



# RINGERIKE KOMMUNE

## VURDERING AV UTTALELSER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV 0605\_468 Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 25.05.2022

Kommentert av rådmannen 15.06.2022

### Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Statens vegvesen	08.04.2022
2	Viken fylkeskommune	11.04.2022
3	Statsforvalteren i Oslo og Viken	23.03.2022
4	Tor Eid på vegne av Margit Eid Linnerudveien 46, 137/1/28	07.05.2022
5	Rune Olsen og Sølvi Karin Hole  Linnerudveien 48, 137/1/27	06.05.2022
6	Inger Johanne og Morten Grønvold Færdenveien 11, 132/342 & Stina og Tom Eikenes Færdenveien 9, 132/341	02.05.2022
7	Hege M. Kristoffersen og Iver Engebretsen Paasche Aasensvei 5, 132/382	06.05.2022

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
<b>Statens vegvesen</b>		
<p>Atkomst til de nye boligene er foreslått i en krapp kurve på den kommunale vegen og med begrenset frisikt for venstresving inn til avkjørselen. Vi vil anbefale at det tas ut frisikt (kordesikt) med inngrep i vegskråningen langs motsatt side av Linnerudveien før bygging av nye boliger igangsettes.</p> <p>Turvegen bør vurderes regulert til gang- / sykkelveg med mulighet for blant annet vintervedlikehold (skoleveg).</p> <p>Konklusjon: Vi viser til ovennevnte som planfaglig råd til kommunen.</p>	<p>Frisikt er vist i plankart, og vurderes som tilstrekkelig i planen. Mulige inngrep for å sikre at frisiktsonene i planen blir ivaretatt skal vurderes i byggesak.</p> <p>Eksisterende snarvei er regulert til turvei for å unngå store inngrep på naboeiendom, samt for å ligge så skånsomt som mulig i terrenget.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>
<b>Viken fylkeskommune</b>		
<p><u>Varmeplan bør vurderes</u> I planbeskrivelsen kommer det fram at en løsning for energiforsyning besluttet etter at planen er vedtatt. I forbindelse med tett bebyggelse bør det vurderes hvordan energiforsyningen skal legges opp. Dersom det legges vannbåren varme, blir det mer fleksibilitet i forhold til hvilke energikilder som kan benyttes til oppvarming og tappevann. Ofte vil investeringskostnaden være litt høyere, men på sikt vil investeringen av et vannbårent anlegg lønne seg. Til oppvarming kan det benyttes flis, pellets, varmepumper, solfangere, osv. Ringerike kommune har enda ikke innført krav til varmeplan, men mange andre kommuner har gjort det, blant annet Larvik kommune. Det foreligger dermed ingen føringer når det gjelder dette temaet.</p> <p>I forhold til strømforsyning er dette forholdet avklart i og med at området skal tilkobles eksisterende trafo og luftstrekket skal fjernes og legges i bakken.</p> <p><u>Parkering</u> Parkeringsløsning forutsetter parkering i underetasjen av bebyggelsen. Det er en forutsetning for å kunne oppføre bygningsmassen slik reguleringsplanen og illustrasjonsplan er framstilt. Dette er en grunnleggende forutsetning for å kunne gjennomføre prosjektet. Dette er ikke nedfelt i reguleringsbestemmelsene, og derfor må det foretas en endring av bestemmelsene som fastsetter at parkering skal ligge underetasjen.</p>	<p><u>Varmeplan bør vurderes</u> Varmeplan skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Dette legges inn som et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.</p> <p><u>Parkering</u> Parkering i BKS1 skal bygges i underetasje. Parkeringskjeller i BKS1 er beskrevet i planbestemmelsene §3.3 BKS1.</p> <p>Forslagstiller vurderer omfanget av tiltaket for tre boliger å ikke være stort nok til å utarbeide plankart i to nivåer.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Dette er ivaretatt i bestemmelsene.</p> <p>Rådmannen er enig at det er tilstrekkelig å innarbeide tema parkeringskjeller i reguleringsbestemmelsene.</p>

<p>Dessuten er dette å betrakte som en regulering i flere plan, ett over bakken og ett under bakken. For plannivået under bakken bør det legges bør det inn formål som fastsetter parkering.</p> <p><u>Adkomst</u> Adkomst til de nye boligene er foreslått i en krapp kurve på den kommunale vegen. Avkjørselen har dårlig frisikt for venstresving inn til avkjørselen. Det er mulig å foreta utbedringer slik at frisikten blir bedre. Det er også lagt opp til parkering i nærheten av avkjørslene. Det bør ikke legges opp til mer parkering her slik at det blir en uoversiktlig trafikksituasjon.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Det forutsettes at forholdet til naturmangfold og hensynet til blomsterarten Dragehode er ivaretatt gjennom kartleggingen av naturmangfold foretatt av Christoffer Askheim.</p> <p><u>Estetikk</u> Dette planområdet ligger i et område med et eksisterende byggefelt. Den planlagte byggeområdet er for så vidt også tilpasset eksisterende bebyggelse, men vi vil påpeke at det er viktig å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende begynnelse. Ny bebyggelse bør likevel en mer moderne arkitektonisk utforming. Det er viktig å sette krav til høyder materialbruk taktekking, etc.</p> <p><u>Arkeologi</u> Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Planområdet er i stor grad allerede utbygd og vi forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.</p> <p><u>Samferdsel</u> Området berører ikke fylkesvei, og vi har derfor ingen merknader.</p> <p><u>Bygningsvern og landskap</u></p>	<p><u>Adkomst</u> Frisikt er vist i plankart, og vurderes som tilstrekkelig i planen. Mulige inngrep for å sikre at frisiktsonene i planen blir ivaretatt skal vurderes i byggesak. Det legges ikke opp til mer parkering enn areal satt av i reguleringsplanen.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Naturmangfold er ivaretatt.</p> <p><u>Estetikk</u> Estetikk er vurdert i planforslaget. Et punkt legges inn i reguleringsbestemmelsene fellesbestemmelser §2.9 for å sikre hensynet til arkitektonisk utforming. Byggehøyder, takvinkel og møneretning er fastsatt i reguleringsbestemmelsene.</p> <p><u>Arkeologi</u> §2.5 Kulturminner i reguleringsbestemmelsene har blitt oppdatert til foreslått tekst.</p> <p><u>Samferdsel</u> Viken fylkeskommune har ingen merknader.</p> <p><u>Bygningsvern og landskap</u></p>	<p>Frisikt er ivaretatt i plankartet og bestemmelsene under §2.6.</p> <p>Det er foretatt dragehode registrering, med ingen funn av dragehode på to forskjellige datoer midt i blomstringsperioden. Rapport ligger vedlagt.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>
---	--	--

<p>Planområdet berører ikke vårt fagområde, og vi har derfor ingen merknader.</p>	<p>Viken fylkeskommune har ingen merknader.</p>	
<b>Statsforvalteren i Oslo og Viken</b>		
<p>I utgangspunktet mener vi det er positivt med fortetting og bedre utnyttelse innenfor eksisterende byggeområder fremfor å ta i bruk nye uberørte områder til utbygging. Dette må likevel avveies mot lokale forhold, blant annet hensynet til grønnstruktur og landskap.</p> <p>Det aktuelle området som ønskes utnyttet utgjør en sørvendt kolle som ligger markert i landskapet. Videre grenser området til dyrka mark. Helninga på tomtene 1-4 er forholdsvis stor, og utbygging her vil derfor kreve større terrenginngrep. Vi ber derfor om at graden av utnyttning blir vurdert opp mot hensynet til landskap og dagens bygningsmiljø.</p> <p>Vi ser av oversendelsen at det er foretatt en egen kartlegging i området for å undersøke om det er dragehode i området. Det mener vi er positivt. Ringerike kommune har mange lokaliteter og potensialet for funn av denne arten er derfor stort mange steder. Det er imidlertid ikke gjort noe funn av arten i dette området. Vi legger til grunn at dette arbeidet er foretatt av fagkyndige.</p> <p>Utover dette har vi ingen spesielle merknader til saken ut fra de interesseområdene som vi er satt til å ivareta. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.</p>	<p>Lokale forhold, grønnstruktur og landskap har blitt vurdert i planforslaget og det er gjort avveininger mot fortetting.</p> <p>Grad av utnyttning har blitt vurdert opp mot hensynet til landskap og dagens bygningsmiljø. Tomtene tilfredsstillers kommunens krav til MUA.</p> <p>Kartlegging av dragehode har blitt foretatt. Statsforvalteren har ingen merknader. Arbeidet er utført av fagkyndig, Askheim, som har Mastergrad i skogbruk fra NMBU, med særnemner innen botanikk.</p> <p>Statsforvalteren har ingen flere merknader.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
<b>Tor Eid på vegne av Margit Eid Linnerudveien 46, 137/1/28</b>		
<p>Vi finner det vanskelig å ta stilling til deler av forslaget da det etter vår mening har flere mangler. Det fremstår spekulativt at perspektivtegninger konsekvent har manglende eller misvisende perspektiver mot dagens naboer. I tillegg er det inntegnet vegetasjon som ikke finnes i dag. Dette skjuler eiendommene nord for utbyggingstomten og gjør det vanskelig å bedømme hvordan størrelsesforholdene blir mellom dagens bebyggelse og den planlagte bebyggelse.</p>	<p>Perspektivtegninger legges ved som viser utsikt fra naboer (Se to siste sider i vedlegg 4). Inntegnet vegetasjon har blitt revidert iht. dagens situasjon. Innenfor tomter som skal bebygges kan ny vegetasjon beplantes, og dette vises derfor i perspektiver og tegninger.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>

<p>Skissen som viser hvordan solforhold blir påvirket av utbyggingen har utelatt halve året (perioden september til mars). Denne perioden må inkluderes, og vil vise at vår eiendom vil få dramatisk dårligere solforhold med den foreslåtte utforming og plassering av det som kalles «3 eneboliger i kjede» (område BKS1). Skissene som allerede foreligger for mars og september viser at morgensolen vil bli helt borte fra vårt inngangsparti, som i dag er en mye brukt plass for morgenkaffe og hygge da den er lun og solrik. Det finnes ikke noen alternativ plass med tilsvarende morgensol på vår eiendom. Skyggene fra de foreslåtte boligene vil i vesentlig grad forringe bokvaliteten og verdien av vår eiendom.</p> <p>Når det gjelder utforming av de foreslåtte eneboligene i BKS1 så bryter disse med eksisterende boliger i nærheten som for det meste er i 1-1,5 etasje. Dette ble også påpekt i våre første innspill, men dette ser ikke ut til å være tatt til følge. Det fremgår for øvrig ikke av høringsdokumentene hvordan våre første innspill er ivaretatt. Det vises til et vedlegg som ikke er en del av høringsdokumentene på kommunens nettsider. De nevnte «3 eneboliger i kjede» vil med parkeringskjeller i praksis få hele 3 fulle plan, og er dermed blitt mye større/høyere enn det første utkastet som vi kommenterte. Over bakkeplan er det foreslått en mønehøyde på hele 8 meter. Dette vil bryte kraftig med dagens bebyggelse på alle naboeiendommene. Med denne høyden og de foreslåtte plasseringene, ett av husene 4 meter fra vår tomtegrense, vil dette fortone seg som en massiv vegg mot sør og påvirke både lysforhold og innsyn til vår eiendom. Pga. mangelfulle skisser er det vanskelig å vurdere fullt ut, men det kan også se ut som terrenget rundt de 3 nye eneboligene skal heves vesentlig. Dette vil ytterligere forsterke inntrykket av de nye boligene som en massiv vegg, spesielt fordi boligen på vår eiendom allerede ligger på et lavere høydenivå enn nabotomten. Dette kan ikke aksepteres. Her må etter vårt syn både plassering av nye boliger på eiendommen vurderes på nytt, boligene med parkeringskjeller må graves mer</p>	<p>Det framgår av solanalysen at det alltid vil være solfylte plasser rundt huset. Solanalysen for vinterhalvåret viser at området generelt sett har lite/ingen morgen- og kveldssol, og at ny bebyggelse ikke har innvirkning på naboens solforhold i denne perioden. Utsnitt av solforhold i desember har blitt lagt inn i vedlegg 6. Konsekvensene av ny bebyggelse er å anse som minimale, da solforholdene i liten grad påvirkes gjennom året. Dette underbygges av vedlagt solanalyse.</p> <p>Utforming av de foreslåtte eneboligene i BKS1 har blitt vurdert opp mot nærliggende nye reguleringsplaner. Færdentoppen boligområde (fra 2017) har en maks mønehøyde på 9 meter, samme som i planforslaget. Boligene vil bli tilpasset ny og moderne byggeskikk og være i tråd med overordnet kommuneplan. Perspektivtegninger legges ved som viser utsikt fra naboer. Høyder på bygninger vises i snitt-tegninger.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Byggehøyder er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel §6.1.4</p>
--	---	---

<p>ned for å unngå heving av terrenget fra dagens nivå og mønehøyde må reduseres betydelig.</p> <p>Det er foreslått en gangvei helt i vår tomtegrense. Vi kan ikke se at dette skal være nødvendig og vil være til unødig sjenanse for oss. Vi ber om at den tas ut at forslaget. Langs tomtegrensen mot vår eiendom bør det heller etableres en skjermende, lavtvoksende beplantning i form av hekk el.l. som kan dempe det direkte innsynet til vår eiendom og inn i vårt hus.</p> <p>Vi mener derfor at vurderingene som er gjort i punkt 8.3 og 8.4 i planbeskrivelsen ikke er riktige.</p> <p>Den foreslåtte «Sporingskurve for renovasjonsbil» griper inn i vår eiendom og vil gi en mer uryddig inn/utkjøring. Det bør ikke være gjennomgående kjøring i «sporingsskurven». Samlet sett virker omfanget på anlegg for vei/trafikk/parkering unødig omfangsrikt med tanke på at dette ligger direkte inn mot Linnerudveien.</p> <p>Renovasjonsanlegg (BRE1) må legges minst 4 meter fra vår tomtegrense.</p> <p>Lekeplass er foreslått plassert på området høyeste punkt. Beskrivelse av støyforhold i punkt 6.10 i planbeskrivelsen er ikke riktig, og støy vil i høyeste grad treffe vår eiendom.</p> <p>Et mindre punkt til slutt er at dagens felles postkassestativ vil bli berørt av utbyggingen og vi kan ikke se at det foreligger nytt forslag til plassering av felles postkassestativ.</p>	<p>Foreslått gangvei langs eiendomsgrense til 137/1/28 er eksisterende biladkomst for dagens bolig. Denne videreføres som turvei ettersom ny adkomst vil legges på motsatt side av ny bebyggelse. Det legges inn setning i bestemmelse §5.1 som sier at det skal etableres skjermende, lavtvoksende beplantning i form av hekk el.l. langs tomtegrense i nord.</p> <p>8.3 Stedets karakter og 8.4 Byform og estetikk har blitt gjennomgått, men ikke endret. Følgende setning har blitt lagt inn i planbestemmelsene «Planlagt bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse tillates likevel en mer moderne arkitektonisk utforming. Utbyggingen skal gis et helhetlig preg.»</p> <p>Eiendommene har felles avkjøring i dag, og man er gjensidig avhengig av hverandres eiendommer for en trygg av-/påkjøring. Foreslått løsning vil separere renovasjonsareal fra Linnerudveien, legge til rette for gangvei og tydeliggjøre avkjøringer fra boligtomter. Å løse adkomst, sikker gangvei og renovasjonslomme vil komme alle eiendommene til gode.</p> <p>Renovasjonsanlegg BRE1 har blitt flyttet 4 meter fra grensen i tråd med nabos ønsker.</p> <p>Planbeskrivelsens punkt 6.10 er endret. Setning «Plasseringen av utearealet gjør at eventuell støy for naboer blir begrenset, da nye boliger vil skjerme eksisterende nabobygg for støy.» er fjernet.</p> <p>Dagens felles postkassestativ står inne på eiendom 137/24. Postkassestativ for ny bebyggelse skal plasseres i forbindelse med renovasjonsarealet satt av i plankart. Postkassestativ for tomter i BFS2 kan settes opp på egne eiendommer, eller evt. i fellesskap med ny bebyggelse.</p>	<p>Adkomsten til felles lekeplass er lagt slik i terrenget som er mest skånsomt for terrenngrep og stigningsforhold, for alle brukere.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Rådmannen mener dette blir en ryddig og trygg løsning, som trekker tømning av renovasjon vekk fra Linnerudveien.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Dette er privatjuridisk, som vil være opptil de som til enhver tid eier her.</p>
---	--	--

<b>Rune Olsen og Sølvi Karin Hole Linnerudveien 48, 137/1/27</b>		
<p><b>Oppstart av plan 468 - Linbråten</b> Vi viser til varsel vedr detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd, ref 20/10637-13, 23.mars 2022. Utsendt varsel inkluderer omregulering av eiendom 137/24 til nytt boligområde - Linbråten. Dagens eier av 137/1/27 (Hole Olsen) kommer med merknader. Vi stiller innledningsvis fortsatt spørsmål ved prosessen. Vårt tilsvare av 4.mai 2020 er ikke hensyntatt og mange forutsetninger for forslaget er uten grunnlag i virkeligheten. Fri fantasi er en annen oppfatning og uttrykk for grunnlaget for oppstartsarbeidet. Det synes heller ikke å være samsvar mellom skissene til planer som ble vist i denne detaljreguleringen og fortsatt utvikling av planen. Dette synes vi er uryddig, og lite tillitsvekkende.</p> <p><u>Planområde</u> 137/1/27 har aldri vært en del av planinitiativet, og har ikke ønsket om å stille noen deler av vår eiendom til disposisjon for å muliggjøre den foreslåtte utnyttelsen av Linbråten. Vi viser til tilsvaret fra 4.mai 2020, og gjentar noen av punktene fra dette. I referatet fra oppstartsmøtet med Ringerike kommune fremkommer det at grunnen til at våre eiendommer tas med i sin helhet er behovet for å løse adkomst, sikker skolevei og renovasjonslomme for de nye boligene. I referatet fremgår det at «<b>det er enighet om</b>» at planområdet vil omfatte 137/1/27 og 28. Vi stiller oss uforstående til dette. Vi var ikke tilstede på det aktuelle oppstartsmøtet i kommunen, og har aldri vært en del av denne enigheten. Oppstartsprosessen anser vi derfor å utenfor uryddig og mangelfull.</p> <p>Vi ser at framlagt løsning er at ingen av våre krav er hensyntatt. Vi vil absolutt IKKE bli berørt med en «nødvendig» regulering av en ønsket disposisjon av Linbråten. Det framlagte reguleringsforslaget viser at vi skal avstå grunn til blant annet en felles vei og gangvei. Det absolutt uaktuelt å godta løsningen med ny vei/gangvei som krysser vår tomt fra Linnerudveien til Paasche Aasens vei. Denne løsningen</p>	<p><u>Planområde</u> Eiendommene har felles avkjøring i dag, og man er gjensidig avhengig av hverandres eiendommer for en trygg av-/påkjøring. Innlemmelse av 137/1/27 og 137/1/28 i reguleringsplanen ble foreslått av kommunen på oppstartsmøte. Et informasjonsmøte ble så gjennomført med eier og fester av 137/1/27 og 137/1/28. Å løse adkomst, sikker gangvei og renovasjonslomme vil komme alle eiendommene til gode.</p> <p>Gangsti flyttes lengre unna dagens etablerte sti, og legges inntil veiformål i eksisterende reguleringsplan. Dette gjør at stien vil ta en mindre del av eiendommen 137/1/27. Eksisterende gangsti ligger innenfor reguleringsformål, <i>felles avkjørsel til offentlig vei</i>, i eksisterende reguleringsplan, med byggegrense 30 meter. Byggegrensen er blitt endret til 15 meter, og gangsti</p>	<p>Innlemmelse av eiendom 137/1/27 og 137/1/28 var ønskelig fra kommunens hold. Dette for å få en helhetlig plan og kunne bruke deler av eksisterende gangveg til sikker skolevei.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>

<p>bedrer åpenbart IKKE målsettingen om sikker skolevei.</p> <p>Renovasjonsanlegget er plassert hjørnet av Linbråten, helt opp mot vår tomt. Det påregnes at den foreslåtte utbyggingen vil medføre betydelig økt trafikk over våre eiendommer, i tillegg til kostnader til fellesanlegg (vei og renovasjon) vi hverken har bedt om eller har behov for. Vi ønsker ingen endring i dagens kjøremønster ut/inn av vår eiendom.</p> <p>Utbygging av Linbråten også kunne gi økt innsyn, i tillegg til tap av utsikt. Høyden på foreslått bebyggelse er ukjent. Illustrasjonene viser høy og tett vegetasjon og ingen solforhold i vinterhalvåret. Mangelfullt og ikke mulig å ta stilling til. Vi har planlagt å installere solcelleanlegg på taket og tap av sol-tid er uakseptabelt. Forslaget har ingen dokumentasjon av solforholdene, annet enn i sommerperioden.</p> <p>Rådmannen tar sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan for Haugsbygd: 170 Færdenmarka. Uten å angi hvilken deler som skal oppheves. Vi vil da vurdere å utnytte vår tomt til en mange-etasje bo-enhet i samsvar med en ønsket økt tetthet i Haugsbygd. Regulering av Linbråten skal derfor ikke berøre vår tomt og begrense verdien og muligheten av en aktuell framtidig utnyttelse.</p> <p><u>Hustype og utnyttelsesgrad</u> Det er positivt at det planlegges en helhetlig bebyggelse på eiendommen, men både byggestil og utnyttelsesgrad bryter med eksisterende bebyggelse i området. Dette vil skille seg fra den eksisterende bebyggelse i området. Det samme gjelder forslaget om eneboliger i kjede. Denne delen av Haugsbygd består i dag av frittliggende eneboliger med forholdsvis romslige tomter. Utbygger foreslår en langt høyere utnyttelsesgrad enn det som er vanlig i nabolaget.</p> <p>Vi kjenner INGEN i Haugsbygd som ønsker en fortetting og økt utnyttelse. Det må arealplanleggere og politikere respektere og akseptere. Dere må finne et annet område å regulere til en tett bebyggelse.</p>	<p>flyttes lengre ut mot Linnerudveien. Oppgradering av eksisterende sti vil bidra til en tryggere skolevei for alle boliger i Linnerudveien.</p> <p>Renovasjonsanlegg BRE1 har blitt flyttet 4 meter fra grensen.</p> <p>Høyde på foreslått bygg er fastsatt i bestemmelser og illustrasjoner. Solforhold på vinterhalvår legges ved (se vedlegg 6).</p> <p>Rådmannen tar sikte på å oppheve gjeldene reguleringsplan for Haugsbygd:170 Færdenmarka, der ny plan overlapper med eksisterende plan. 137/1/27 har etter tidligere ønske fått opprettholde utnyttelsesgrad fra gjeldene reguleringsplan. Byggegrense er flyttet nærmere Linnerudveien (fra 30 meter til 15 meter) til fordel for 137/1/27.</p> <p><u>Hustype og utnyttelsesgrad</u> Utforming av de foreslåtte boligene, høyder, byggestil og utnyttelsesgrad har blitt vurdert opp mot nærliggende nye reguleringsplaner. Boligene vil bli tilpasset ny og moderne byggeskikk og være i tråd med overordnet kommuneplan. Utnyttelsesgraden er lavere i foreslått felt enn i nærliggende nye planer. Til eksempel: Klekkenhagen boligområde: BYA 35-45% Nedre Klekkenhagen: BYA 40-45% Færdertoppen boligområde: BYA 40%</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Høydebegrensninger er ivare tatt i bestemmelsene under § 3.3 og § 3.1.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>
---	--	---



<p><u>Konklusjon</u> Den framlagte planen er mangelfull, medfører vesentlig mer trafikk over vår innkjøring samt at det er uakseptabelt for 137/1/27 ved å inkludere vår tomt til å regulere interesser og ønsker for Linbråten.</p>	<p><u>Konklusjon</u> Planforslaget er i tråd med ønsket utvikling lokalt og regionalt. Planen svarer ut overordnede statlige retningslinjer om økt fortetting. Planforslaget er også i tråd med kommunens samfunnsdel som ønsker fortetting i Haugsbygd.</p>	<p>Planområdet ligger i Haugsbygd som er et av kommunens satsningsområder i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030.</p>
<p><b>Inger Johanne og Morten Grønvold Færdenveien 11, 132/342 &amp; Stina og Tom Eikenes Færdenveien 9, 132/341</b></p>		
<p>1. Kloakk. Det fokuseres i planen kun på nærmest beliggende tilknytningsmulighet som er i Færdenveien eller Paasche Aasens vei. Det vil ikke under noen omstendigheter være aktuelt å gi samtykke for fremføring av kloakk over eiendommene 132/342 og 132/341.</p> <p>2. Det er ikke hensyntatt i planen belastning for nedenforliggende boliger i forhold til innsyn og sjenanse da planen kun er opptatt av nye boligens utsikt/solforhold.</p> <p>3. Nedenforliggende eiendommer har ikke vært plaget med overvann fra bakenforliggende terreng da dette har hatt en naturlig drenering av eksisterende vegetasjon.</p> <p>4. Planen forutsetter gangvei inn mot Paasche Aasens vei. Myke trafikanter som skal ta offentlig transport benytter Linnerudveien, ned til Klekken eller opp til Smeden. Linnerudveien har ikke gangvei ei heller ikke gatebelysning. Kommunene/utbygger må inkludere en plan for dette.</p> <p>5. Vi savner at utbygger burde tatt med de impliserte eiendommene på en befaring der planen kunne bli mer konkretisert.</p>	<p>1.Kloakk – Nye boliger skal tilkobles offentlig vann og avløp. De nærmest beliggende tilknytningsmulighetene er de mest hensiktsmessige påkoblingspunktene. Hvilket påkoblingspunkt som velges, samt teknisk løsning av dette er ikke fastsatt eller prosjektert enda. Dette avklares i byggesak.</p> <p>2.Analyse av solforhold er inkludert i planforslaget. Nye boliger ligger vesentlig høyere i terrenget enn 132/342 og 341. Dette gjør at det ikke blir vesentlig innsyn til 132/342 og 341 fra nye boliger. Siden nye boliger er plassert nordøst for eiendommer 132/342 og 341 vil ikke 132/342 og 341 miste sin utsikt mot sørvest.</p> <p>3.Overvannsprosjektering skal foreligge til byggesak (se §1.1 i planbestemmelsene)</p> <p>4.Det har ikke blitt satt som et krav å se på trafikkkløsing langs Linnerudveien. En plan for gangvei og gatebelysning langs Linnerudveien vil derfor ikke foreligge i planforslaget. Trafikktelling langs Linnerudveien har blitt gjennomført og ligger som vedlegg 7.</p> <p>5.Utbygger følger opp grunneiers ønske om befaring.</p>	<p>Dette er ivaretatt i bestemmelsene § 1.1.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p><b>Hege M. Kristoffersen og Iver Engebretsen</b>  <b>Paasche Aasensvei 5, 132/382</b></p>		
<p>Vi ser at våre tidligere innspill stort sett er ivare tatt. Nytt for oss er de skisser og snitt som er lagt frem i denne høringsuttalelsen.</p> <p>Vi har følgende kommentarer/ innsigelser:</p> <p>1) Tomt 3 i BSF1 ligger nærmest vår bolig. Tomta er lang og smal og vi kan ikke se at det er rom for å plassere ny bebyggelse lengre fra vår tomt enn minimumsavstanden på 4 m. Vi ber det derfor vurderes å flytte grense mellom tomt 3 og 4, 2 til 4 m mot syd slik at avstand mellom vår bolig og ny bebyggelse kan økes.</p> <p>2) Vi ber videre om at ny bebyggelse flyttes 3-4 m mot øst (se vedlagte skisser). Begrunnelse: Dette vil ha mye å si for solforhold på vår tomt og vår uteplass mot syd, samt direkte innsyn til vårt hus. Vi kan ikke se at en slik løsning vil gå vesentlig ut over endringer i terrenget da «grop» etter rivning av eksisterende bygg hos utbygger uansett vil gjøre det nødvendig med omfattende planering og endring av nåværende terreng.</p> <p>3) Vi har fortsatt innsigelser til at gamle høye furuer på 20 m eller høyere ønskes beholdt på friområdet. Friområdet er det høyeste punktet i planområdet og nevnte trær vil fortsatt være til sjenanse for eksisterende bebyggelse både mot nord og vest. Skisser i planforslaget viser et godt beplantet område. Skal området beplantes må det tas hensyn til sol og lysforhold til eksisterende boliger i nærområdet.</p>	<p>1) Det er ikke mulig å flytte eiendomsgrense mellom tomt 3 og 4 uten at det blir en dårligere løsning for begge tomter. Tomtegrensene må derfor bli stående.</p> <p>2) Bebyggelse på tomt 3 flyttes to meter mot nordøst (oppover i terrenget). Pga. byggegrenser og at tomtegrensen må ligge som den gjør mellom tomt 3 og tomt 4 er det ikke mulig å flytte bygget på tomt 3 mot øst. Solforhold vises i vedlegg 6. Byggegrense i plankart er justert til 6m i det aktuelle området.</p> <p>3) Furutrærne innenfor område f_BLK skal bevares. Toppunktet har en estetisk verdi, med høye furutrær og naturlig bunnvegetasjon. Dette gir lekearealet en naturlig kvalitet, som ønskes bevart.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller. Solforholdene skal være ivare tatt med de tiltakene som er gjort.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>