



Arkiv: PLANID-468,
PLANNAVN-
Linbråten i
Haugsbygd,
PLANTYPE-35,
FA-L12, ESA
ARKIV-20/399,
GNR-137/24
Journalpostnr.: 20/10637-26
Saksbehandler: Halvard Fiskevold
Dato: 28.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
41/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.11.2022
152/22	Kommunestyret	09.12.2022

468 Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd - 2. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 16.11.2022 - 41/22

1. Planforslaget med planident 468 - Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd vedtas.
2. Det innarbeides et rekkefølgekrav i planens bestemmelser om skolekapasitet,
«Skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse gis.»
3. De deler av reguleringsplan 170 Færdenmarka vedtatt 31.01.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan-og bygningsloven § 12-14.

Rådmannens innstilling:

1. Planforslaget med planident 468 - Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd vedtas.
2. Det innarbeides et rekkefølgekrav i planens bestemmelser om skolekapasitet,
«Skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse gis.»
3. De deler av reguleringsplan 170 Færdenmarka vedtatt 31.01.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan-og bygningsloven § 12-14.

Saksgang 2. gangsbehandling:

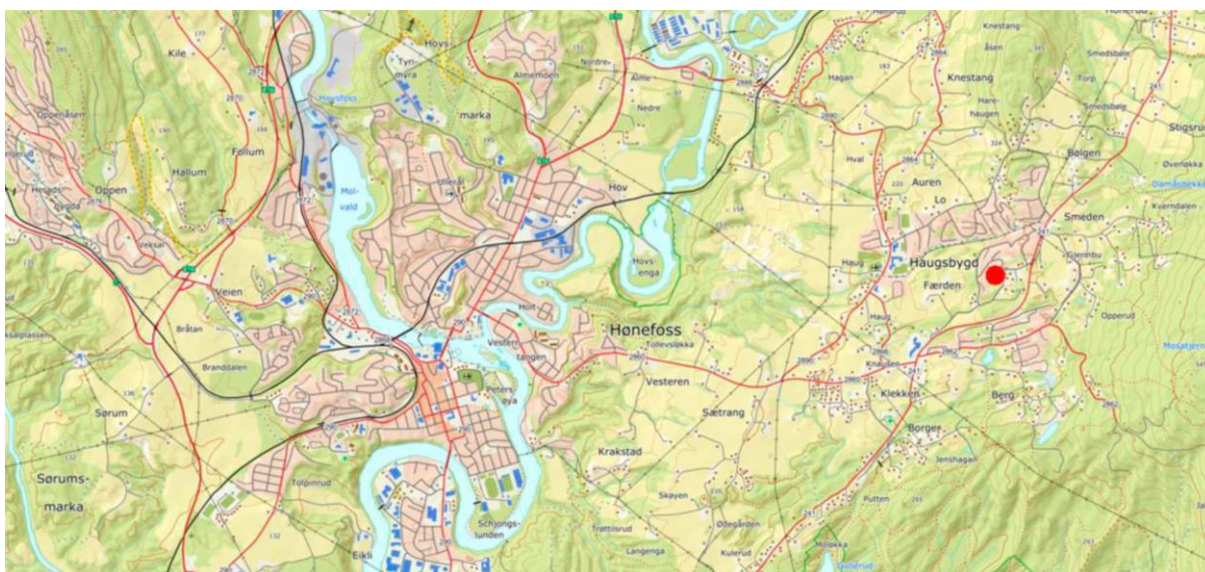
Etter at Formannskapetets Strategi og Utvikling var på befaring på planområdet den 14.09.2022, ble saken utsatt til Formannskapetets Strategi og Utvikling møte den 19.10.2022. I møte i Formannskapetets Strategi og Utvikling den 19.10.2022 sak 38/22, ble det fattet vedtak om at kotehøyde skal senkes med 2 meter for reguleringsplanen (BKS1), og at saken sendes tilbake til administrasjonen for innarbeidelse av dette. Se [saksframlegg](#) til 2. gangsbehandling før den ble sendt tilbake.

Det er nå innarbeidet en reduksjon av høyde for området BKS1, og planen legges fram til ny 2. gangsbehandling. Reduksjon i maksimal høyde fremgår av planbestemmelsene hvor det er satt maksimalt tillatt kotehøyde +286,7.

Sammendrag:

Hovedformålet med planen er å regulere for fortetting av eiendommen gnr/bnr 137/24, som ligger i Linnerudveien 44. For å sikre en helhetlig plan for området med tilhørende trafikksikker skolevei omfatter planområdet også gnr/bnr/fnr137/1/28 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 boenhetene. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune.

Hovedtema ved høringsuttalelsene var at man må ivareta tilstrekkelig med friskt, trafikk, tilkobling av offentlig vann og avløp, byggehøyde, innsyn og solforhold. Rapport om solforhold er lagt inn, for å kunne se sol og skyggeforhold over en lengre periode. Etter 1.gangsbehandling er det innarbeidet små endringer i bestemmelser og plankartet, se mere under punkt endringer etter 1. gangsbehandling.



Figur 1: Oversiktsbilde



Figur 2: Planavgrensing

Kommunestyret 09.12.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 152/22 Vedtak:

1. Planforslaget med planident 468 - Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd vedtas.
2. Det innarbeides et rekkefølgekrav i planens bestemmelser om skolekapasitet, «Skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse gis.»
3. De deler av reguleringsplan 170 Færdenmarka vedtatt 31.01.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan-og bygningsloven § 12-14.

Formannskapetets Strategi og plan 16.11.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret

FS2- 41/22 Vedtak:

1. Planforslaget med planident 468 - Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd vedtas.
2. Det innarbeides et rekkefølgekrav i planens bestemmelser om skolekapasitet, «Skolekapasitet skal være dokumentert før rammetillatelse gis.»
3. De deler av reguleringsplan 170 Færdenmarka vedtatt 31.01.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan-og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn:

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



Figur 3: Utsnitt fra illustrasjonsplan



Figur 4: Skisse. Ny bebyggelse i grått

Tidligere behandlinger og vedtak:

- Forslaget ble varslet oppstart den 04.04.2020, med frist for innspill den 06.05.2020.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i sak 15/22 i møte 07.03.2022.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Formannskapetets Strategi og plan og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i sak 11/22 i møte 16.03.2022.
- Planforslaget til 2. gangsbehandling ble behandlet i sak 60/22 av Hovedutvalget for miljø- og arealplan 15.08.2022 som innstilte at saken utsettes for befarng
- Planforslaget til 2. gangsbehandling ble behandlet i sak 27/22 av Formannskapetets Strategi og plan 23.08.2022 som vedtok befarng i saken
- Planforslaget til 2. gangsbehandling ble behandlet i sak 31/22 av Formannskapetets Strategi og plan 14.09.2022 som var på befarng og vedtok deretter å utsette behandling av saken til neste møte
- Planforslaget til 2. gangsbehandling sak 38/22 Formannskapetets Strategi og plan 19.10.2022 – Kotehøyde senkes med 2 meter for reguleringsplan. Saken sendes tilbake for innarbeidelse.

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

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

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse

Merknader

Illustrasjonsplan
Ros-analyse
Snitt og perspektiver
Solforhold
Trafikktelling
Støyvurdering
Geoteknisk notat
Rapport dragehode
Rapport overvannshåndtering

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også [saksframlegg](#) til 1. gangsbehandling.

Endringer etter 1. gangsbehandling

De viktigste endringene etter 1.gangsbehandling er:

- Renovasjonsanlegg BRE1 har blitt flyttet 4 meter fra nabogrensen.
- Gangsti er flyttet lengre unna dagens sti og legges inntil veiformål I eksisterende reguleringsplan.
- Endring i bestemmelser under § 5.1 om beplanting, § 3.3 angående parkeringskjeller.
- Deler av byggegrensen på tomt 3 mot Gnr/Bnr 132/382 er satt til 6 meter. Dette for å ivareta solforhold og direkte innsyn til nabotomt.
- §3.3 i bestemmelsene er det satt inn maksimal mønehøyde på bygg skal ligge på kvote 286.7.
- Kap. 6.3 i planbeskrivelsen er endret med følgende tekst; Det er fastsatt maksimal kotehøyde for møne innenfor feltet, for å sikre gode solforhold på naboeiendom. Maksimal kotehøyde på BKS1 er +286.7m.
- Kap. 10 i planbeskrivelsen er endret med følgende tekst; Kotehøyde for felt BKS1 er redusert med 2m, jf. vedtak i FS 19.10.2022.
- Nye solforhold og snitt er laget jf. vedtak i FS 19.10.2022.

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

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 26.03.2022 – 07.05.2022. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt syv uttalelser, disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene ligger vedlagt.

Innsigelser

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

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 bebyggelse skal ikke overstige 1½ etasjer med tilhørende garasje.

Forhold til overordnede planer:

Kommuneplanens samfunnsdel

Planområdet ligger i Haugsbygd som er et av kommunens satsningsområder i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030. Planområdet ligger innenfor avsatt grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, og det er god kollektivtilgang til Hønefoss sentrum, skoler,

barnehager m.m. 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..

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Planområdet grenser til dyrket mark i sør. Ny bebyggelse vil ligge høyere i terrenget og intern vei inn i planområdet vil fungere som buffer mot område for dyrket mark.

Juridiske forhold:

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. I henhold til kommunens delegeringsreglement behandles saken først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet.

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 direkte økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbyggingen 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 forslagstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr etter gjeldene betalingsreglement.

Behov for informasjon og høringer:

Etter ønske fra noen av naboene vil forslagstiller før planforslaget behandles til 2. gangsbehandling gjennomføre en befaring som konkretiserer planforslaget. Rådmannen har vurdert om planen må legges ut på ny høringsrunde, men har kommet fram til endringen som er innarbeidet vil være fordel for berørte parter og påvirke de negativt.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen er positiv til utvikling av eiendommen som vil kunne gi gode boliger i et område som er et av kommunens satsningsområdet for befolkningsvekst. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av tilflytning. Planforslaget er godt bearbeidet og stor andel av innspillene ved offentlig ettersyn har blitt innarbeidet i planen. Vurdering av mottatte uttalelser ved offentlig ettersyn, ligger vedlagt. Mesteparten av innspillene gikk på bekymring for solforhold ved om ny bebyggelse kan påvirke eksisterende bebyggelse. Andre innspill gikk på temaer som frisikt, trafikk, tilkobling av offentlig vann og avløp, byggehøyde og innsyn. Forslagstiller har svart ut og gjort noen endringer i planen som følge av innspillene. Kvote høyde er innarbeidet i bestemmelsene på felt BKS1 og har blitt senket med 2 meter. Ny kvotehøyde er på +286,7m. Dette har medført at nye solforhold og snitt også er innarbeidet i planforslaget. Dette har blitt innarbeidet etter at Formannskapetets Strategi og Plan var på befaring og valgte å sende planen tilbake i møte 19.10.2022, sak 38/22.

Rådmannen mener at 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. Sikker skolevei blir ivaretatt ved at ny gangsti blir etablert innenfor veiformål i eksisterende reguleringsplan.

For å ivareta likebehandling av planer i Haugsbygd, foreslår rådmannen å legge inn et rekkefølgekrav om skolekapasitet. Dette ligger ikke inne i vedlagte versjon av bestemmelser til planen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Herming Herdlevær
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Halvard Fiskevold

Vedlegg:

Planbeskrivelse_Linbråten 2. gangs 24.10.2022
468-Plankart-2. Gangs behandling
Planbestemmelser_Linbråten 2. gangs 24.10.2022
468 Linbråten merknader
V2 Ros-analyse_Linbråten 2. gangs 24.11.2021
V3 Illustrasjonsplan_Linbråten 2.gangs 22.06.2022
V5 f_SKV1_Linbråten 24.05.2022
V7 Trafikktelling_Linbråten 2. gangs 11.09.2020
V8 Støyvurdering_Linbråten 2. gangs 28.06.2022
V9 Geoteknisk notat_Linbråten 2. gangs 11.05.2021
V10 Rapport dragehode_Linbråten 2. gangs 03.07.2020
V11 Rapport overvannshåndtering_Linbråten 2. gangs 28.06.2022
AA Terrengsnitt
BB Terrengsnitt
CC Terrengsnitt
DD Terrengsnitt
Solstudie221026
Viken fylkeskommune
Statens vegvesen
Statsforvalteren i Oslo og Viken
Paasche Aasnesvei 5
Linnerudveien 48
Linnerudveien 46
Færdenveien 9 og 11