



Arkiv: PLANID-468,
PLANNAVN-
Linbråten i
Haugsbygd,
PLANTYPE-35,
FA-L12, ESA
ARKIV-20/399,
GNR-137/24
Journalpostnr.: 20/10637-8
Saksbehandler: Halvard Fiskevold
Dato: 09.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.03.2022
11/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.03.2022

468 Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd - 1. gangsbehandling

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 07.03.2022 - 15/22

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering, plan 468 Linbråten i Haugsbygd, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 468 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 170 Færdenmarka, vedtatt 31.01.1985.

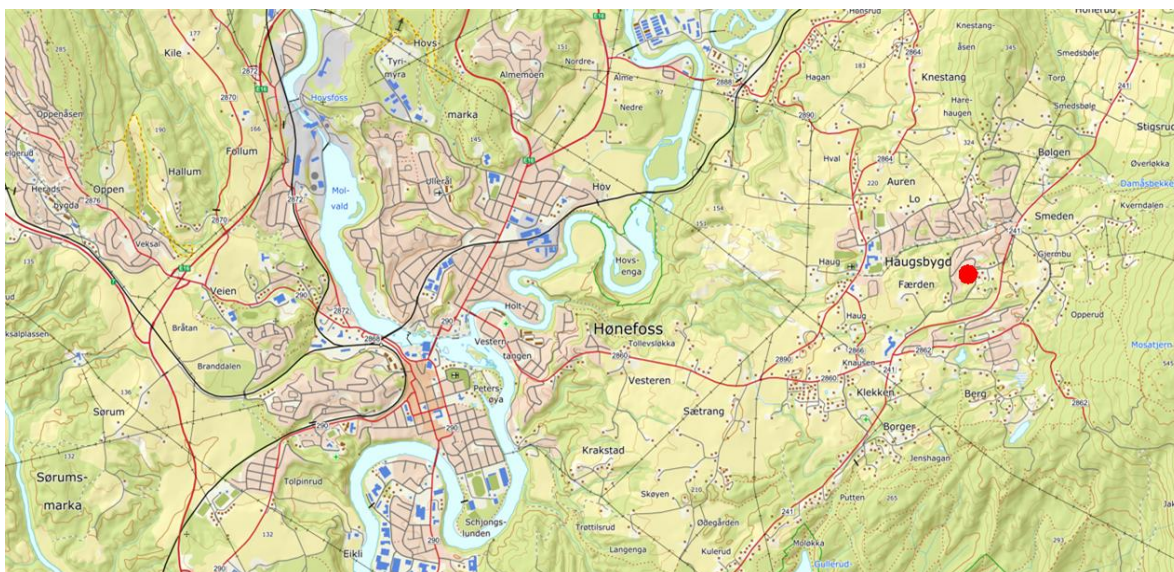
Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering, plan 468 Linbråten i Haugsbygd, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 468 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 170 Færdenmarka, vedtatt 31.01.1985.

Sammendrag

Hovedformålet med planen er å regulere for fortetting av eiendommen gnr.137 bnr. 24, som ligger i Linnerudveien 44. For å sikre en helhetlig plan for området med tilhørende trafikksikker skolevei omfatter planområdet også gnr/bnr/fnr 137/1/28 og 137/1/27. Planområdet er totalt på ca. 16 dekar og ligger langs Linnerudveien i et eksisterende boligfelt sør-øst i Haugsbygd i Ringerike kommune. Dagens bolig med garasje, skal rives

og erstattes med sju boenheter, fordelt på fire eneboliger med lite fotavtrykk og tre eneboliger i kjede. Det er viktig å ivareta utsikts- og solforhold for alle de nye boenheter. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune.



Figur 1: Planområdets beliggenhet vist med rød prikk

Bakgrunn

Hovedformålet med planen er å regulere for fortetting av eiendommen gnr/bnr 137/24. For å sikre helhetlig plan for område og sikker skolevei, er naboeiendommen 137/1/28 og 137/1/27 tatt med i planområdet.



Figur 2: Planavgrensningen vist med svart stiplet linje

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Forslaget ble varslet oppstart den 04.04.2020, med frist for innspill den 06.05.2020.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Eiendommene innenfor planområdet blir brukt til boligformål med en enebolig på hver tomt, hvor tomt 137/1/28 og 137/24 har tilhørende garasje. Resten av planområdet består av adkomstveier, hage og noe skog. Tilstøtende eiendommer rundt planområdet består av frittliggende småhusbebyggelse og jorde i sør.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Berntsen Plan & Oppmåling AS 26.01.2022.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- Ros-analyse
- Snitt og perspektiver
- Solforhold
- Trafikktelling
- Støyvurdering
- Geoteknisk notat
- Rapport dragehode
- Rapport overvannshåndtering
- Merknader

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering hvor Linbråten AS v/Gunnar Konglund er forslagstiller.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 170 Færdenmarka fra 31.01.1985. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til boliger. Tillatt utnyttelsesgrad er 20% av tomtens nettoareal og bebyggelsen skal ikke overstige 1½ etasjer med tilhørende garasje.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 137/24, gnr/bnr/fnr 137/1/28 og 137/1/27.

Uttalelser til planoppstart

Berntsen Plan & oppmåling AS varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 03.04.2020 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 04.04.2020, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlagt dokument.

Varsel om innsigelse

Det kom ingen varsel om innsigelse ved planoppstart.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Planområdet ligger i Haugsbygd som er et av kommunens satsningsområder i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030. Planområdet ligger også innenfor avsatt grense for langsiktig vekst i Haugsbygd. Ringerike kommune har som mål å være en attraktiv bokommune, med et mål å legge til rette for at det skal bo 40 000 innbyggere i kommunen innen 2030. Boligutvikling skal skje i satsningsområder med god kollektivforbindelse, nærhet til skoler, barnehager og annet tjenestetilbud. Planområdet ligger i Haugsbygd, med god kollektivtilgang til Hønefoss sentrum, skoler, barnehager m.m.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Planområdet grenser til dyrka mark i sør. Deler av ny bebyggelse vil ligge høyere i terrenget i forhold til dyrka mark og intern vei inn i planområdet vil fungere som buffer mot område for dyrka mark.

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.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering, dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr etter gjeldende betalingsreglement.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Området ligger i et etablert boligområde med eneboliger. På eiendommen gnr/bnr 137/24 er det i dag en enebolig med garasje, som er tenkt å rives for å bli erstattet med til sammen 7 boenheter fordelt på fire eneboliger med lite fotavtrykk og tre eneboliger i kjede. Valg av boligtype med fortetting med eneboliger passer bra inn i området. Det er lagt opp til å ivareta utsikts- og solforhold for alle boenhetene, se utsnitt fra illustrasjonsplan under.



Figur 3: Utsnitt fra illustrasjonsplan

Innkommne uttalelser

Det er kommet totalt åtte uttalelser til oppstart, vurdering av mottatte uttalelser ligger vedlagt. Merknadene som har kommet inn er fra naboer og offentlig myndigheter. Naboer er opptatt av å bevare områdets karakter, innsyn, at planforslaget skal påvirke deres eiendom minst mulig og at tomt 137/24 skal løse renovasjon og innkjøring på egen tomt. Teknisk forvaltning i Ringerike kommune er opptatt av at påkobling til vann og avløp er utfordrende siden det er tidvis trangt, bratt og mange hus til påkoblingspunktet i Færdenveien. En annen mulighet er å koble seg på fra Paasche Aasens vei ved hjelp av en pumpeløsning for avløp. De fleste merknadene er innarbeida i planforslaget som nå foreligger.

Infrastruktur

Aktuelle tema er: Vann og avløp, skolevei, parkering og adkomst.

Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Dette skal gjøres enten ved tilkobling til kum 18486 vest for 137/24, eller kum 18339 nord for planområdet.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og utbyggingsprosjektet har derfor ikke tilknytningsplikt til fjernvarme.

Sikker skolevei blir ivaretatt ved å opparbeide turvei fra Linnerudveien til Paasche Aasens vei, se utsnitt av plankart under.



Figur 4: Utsnitt fra plankart, turvei vises i lysegrønn farge.

Lekeplasser

Lekeplass for boligområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeplass før det gis brukstillatelse for boligene.

Naturmangfold og grøntstruktur

Det er ingen registreringer av betydning for planområdet i miljødirektoratets naturbase eller klima- og miljødepartementets artsdatabank.

I Haugsbygd er det flere områder som er tilholdssted for den svært sjeldne planten Dragehode, det er i forbindelse med naturmangfoldsregistreringen ikke funnet Dragehode i planområdet, se vedlegg om Rapport dragehode. Totalt sett vil trolig boligbygging på eiendommen ikke få noen negative konsekvenser på eventuelle uregistrerte arter og naturverdier i nærområdet.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan, og det er ikke krav til konsekvensutredning.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt.

I ROS- analysen skal det sikres tiltak knyttet til av-/påkjørsel, og sikring av myke trafikanter skal gjennomføres.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av eiendommen som vil kunne gi gode boliger i et område som er et av kommunens satsningsområder for befolkningsvekst. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av tilflytning.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet. Det er positivt at kollen på tomten blir ivaretatt til område for lek og at de gamle trærne blir ivaretatt. Det er også positivt at boligens plassering sikrer sol- og utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer og for fellesarealet.

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

Formannskapetets Strategi og plan 16.03.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets innstilling (HMA) ble enstemmig vedtatt.

FS2- 11/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering, plan 468 Linbråten i Haugsbygd, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 468 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 170 Færdenmarka, vedtatt 31.01.1985.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.03.2022:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 15/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering, plan 468 Linbråten i Haugsbygd, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 468 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 170 Færdenmarka, vedtatt 31.01.1985.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche
Konstituert avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Halvard Fiskevold

Vedlegg:

Planbeskrivelse Linbråten
Planbestemmelser Linbråten
Plankart
Ros analyse
Illustrasjonsplan
Trafikktelling
Rapport dragehode
Rapport overvannshåndtering
Snitt og Perspektiver
SKV1 Linbråten
Solforhold
Støyvurdering
Geoteknisk notat
Merknader_Linbråten i Haugsbygd