

**Fra:** Jens Veiteberg <jens@ringbo.no>  
**Sendt:** mandag 6. november 2023 13:05  
**Til:** postmottak  
**Kopi:** Espen Svartberg Kristiansen; Marcus Engebretsen  
**Emne:** Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Vi viser til at det er kommet inn to innspill knyttet til framtidig bruk av tomten på Trøgstad. En tomt som i dag i noen grad benyttes av kommunen til lager og parkering av saktegående kjøretøy.

Innspillene, som begge gjelder Gnr. 38, bnr. 79 eid av Ringerike kommune, er med i grovsilingen fra høsten 2022, som hhv.:

- Forslag 6 fra Bovieran Ringerike AS: Endre formål fra idrettsanlegg til bolig for etablering av boligkonseptet Bovieran med 51 boenheter i leilighetsbygg med felles hage.
- Forslag 7 Norderhov Ungdoms IL: Ønsker fortsatt å ha idrettsanlegg som formål. NUIL har behov for mer plass og mener behovet for idrettsareal i området vil øke på grunn av tilflytting.

Som forslagsstiller, knyttet til å avsette arealet til etablering av Bovieran på tomten, vil vi tilføye og forsterke noen momenter som vi mener tilsier at det vil være god kommunal forvaltning med en omdisponering og salg til Bovieran Ringerike AS.

**1. Kommunen vil med et salg av tomten til markedstakst kunne inntektsføre et beløp som kommer godt med i kommuneøkonomien**

Opsjonsavtalen, som var ferdig fremforhandlet mellom kommunes administrasjon og Bovieran Ringerike i februar 2022, innebærer at kommunen ved salg skal motta vederlag basert på at tomten er regulert til boligformål med 51 leiligheter. Hensynet til idrettslagets behov for areal til utvidede eller nye aktiviteter, kan kommunen imøtekomme ved å tilby laget alternativt areal med en lavere markedsmessig verdi. Dette kan være LNF-område, men uten å berøre dyrkbar mark. Et slikt grep vil slik vi ser det være god forvaltning av kommunens arealer og interesser.

**2. Trafikkbelastningen med et seniorkonsept på tomten vil være mindre belastende for nærområdet**

Vi antar at trafikken til et seniorkonsept vil være mer begrenset, og gi mindre trafikkøkning enn hva en utbygging til et mer omfattende idrettsanlegg vil innebære.

**3. Mulighet for bedre plassering av idrettsanlegget**

Ved disponering av arealet til idrettsformål synes det for oss at det ikke vil være muligheter for senere utvidelser. Ved annen lokalisering, der det også tas høyde for at trafikkbelastningen må påregnes å bli økt, har kommunen ved tidlig planlegging mulighet for også å sikre areal til mulig utvidelse. Vi har ikke god nok kunnskap om mulige arealer i nærområdet, men kanskje kan Hvervenmo-området ha mulige arealer i tilknytning til dagens næringsarealer. I så fall vil både etablerte veisystemer og kollektivtrafikken på området får bedre utnyttelse i en tid på døgnet da det er begrenset trafikk på området forøvrig. Området er også godt tilrettelagt for myke trafikanter fra ulike retninger.

**4. Tilrettelegging med økonomisk gevinst for kommunen både på kort og lang sikt**

Som nevnt vil en omdisponering bidra til kommunes økonomi på kort sikt gjennom et salg til markedspris. Med tanke på det viktige bidraget etableringer av Bovieranprosjekter i kommunen

vil kunne regnes med å ha, med tanke på redusert trykk og behov knyttet til kommunens helse- og omsorgs-tjenester, vil det å legge til rette konseptet kunne ha stor verdi for kommunen, også økonomisk på lang sikt.

Slik vi leser kommunens egen Strukturutredning så vil etableringer av Bovieran kunne gi viktige bidrag på flere av områdene som utvalget selv har pekt på. Dette blant annet i utvalgets egen beskrivelse knyttet til forventet økt andel personer med høy alder, sitat:

*Det betyr at hele kommunen må tenke nytt på hvordan en kan løse samfunnsoppdraget i fremtiden, hvilke forventninger en stiller til offentlige tjenester og hvilke tilpasninger innbyggerne kan gjøre i egne liv for å tilpasse seg et annet samfunn med en annerledes velferdsprofil enn i dag.*

Slik vi vurderer det så vil kommunen ved å legge til rette for konsepter som Bovieran bidra til at innbyggerne selv kan gjøre ønskede tilpasninger i eget liv.

### Kort om konseptet

Bovieran er et veletablert boligkonsept i Sverige. Siden starten i 2009 har konseptet vokst og så langt er det nå bygd mer enn 35 Bovieran-prosjekter i Sverige og Danmark. I samspill med Skien BBL bygges nå det første prosjektet i Norge.

Bovieran er et konseptbygg og en viktig premis er at det samme bygget kan bygges om og om igjen. Dette setter krav til tomten som med det må være passende for konseptet. Det er den samme totalentreprenøren som står for byggingen, men med bruk av lokale underentreprenører. Dette gir reduserte prosjekteringskostnader og gjennomprøvde tekniske løsninger som også reduserer byggekostnadene, samt gir en mer effektiv drift. Det utviklede og smarte klimasystemet tar vare på solstråler og har varmegjenvinning, slik at klimaet i vinterhagen alltid er hyggelig. Det er aldri for varmt, men heller aldri for kaldt – og man slipper å tenke på vind eller snømåking. Med Bovierans vinterhage blir den sosiale utesesongen forlenget. Temperatur og luftfuktighet gir følelsen å være på den franske riviera.

Nærhet til et trygt, lyst og levende utemiljø er viktig for både helse og velvære Bovierans vinterhage er skapt å være så lett tilgjengelig som mulig for alle beboere. Vegetasjon og felleskap skal være en naturlig del av hverdagen. Det er ikke bare egen boenhet som er viktig for trivsel. Like viktig er lett tilgang til fellesområder som gir mulighet for trivsel og glede. Målet med konseptet er å bidra til en forandring i byer og menneskers liv ved å tilby et alternativ som representerer noe nytt og verdifullt. Bovieran skal det være litt tungt å reise fra og noe å glede deg til å komme hjem til!

Sammenlignet med andre prosjekter er leilighetene noe mindre. Dette er et bevisst valg da hensikt og mål er at den store felles hagen skal utgjøre et naturlig og mye benyttet tillegg til de private leilighetene. Med mindre leiligheter blir prisen på leilighetene lavere og mulig for flere, samt at det også blir flere å fordele kostnadene til drift av anlegget på. Bovieran er ment for folk flest, og eksklusivitet preger ikke leiligheter og fellesområder.

### Lokalisering av regionens første Bovieran

Ringbo har mange som har meldt interesse for konseptet og boformen. Erfaring fra andre prosjekter, ikke minst fra Skien hvor boligbyggelaget, tilsier imidlertid at det er et betydelig skritt for mange å bestemme seg for å kjøpe leilighet i et så annerledes konsept.

Vi ser blant annet med bakgrunn i overnevnte det som avgjørende at vi har en sentral og attraktiv lokalisering når vi skal komme «på torget» med det første prosjektet. Om vi makter å få en sentral plassering i Hønefoss for det første prosjektet har vi imidlertid tro på at vi også kan lykkes på steder som

f.eks. i Haug, Heradsbygda og på Tyrstrand. Basert på vurdering av mulig lokalisering i Hønefoss ser vi tomten på Trygstad (gnr. 38, bnr. 79) som muligheten for å realisert målet om en Bovieran, i hvert fall innen rimelig tid.

For Bovieran Ringerike AS



**Jens Veiteberg** | Daglig leder | Ringbo BBL  
Tlf. 971 83 937 | Sentralbord 32 11 36 00  
Hvervenmoveien 49 | 3511 HØNEFOSS  
[firmapost@ringbo.no](mailto:firmapost@ringbo.no) | [www.ringbo.no](http://www.ringbo.no) | [Vi er til for deg](#)

Ringbo - Profesjonell forvalter og medlemsorganisasjon.

Opprett profil på [Min side](#) Få rabatt – spar penger og opparbeid bonus!  
Vil du bli venn med oss på Facebook? Trykk «Liker» på [www.facebook/ringbo BBL](http://www.facebook/ringbo BBL)  
[Hvordan melde forkjøpsrett](#) | [Vedlikeholdsplan fra Ringbo](#)