

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

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Detaljregulering for Loeshagen boligområde
Eiendom (gnr./bnr.)	132/451, 131/95, 133/23 del av 132/2, 131/133, 133/55, 133/109, 133/86, 2166/1 og 133/92
Forslag til plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering / ordinær endring ☐ Mindre endring
Forslag til plannavn	Loeshagen
Temaer som ønskes diskutert	Nytt tema utover det som har blitt avklart ved tildilgere møter og varslinger: Innlemmelse av lavblokk, MUA, omfang av varsel om oppstart i og med at det har blitt varset oppstart av planarbeid her tidligere.
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Faktura@boligpartner.no, Merkes med Prosjektnr: 20162
Skjema er utfyllt av	Mjøsplan AS v/Line I. Danielsen
Dato for utfylling	19.03.2021

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet			
Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Sandvold Boliger v/Henning Gulbrandsen og John-Petter Sandvold	414475403	Henning.gulbrandsen@boligpartner.no
		92263153	John-petter.sandvold@boligpartner.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	MjøsPan AS:	91819886	lineirene@mjosplan.no
Grunneier(e)*	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Andre	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
☒ Planinitiativ	Se krav neste side
☒ Kart med forslag til planavgrensning	
☒ Forslag til framdriftsplan for planprosessen	
☐ Annet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Krav til 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.

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

- m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative
- n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).
- o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

PLANINITIATIV

FORMÅLET MED PLANEN, JFR. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV A.

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med konsentrert bebyggelse i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planen ble opprinnelig varslet og påstartet av Cowi i 2018, og dette planforslaget vil bygge videre på det grunnlaget som ble lagt her, men det er ønske om endringer i boligtyper og antall boenheter. Det planlegges for ca. 21 nye boenheter fordelt på en lavblokk (8 boenheter) og rekke-/kjedehus. Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde. Planområdet ligger i utkanten av et eksisterende boligfelt som består av både frittliggende småhus og blokker.

Sandvold Boliger AS vil ha rollen som forslagsstiller.

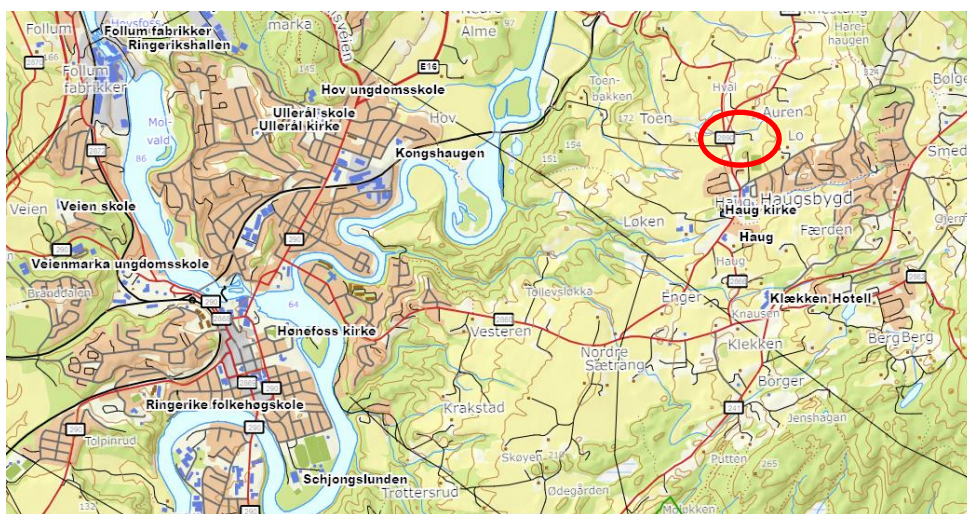
PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV B.

Planområdet:

Planområdet utgjør ca 15.4 daa og ligger i Haugsbygd i Ringerike kommune, 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. Planen overlapper del av 340 - Thoengata sør Haugsbygd, vedtatt 28.04.2011.



Figur 1 og 2: Loseshagen ligger i Haugsbygd, øst for Hønefoss.



Planområdet omfatter eiendommene 132/451, 131/95, 133/23 del av 132/2, 131/133, 133/55, 133/109, 133/86, 2166/1 og 133/92. Ny bebyggelse planlegges på eiendom 132/451, mens øvrige eiendommer er helt eller delvis innlemmet av hensyn til utbedring av adkomst og friskt.

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 bekkefarene 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.



Figur 3: Planområdets avgrensning

Virkninger utenfor planområdet:

Planforslaget vil medføre en fortetting i grensen mellom et landbruksområde med spredt boligbebyggelse og tettbebyggelsen i Haug. Området ligger i en vestvendt helning, og det vurderes at ny boligbebyggelse vil ha begrenset påvirkning på tiliggende 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 vil medføre økt trafikk. Boligfeltet kan knyttes til Haug sentrum via eksisterende G/S vei langs Hvalsveien samtidig om det vil bli tilrettelagt for tråkk/sti langs randsonen til jordet mellom planområdet og fotballbanen. Det vil bli jobbet med en tinglysing av bruksrett for å sikre tilgangen her.

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

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV C.

Det ønskes tilrettelagt for en fleksibel plan. Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (lavblokk). Det er utarbeidet en foreløpig illustrasjonsplan som viser mulig løsning for området. Illustrasjonene under viser mulige boligtyper som kan være aktuelle for området.



UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV D.



Omgivelsene er i dag preget av både eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og blokker. Illustrasjonsplanen viser mulig løsning for området, men endelige boligtyper er ikke bestemt. Planlagt bebyggelse skal ha plassering, volum og høyder som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Det

planlegges for ca. 21 boenheter fordelt på en lavblokk med ca 8 boenheter og øvrige enheter i kjede-/rekkehus. Lavblokken planlegges med inntil 3 etg og kjede-/rekkehusene med 2 etg. Blokka tenkes plassert mot sørøstre hjørne, og vil på grunn av den bratte stigningen i bakkant ikke redusere utsikten til de nærmeste beboerne. Omfanget av utbyggingen vil ellers begrenses av krav til bl.a. MUA, lek og parkering. Bebyggelsesstrukturen skal tilpasses landskapet og terrenget, og sikre en god og helhetlig løsning.

MUA-kravet innenfor planområdet ønskes løst i henhold til kommuneplanens bestemmelser

§6.1.5. punkt 4-5:

- *For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet*
- *En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser.*

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV E.

Planområdet skal opparbeides og bygges ut i henhold til gjeldene lover og regler, dette vil ivareta både 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.

Veitrafikk

Ifølge merknader fra SVV til foregående varsel om oppstart, bør både kryss og adkomstvei til nytt boligfelt utbedres i henhold til veinormalen. Det ble utarbeidet en prinsippskisse som SVV aksepterte og planforslaget vil således legges til grunn ved valg av løsning.

Både Hvalsveien og Knestanggata er forholdsvis lite trafikkert, med en ÅDT på 400 for Hvalsveien og 100 for Knestanggata (J.fr. vegkartet til Statens vegvesen).

Støy

Planområdet er ligger ikke støyutsatt til, men økt trafikk til området forårsaket av den planlagte utbyggingen vil kunne medføre økt støybelastning for de eksisterende beboerne i nærområdet. Tiltak for den eksisterende bebyggelsen må således vurderes iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Sol- / skygge- utsiktsforhold

Hellingen i området og utsikten er vestover. Bebyggelsen plasseres på en slik måte at eksisterende og ny boligbebyggelse ikke blir liggende i skyggen av spesielt lavblokken. Den laveste bebyggelsen plasseres nærmest småhusbebyggelsen i tilstøtende areal mot vest, mens blokka plasseres nærmest skråningen mot sør/sørøst.

Barn og unges interesser

Utbygging i planområdet vil ikke påvirke barn og unge som bor i nærområdet i dag i noen negativ grad. Det vil bli jobbet med en løsning for å sikre tilgang til sti/snarvei mellom planområdet og fotballbanen langs jordekanten. Dette vil også komme øvrige beboere i området til gode. I og med at barn leker der andre barn leker, vil også lekeplassen som skal etableres innenfor planområdet kunne komme andre barn i området til gode.

TILTAKET SIN VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV F.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad. Den høyeste bebyggelse plasseres i «le» mot skråningen i sør, og vil således ikke komme i konflikt med eksisterende nabobebyggelse med tanke på solforhold og utsikt. Den laveste bebyggelsen er plassert nærmest den eksisterende småhusbebyggelsen i området, og vil således ikke skille seg ut høydemessig.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV G.

Planområdet er primært uregulert med unntak av en mindre del langs FV 181 (Hvalsveien) som overlapper del av 340 - Thoengata sør Haugsbygd, vedtatt 28.04.2011. Arealet er innlemmet av hensyn til utbedringen av kryss/adkomst. Det ligger noen nyere reguleringsplaner i nærområdet ellers også, men disse har ingen direkte forbindelse. Dette gjelder plan ID: 297 - Idrettsanlegg i Haugsbygd og 349 - Loeskollen.

I kommuneplanens arealdel er planområdet primært avsatt til boligbebyggelse – nåværende. J.fr. §2 Plankrav, kan det ikke innenfor områder avsatt til utbyggingsformål utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan. J.fr. §6.1.3 Boligtype så kan boligtomter bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m², eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

Tiltaket vil være i tråd med formålet boligbebyggelse. Det er imidlertid ønske om å legge til rette for oppføring av konsentrert bebyggelse, noe som være i strid med ovennevnte bestemmelse (§6.1.3) i kommuneplanen, men likevel samsvare med boligtypene i nærområdet som består av både konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse og blokker. Kommuneplanens bestemmelser sier ellers lite om konsentrert bebyggelse som bl.a. blokk, men dette har vært oppe til diskusjon tidligere, bl.a. i et formannskapsmøte 15.12.2020, hvor det var politisk velvilje for blokker i Haugsbygd. Det vises også til nærliggende blokkbebyggelse som er lokalisert like sørvest for planområdet. MUA-kravet innenfor planområdet ønskes løst i henhold til kommuneplanens bestemmelser §6.1.5. punkt 4-5.



Figur 5 og 6:
Planområdets forhold
til gjeldende
reguleringsplan øverst
og kommuneplanens
arealdel nederst.

VESENTLIGE INTERESSER SOM BLIR BERØRT AV PLANINITIATIVET, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV H.

Planforslaget berører ikke vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap eller friluftsområder.

Planområdet berører automatisk fredete kulturminner. Som ledd i den foregående planprosessen ble det gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det vil bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven §3, da kulturminnene legger beslag på mye byggbart areal.

En del av arealet er fulldyrka mark ifølge NIBIOs karttjenester, som vil berøres av utbyggingen. Tomten som skal bygges ut, ligger som en liten avstikker inn mellom eksisterende boligbebyggelse i enden av et større sammenhengende landbruksområde. Arealet er primært registrert med dyrkbar jord samt noe produktiv skog i randsonen mot sør og nord.

Et bekkefar krysser planområdets nordside og følger adkomstveien vestover mot Hvalsveien. Det vil være naturlig at noe biologisk mangfold er tilknyttet bekken, slik at evt. inngrep langs bekken må skje på en skånsom måte.

For øvrig kan følgende interesser bli et tema:

- Adkomstvei til planområdet som vil bli mer trafikkert
- Frisiktsoner i kryss som berører naboeiendommene
- Tilknytning til VA-nett
- Tilknytning til strømnnett
- Håndtering av matjordlag

HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV I.

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. varsling og høring og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger. Noe er allerede løst gjennom den foregående planprosessen.

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV J.

Offentlig høringsinstanser, naboer og andre berørte parter skal varsles.

Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser:

Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Brannvesen, netteier/strømleverandør og renovatør m.fl.

Liste over naboer/gjenboere og aktuelle offentlige høringsinstanser ønskes tilsendt av kommunen.



PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE. JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV K.

Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.

Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser j.fr. adresseliste. Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside. I og med at det har blir varslet oppstart av planarbeider her tidligere vil det være naturlig å vurdere omfanget av varslingen med kommunen.

VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV L.

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)?

Begrunnelse:

Tiltaket gjelder ikke kommuneplanens arealdel, regionale planer eller områderegulering.

Ja: ☐ Nei: ☒

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)?

Begrunnelse:

Tiltaket faller ikke innenfor §6, bokstav b, da tiltaket ikke faller under vedlegg I og er i tråd med formålet «boligbebyggelse» avsatt i kommuneplanens arealdel. Det antas at dette er gjeldende selv om ønsket boligtype, lavblokk, vil avvike fra kommuneplanens tilhørende bestemmelse som kun nevner eneboliger og tomannsboliger (Jfr. §6.1.3).

Ja: ☐ Nei: ☒

15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8

Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)?

Begrunnelse:

Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a da tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og ikke faller under vedlegg II. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Ja: ☐ Nei: ☒

15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9

Utbygging i dette området bygger opp om prinsippet om fortetting i utbygde områder. Planområdet ligger inntil eksisterende boligområde som en inneklemt del av det tilstøtende landbruksområdet. Totalt areal som det varsles oppstart for er like i overkant av 15 daa av hensyn til avkjørselen og mulig omlegging av adkomst til naboeiendom, men selve eiendommen/arealet som skal bygges ut med nye boliger vil utgjøre ca 8,5 daa. Plangrensen vil kunne innsnevres og tilpasses det endelige behovet.

Jfr. møtereferat fra første oppstartsmøte som ble gjennomført 18.09.18 ble det ikke stilt krav til konsekvensutredning, men bl.a. er følgende nevnt og må ivaretas:

- Selv om planen ikke utløser konsekvensutredning, er det krav om at virkningene skal belyses.
- Det er en bekk i nordenden av feltet. Det bør tas spesielt hensyn til bekken slik at f.eks. byggegrense og evt. forbud mot oppfylling mot bekken blir avklart i planen.
- Dyrkbar jord må tas av og flyttes innad på grunneiers tomt.

Det er ingen kjente miljøverdier som vil bli berørt av tiltaket.

Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.

Området knyttes til vann og avløpsnett, med mulig kommunal overtakelse.

15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10

Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10, annet ledd, bokstav b), men enkelte tema bør vurderes og avklares særskilt i plandokumentene:

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- størrelse, planområde og utforming
- bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- avfallsproduksjon og utslipp
- risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven

Områdene ligger ikke innenfor verneverdige områder ifølge NVE Atlas.

Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

Det er ikke registrert truede arter eller naturtyper innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det ble gjennomført arkeologisk registrering av planområdet tidlig i prosessen, og funn av automatisk fredet kulturminne er registrert i Askeladden med lokalitets-ID 266117. Ved fjerning av kulturminnet vil søknad om dispensasjon fra kulturminneloven skje som del av planprosessen.

Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77	Endringen er ikke i konflikt med statlige planbestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.
Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Eiendommen som skal bygges ut med boliger, og som beslaglegger tidligere jordbruksareal/dyrka mark, er under 15 daa og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.
Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Ikke relevant.
Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Planen forventes ikke å føre til konsekvenser for befolkningens helse på en så liten skala som dette området omfatter. Planen kan føre til en bedre VA-løsning for området.
Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.
Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Ifølge NVE Atlas er følgende faresoner/aktsomhetssoner registrert: -Aktsomhetsområde for flom langs bekken som ligger parallelt med eksisterende adkomstvei. -Eksisterende kryss/avkjøring fra Hvalsveien ligger i et område hvor det er registrert mulighet for marin leire. Arealet som skal bygges ut med boliger ligger over marin grense, mens nederste del av adkomstveien ligger under marin grense. Bekken som krysser planområdet må hensyntas på slik måte at man unngår negativ påvirkning utenfor planområdet, dette med

	tanke på erosjon og kvikkleireskred i nærområdene som ligger under den marine grensen.
--	--

MULIGE KONSEKVENSER AV PLANINITIATIVET, POSITIVE OG NEGATIVE

Positive konsekvenser:

- Bidrar med god og variert boligtilgang i Haugsbygd
- Tilgang på flere boenheter nær bl.a. skole, fotballbane og kollektivtransport.
- Bygger opp under de statlige planretningslinjene om fortetting med utbygging av boliger i allerede utbygde områder.
- Fortetting i et eksisterende boligfelt og hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
- Mulighet for helhetlige og oppgarderte VA-løsninger for planområdet og nærområdet.

Negative konsekvenser:

- Økt aktivitet/trafikk til og fra planområdet kan ha innvirkning for de nærmeste naboene.
- Reduksjon av dyrka mark
- Registrert kulturminne fjernes
- Tiltak over og nær vannvei/bekkeløp.

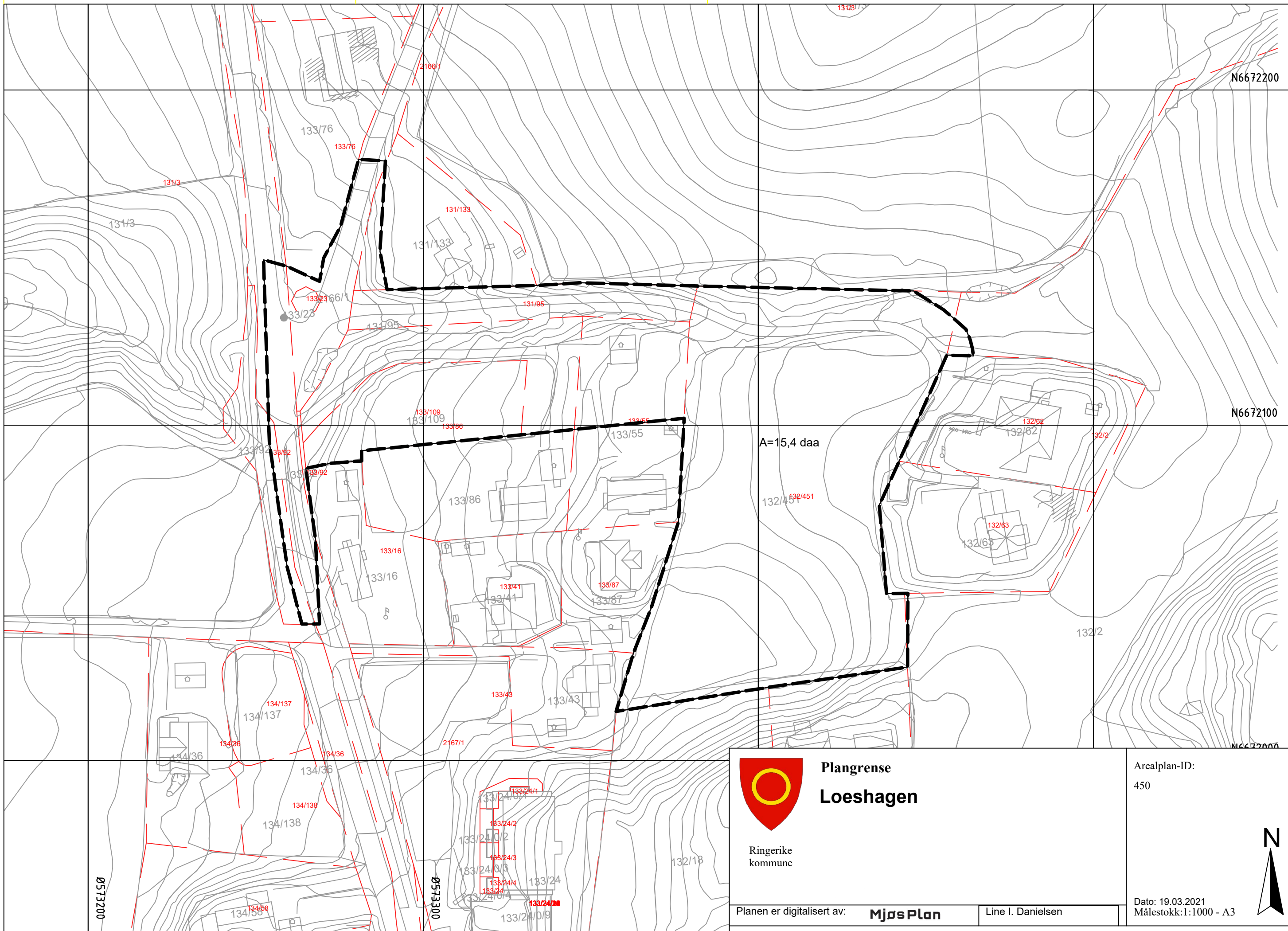
AKTUELLE UTREDNINGSTEMA (OMTALES SELV OM PLANINITIATIVET IKKE UTLØSER KRAV OM KU ETTER FORSKRIFTEN).

- Overvann og flomveier
- Trafikksikkerhet
- Sol-/skygge

EKSISTERENDE KUNNSKAP: HVA FINNES AV UTREDNINGER OG KARTLEGGINGER I OMRÅDET?

- Støysoner i kommunes karttjenester (Ingen nye støyvurderinger som er spesielt rettet mot planområdet og mertrafikken som vil være tilknyttet tiltaket).
- Arkeologisk registrering av planområdet

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Februar 2021	Mars 2021	April 2021	Mai 2021	Juni 2021	Juli 2021	August 2021	September 2021
Oppstartsmøte			x					
Varsling			x					
Innsending av planforslag				x (Slutten av mnd. avhengig av evt. krav til fagkyndige utredninger o.l.)				
Behandling av reguleringsendri ng					x			
Kunngjøring av vedtak								x



Ringerike
kommune

Plangrense Loeshagen

Planen er digitalisert av:

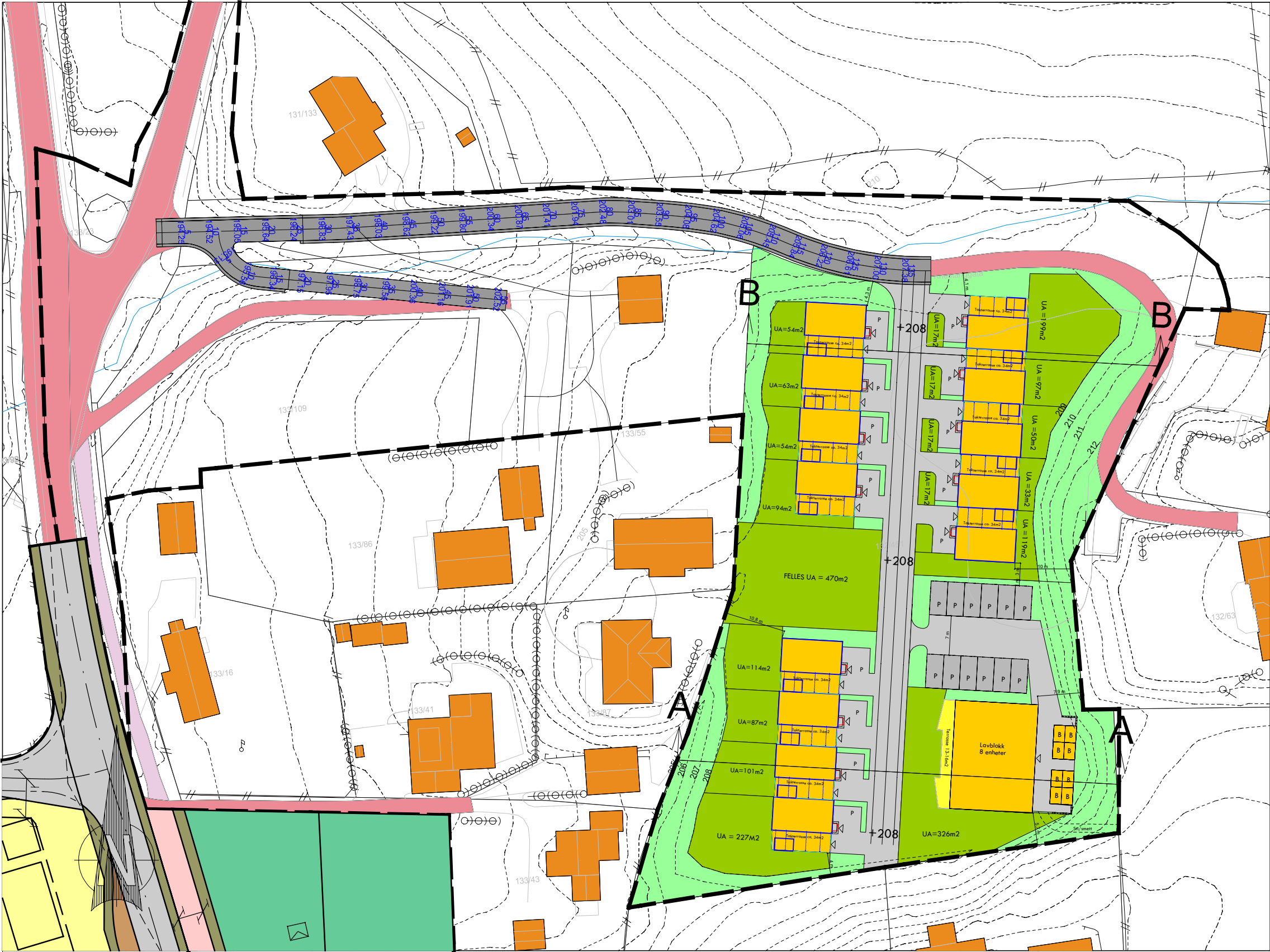
MjøsPlan

Line I. Danielsen

Arealplan-ID:
450

Dato: 19.03.2021
Målestokk: 1:1000 - A3





TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Internvei/gangareal

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Uteoppholdsareal - UA

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Målsetting
- Eiendomsgrense
- Bygning som forutsettes fjernet
- Støttemur
- Støyskjerm

BEREGNING AV UTNYTTSESGRAD

Område for småhusbebyggelse:
Areal byggeområde = 4725,8m2
BYA bolig = 13 x 108m2 = 1404m2
BYA biloppstilling = 13 x 18m2 = 234m2
% BYA = 1638m2 / 4725,8 m2 = 34,7%

Område for blokk:
Areal byggeområde = 1632,7m2
BYA bolig = 328m2
BYA biloppstilling = 12 x 18m2 = 216m2
BYA bod = 2 x 24m2 = 48m2
% BYA = 592m2 / 1632,7m2 = 36,3%

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND.
Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinnmåles
før utsetting av bolig. Ekvdistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

Plassering er ikke sjekket mot matrikkelbrev og
det forutsettes ytterligere oppmålingsteknisk
prosjektering før utsetting av bolig.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A MUA, plassering 17.03.21 mm

Illustrasjonsplan

Bolig Partner

Tiltakshaver :
Sandvold Boliger AS

Byggeplass :
Loeshagen

Gnr:
Bnr:

MÅL 1 : 750(A3)

Dato 02.12.20 Sign. mm

Pnr.: 21902040

Tegnings Nr. — 909 A