

Sendes til: Ringerike kommune, Areal- og byplankontoret v/avdelingsleder  
postmottak@ringerike.kommune.no

## PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Linnerudveien 44, 3514 Hønefoss Fortetting/boliger
Gnr/bnr.	Gnr.137 Bnr.24 i Ringerike kommune
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Linbråten i Haugsbygd
Temaer som ønskes diskutert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avklaringer mot eksisterende reguleringsplan</li> <li>- Planavgrensning</li> <li>- Adkomst</li> <li>- Bygningsutforming og utnyttelsesgrad</li> <li>- Tilleggsarealer i LNF</li> </ul>
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	Linbråten AS c/o Gunnar Konglund, Tuengveien 14, 1363 Høvik
Skjema er utfylt av	Magnus Bratli Holte, Berntsen Plan & Oppmåling AS 28.01.2020

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:			
Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Linbråten AS v/Gunnar Konglund	99555566	gunnar@konglund.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Berntsen Plan & Oppmåling AS v/ Magnus Bratli Holte	90402924	magnus@bpoo.no
Grunneier(e)*	Gunnar Konglund	99555566	gunnar@konglund.no
Evt. andre	Eiendomsservice Ringerike AS v/Erik G. Karlsen	92869652	erik@eiendomsservice.com

\*Dersom grunneier ikke stiller ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Kart med forslag til planavgrensning (pdf) <i>Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Forslag til framdriftsplan for planprosessen	<input type="checkbox"/>
4	Annet: <i>(skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp:)</i>	<input type="checkbox"/>

## PLANINITIATIVET

*Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.*

### Redegjørelse for planinitiativet:

#### a. Formålet med planen.

Regulering og fortetting av eiendommen 137/24 med evt. tilleggsarealer.

#### b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger inntil kommunal vei- Linnerudveien, i eksisterende boligområde i Haugsbygd. Eiendommen avgrensnes av LNF-område mot sør.

Fortetting av arealet vil gi økt trafikkmengde i Linnerudveien og ferdsel av gående og syklende i Færdenmarka. Flere abonnenter vil måtte koble seg på offentlig vann- og avløpsanlegg i området.

#### c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innenfor planområdet planlegges om lag åtte boenheter. Fortrinnsvis eneboliger med lite fotavtrykk og eneboliger i kjede. Hensiktsmessig bebyggelse ønskes diskutert på oppstartsmøte. Det vil være viktig å ivareta utsikts- og solforhold for alle boenheter. Blokkbebyggelse vil ikke bli aktuelt.

#### d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig anslag for byggehøyde er 1½ etasje + underetasje, for boligene i framkant av eiendommen. Bebyggelse mot Linnerudveien vil kunne etableres i to plan over bakkenivå. Mer konkrete planer for bebyggelsen vil foreligge etter oppstartsmøte, og etter en mer detaljert vurdering mht. terreng og landskap.



Figur 1. Alternativ hustype

**e. Funksjonell og miljømessig kvalitet.**

Utbyggingen blir iht. TEK17, tilpasset moderne god byggeskikk. Dersom aktuelt kan det anlegges areal for opphold og lek innenfor planområdet. Størrelse og kvalitet på lekearealet må vurderes nærmere og sees i sammenheng med omkringliggende friarealer.

**f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Det er viktig at de planlagte boligene er godt tilpasset landskap og omgivelser. Vestre del av planområdet skråer med en helning på 1:4 mot sørvest. Boligene legges i terreng, på en slik måte at en ivaretar utsiktsforhold for bakenforliggende boenheter, og samtidig unngår store fyllinger og skjæringer.

Eksisterende bolig ligger sentralt plassert på eiendommen. Denne skal rives/erstattes med nye mindre boliger, tilpasset terrenget.

Det er ønskelig å bevare et antall eksisterende furutrær på eiendommen, da dette gir en spesiell karakter.

Det omkringliggende området er i dag bebygget med frittliggende eneboliger. Fortetting av eiendommen 137/24 vil trolig ha få negative konsekvenser mht. utsikt og solforhold for eksisterende bebyggelse i området, da en søker å legge nye boliger med god terrengtilpasning.

**g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.**

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Færdenmarka, fra 1985.

Forslagsstiller er ikke kjent med at det foreligger andre planprosesser som vil få konsekvenser for regulering av eiendommen.

**h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

**i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom en fullstendig Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor ulike forhold blir vurdert. Eventuelle risiko og sårbarheter vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak skal tydeliggjøres i planforslaget. Det skal også etableres gode SHA-prosedyrer for byggeperioden.

**j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Etter §12-8 i plan- og bygningsloven skal alle naboer og andre berørte parter bli varslet. Dette gjelder også berørte offentlige organer som kommune, fylkeskommune, fylkesmannen, vegvesen, Ringerikeskraft, HRA, vei og VA-myndigheter, m.m. Det vil varsles via brev og annonsering i lokalavis.

**k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Etter varslingsprosedyre og varslingsfrister har gått ut, vil alle innspill bli vurdert, og eventuelt tatt til følge. Ringerike kommune vil være en betydningsfull samarbeidspartner i forbindelse med disse vurderingene. Alle berørte naboer vil bli innkalt til informasjonsmøter om planen.

**l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven, har forslagstilleren vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

**Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative**

Positive konsekvenser: Planinitiativet for Linbråten antas å være et positivt forslag, da området egner seg godt til fortetting. Haugsbygd er et populært boligområde, og som et av kommunens satsningsområder vil dette være i tråd med politiske retningslinjer. Ved å sikre gode sol- og utsiktsforhold, sammen med trygg skolevei vil området framstå som attraktivt for de som ønsker å bo der. Planområdet ligger i gangavstand til skole, butikk og offentlig kommunikasjon, og fortettingen vil være en naturlig del av utviklingen av tettstedet Haugsbygd.

Negative konsekvenser: Som nevnt vil planforslaget føre til noe økt belastning på VA-nettet, samt gi noe mer trafikk i Linnerudveien. Det er likevel ikke trolig at disse belastningene vil bli så vesentlige at de vil få negative konsekvenser for området rundt.

Total vurdering for prosjektet er at det er få ulemper, og at planforslaget vil få langt flere positive konsekvenser enn negative konsekvenser.

**Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).**

- Størrelse på bygg, maksimalt antall boenheter, %BYA og MUA
- Byggehøyder
- Lek- og friarealer
- Avkjøring og parkering
- Tilkobling til vann, avløp og brannvann

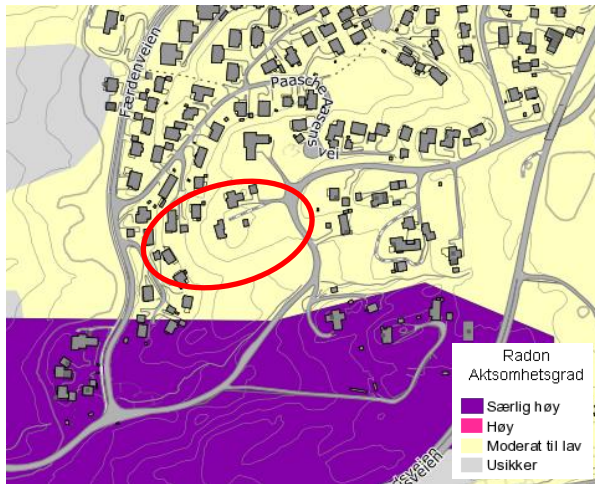
**Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?**

Forslagstilleren er ikke kjent med utredninger eller kartlegginger i området, som skulle være til hinder for oppstart av planarbeidet.

Grunnforhold: Planområdet ligger over marin grense, og består av frovittringsmateriale fra slam- og kalkstein. Løsmasser i toppsjiktet, med fastere fjell i grunnen.

Kulturminner: Det er ikke kjente kulturminner i planområdet, basert på informasjon hentet fra Ringerike kommunes karttjeneste og kulturminnesok.no. Om det registreres kulturminner i forbindelse med utbyggingen, vil dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.

Radon: Planområdet er kartlagt som moderat- til lav aktsomhetsgrad mht. radon, vist med rød sirkel i Figur 1. Arealer sør for planområdet viser særlig høy aktsomhetsgrad. Tiltak knyttet til radonsikring skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene og gjennomføres i byggeprosessen.



Figur 2. Radon – aktsomhetskart