



Arkiv: PLANID-xxx,
PLANNAVN-
Løkenåsen,
PLANTYPE-35,
FA-L13
Journalpostnr.: 21/2968-11
Saksbehandler: Linda Engstrøm
Dato: 25.10.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
67/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	08.11.2021
39/21	Formannskapetets Strategi og plan	17.11.2021
74/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	06.12.2021
01/22	Formannskapetets Strategi og plan	25.01.2022

Detaljregulering for Løkenåsen hageby, Haugsbygd - oppstart av planarbeid

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 06.12.2021 - 74/21

1. Planarbeid for detaljreguleringsplan 486 Løkenåsen hageby kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.
3. Det skal gjøres en kartlegging av eksisterende naturverdier under planarbeidet for å sikre at man ivaretar det biologiske mangfoldet i området.
4. Detaljreguleringsplanen skal ha en rekkefølgebestemmelse som sier at skolekapasiteten i Haugsbygd skal være dokumentert før utbyggingen kan få tillatelse til igangsetting.
5. Forslagsstiller skal gjennomføre nødvendige informasjons- og dialogmøter med naboer, grendelag og andre parter som vil bli berørt av detaljreguleringsplanen.

Rådmannens innstilling:

1. Planarbeid for detaljreguleringsplan 486 Løkenåsen hageby kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Sammendrag:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av lavblokker og rekkehus. Området som planlegges å bygges ut er avsatt til boligbebyggelse-nåværende i kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019. Området ligger sentralt i Haugsbygd. Innenfor planområdet er det et areal på ca. 1,6 dekar som er registrert som fulldyrket mark og dette er bakgrunnen for at det er krevd politisk oppstartsbehandling.

Formannskapetets Strategi og plan 25.01.2022:

Behandling:

Rådmannens forslag, foreslått av Dag Erik Henaug, Høyre

- 1. Planarbeid for detaljreguleringsplan 486 Løkenåsen hageby kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Henaugs (H) forslag som tilsvare Rådmannens innstilling falt med 3 stemmer for (H) og 9 stemmer mot.

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble vedtatt med 8 stemmer for og 4 stemmer mot (H og MDG)

FS2- 01/22 Vedtak:

1. Planarbeid for detaljreguleringsplan 486 Løkenåsen hageby kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.
3. Det skal gjøres en kartlegging av eksisterende naturverdier under planarbeidet for å sikre at man ivaretar det biologiske mangfoldet i området.
4. Detaljreguleringsplanen skal ha en rekkefølgebestemmelse som sier at skolekapasiteten i Haugsbygd skal være dokumentert før utbyggingen kan få tillatelse til igangsetting.
5. Forslagsstiller skal gjennomføre nødvendige informasjons- og dialogmøter med naboer, grendelag og andre parter som vil bli berørt av detaljreguleringsplanen.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 06.12.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling til vedtak følges av fire nye punkter (punkt 2, 3, 4 og 5):, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

- 2. Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.**
- 3. Det skal gjøres en kartlegging av eksisterende naturverdier under planarbeidet for å sikre at man ivaretar det biologiske mangfoldet i området.**
- 4. Detaljreguleringsplanen skal ha en rekkefølgebestemmelse som sier at skolekapasiteten i Haugsbygd skal være dokumentert før utbyggingen kan få tillatelse til igangsetting.**
- 5. Forslagsstiller skal gjennomføre nødvendige informasjons- og dialogmøter med naboer, grendelag og andre parter som vil bli berørt av detaljreguleringsplanen.**

Forslag til vedtak nytt pkt. 2, foreslått av Lise Kihle Gravermoen, Senterpartiet

- 2. 1,6 dekar jordbruksjord flyttes for å nyttes som jordbruksjord, tilfaller nydyrkingsprosjekt - nærliggende bønder**

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Punktstvis avstemming:

Rådmannens innstilling, samt Berghagens (Ap) forslag pkt. 3, 4 og 5 ble enstemmig vedtatt.

Alternativ avstemming mellom Berghagens (Ap) pkt. 2 og Kihle Gravermoens (Sp) pkt. 2, ble Berghagens forslag pkt, 2 vedtatt mot 2 stemmer (Sp)

Dette som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

HMA- 74/21 Vedtak:

1. Planarbeid for detaljreguleringsplan 486 Løkenåsen hageby kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.
3. Det skal gjøres en kartlegging av eksisterende naturverdier under planarbeidet for å sikre at man ivaretar det biologiske mangfoldet i området.
4. Detaljreguleringsplanen skal ha en rekkefølgebestemmelse som sier at skolekapasiteten i Haugsbygd skal være dokumentert før utbyggingen kan få tillatelse til igangsetting.
5. Forslagsstiller skal gjennomføre nødvendige informasjons- og dialogmøter med naboer, grendelag og andre parter som vil bli berørt av detaljreguleringsplanen.

Formannskapets Strategi og plan 17.11.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak:, foreslått av Håkon Kvissel Ohren, Arbeiderpartiet

- 1) Saken sendes tilbake til HMA for at HMA skal kunne dra på befaring
- 2) Det anmodes om at det rettes opp i delegeringsreglementet at hovedutvalg kan dra på befaring etter eget ønske

Tilleggsforslag:, foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet

Få landbruksavdelingen til å vurdere oppstart av planarbeidet opp mot jordloven og rikspolitiske retningslinjer om vern av jordbruksmark.

Rådmannens innstilling ble, foreslått av Dag Erik Henaug, Høyre

1. Planarbeid for detaljreguleringsplan 486 Løkenåsen hageby kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Henaug (H) forslag og Ohrens (Ap) forslag og Basbergs (Sp) tilleggsforslag, ble Ohrens (Ap) forslag og Basbergs (Sp) tilleggsforslag vedtatt mot 2 stemmer (Henaug H og Andersen Frp).

FS2- 39/21 Vedtak:

- 1) Saken sendes tilbake til HMA for at HMA skal kunne dra på befaring
 - 2) Det anmodes om at det rettes opp i delegeringsreglementet at hovedutvalg kan dra på befaring etter eget ønske
- Få landbruksavdelingen til å vurdere oppstart av planarbeidet opp mot jordloven og rikspolitiske retningslinjer om vern av jordbruksmark.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.11.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling til vedtak følges av fire nye punkter (punkt 2, 3, 4 og 5):, foreslått av Tove Mette Pedersen, Venstre

2. Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.
3. Det skal gjøres en kartlegging av eksisterende naturverdier under planarbeidet for å sikre at man ivaretar det biologiske mangfoldet i området.
4. Detaljreguleringsplanen skal ha en rekkefølgebestemmelse som sier at skolekapasiteten i Haugsbygd skal være dokumentert før utbyggingen kan få tillatelse til igangsetting.
5. Forslagsstiller skal gjennomføre nødvendige informasjons- og dialogmøter med naboer, grendelag og andre parter som vil bli berørt av detaljreguleringsplanen.

Utsettelsesforslag, foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet
Saken utsettes for befaring.

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Braatens (Sp) forslag til utsettelse ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) anbefaling til formannskapet.

HMA- 67/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Bakgrunn:

Planområdet er tidligere uregulert og planinitiativets størrelse gjør at det er krav om detaljreguleringsplan. Planområdet er avsatt til boligformål-nåværende i kommuneplanens arealdel.

I 2015 ble det avholdt et oppstartsmøte for plan 411 Løkenstuen boligprosjekt for samme planområde som Løkenåsen hageby. Den gang var det tenkt å beholde eneboligtomten og bygge en boligblokk nord på eiendommen. Planprosessen stoppet opp etter oppstartsmøte. I 2017 tok tiltakshaver kontakt med kommunen igjen og ønsket nå en større fortetting med bl. a. to blokker, hvilket den gang utløste krav om politisk oppstart. Politikerne vedtok oppstart i september 2017. Planen ble varslet oppstart i slutten av oktober 2017 og det kom inn flere innspill fra både naboer og offentlige myndigheter. Etter dette stoppet prosessen opp igjen.

I april 2021 mottok kommunen et nytt planinitiativ for området. Grunneier er den samme, men det er en ny fagkyndig konsulent som presenterte et mulighetsstudie og leverte et planinitiativ.

Årsaken til at denne planen er til politisk oppstartsbehandling er at den berører dyrka mark. Det ble vedtatt 25.08.2021 i formannskapet at detaljreguleringsplaner som berører dyrka mark skal til politisk oppstart.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet

Planområdet ligger i den nordlige enden av sentrum i Haugsbygd, rett nord for Haug kirke. Planområdet avgrenses av fv. 2830 - Hvalsveien mot øst, og de kommunale veiene Løkenåsen mot syd og vest og Øllejordet mot vest. Sydøst for planområdet ligger Vang skole og Haugsbygd ungdomsskole.

Dagens situasjon

Planområdet er ca. 8,5 dekar og består av en eneboligtomt i sør, skog/ kratt i nord og sentralt i planområdet er det tidligere dyrket mark, som i dag ligger brakk. Veiareal innenfor planområdet består av de kommunale delene av Løkenåsen og Øllejordet, samt deler av fv. 2890 Hvalsveien.

Jordvern

1,6 dekar av planområdet er registrert som fulldyrka mark. I følge kommuneplanbestemmelsene § 5.14 skal det i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides en jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

Skolekapasitet

Planinitiativet legger opp til ca. 60 boenheter. Endelig antall vil avklares i planprosessen. Bygging av et stort antall boliger kan gi et økt press på skolene i Haugsbygd. Elevtallsprognose (Norconsult 2020) frem til 2035 har tatt høyde for en boligbygging på rundt 25-30 ferdigstilte boliger per år, som vil gi et stabilt antall elever og ikke øke elevantall utover dagens nivå. Utbygging av Haugsbygd arena og strukturendringer kan bidra til at skolekapasitet ikke vil bli et hinder for en viss økning av boligbygging i Haugsbygd utover de 25-30 boligene årlig som man har lagt inn i dagens beregninger.

Planen vil kunne få en rekkefølgebestemmelse som sier at skolekapasitet må dokumenteres før utbyggingen kan få igangsettingstillatelse.

Om planinitiativet

Bebyggelsen som ønskes etablert består av fire lavblokker med tre til fire etasjer lengst i øst, hvor tre av blokkene sitter sammen med rekkehus i to etasjer som strekker seg mot vest. Antall rekkehus i planinitiativet er 9. Det er tenkt ca. 60 boenheter til sammen. Planområdet er 8495 m² og utnyttelsesgrad vil være 66 %BRA. Maks høyde over terreng er i planinitiativet 15,4 meter over terreng.

Forslagstiller kaller lavblokkene for punkthus og beskriver at de danner en rekke med fire bymessige volumer på opp mot fire etasjer mot fylkesveien (Hvalsveien). Det planlegges mellom 2 og 4 leiligheter per etasje, alle med romslige balkonger eller terrasser. Balkongene integreres og er en del av arkitekturen.

Forslagstiller forteller at rekkehusene er sammensatt av volumer lignende de som allerede finnes i området og trapper ned mot vest. De er to etasjer høye, med mulighet for takterrasser på toppen.

Aktuelle arealformål som forslagstiller har foreslått i planen er boligbebyggelse, kombinert bebyggelse- og anleggsformål, vei, fortau, gang/sykkelvei og annen veggrunn grøntareal. Det må også vurderes andre formål for bl. a. felles uteareal og lekeplass, parkering og renovasjon.

Med ønsket utnyttelse av tomten som presentert i planinitiativet så vil forslagstiller få en utfordring med å oppfylle krav og retningslinjer knyttet bl. a. kvalitet og størrelse på private og felles uteoppholdsareal og lekeplasser, samt parkering og renovasjon. Dette er forslagstiller blitt utfordret på og må ivareta i arbeidet med planforslag.

Eiendomsforhold

Planområdet består hovedsakelig av eiendom med gnr/bnr 134/12, som er den

eiendommen som ønskes utviklet. I tillegg er det veiareal med gnr/bnr 134/120, 133/92 (kommunal del av Øllejordet) og 2167/1. Gnr/bnr 133/92, som er kommunal eiendom, består også av et smalstrakt areal på østsiden av planområdet, mellom Hvalsveien og 134/12. For å kunne ivareta friskt i veikryss er også en liten del av eiendom 134/8 inkludert i planområdet.

Platype, planavgrensning og utredningsbehov

Platype er privat detaljregulering. Prosjektinvest As v/ Frode Hagen er forslagstiller.



Planavgrensningen er satt slik den er for å sikre friskt i veikryss, veiareal til adkomst og til trafiksikre løsninger for myke trafikanter.

Utredninger og faglige temarapporter som skal følge planforslaget:

- Trafikkutredning
- Jordvernplan
- Geoteknisk rapport
- Plan for overvannshåndtering
- Naturmangfold
- Redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider
- Utomhusplan
- Støyrapport
- ROS analyse
- Sol- og skygge analyse
- Naturmangfold

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i all hovedsak uregulert. Det er noe veiareal i sør og sørøst som er inkludert i planområdet for å sikre frisikt i veikryss og fortau som inngår i en andre reguleringsplaner, nemlig 297-01 Idrettsanlegg i Haugsbygd og 56-03 Hagsbygd felt A-B.

Planer under arbeid i nærområdet

Ca. 300 meter nord og nordøst for planområdet er det varslet oppstart for detaljreguleringsplan for Loeshagen boligområde. Der er det i planinitiativet foreslått ca. 20 boenheter fordelt på en lavblokk med 3 etasjer og rekkehus.

Årsak for politisk oppstartsbehandling

Årsaken til at det er krevd politisk oppstartsbehandling for denne planen er et vedtak som ble gjort i formannskapet strategi og plan 25.08.2021, sak 24/21. Den omhandlet oppstart av detaljreguleringsplan for Loeshagen boligområde. Vedtakspunkt 2 i saken sier at detaljreguleringsplaner som berører dyrka eller dyrkbar mark skal ha politisk oppstart i tiden frem til at revidert arealdel til kommuneplanen er vedtatt.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

I tabellen nedenfor beskrives hvordan planen følger opp mål og føringer i den nye kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 30.9.2021.

Hovedmål	Delmål: Hvordan følger planinitiativet opp samfunnsdelen.
Hovedmål 2.1. Ringerike er et inkluderende og mangfoldig samfunn med mindre økonomiske forskjeller, der alle innbyggere føler trygghet og tilhørighet.	Delmål 2.1.2., 2.1.3. og 2.1.4 Planinitiativet legger til rette for en variert type boliger med både rekkehus og leiligheter med ulik størrelse. Det kan bidra til gode boligsosiale forhold med en blanding av ulike innbyggergrupper. Leilighetene kan bidra til at eldre som i dag bor i enebolig i Haugsbygd, men ønsker leilighet, kan bli boende i Haugsbygd, i nærheten av Haugsbygd sentrum og med gangavstand til viktige tilbud.
Hovedmål 2.6 Ringerike har en bærekraftig og solid infrastruktur, som gir grunnlag for ønsket utvikling og vekst.	Delmål 2.6.1 Planen vil bidra til bedre infrastruktur gjennom rekkefølgebestemmelser ved behov for oppgradering av veistandard og opparbeidelse av fortau for å ivareta myke trafikanter.
Hovedmål 3.1 Ringerike er en attraktiv bokommune med inkluderende og trygge lokalsamfunn, og Hønefoss som en sterk regionhovedstad.	Delmål 3.1.1 Planen styrker sentrum i Haugsbygd og utvikler kommunen i tråd med arealstrategien gjennom en kompakt tettstedsutvikling. Planområdet ligger godt innenfor ytre grense for utvikling i Haugsbygd som er vedtatt i arealstrategien.
Hovedmål 3.2 Ringerike har helhetlige og bærekraftige transportløsninger,	Delmål 3.2.1 Planinitiativet legger til rette for mange boliger i et sentrumsnært område i Haugsbygd. Det kan bidra til at det blir mer attraktivt for flere å gå og sykle i hverdagen.

<p>der flest mulig går, sykler og kjører kollektivt.</p> <p>Hovedmål 4.1 Ringerike tar vare på naturmangfold, økosystemer, friluftsområder og landskap gjennom bærekraftig bruk og vern.</p> <p>Hovedmål 4.3 Ringerike øker matproduksjonen på en miljøvennlig og bærekraftig måte.</p> <p>Hovedmål 4.4 Ringerikes direkte klimagassutslipp i 2030 er redusert med minst 55 prosent sammenlignet med 2009.</p> <p>Hovedmål 4.5 Ringerikssamfunnet reduserer sitt klimafotavtrykk også utenfor kommunegrensene.</p>	<p>4.1.2 og 4.1.3 Planinitiativet sier at uteområder på lokk utformes med god jorddybde for at prosjektet skal kunne leve opp til navnet sitt som hageby. Det foreslås frodig beplantning med fruktrær og stedegne arter.</p> <p>Det tidligere landbruksarealet ser ut til å ha vært slåtteeng, en naturtype kjent for å huse mange ulike arter. Det bør gjøres en kartlegging av eksisterende naturverdier i forbindelse med planarbeidet for å sikre at man ivaretar det biologiske mangfoldet i området.</p> <p>Planinitiativet sier også at eksisterende flomvei over tomta skal ivaretas og integreres i den nye offentlige gangforbindelsen som et miljøelement.</p> <p>Delmål 4.3.1 Planen vil omdisponere 1,6 dekar av det som er registrert som dyrket mark (dyrkes ikke i dag), hvilket ikke vil være overens med nullvisjonen for nedbygging av dyrka mark. Planområdet er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og planen er i tråd med arealstrategien. En utvikling og fortetting av dette veldig sentrale området i Haugsbygd vil kunne bidra til mindre press på utvikling av mindre sentrale arealer med dyrka mark i Haugsbygd.</p> <p>Delmål 4.4.2 Planen legger til rette for redusert transportbehov og bærekraftige reisemønstre gjennom kompakt arealutvikling med fortetting i sentrum av Haugsbygd i tråd med arealstrategien.</p> <p>Delmål 4.5.1 Forslagstiller sier i planinitiativet at boligene skal bygges med en utstrakt bruk av tre.</p>
<p>Hovedmål 4.7 Ringerike er godt rustet til å takle klimaendringene som forventes fram mot 2100.</p>	<p>Delmål 4.7.1 og 4.7.2 Området ligger akkurat under marin grense og omfattes ikke av NVEs aktsomhetsområder for jord- og flomskred eller kvikkleire. Lokal stabilitet og bratt skråning i øst krever allikevel at grunnforholdene undersøkes av geotekniker som en del av planarbeidet.</p> <p>Overvann må håndteres på egen grunn og fordrøyning må vurderes. Plan for vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger må utarbeides.</p>

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligbebyggelse-nåværende. Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Juridiske forhold:

Oppstart av planarbeid

Når et planarbeid starter opp skal forslagsstiller varsle berørte offentlige organer og andre interesserte. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten i kommunen. I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd om hvordan forslagsstiller skal utarbeide planen, kreve fagutredninger og sette andre forutsetninger for planarbeidet. Kommunen og forslagsstiller avklarer også videre samarbeid. Detaljene om dette står i referat fra møtet. Se vedlegg 6.

Kommunen har anledning til å stoppe et privat planinitiativ. Dette må kommunen gjøre så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 og 3.

Ved politisk behandling av oppstartsaken tar politikerne stilling til om planarbeidet skal startes opp eller ikke. Dette er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages.

Økonomiske forhold:

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Planinitiativet vil muligens kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av sosiale tjenester. Kostnader for opparbeidelse av infrastruktur bekostes av forslagstiller, mens kommunen muligens kan få noe økte kostnader ved drift av nye fortau på kommunal vei.

Behov for informasjon og høringer

Kommunen har anbefalt tidlig informasjonsmøte, gjerne før varsel om oppstart. Forslagstiller skal vurdere å gjennomføre det med naboer og grendelag.

Alternativt forslag til vedtak

Privat planinitiativ for Løkenåsen hageby stanses, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Begrunnelsen for dette er at planinitiativet legger opp til omdisponering av noe dyrka mark. Dette innebærer at forslagsstiller ikke kan varsle oppstart av planarbeidet.

Rådmannens vurdering

Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.09.2019, hvor planområdet er avsatt til boligformål. Det følger også opp mange mål og føringer i den nylig vedtatte samfunnsdelen, som vist i tabellen.

I forhold til dyrka mark så følger ikke planen opp mål i den nye samfunnsdelen og arealstrategien, som har en nullvisjon på nedbygging av dyrka mark. Vedtak i formannskapet strategi og plan om at detaljreguleringsplaner som berører dyrka mark skal til politisk oppstart, er grunn til at denne planen er til politisk oppstartsbehandling.

Det er 1,6 dekar av planområdet, på ca. 8,5 dekar, som er registrert som fulldyrka mark. Det dyrkes ikke der i dag. Det ligger heller ikke tilknyttet annen dyrka mark, men omringes av boliger i nord, vest og sør, og vei i øst.

Planområdet ligger meget sentrumsnært i Haugsbygd, med en avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, butikk og andre tjenester innenfor en avstand på mellom 50-500 meter. En fortetting i dette området vil følge opp arealstrategiens mål om en kompakt tettstedsutvikling med formål om å redusere press for å bygge ut naturområder og dyrka mark, redusere transportbehov, klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy, 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.

En utvikling og fortetting i dette området sikrer en utvikling innenfra og ut og følger opp mål i arealstrategien om at fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først.

Fortetting og transformasjon skal gjennomføres på en måte som gir god bokvalitet. Endelig utforming av utbyggingen og andre viktige temaer som jordvern, utearealer, trafikk o.l. avklares i planprosessen.

Samlet vurdering

Planinitiativet er i tråd med gjeldende arealdel vedtatt i 2019. Arealdelen er det overordna styringsverktøyet for arealbruk. Det skal særlig tungtveiende grunner til for at rådmannen vil anbefale å stanse et planinitiativ som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planinitiativet følger på de aller fleste punkter godt opp mål og føringer i nylig vedtatt samfunnsdel, foruten i forhold til jordvern og nullvisjon for nedbygging av dyrka mark.

Løkenåsen hageby ønskes etablert i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men planområdet består av noe dyrka mark. Jordvern er et svært viktig hensyn som står sterkt både nasjonalt og lokalt, og kommunestyret har nylig vedtatt at dyrka mark ikke skal bygges ned.

Rådmannen er også opptatt av å ivareta dyrka og dyrkbar jord for framtida, og ser at det i gjeldende arealdel ligger områder avsatt til utbygging, som bør vurderes nærmere i kommende revidering av arealdelen.

Samtidig er det for rådmannen viktig at kommunen som planmyndighet er forutsigbar og langsiktig. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter (jf. pbl. § 1-1 tredje ledd). Planer skal gi forutsigbarhet og trygghet både for kommunen, innbyggere og utbyggere.

Rådmannen innstiller derfor positivt og anbefaler at Detaljregulering for Løkenåsen hageby kan igangsettes.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Detaljregulering Løkenåsen Hageby planinitiativ
Skjema planinitiativ og-forespørsel om oppstartsmøte
Planinitiativ Løkenåsen hageby

Forslag planavgrensning A4 1-1000
Mulighetsstudie skjerm
Referat oppstartsmøte Løkenåsen hageby