

Berntsen plan og oppmåling AS

Osloveien 10, 3511 Hønefoss | 99 04 66 69 | post@bpoo.no

Ringerike kommune

Postboks 123 Sentrum

3502 Hønefoss

03.11.2023

Øvre Klekkenvei, Haugsbygd - Kommuneplanens arealdel

På vegne av grunneier Finn Ove Carlsen, sendes det inn høringsinnspill til kommuneplanens arealdel. Høringsinnspillet er utformet som et supplement til konsekvensutredning for innkomne arealinnspill.

Bakgrunn

Høringsinnspillet gjelder omregulering av *Areal B* i arealinnspill nr.47 til kommuneplanens arealdel. Arealet er avsatt til LNF i nåværende kommuneplan, men ønskes omdisponert til boligformål i tråd med innspillet.

47 Finn Ove Carlsen – Haugsbygd, Klekken

Dagens arealbruk	Skog	
Gjeldende formål	LNF	
Foreslått formål	Boligbebyggelse	
Arealstørrelse	Areal A og B er ca. 3,5 daa hver, 7 daa totalt.	
Forslagsstiller	Finn Ove Carlsen	
Gnr/bnr	102/59	
Beskrivelse	<p>Innspillet gjelder to arealer hvor forslagstiller ønsker endring til boligformål. Areal A: frittliggende småhusbebyggelse, f.eks. 3-4 eneboliger ev. tomannsboliger. Areal B: konsentrert bebyggelse, et leilighetsbygg med minimum 6 enheter.</p>	

Figur 1. Arealinnspill 47

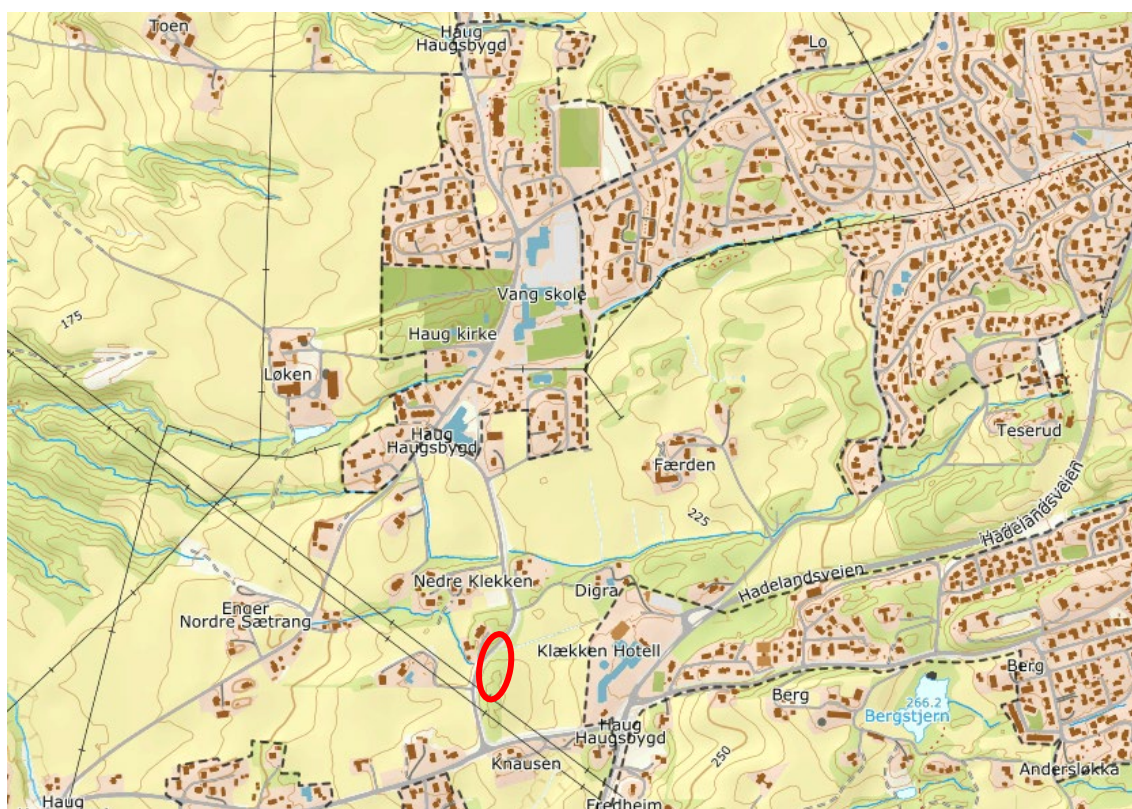
Områdesenter Haugsbygd

Haugsbysgd er definert som områdesenter i kommuneplanen, med indre sentrumssone rundt skolen og nærsenteret. Innspillsområdet (*Areal B*) ligger langs Øvre Ringkollvei, 400m sør for Haug Nærsenter, markert med rød sirkel i figur 2.

Det er en forventning om at Haugsbygd skal ta sin andel av befolkningsveksten i Ringerike, men det er *ikke* foreslått bestemmelser i kommuneplanen som legger til rette for transformasjon og økt utnyttelse innfor sentrumssonen. Dette er en svakhet hvis man vil oppnå målsetningen om fortetting rundt sentrumsfunksjonene.

Haugsbysgd består av åkerlandskap og jordbruksområder, spredt næring og boligbebyggelse utenom de større boligfeltene som Færdenmarka, Borger, Havna og Berg. Sentrumsområdet er omringet av dyrka mark, noe som gjør det vanskelig å tilrettelegge for ny bebyggelse med høyere utnyttelse. Mindre leilighetsbygg vil kunne tilrettelegge for et variert boligtilbud, som i dag er noe mangelfullt i Haugsbygd.

Grunneier er av den oppfatning at *ikke dyrkbare* arealer, tett på sentrum og uten øvrige verneverdier bør utnyttes til boligformål. På denne måten opprettholder man målsetninger fastsatt i nasjonal areal- og transportplanlegging.



Figur 2. Situasjonsskart for Haugsbygd

Boligtyper i Haugsbygd

Leilighetskomplekset *Loeskollen* er eksempelvis veldig populært i Haugsbygd. Det er sjelden leiligheter for salg i det åpne markedet, da de fleste blir solgt utenfor. Haugsbygd er et populært område for barnefamilier, og det er mange som ønsker å etablere seg der, ref. *By*

og handelsanalyse for Ringerike kommune. For å kunne frigi eneboliger må det være et tilbud av tilgjengelige boenheter til de som ønsker seg mer lettstelte boliger.

For å møte demografiskifte i kommunen vil det være viktig å tilby leiligheter tett på sentrum. Dette er en klar mangel i dagens boligstruktur.

Kommunedirektørens vurdering

Naturmangfold

Kommunedirektøren skriver at det er registrert dragehode sør i område. Dette er *FEIL*. Kommunedirektøren har åpenbart ikke kontrollert artsdatbanken, jf. figur 3. Det er én observasjon av krattsleie sør for arealet, vist med rød prikk i figuren nedenfor. Arten er *ikke* truet.

Kommunedirektøren har med dette konkludert at innspillet har *negativ* virkning på naturmangfoldet. Vurderingsgrunnlaget ansees lite gjennomarbeidet, og grunneier ber om at områdets påvirkning på naturmangfoldet vurderes på nytt.



Landbruk

Kommunedirektøren skriver at arealet grenser inntil fulldyrka jord, og at det må vurderes buffersone mot jordet.

Dette er hensyntatt i forslag til situasjonsplan, og det er innarbeidet buffersone på 10m mot fulldyrka jord.

Landskap

Kommunedirektøren påpeker i sin vurdering av arealet at bebyggelse vil være synlig for forbipasserende, og at fjernvirkningen vurderes størst for *Areal B*, da leilighetsbygg bryter med eksisterende bebyggelse og introduserer annen bebyggelse enn det som er der i dag.

Grunneier må si seg enig i at bebyggelsen kan bli synlig, noe som ikke er helt uvanlig for bygninger generelt sett. Skisseforslagene som er utarbeidet viser ulike typer bebyggelse og stedstilpassing, for å vise at utformingen kan tilpasses situasjonen i området.

Kommunedirektørens vurderinger av fjernvirkning kan synes ubegrunnet, da det åpenbart vil kunne settes krav til utforming og stedstilpassing i detaljregulering av arealet.

Terrengvariasjoner, topografi og vegetasjon gjør området godt egnet for å dempe fjernvirkningene av nye bygninger.

Kommunedirektøren mener det er uheldig å bygge ned grønnstruktur som er en del av kulturlandskapet i området.

Det er en liten andel av grønnstrukturen som vil kunne bygges ned, og det settes krav om bevaring av grønnstruktur og utearealer ved detaljregulering. Skisseprosjektet viser at grønnstrukturen i området generelt sett opprettholdes, som følge buffersoner mot vei, ledningsnett og jordbruksarealer.

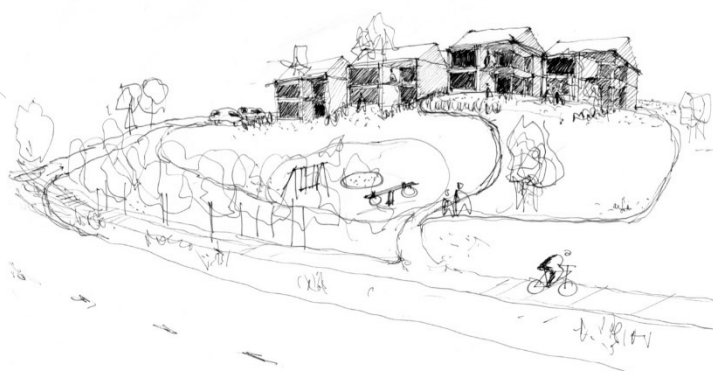
Inspirasjonsbilder



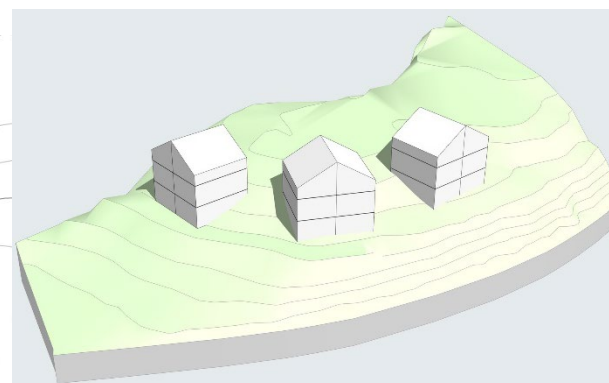
Bilder hentet fra *Dezeen.com*, *Woxen Utvikling* og *Ajer Gård*.

Skisseforslag og stedstilpassing

Alternativ 1 (4-8 boenheter)



Alternativ 2 (6 boenheter)



Oppsummering

På vegne av grunneier ber vi om at *Areal B*, jf. arealinnspill nr.47 omdisponeres fra LNF til boligformål i kommuneplanens arealdel. Vi ber om at kommunedirektørens vurderinger gjøres med et oppdatert kunnskapsgrunnlag, og med de hensyn som er anført i høringsinnspillet.

Vedlagt følger situasjonsplan, som viser at forslag til utnyttelse kan gjennomføres innenfor gitte buffersoner mot fulldyrka jord, fylkesvei og hensynssone mot ledningsnett.

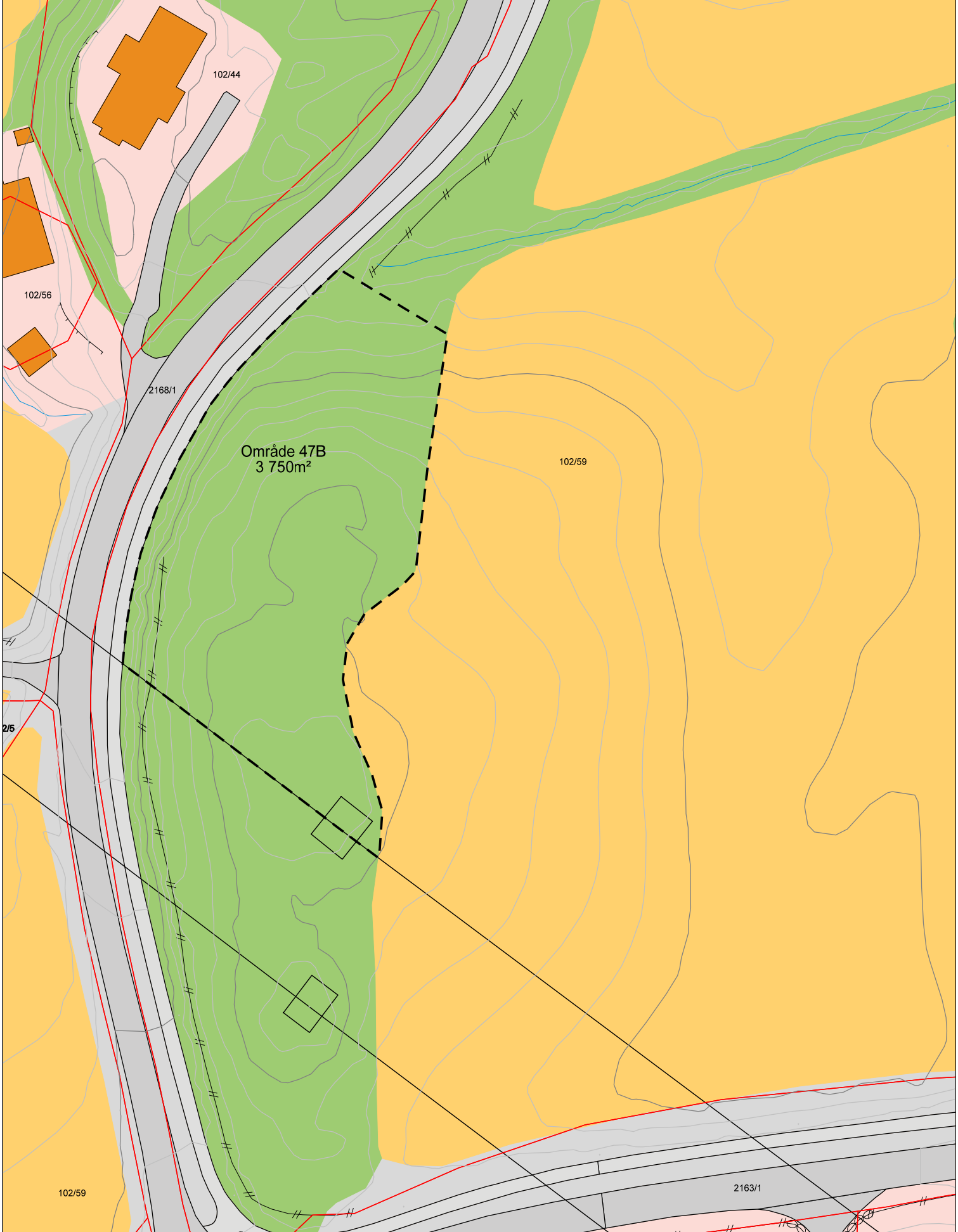
Vennlig hilsen

For grunneier Finn Ove Carlsen


Magnus Bratli Holte

Berntsen plan og oppmåling AS






Dato	25.10.2023	Tegnet av	MBH	Format	A4	Målestokk	1:1000
Prosjekt	Klekken						



Situasjonskart, Ringerike kommune
Kommuneplanens arealdel
Høringsinnspill 47B, Klekken



Dato	25.10.2023	Tegnet av	MBH	Format	A4	Målestokk	
Prosjekt	Klekken					1:500	
Situasjonsskart, Ringerike kommune Kommuneplanens arealdel Høringsinnspill 47B, Klekken							