PLANINITIATIV – LOESHAGEN BOLIGOMRÅDE - Gnr/bnr 132/2

Redegjørelse for planinitiativet:

a. **Formålet med planen**

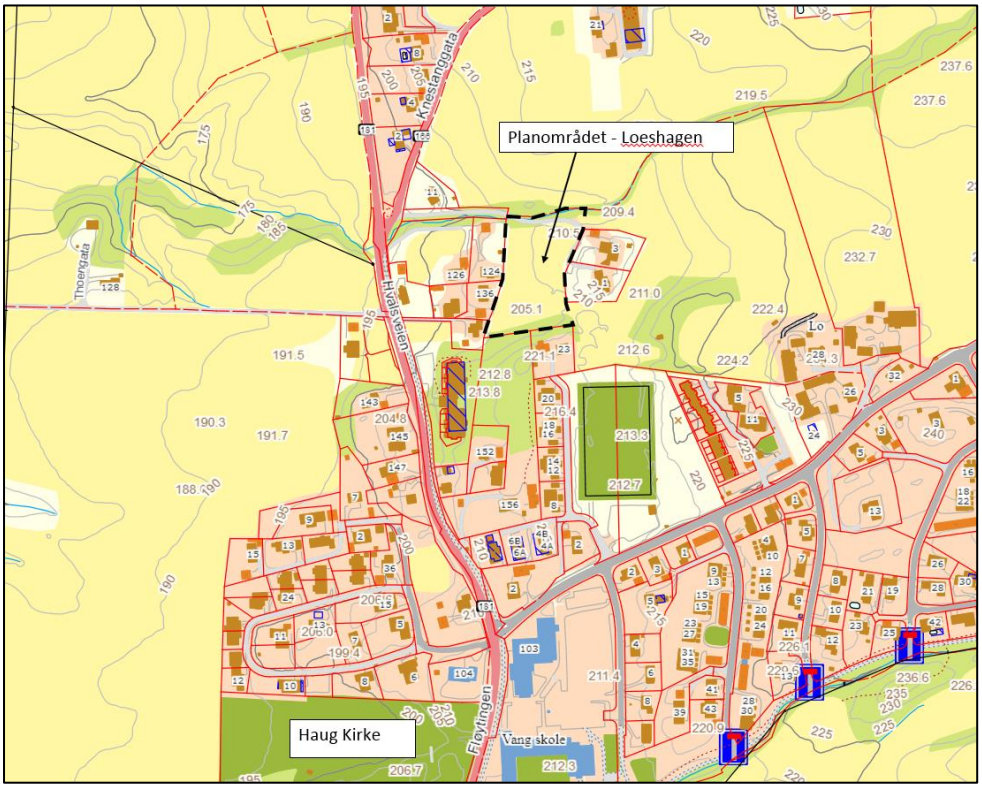
Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligområde med frittliggende, og eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, i et sentralt og attraktivt boligområde i Haugsbygd. Det planlegges for et sted mellom 7-12 nye boenheter, avhengig av helhetsløsning, etterspørsel og boligtype. Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder og kan sees på som en naturlig utvidelse av disse.

Arealet er avsatt til fremtidig boligformål i gjeldende kommuneplans areadel (2007-2019) og i høringsutkast til ny kommuneplans arealdel (2017-2030).

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

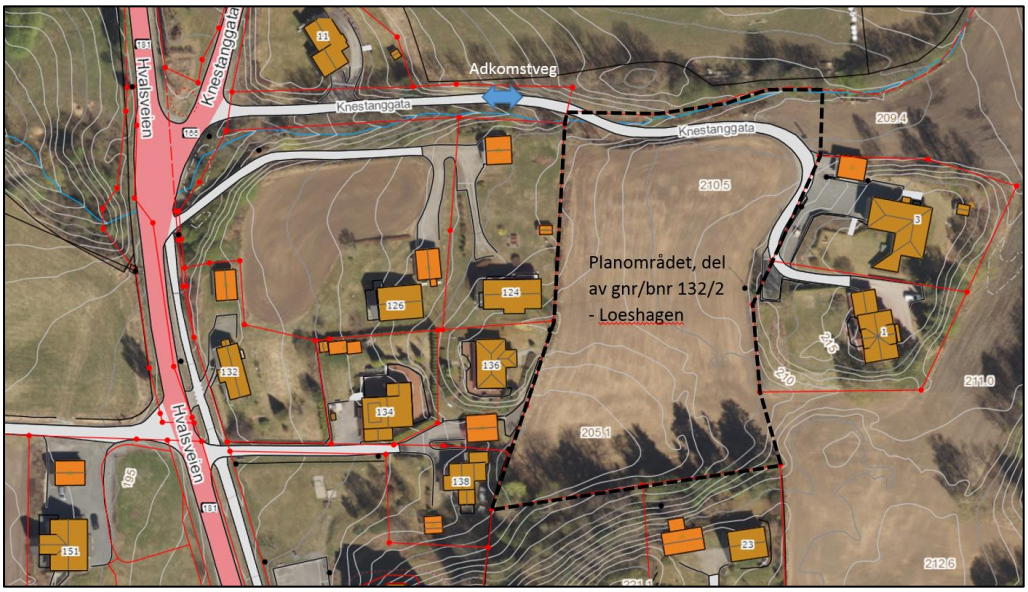
Planområdet:

Planområdet omfatter vestre del av Loe gård, gnr/bnr 132/2, i Haugsbygd, og utgjør ca. 8,2 daa. Planområdet ligger ca. 500 m nord for Haug kirke og sentrum, i lia øst for krysset FV 181 Hvalsveien – FV 166 Knestangata. Adkomst er fra sistnevnte Fylkesvei, langs eksisterende grusvei.



Skisse: Planområdets beliggenhet i Haug. (Kilde: Ringerike kommune)

Arealet utgjør den vestre ytterkanten av gården Loe landbruksareal, og oppfattes som en dels avsondret del av landbruksarealet. Sør, vest og øst for planområdet ligger eksisterende spredt boligbebyggelse, mens i nord ligger et bekkefar i en forsenkning i terrenget. Langs bekkefaret ligger også adkomstveien, som i dag er benyttet av 3 boliger. Området ligger i en hovedsakelig vestvendt helning, med høyeste punkt langs en rygg midt i området, og med forsenkninger i nord ved bekken og i sør.



Skisse: Planområdet lagt på flyfoto med eiendomsgrenser og bygninger. (Kilde: Ringerike kommune)

<u>Virkninger utenfor planområdet:</u>
Planforslaget vil medføre en fortetting i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Området ligger nært tettbebyggelsen, skolen og sentrum i Haug. Området ligger i en vestvendt helning, og det vurderes av ny boligbebyggelse vil ha begrenset påvirkning på tilliggende eiendommer. Eiendommene mot øst ligger relativt høyt over planområdet, og deres utsikt vil bli lite berørt.

Eksisterende adkomstvei (langs bekken) mot FV 166 planlegges benyttet også til boligfeltet. Dette kan medføre noe økt trafikk, noe avhengig av antall enheter. Boligfeltet kan knyttes til Haug sentrum både via eksisterende G/S vei langs Hvalsveien, og evt. en egen tursti, som kan legges mot sør i retning kunstgressbanen/ Hillehaugveien.

Det har vært samtaler med nabo i vest, gnr/bnr 133/86 om å knytte deres adkomst til planområdets adkomst, og således sanere en lite trafikksikker løsning mot FV 181. Løsningen ønskes diskutert med kommunen.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes tilrettelagt for en fleksibel plan. Området reguleres til boligbebyggelse, med mulighet for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er

foreløpig ikke laget illustrasjoner eller skisser av løsning for planområdet. Dette avventes til noe senere i prosessen.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen skal ha plassering, volum og høyder som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Omgivelsene er i dag preget av både eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og blokker. Bebyggelsesstruktur skal tilpasses landskapet og terrenget og sikre en god og helhetlig løsning.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

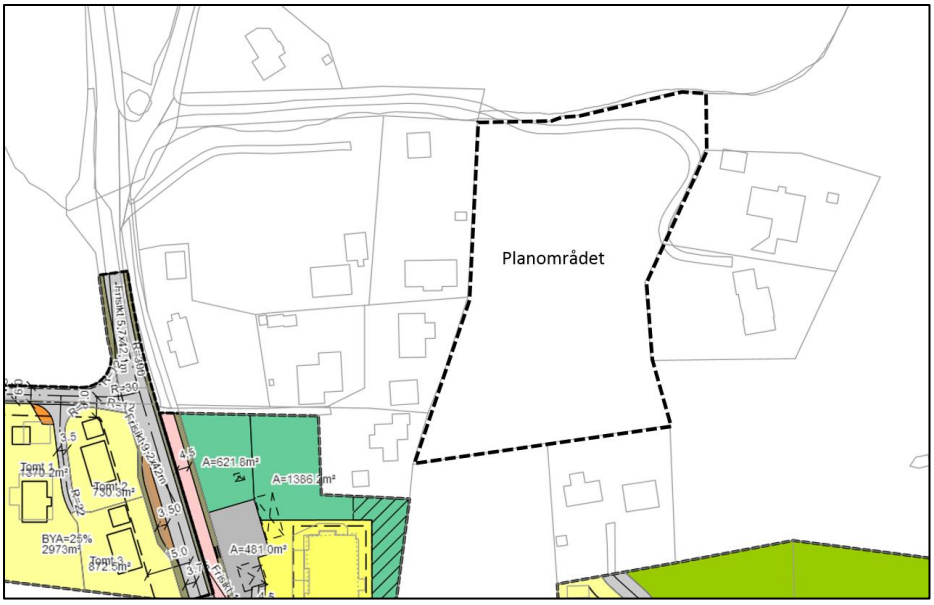
Tiltaket vil medføre en fortetting av boliger nær allerede utbygde områder, og i nær tilknytning til kollektivtrafikk, skole, butikk og andre fellesfunksjoner. Bebyggelse vil oppføres iht. gjeldende regelverk.

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

Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad. For øvrig vises til pkt. d, over.

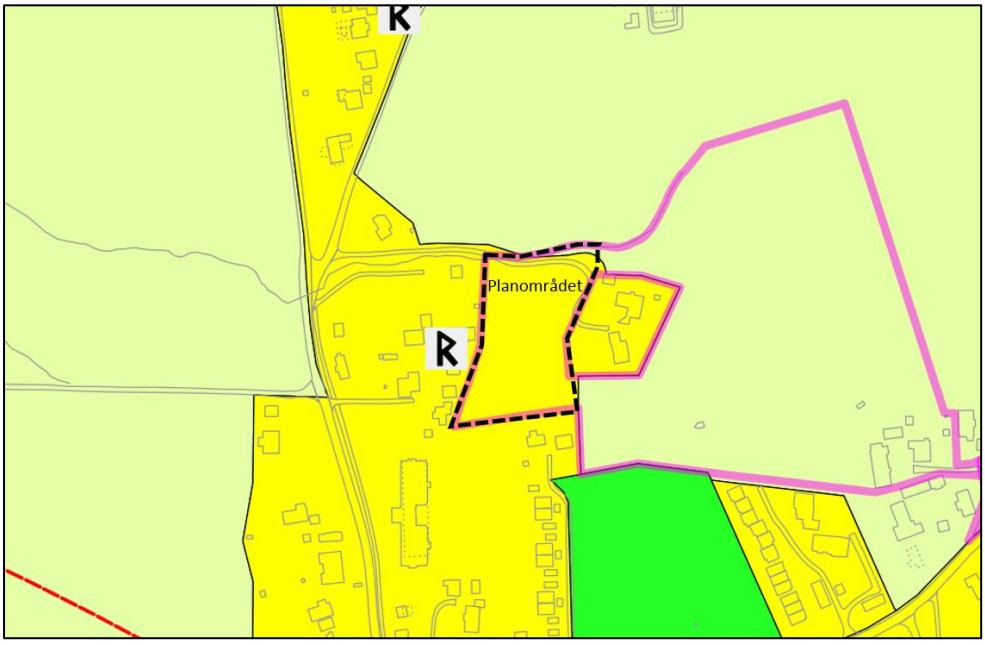
g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er pr. i dag uregulert. Det ligger noen nyere reguleringsplaner sør for planområdet, men ikke i direkte forbindelse. Disse er plan ID: 297 – Idrettsanlegg i Haugsbygd, 340 – Thoengata sør og 349 – Loeskollen.



Skisse: Gjeldende reguleringsplaner.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Arealet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplans areadel (2007-2019) og i høringsutkast til ny kommuneplans arealdel (2017-2030). Planforslaget er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.



Skisse: Kommuneplanens arealdel 2017-30 (Kilde: Ringerike kommune)

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ifm. planinitiativet er kommunens kartdatabase blitt tatt i bruk. Planforslaget berører ikke vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap eller friluftsområder. Planområdet berører heller ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Det er derimot registrert flere automatisk fredete kulturminner i nærområdet, bl.a. i sør og vest.

Naboer berøres ved etablering av ny bebyggelse på et ubebygget areal, og økt bruk av adkomstvei. Planforslaget vil kunne medføre ny etablering av VA – løsning.

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

Det skal utarbeides en ROS analyse ifm. planarbeidet. I denne vil alle relevante tema behandles. Ifm. planinitiativet er kommunens kartdatabase blitt tatt i bruk. Området er ifølge NGUs kartdatabase ikke utsatt for skred eller rasfare eller kvikkleire og er ikke flomutsatt. Det er avmerket som område med særlig høy aktsomhetsgrad for radon, i NGUs kartdatabase.

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

Det vurderes at Fylkeskommunen, fylkesmannen, og Statens vegvesen er av offentlige organer som skal varsles. An andre interessert er naboer (jf. naboliste).

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

Det legges opp til standard medvirkningsprosess i tråd med føringer gitt i plan og bygningsloven. Det legges videre opp til at grunneier har dialog med naboer om prosjektet, i egen regi.

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

Planforslaget innebærer en relativt liten detaljreguleringsplan, som er i tråd med overordnede planer og kommuneplanens arealdel. Det er gjort en vurdering opp mot forskriften, og det vurderes at planen ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive konsekvenser:

- Sikrer arealer til sentralt beliggende og attraktive boliger nær skole og kollektivtransport i Haug.
- Imøtekomme et marked med stor etterspørsel.
- Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde, og en utbygging i tråd med overordnet plan.
- Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder og kan sees på som en naturlig utvidelse av disse.
- Mulighet for helhetlige og oppgarderte VA-løsninger for planområdet og nærområdet.

Negative konsekvenser:

- Etablering av boligbebyggelse på ca. 8 daa dyrket mark (dog av lav kvalitet og avsondret fra resten av arealet)
- Noe økt trafikk på adkomstveien.
- Fortetting av boliger i et område med eksisterende boliger.

n. Aktuelle utredningstema:

- VA løsninger og kobling til strømnett.
- Mulige kulturminneundersøkelser
- Adkomstvei.