



Arkiv: PLANID-450,
PLANNAVN-
Loeshagen
boligområde,
PLANTYPE-34,
FA-L12, GNR-
132/2, ESA
ARKIV-18/3178
Journalpostnr.: 20/10323-62
Saksbehandler: Linda Engstrøm
Dato: 27.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
02/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	29.01.2024
03/24	Formannskapetets Strategi og plan	07.02.2024
10/24	Kommunestyret	22.02.2024

450 Detaljreguleringsplan for Loeshagen - 2.gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 07.02.2024 - 03/24
Kommunedirektørens innstilling:

1. 450 Detaljregulering for Loeshagen vedtas.
2. De deler av detaljreguleringsplan 340 Thoengata Sør Haugsbygd, vedtatt 22.4.2011 , som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 450 Detaljregulering for Loeshagen vedtas.
2. De deler av detaljreguleringsplan 340 Thoengata Sør Haugsbygd, vedtatt 22.4.2011 , som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter:

Sandvold boliger AS
Mjøsplan AS

Sammendrag:

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av boliger innenfor et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det legges opp til konsentrert småhusbebyggelse med kjedehus/rekkehus i planområdets vestre og nordøstre del, og en lavblokk i sørøst. I planområdets hovedområde mot øst legges det

opp til 19 boenheter fordelt på 10 boenheter i kjedehus/rekkehus og 9 boenheter i lavblokk med tre etasjer. Det legges til rette for en stor lekeplass/møteplass sørvest i området med gode solforhold. Lekeplassen ligger skjermet fra biltrafikk og er koblet til en sti som leder til idrettsanlegg sør for planområdet. Det legges til rette for parkering på bakkeplan.

Det er utført kartlegging av bekkedrag, gjennomført brannvannstest og gjennomført grunnundersøkelser av områdestabilitet, jf. punkt 3 i vedtak til 1.gangsbehandling.

Det er ikke mottatt innsigelser til planen fra overordnede myndigheter. Siden arealet er avsatt til utbygging i kommunens overordna plan og delvis ligger inneklemt av boligbebyggelse i dag, fremmer Statsforvalteren ikke innsigelse til planforslaget. De mener også det er bra at matjorden tas vare på og benyttes til jordforbedring hos nabo. De viser likevel til jordvern og fraråder omdisponering av dyrka mark til boliger. Innspill fra NVE om flom og lokalstabilitet er fulgt opp og sikret i bestemmelser og plankart.

Fra nabo og Buskerud bondelag er det stilt spørsmål ved at eiendommen som planlegges utbygd er avsatt med formål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren viser til prosess for kommunedelplan i 1994 hvor dette området ble vedtatt som boligområde og etter det vedtatt videreført i alle kommuneplaner etter 1994.

Kommunedirektøren mener at planforslaget nå er godt bearbeidet, og anbefaler at planen vedtas.

Kommunestyret 22.02.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble vedtatt mot 13 stemmer (Sp, R, SV, MDG og V)

1-KS- 10/24 Vedtak:

1. 450 Detaljregulering for Loeshagen vedtas.
2. De deler av detaljreguleringsplan 340 Thoengata Sør Haugsbygd, vedtatt 22.4.2011 , som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapetets Strategi og plan 07.02.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer (Sp, R og SV) som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FS2- 03/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. 450 Detaljregulering for Loeshagen vedtas.
2. De deler av detaljreguleringsplan 340 Thoengata Sør Haugsbygd, vedtatt 22.4.2011 , som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 29.01.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer (Sp og MDG) som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

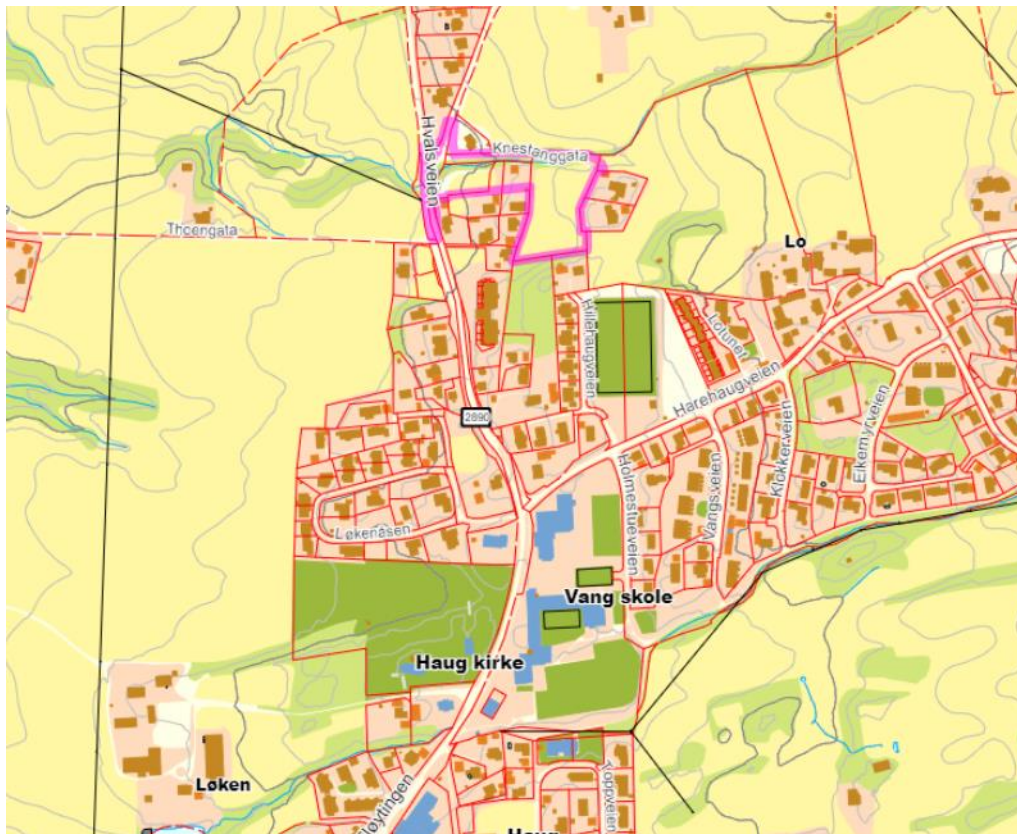
HMA- 02/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. 450 Detaljregulering for Loeshagen vedtas.
2. De deler av detaljreguleringsplan 340 Thoengata Sør Haugsbygd, vedtatt 22.4.2011 , som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Det er redegjort for saken i saksfremlegg til 1.gangsbehandling. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger. Endringer som er gjort i planen etter 1. gangsbehandling er beskrevet under.



Figur 1: Planområde er markert med rosa linje.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Hovedutvalget for miljø- og areal innstilte positivt til oppstart av planarbeid i møte 16.08.2021 i [sak 48/21](#). Formannskapet strategi og plan vedtok oppstart av planarbeid i møte 25.08.2021 i [sak 24/21](#).
- Hovedutvalget for miljø- og areal sin innstilling i møte 11.04.2023 prinsipp sak om foretting, sak [25/23](#), var at det i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien tilrettelegges for foretting på eiendom 132/451 i forbindelse med detaljreguleringsplan 450 Loeshagen, og at detaljregulering tillates i tråd med opprinnelig planforslag som ved oppstart. Formannskapet strategi og plan vedtok i møte 19.04.2023, sak [25/23](#) at det i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien tilrettelegges for foretting på eiendom 132/451 i forbindelse med detaljreguleringsplan 450 Loeshagen, og at detaljregulering tillates i tråd med opprinnelig planforslag som ved oppstart.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet og vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn av formannskapets Strategi og plan i møte den 14.06.2023 i sak [37/23](#).

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Komplett planforslaget er mottatt fra forslagstiller 24.11.2023.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Oversiktskart med planområde
- Møtereferat fra oppstartsmøte med forslagstillers oppfølging
- Illustrasjonsplan og snitt
- 3D illustrasjoner
- Arkeologisk rapport

- Jordvernplan
- Sol- og skyggeanalyse
- ROS analyse
- Vann- og avløpsnotat
- VA plantegning
- Hydraulisk analyse/flomanalyse
- Trafikknotat
- Støyrapport
- Notat – Biologisk mangfold i Loeshagen
- Geoteknisk notat grunnforhold – Arkimedium
- Områdestabilitet – Innlandet GeoTeknikk
- Kapasitetstest brannvann
- Avtale om bruk av sti – Erklæring om rettighet i fast eiendom
- Tekniske tegninger
- Godkjenning av tekniske tegninger fra Viken fylkeskommune
- Innkomne merknader til varsel om oppstart og utvidelse av plangrense 2018 og 2019
- Innkomne merknader til varsel om oppstart 2021
- Innkomne merknader til varsel om oppstart 2022
- Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn
- Merknadsvurdering til varsling 2018 og 2019
- Merknadsvurdering til varsling 2021
- Merknadsvurdering til høring og offentlig ettersyn

Plantype og planavgrensning

Planen er en privat detaljreguleringsplan hvor Sandvold boliger AS er forslagstiller og Mjøsplan er fagkyndig.

Planområdet er på ca. 15,2 dekar. Plangrensen følger primært eiendomsgrenser, med noen unntak knyttet til bl. a. adkomsten til 132/62. Plangrense krysser også deler av eiendom 131/33 av hensyn til frisikt.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- A: Etter 1. gangsbehandling er biologisk mangfold kartlagt i området og ivaretatt i bestemmelsene i punkt 3.4
- B: Etter 1. gangsbehandling er det gjennomført geotekniske undersøkelser og det er avklart at tiltakene knyttet planen ikke påvirker områdestabiliteten negativt. Tiltak som sikrer lokal stabilitet og flom er lagt inn i bestemmelser og plankart.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 23.06.2023 – 02.09.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser i høringsperioden og 1 uttalelse ved et seinere tidspunkt. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 24.

Planforslaget er sendt til barnerepresentanten for egen uttalelse ut fra hensynet til barn og unge i plansaker. Det er ikke kommet tilbakemelding til planforslaget fra barnerepresentanten.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta

reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

En liten av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 340 Thoengata Sør Haugsbygd fra 22.04.2011. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til vegareal.

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021 med arealstrategi som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planforslaget opp arealstrategien
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planforslaget ligger sentralt i Haugsbygd innenfor grense for langsiktig vekst og den følger opp arealstrategiens punkt om kompakt by- og tettstedsutvikling.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget legger opp til fortetting, noe som er i tråd med arealstrategien ved at ny boligbebyggelse hovedsakelig skal skje ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Haugsbygd og Heradsbygda. Planforslaget følger opp arealstrategien da planen legger til rette for fortetting innenfra og ut, og gir en variasjon i boform og boligtype.
3. Boligbebyggelse	
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Planforslaget legger til rette for en tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei ved en videreføring frem til avkjøringen til nytt boligfelt, SKV3. Det legger også opp til forbedring av et uoversiktlig kryss ved oppstramming, sanering av en av kjørsel og utbedring av busstopp. I tillegg legges det opp til en snarvei langs jordet fra planområde og frem til idrettsanlegg/fotballbanen. Bruksrettigheter er her sikret gjennom en skriftlig avtale med grunneier. Stien mellom SKV4 og snarveien skal etableres langs søndre plangrense og er sikret med eget arealformål i plankartet, GT.
5. Jordvern	Ca. 6,5 dekar dyrket mark vil bli omdisponert i forbindelse med realisering av denne planen. Ved politisk oppstartsbehandling ble det vedtatt tillatelse til å starte opp planarbeid med krav om en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord, samt at biologisk mangfold skal vurderes i planprosessen.
6. Næringsutvikling	Planen har lite betydning for næringsutvikling, men vil

7. Masseforvaltning	kunne bidra til et bedre kundegrunnlag for de bedrifter som ligger i Haugsbygd. Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.
8. Fritidsbebyggelse 9. Rekkefølgebestemmelser	Ikke relevant Planen stiller rekkefølgekrav til skolekapasitet, flytting av matjord, opparbeiding av gang- og sykkelvei og fortau, opparbeiding av busstopp mm.

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 avsatt til boligformål foruten en liten del i nordvest som er avsatt til LNF-formål. Planforslaget er i tråd med overordnede arealformål og viderefører LNF-formål i kommuneplanen.

Det er i innspill til varsel om oppstart og i høringsuttalelser blitt stilt spørsmål ved riktigheten av at området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og om det er konsekvensutredet etter [forskrift om konsekvensutredninger](#). Vedtaket om å avsette dette jordbruksarealet til boliger ble gjort gjennom vedtak av kommunedelplanen for Hønefoss i 1994. I 1994 var det ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med kommunedelplan eller kommuneplan slik det er i dag. Det har heller ikke vært krav om at boligområder som allerede var lagt inn i kommuneplan skulle konsekvensutredes i retrospekt, når forskrift om konsekvensutredning ble tatt i bruk. Det er i dag krav om at alle nye utbyggingsområder som tas inn i kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredes. I tillegg skal de samlede virkningene av planen vurderes. Dette betyr at utbyggingsområder som allerede ligger inne i kommuneplanen, ved hver revidering er en del av vurderingene av planens samla virkninger. Denne vurderingen er en del av grunnlaget for at f.eks. boligområder videreføres fra en kommuneplan til neste. Disse vurderingene blir gjort overordnet og samla for hele kommuneplanen. Generelt er det også slik at en del av de planfaglige vurderingene i tidligere kommuneplaner i mindre grad var skriftlige. Med bakgrunn i dette kan vi ikke vise til en skriftlig vurdering av dette arealet spesifikt. Kommunestyret har vedtatt kommuneplanen som en samlet vurdering.

Eiendommen har blitt vedtatt videreført med boligformål i alle kommuneplaner etter 1994. Det er ikke kommet innsigelser fra overordnede myndigheter om eiendommen i forbindelse med at kommuneplanene har vært til offentlig ettersyn. Med bakgrunn i skjerpa jordvern både nasjonalt og lokalt, valgte vi å ha en politisk oppstartsbehandling slik at formannskapet fikk avgjøre om Loeshagen kunne brukes til det formålet arealet hadde vært avsatt til i mange år, eller om den dyrka marken skulle bevares. Kommunestyret hadde også på dette tidspunktet vedtatt en prinsipp i forbindelse med utarbeidelsen av arealstrategien som sa at dyrka og dyrkbar mark ikke skal tillates å bygges ned, se behandling i møte den 24.03.2021, sak [45/21](#). Kommunedirektørens innstilling til behandlingen var å la arealet bli brukt i tråd med formål i kommuneplan, dvs. boliger. Det viktigste argumentet for dette var at kommuneplanen skal være forutsigbar for innbyggere og utbyggere. Formannskapet var enig i det og vedtok i møte 25.08.2021, sak [24/21](#) at planarbeid for Loeshagen kunne startes opp.

Juridiske forhold:

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av teknisk infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

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

Kommunedirektørens vurdering:

Uttalelser til planforslaget

Kommunedirektørens vurdering av mottatte uttalelser til høring og offentlig ettersyn fremgår av vedlegg.

Naturmangfold og grønnstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

§ 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet, bekken som krysser planområdets nordside er søkt ivaretatt på best mulig måte for å bevare kantvegetasjonen og det biologiske mangfoldet som naturlig hører hjemme langs bekkedrag. Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt med hensyn til naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet. For å sikre eventuelle funn av rød- eller svartlistede arter i anleggsperioden, så innlemmes det bestemmelser som skal sikre rett handlingsmønster.

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok om de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet. Det er gjennomført en biologisk kartlegging av planområdet. Med unntak av ask er det ikke registrert store verdier, i form av rødlistede arter eller naturtyper. Det er gjort funn av fremmede arter i planområdet. Det er lagt inn i bestemmelsene at asketrær skal bevares der det er mulig, og det er en plan for hvordan man skal unngå spredning av fremmede arter.

Tiltaket vil ikke medføre noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem. Bekken som krysser planområdets nordside er søkt ivaretatt for å bevare kantvegetasjonen og de biologiske verdiene som naturlig hører hjemme langs et bekkedrag.

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

Byggeteknikken og byggemetoden vil være i hht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees om uaktuelt.

Jordvern

Ca. 6,5 dekar dyrka mark vil bli omdisponert i forbindelse med realisering av denne planen. Det har foregått planarbeid på eiendommen i lang tid. Først med en forslagstiller/grunneier som etter hvert solgte eiendommen, og det ble startet opp en planprosess på ny med en ny forslagstiller. Området har vært avsatt til boligformål siden 1994.

Statsforvalteren har kommet med uttalelser først i forbindelse med varsel om oppstart i 2021 og i 2022, og så i forbindelse med høring i 2023. I 2021 sier statsforvalteren at det er uheldig å omdisponere arealer med dyrka mark til boliger. De ber om at matjorda sikres for videre matproduksjon i form av nydyrking eller jordforbedring og at det sikres i bestemmelsene. I innspill til varsel om oppstart i 2022 viser Statsforvalteren til sitt innspill i 2021. De forutsetter at matjorden blir ivaretatt og forholder seg til at området er avsatt til boliger i kommuneplan. I sin høringsuttalelse fraråder Statsforvalteren vedtak av planen, men siden arealet er avsatt til boliger i kommunens overordna plan og delvis ligger innklemmt fremmer de ikke innsigelse.

Bokvalitet

Boligfeltet har en blanding av boligtyper som vil kunne appellere til mennesker i ulike livsfaser, både eldre, barnefamilier, enslige og nyetablerte. Dette kan bidra til et boligmiljø med en blandet innbyggergrupp som med gode møteplasser kan motvirke ensomhet og utenforskap. Det legges til rette for et stort og solrikt uteareal som skal inneholde lekeplass, men som også kan og bør utvikles til et felles uteareal som passer alle aldre. I lavblokken skal det være heis. Det bidrar til at leilighetene vil være tilgjengelig for eldre og funksjonshemmede som ikke kan bruke trapper.

Barn og unge

Plasseringen av det store felles uteområdet er solrikt og skjermet for biltrafikk. Fra uteområdet går det en sti i planområdet som kobler seg på en sti langs et jorde som leder til et fotballanlegg. Dette er en snarvei som gjør at det er 50 meter fra planområdet til fotballbanen. Bruksrettigheter er her sikret gjennom en skriftlig avtale med grunneier. Planforslaget legger opp til en forlenging av areal til gående og syklende langs Hvalsveien som bidrar til trygg skolevei.

Høyder og utnyttingsgrad

Det er gitt egne høydebestemmelser og bestemmelser om utnytting for hvert delfelt. For blokken og feltene med konsentrert småhusbebyggelse er det satt maks tillatt kotehøyde, dette for å ivareta hensynet til naboer i øst.

Forhold til naboer

Økt trafikk og endrede utsiktsforhold er den største konsekvensen for naboer. Utbedring av infrastruktur vil forbedre trafikksikkerheten i området som ivaretar økningen av trafikk. Dialog og befarung med naboer resulterte i at formannskapet i en prinsippsak i møte 19.04.2023, sak [25/23](#) vedtok at forslagstiller måtte gå tilbake til en sammensetning av bygg bestående av en lavblokk i sørøst med tilhørende parkering på bakkeplan og resten konsentrert småhusbebyggelse. Til forskjell fra den fortetting som kommunedirektøren anbefalte i prinsippaksen på grunnlag av nasjonale retningslinjer, målsetninger i samfunnsdelen og arealstrategien, var dette en løsning som de to naboene i øst kunne akseptere.

Trafikkforhold

Planforslaget legger til rette for 19 nye boenheter som ifølge trafikknottatet vil bety en økning på ca. 95 bilturer i døgnet. Det legges opp til en utbedring av avkjørsel fra den delen av Knestanggata som fører inn til det nye boligområdet og ut i Knestanggata som fører ned til Hvalsveien. Trafikksituasjonen i krysset Hvalsveien/Knestanggata skal utbedres til et tryggere kryss med bedre oversikt. Gang- sykkelveien forlenges til avkjørselen til den nye boligområdet og busstoppet, som i dag er utflytende og lite synlig skal forbedres. Avkjørselen som i dag leder inntil eiendom 133/86 og 133/55 og bidrar til at krysset er uoversiktlig skal stenges. Ny avkjørsel til disse eiendommene blir etablert fra den delen av Knestanggata som går inn til det nye boligområdet.

Områdestabilitet, flom og lokal stabilitet

Arealer med planlagte boliger ligger over marin grense. Prøvegravinger viser at det er grunt til berg på området som reguleres til boligbygging, og ved bekken/Hvalsveien i vest. Det konkluderes med at planlagte boliger hverken ligger i et løsne- eller utløpsområde for skred og områdestabiliteten er dermed avklart.

I vest ved Hvalsveien planlegges omlegging av adkomstvei, etablering/omlegging av G/S vei og arbeider med bekk og kulvert. Områdestabiliteten er avklart også her, og det er sikret i bestemmelsene at lokal stabilitet i forbindelse med veien ivaretas og at det ved behov gjennomføres tiltak som sikrer lokal stabilitet.

Det er en faresone for flom i forbindelse med adkomstveier til det planlagte boligområdet som kan føre til erosjon. Dette ivaretas i bestemmelser og plankart, og sikres med krav om

kulverter som er dimensjonert for 200 års flom og erosjonssikringstiltak.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til den foreslåtte utviklingen. Området er en av få eiendommer sentralt i Haugsbygd som har riktig plassering for fortetting. Planen legger til rette for en variert type bebyggelse og kan passe både barnefamilier, eldre, par og nyetablerte. Med en stor og attraktiv møteplass som passer for alle aldre kan dette bidra til å motvirke ensomhet og utenforskap.

Dyrket mark har vært en sentral del av planarbeidet og er et tema som også kommunedirektøren er opptatt av, og mener det er funnet tilfredsstillende løsninger for i planarbeidet. Kommunedirektøren mener ellers at spørsmål om konsekvensutredning og forholdet til overordnet plan er svart ut, og at forholdet til naboer er blitt tilstrekkelig ivaretatt ved at det er planlagt en lavere fortetting.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder Arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Linda Engstrøm

Vedlegg:

Plankart
Bestemmelser
Planbeskrivelse
ROS analyse
Oversiktskart med planområde
3D illustrasjoner
Illustrasjonsplan og snitt
Jordvernplan Loeshagen
Sol- og skyggeanalyse
Trafikknotat
Arkeologisk rapport
Arkimedum_Geoteknisk notat grunnforhold 13112023
Innlandet GeoTeknikk Områdestabilitet
Hydraulisk analyse
Biologisk mangfold_Loeshagen
Støyrapport Loeshagen
kopi Erklæring om rettighet i fast eiendom_snarvei
Kapasitetstest ved 1 Bar Loeshagen 20.10.23
Godkjenning av tekniske tegninger_Viken Fylkeskommune 17112022
Innkomne merknader til offentlig ettersyn samlet
Innkomne merknader til varsel om oppstart 09092021
Innkomne merknader til varsel om oppstart 22042022
Innkomne merknader til varsel om oppstart og utvidelse av plangrense 2018
Innspill offentlig høring av Loeshagen_oppsummering og kommentarer
Merknadsvurdering til varsling 09092021_05.11.2021
Merknadsvurdering til varsling 22042022 rev27042023
Møtreferat fra oppstartsmøtet med forslagsstillers kommentarer
Tekniske tegninger_Loeshagen
VA_Plantegning Cowi
Vann og avløpsnotat Cowi

