

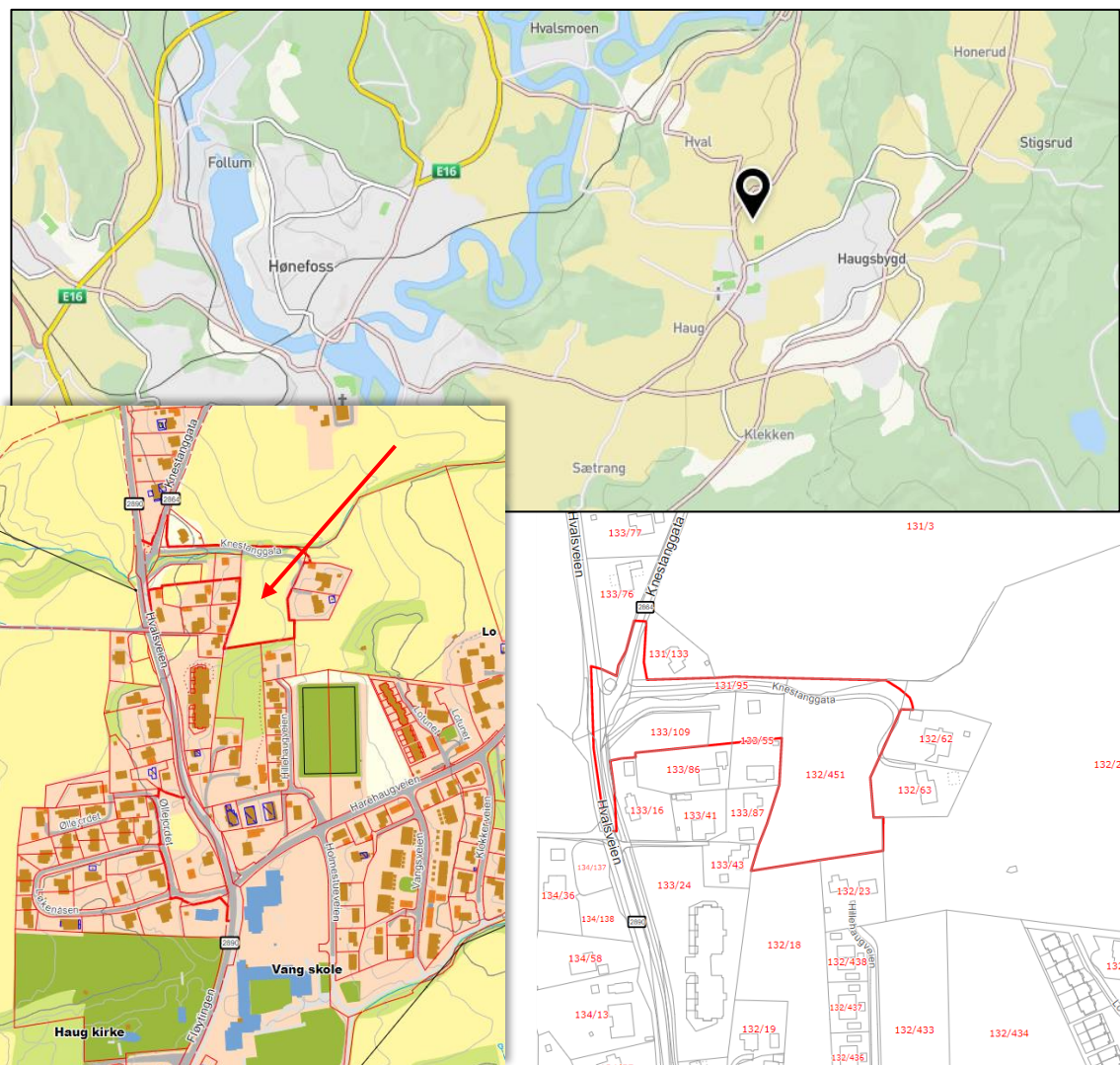
Vår saksbehandler:

Vår ref.:

Deres ref.:

## VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR 450 – LOESHAGEN

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av detaljreguleringsarbeid for nr. 450 – Loeshagen i Ringerike kommune. Forslagstiller er Sandvold Boliger AS.



Figur 1 - Oversiktskart

Planarbeidet ble først varslet av Cowi med brev til offentlige instanser og naboer 01.10.18. Av hensyn til adkomstløsning ble det også varslet om utvidelse av planområde 01.09.19. Endringer ønsket av ny utbygger medførte behov for ny varslings 09.09.2021.

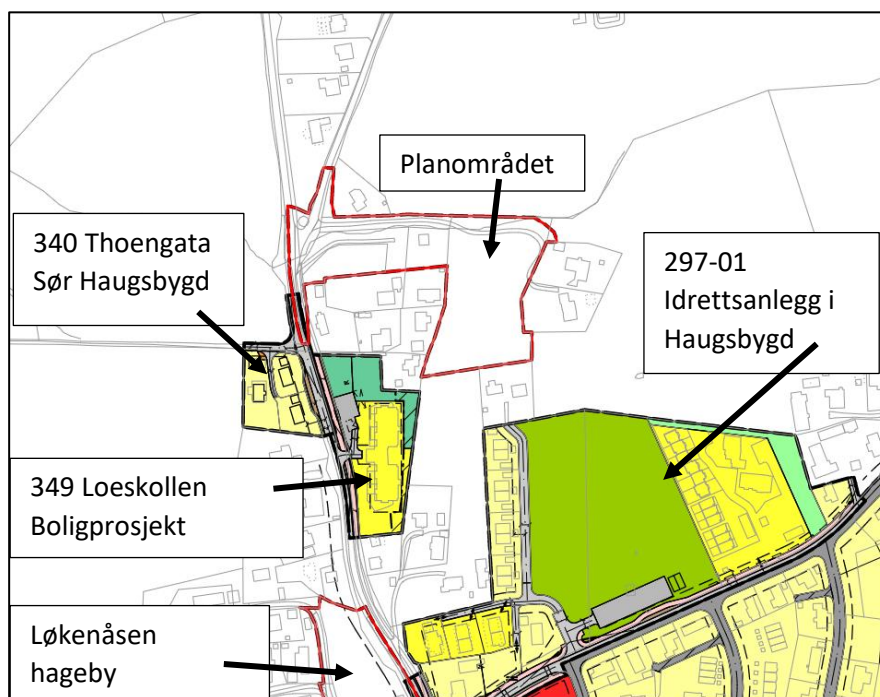
Siden forrige varslingsrunde har det oppstått et behov for endringer. Det ble gjennomført et dialogmøte med kommunen 31.01.2022 hvor kommunen ønsket økt fortetting, parkeringskjeller og utearealer med god kvalitet. En fortetting på denne eiendommen vil være i tråd med arealstrategien, som er en del av kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 30.09.2021. Arealstrategien legger føringer for arealutviklingen i kommunen. Det er lite utviklingsareal i Haugsbygd sentrum, og for å dempe videre press på naturområder og dyrka mark er det fornuftig med en høy arealutnyttelse, noe som er spesielt viktig i sentrumsnære områder. Det legges med dette til rette for utbygging med inntil tre lavblokker, samt noe konsentrert småhusbebyggelse i form av to-mannsboliger/kjedehus.

Planområdet utgjør ca 15.4 daa og ligger i Haugsbygd i Ringerike kommune, ca. 500 m nord for Haug kirke og sentrum, i lia øst for krysset FV 181 Hvalsveien – FV 166 Knestanggata. Adkomst er fra sistnevnte Fylkesvei, langs eksisterende grusvei. Planområdet omfatter eiendommene 132/451, 131/95, 133/23 del av 132/2, 131/133, 133/55, 133/109, 133/86, 2166/1 og 133/92. Ny bebyggelse planlegges på eiendom 132/451, mens øvrige eiendommer er helt eller delvis innlemmet av hensyn til utbedring av adkomst og frisikt.

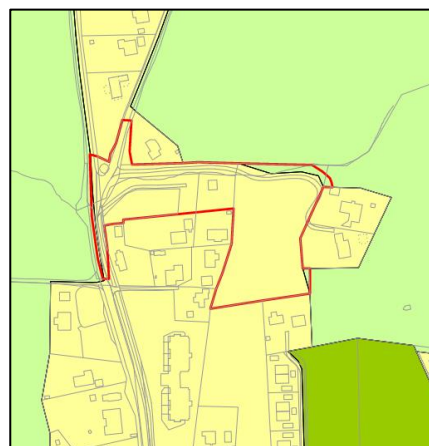
Planområdet er i all hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019-2030, men et lite område i nordøst er avsatt til LNF-formål. LNF-formålet videreføres som LNF i reguleringsplanen.

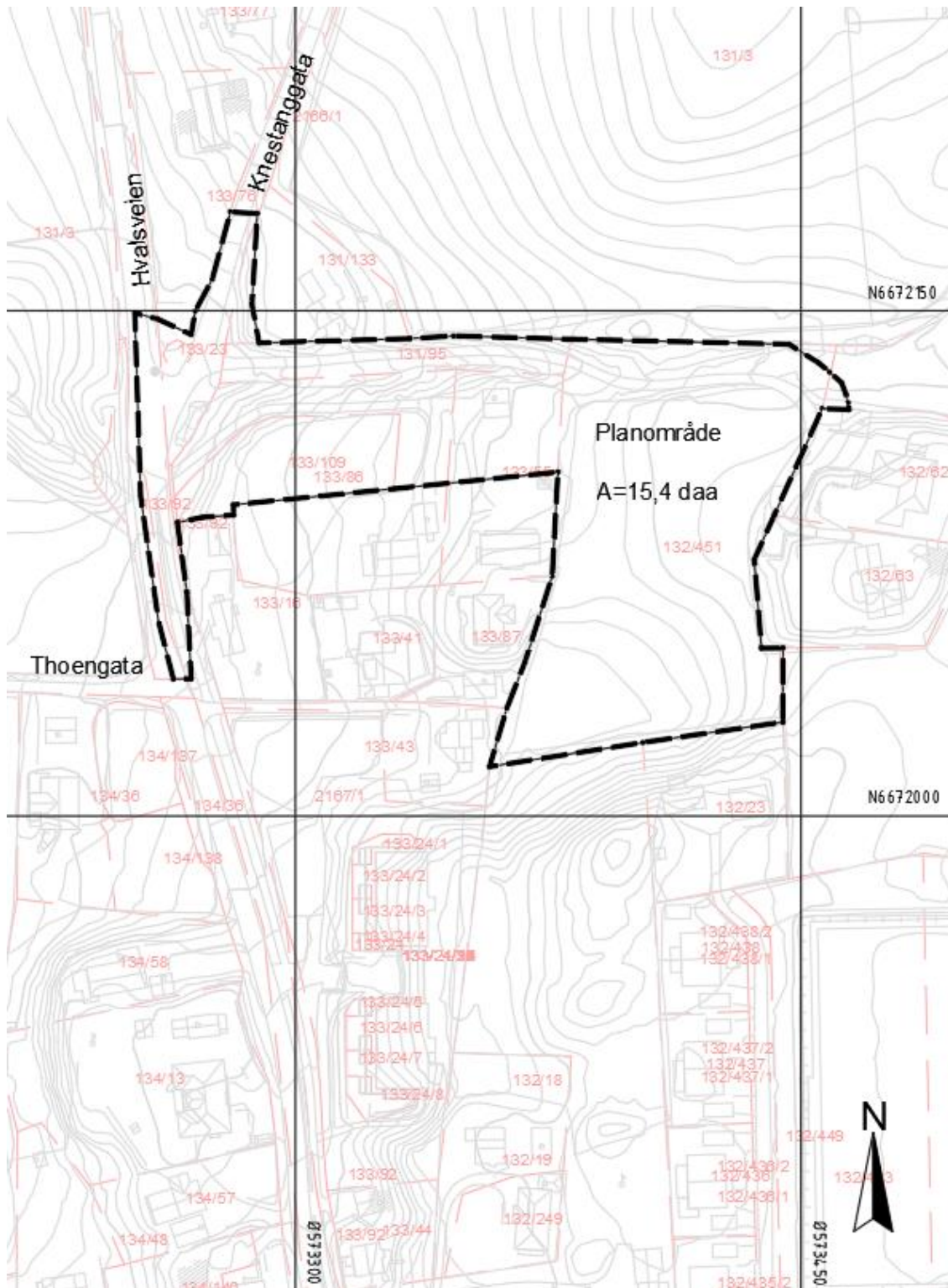
Planområdet er i all hovedsak uregulert med unntak av en mindre del langs FV 181 (Hvalsveien) som overlapper del av nr. 340 - Thoengata sør Haugsbygd, vedtatt 28.04.2011. Arealet er innlemmet av hensyn til utbedring av kryss/adkomst. Andre reguleringsplaner i nærområdet, men som ikke berører planområdet, er bl.a. nr. 297 - Idrettsanlegg i Haugsbygd og nr. 349 – Loeskollen Boligprosjekt.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting med konsentrert bebyggelse i et område avsatt til «nåværende boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel.



Figur 2 og 3: Planområdets forhold til gjeldende reguleringsplaner øverst og kommuneplanens arealdel 2019-2030 nederst hvor planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse samt noe LNF-areal i nordre randsoner.





Figur 4: Planens avgrensing.

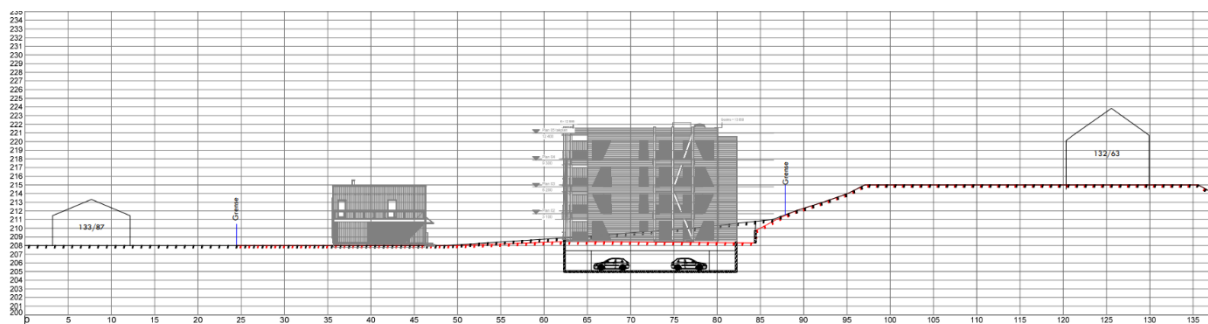
Det planlegges for ca. 50 nye boenheter totalt. Disse fordeles på tre lavblokker med 3-4 etg og inntil 16 boenheter pr. blokk. I tillegg ca. 6 boenheter fordelt på tre to-mannsboliger/kjedeboliger med inntil 2 etg.

Planen vil medføre en fortetting i et allerede etablert boligområde som består av både småhusbebyggelse og blokker. Det er vurdert en løsning som knytter adkomstveien til gnr/bnr 133/86 og 133/55 til det nye boligfeltets adkomst, for å kunne sanere dagens løsning mot FV 181 som ansees for å være lite trafiksikker.



Figur 5: Utsnitt over viser området pr. i dag og bebyggelsen omkring. (kommunekart.com)

Det er utarbeidet en foreløpig illustrasjonsplan (figur 6) som viser mulig løsning for området. Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad. Den høyeste bebyggelse plasseres i «le» mot skråningen i øst. Den laveste bebyggelsen er plassert nærmest den eksisterende småhusbebyggelsen i vest, og vil således ikke skille seg ut høydemessig. I og med at det planlegges for blokker med tre til fire etasjer, vil dette påvirke siktforholdene vestover for nabo i øst.



Figur 6 – Illustrasjonsplan og snitt. Viser mulig løsning for området.

Det skal legges til rette for utearealer med god kvalitet, lek, sti/snarvei til fotballbanen langs jordekanten i øst, gode parkeringsløsninger som parkeringskjeller for blokkbebyggelsen, og ellers en god estetisk utforming av bygningene og planområdet.

Planforslaget berører ikke registrerte vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap eller friluftsområder, men biologisk mangfold skal imidlertid vurderes i planprosessen med hensikt å beskytte viktige økosystemer, eks. bekken nord i planområdet.

Som ledd i den foregående planprosessen ble det gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det vil bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven §3, da kulturminnene legger beslag på noe byggbart areal.

En del av arealet er fulldyrka mark, noe som vil berøres av utbyggingen. Dette var grunn til at planen var til politisk oppstartsbehandling. Formannskapet vedtok at detaljreguleringsplanen kunne igangsettes den 25.8.2021, sak 24/21. Tomten som skal bygges ut, ligger som en liten avstikker mellom eksisterende boligbebyggelse i enden av et større sammenhengende landbruksområde. Forslagsstiller skal som følge av dette utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket det skal planlegges for faller ikke inn under forskriftens § 2 – jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens § 3, jfr. § 4. Det er således konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av forskriften.

I tillegg til dette brevet kunngjøres oppstart av planarbeidet på Ringerike kommune sin web-side: <https://www.ringerike.kommune.no/innhold/pagaende-planprosesser/>.

Planinitiativ og møtereferat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig under Ringerike kommunes web-side.

**Skriftlige synspunkter som har betydning for arbeidene kan sendes:**

MjøsPlan AS v/Line I. Danielsen, Postboks 6, 2391 Moelv eller på e-post til [lineirene@mjosplan.no](mailto:lineirene@mjosplan.no) innen **20.05.2022** og med kopi til Ringerike kommune, Reguleringsavdelingen, [postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no), eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss.