



Arkiv: PLANID-450,
PLANNAVN-
Loeshagen
boligområde,
PLANTYPE-34, FA-
L12, ESA ARKIV-
18/3178, GNR-
132/2
Journalpostnr.: 20/10323-9
Saksbehandler: Linda Engstrøm
Dato: 02.07.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
48/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	16.08.2021
24/21	Formannskapetets Strategi og plan	25.08.2021

450 Detaljregulering for Loeshagen boligområde - oppstart av planarbeid

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 16.08.2021 - 48/21

1. Detaljregulering for Loeshagen boligområde kan igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-8.
2. I tiden frem til en revidert arealdel til kommuneplanen er vedtatt, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart.
3. Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.
4. Biologisk mangfold skal vurderes i planprosessen med hensikt å beskytte viktige økosystemer, eks. bekken nord i planområdet.

Rådmannens innstilling:

1. Detaljregulering for Loeshagen boligområde kan igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-8.
2. I tiden frem til en revidert arealdel til kommuneplanen er vedtatt, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart.

Sammendrag:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbygging, i form av rekkehus og en lavblokk. Området som planlegges å bygges ut er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019. Området er i dag dyrket mark.

Den 24.03.2021 vedtok kommunestyret i sak 45/21 flere prinsipper som så er tatt inn i arealstrategien som er foreslått i ny kommuneplanens samfunnsdel. Et av prinsippene

omhandler jordvern, og sier at kommunen ikke skal tillate at dyrka og dyrkbar mark bygges ned. I vedtaket heter det også at: «Der hvor det ikke kan unngås at dyrka eller dyrkbar mark må tas av vitale samfunnsmessige forhold, skal dette erstattes.» Rådmannen konstaterer at det for det aktuelle planområdet Loeshagen er motstrid mellom gjeldende kommuneplanens arealdel og kommunestyrets prinsippvedtak i sak 45/21.

Det vil bli et tema i kommende revidering av arealdelen å gjennomgå om områder avsatt til utbygging på dyrka og dyrkbar mark bør tilbakeføres til LNF. Rådmannen foreslår at i tiden frem til en slik gjennomgang er gjort og kommunestyret har vedtatt en revidert arealdel til kommuneplanen, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart. Dette er begrunnelsen for at saken om Loeshagen legges fram for politisk oppstart. Den berører dyrka mark og kommunestyret har nylig fattet vedtak om et strengt jordvern. Det nasjonale jordvernmålet har også blitt skjerpet våren 2021. På den annen side er planforslaget i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og det er viktig at kommunen som planmyndighet er forutsigbar og langsiktig. Planer skal gi forutsigbarhet og trygghet både for kommunen, innbyggere og utbyggere. Rådmannen ønsker derfor en politisk avklaring knyttet til denne planen tidlig i planprosessen.

Formannskapetets Strategi og plan 25.08.2021:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Hilde Marie Steinhovden, Miljøpartiet De Grønne

Privat planinitiativ for loeshagen boligområde stanses, med hjemmel i plan og bygningsloven §12-8 2 ledd og FNs bærekraftsmål 2 og 12

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Steinhovdens (MDG) forslag, ble HMAs forslag vedtatt mot 6 stemmer (Sp, MDG og Rødt)

FS2- 24/21 Vedtak:

1.Detaljregulering for Loeshagen boligområde kan igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

2.I tiden frem til en revidert arealdel til kommuneplanen er vedtatt, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart.

3.Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

4.Biologisk mangfold skal vurderes i planprosessen med hensikt å beskytte viktige økosystemer, eks. bekken nord i planområdet.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.08.2021:

Behandling:

Tilleggsforslag nytt pkt. 3 og pkt. 4, foreslått av Tove Mette Pedersen, Venstre

3.Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

4.Biologisk mangfold skal vurderes i planprosessen med hensikt å beskytte viktige økosystemer, eks. bekken nord i planområdet.

Rådmannens alternative forslag, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

Privat planinitiativ for Loeshagen boligområde stanses, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom rådmannens innstilling med Pedersens (V) 2 tilleggspkt. og rådmannens alternative forslag fremmet av Berghagen (Ap), ble rådmannens innstilling med Pedersens (V) tilleggspunkt vedtatt mot 4 stemmer (Sp, Uavh. Ap) som hovedutvalgets innstilling til formannskapet

HMA- 48/21 Vedtak:

1.Detaljregulering for Loeshagen boligområde kan igangsettes, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

2.I tiden frem til en revidert arealdel til kommuneplanen er vedtatt, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart.

3.Forslagsstiller skal jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.14 utarbeide en jordvernplan med kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

4.Biologisk mangfold skal vurderes i planprosessen med hensikt å beskytte viktige økosystemer, eks. bekken nord i planområdet.

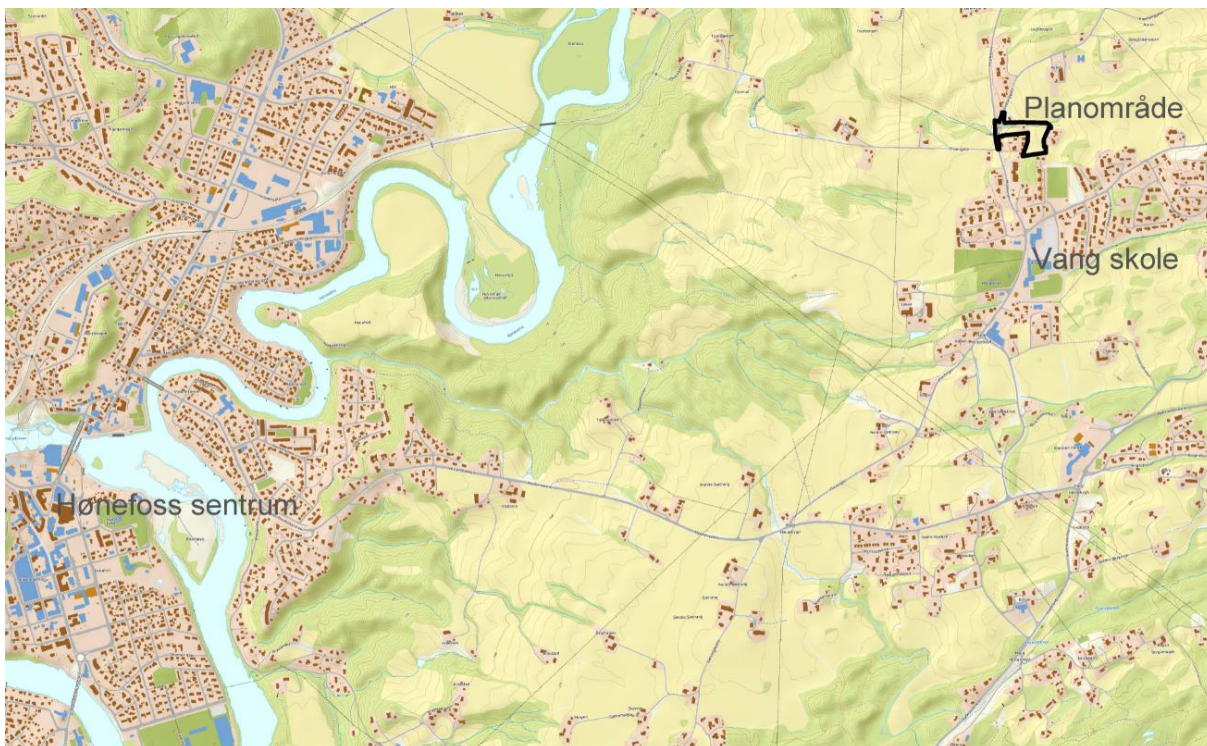
Bakgrunn:

450 Detaljregulering for Loeshagen boligområde ble varslet oppstart første gang i 2018. Eiendommen som planlegges å bygges ut ble etter dette solgt, og en ny forslagstiller tok over planen. Et ønske fra ny forslagstiller om høyere utnyttelse og annen type bebyggelse enn det som opprinnelig var varslet, krever ny varsel om oppstart. Det er gjennomført et nytt oppstartsmøte 21.06.2021. Se vedlagt referat. Formen på utviklingen skal ivaretas i en videre ordinær reguleringsprosess hvor en rekke krav og retningslinjer skal oppfylles.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet ligger i utkanten av et eksisterende boligområde bestående av hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse. Rett sørvest for planområdet ligger det blokkbebyggelse. Eiendommen 132/451 som planlegges å bygges ut består i dag av dyrket mark. Jordet på eiendommen ligger inneklemt mellom bebyggelse og vei, men henger sammen med et større dyrka areal i en passasje i sørøst av eiendommen. Størrelsen på det dyrka arealet og området som ønskes utbygd er på ca. 6,5 dekar. Det renner en bekk nord i planområdet.



Kart 1: Utsnitt av planområdet.

Utviklingsbehov og mulige planformål

Planområdet utgjør ca. 15.4 daa og består av flere eiendommer. Det er kun eiendom 132/451 som planlegges å bygges ut. Resterende eiendommer er inkludert i planområdet for å legge til rette for adkomst, trafikksikkerhet m.m. Arealformål som ønskes er:

- konsentrert småhusbebyggelse
- blokkbebyggelse

Det planlegges for ca. 21 boenheter fordelt på en lavblokk på tre etasjer med heis med ca. 8 boenheter og øvrige enheter i kjede/rekkehus. Endelig utforming av utbyggingen og andre viktige temaer som jordvern, trafikk, utearealer o.l. avklares i planprosessen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er primært uregulert med unntak av en mindre del langs FV 181 (Hvalsveien) som overlapper med del av 340 - Thoengata sør Haugsbygd, vedtatt 28.04.2011. Arealet er innlemmet av hensyn til utbedring av kryss/adkomst.

Planer under arbeid i området

Ca. 200 meter sørvest for planområdet er det sendt inn et planinitiativ for detaljregulering av Løkenåsen hageby, hvor det ønskes en fortetting bestående av blokker og rekkehus.

Plantype, avgrensning og utredningsbehov

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Sandvold boliger AS v/ Henning Gulbrandsen og John-Petter Sandvold er forslagstiller.

Planområdet ligger mellom 300-400 meter nord for Vang skole i Haugsbygd. Det avgrenses av eksisterende boligbebyggelse i øst og i vest. I øst er det også en passasje på ca. 20 meters bredde som grenser mot et større område med dyrket mark. I nord avgrenses det av en del av Knestanggata som fungerer som adkomstvei til eksisterende boliger og også til ønsket bebyggelse. I sør avgrenses planområdet av et grøntområde.

Utredninger som foreløpig er krevd utarbeidet er:

- Jordvernplan

- Trafikkutredning
- Plan for overvannshåndtering

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene (gnr/bnr): 132/451, 131/95, 133/23 del av 132/2, 131/133, 133/55, 133/109, 133/86, 2166/1, 2167/1 og 133/92.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Et hovedmål i gjeldende samfunnsdel er at Ringerike skal ha en balansert og livskraftig vekst og utvikling av by og lokalsamfunn. Dette skal skje bl. a. gjennom forutsigbarhet fra kommunen og det å ha tilstrekkelige planavklarte arealer til bl. a. boligformål. Samfunnsdelen sier også at det er viktig å få utnyttet fortetningsarealer i Hønefoss og i de prioriterte lokalsamfunnene. Haugsbygd er et av de seks prioriterte lokalsamfunnene.

Planområdet til Loeshagen boligområde ligger sentrumsnært. Skole, butikk og andre sentrumsfunksjoner ligger på en avstand mellom ca. 600-800 meter fra planområdet. I følge kommuneplanens samfunnsdel skal man også nå målet om ha en balansert og livskraftig vekst og utvikling av by og lokalsamfunn gjennom en boligutvikling som styrker sentrum, både Hønefoss og prioriterte lokalsamfunn. Boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og i nærhet av skoler, barnehager og annet tjenestetilbud.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området som ønskes utbygd avsatt til boligbebyggelse. Det har også vært avsatt til boligformål i tidligere kommuneplaner. Kommuneplanens arealdel skal være et forutsigbart styringsdokument som gir mulighet for langsiktig planlegging. Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende plan som fastsetter framtidig arealbruk for området, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 om rettsvirkningen av kommuneplanens arealdel.

Juridiske forhold:

Oppstart av planarbeid

Når et planarbeid starter opp skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten selv. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8.

Kommunen har anledning til å stoppe et privat planinitiativ. En slik beslutning skal tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8.

Selv om planområdet ligger på et areal som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel så er saken blitt av prinsipiell art etter vedtak om strengt jordvern i kommunestyret 24.03.2021. Oppstartsaken legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning for å komme med en innstilling til formannskapet. Dette iht. gjeldende delegeringsreglement.

Jordvern

Store deler av planområdet er i dag fulldyrket mark. I følge kommuneplanbestemmelsene § 5.14 skal det i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides en jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for kommunen, med unntak av

usikkerhet rundt nåværende skolekapasitet. Dette er en privat detaljregulering som innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Hvis kommuneplanens arealdel ikke er forutsigbar kan det få store økonomiske konsekvenser for de som har investert med hensikt å utvikle arealer. I dette tilfellet med Loeshagen boligområde er det gjennomført et kjøp av et areal med utgangspunkt i at det er et areal som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, og dermed er åpent for utvikling. Prisen for arealet var satt med det samme utgangspunktet.

Alternative løsninger

Alternativt forslag til vedtak:

Privat planinitiativ for Loeshagen boligområde stanses, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FN's bærekraftsmål for denne saken:

	God helse og livskvalitet: Et boligprosjekt skal planlegges slik at folk kan oppleve god livskvalitet ved å bo der, både innendørs og utendørs. Krav til regulering tar utgangspunkt i viktige kvaliteter som må oppfylles før et boligområde kan bygges ut.
	God utdanning: Det må sikres med en rekkefølgebestemmelse at det er kapasitet på skole/skoler før det kan gis igangsettingstillatelse. Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Ikke relevant. Industri, Informasjon og infrastruktur: Planområdet infrastruktur må avklares etter hvert i planprosessen. Det er gode muligheter i området for å legge til rette for trafiksikker skolevei og bedre trafikk løsninger enn det som er i området i dag.
	Mindre ulikhet: Et variert boligtilbud i et godt tilrettelagt boligområde er med på å hviske ut sosiale forskjeller. Forslaget om flere typer boliger støtter dette målet og planen legger til rette med god tilgjengelighet i lavblokk med heis.
	Bærekraftige byer og samfunn: En høyere utnyttelse i et sentralt område vil bygge oppunder Haug som nærsentrum. Det er ca. 1 km å gå fra planområdet til butikk. Planen legger til rette for et økt mangfold av type boliger i et sentralt område.
	Stoppe klimaendringer: Transport til og fra bolig er viktig å vurdere i forhold til lokalt klimautslipp. Mindre biltransport vil bidra til et godt klimaregnskap for det enkelte boligprosjekt. Denne planen ligger sentralt i Haug og det vil være mulig å ta seg til skole, barnehage, idrettsanlegg, butikk og andre funksjoner i Haug sentrum uten å bruke bil. Det er begrenset med arbeidsplasser i Haugsbygd og mange som bor her pendler til arbeid. Det er et kollektivtilbud her, men mange pendler med bil. Livet på land: Biologisk mangfold er et eget tema som skal vurderes i planprosessen

	med hensikt å beskytte viktige økosystemer, eks bekken nord i planområdet. Samarbeid for å nå målene: Et godt samarbeid med forslagsstiller med sikte på å tilfredsstille bærekraftsmålene i størst mulig grad vil være en målsetning for arbeidet.
--	---

Rådmannens vurdering:

Planinitiativet er i tråd med gjeldende arealdel vedtatt i 2019. Arealdelen er det overordna styringsverktøyet for arealbruk. Det skal særlig tungtveiende grunner til for at rådmannen vil anbefale å stanse et planinitiativ som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Loeshagen boligområde ønskes etablert i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men består i dag av dyrka mark. Jordvern er et svært viktig hensyn som står sterkt både nasjonalt og lokalt, og kommunestyret har nylig vedtatt at dyrka mark ikke skal bygges ned.

Rådmannen er også opptatt av å ivareta dyrka og dyrkbar jord for framtida, og ser at det i gjeldende arealdel ligger områder avsatt til utbygging, som bør vurderes nærmere. Dette vil bli et tema i kommende revidering av arealdelen.

Samtidig er det for rådmannen viktig at kommunen som planmyndighet er forutsigbar og langsiktig. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal *sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter* (jf. pbl. § 1-1 tredje ledd). Planer skal gi forutsigbarhet og trygghet både for kommunen, innbyggere og utbyggere.

Rådmannens vurdering er at de vedtatte prinsippene om jordvern i sak 45/21 og i arealstrategien i forslag til ny samfunnsdel først og fremst skal være styrende ved neste revidering av kommuneplanens arealdel. Rådmannen foreslår at i tiden frem til en slik gjennomgang er gjort og kommunestyret har vedtatt en revidert arealdel til kommuneplanen, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart.

Rådmannen innstiller derfor positivt og anbefaler at Detaljregulering for Loeshagen boligområde kan igangsettes.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Referat ordinært oppstartsmøte Loeshagen
Saksfremlegg med vedtak - Arealstrategi - Prinsipper og avklaringer
Oversiktskart 1
Oversiktskart 2