



HRP

HRP AS

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo  
Org. Nr.: 988 889 245

# Høringsinnspill

## Furumoen B\_N24

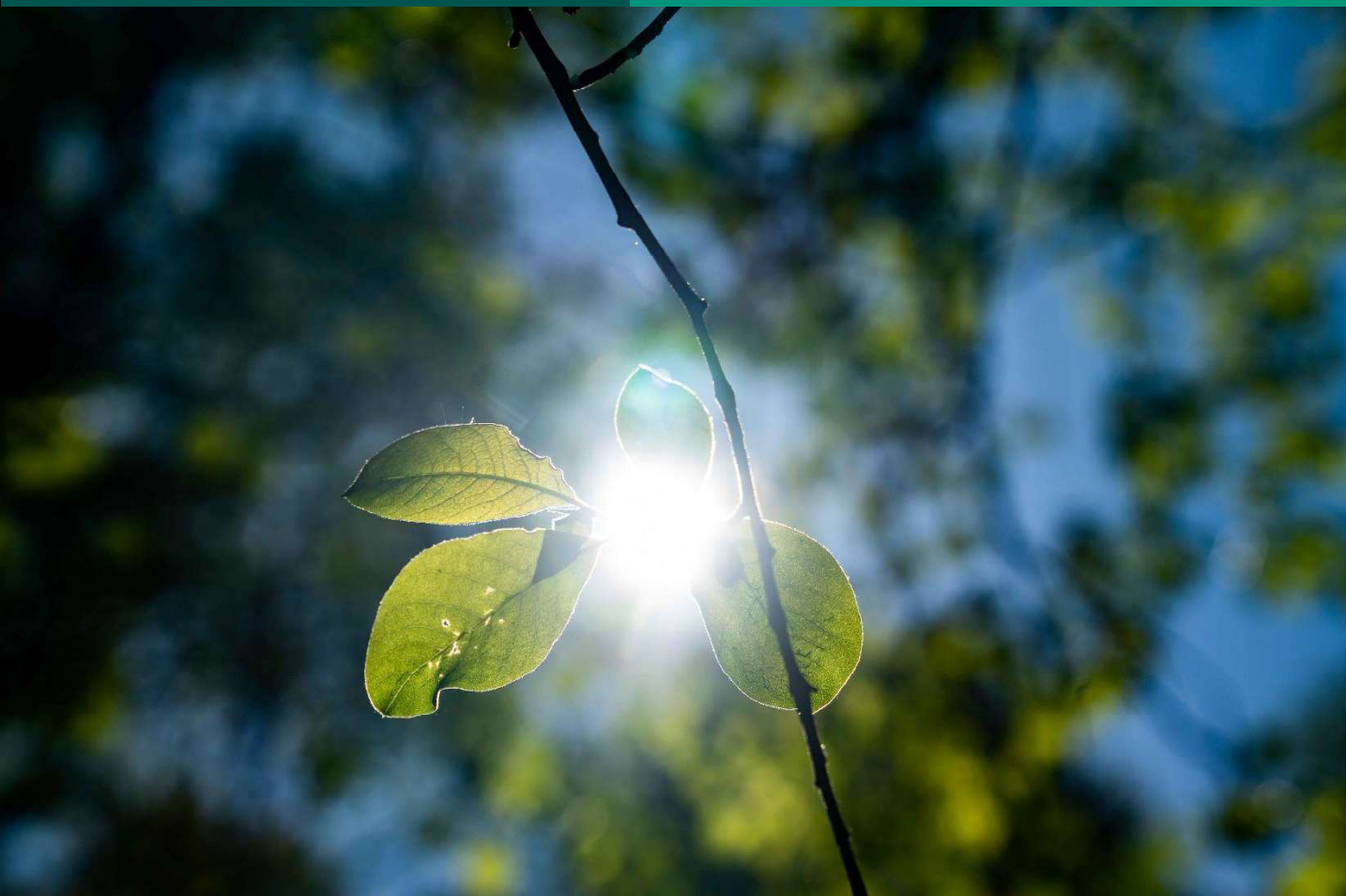
### Kommuneplanens arealdel

Oppdragsgiver:  
Dato:

Philip Meijers og grunneier Ragnhild Borlaug Alme  
26.10.2023

Prosjektansvarlig hos HRP AS:

Åshild Lie



# Høringsinnspill

- Furumoen B\_N24

## Kommuneplanens arealdel

På vegne av grunneiere Philip Meijers og grunneier Ragnhild Borlaug Alme sendes det inn et offisielt høringsinnspill. Høringsinnspillet er et supplement til kommunens vurdering i konsekvensutredning, og øvrige vurdering tilknyttet viktigheten av arealinnspillet «Furumoen» sett i et større strategisk bilde for Ringerike kommune.



Foto: Ringblad, Pål Tr. Mannsverk

### Innhold

1	Bakgrunn – behandling av arealinnspill og politisk vilje .....	3
2	Kommunens strategier og mål om attraktivitet.....	4
2.1	Arealstrategi .....	4
2.2	Attraktivitet og mangel på selvbyggertomter .....	4
2.3	Variasjon i boligbebyggelse .....	4
2.4	Boligreserver – arealreserverv .....	5
3	KU for kommuneplanens arealdel .....	6
4	Konklusjon.....	9



# 1 Bakgrunn – behandling av arealinns spill og politisk vilje

Det ble i innspillsrunden til kommuneplanens arealdel sendt inn arealinns spill for Furumoen.

Arealinns pillet baserer seg på en mulighetsstudie utarbeidet av Dark arkitekter der det er foreslått 138 boenheter hvorav 68 eneboliger og 35 tomannsboliger (70 enheter). Det er i prosjektet et ønske om å realisere en stor andel selvbyggertomter.

Det er i forslaget avsatt arealer til å tilrettelegge god og rasjonell infrastruktur med romslige, solfylte felles uteoppholdsareal, turveier, smett, lekeplasser, felleshus med innovative løsninger til eksempelvis bildelingsordning, «nærkontor» med andre felleslokaler. Det er lagt opp til at deler av arealer kan tilrettelegges for barnehage. Furumoen skal være et moderne, bærekraftig boligområde.

Kommunedirektøren valgte i sin konsekvensutredning av arealinns spill å ta ut forslaget om; Furumoen. Området ble tatt med videre politisk i grovsilingsprosessen med stort flertall. Politikerne i Ringerike kommune har vist en stor vilje som å tilrettelegge for boligområdet Furumoen.

Politikerne gikk sammen med grunneier ut i media om uttalte seg gjennomgående positivt til arealinns pillet. Boligområdet er et ønsket tilskudd til et «ikke eksisterende» tilbud i kommunen.

*«Furumoen; selvbyggertomter – bynært»*

Viser til sitater i [RingBlad](#), datert 18.06.2023:

- «De ønsker seg eneboliger» (Nina Basberg, SP)
- «Dette området er så nært sentrum du kommer uten å bo i sentrum» (Benedicte Heieren Hundhammer, H)



MANGE ARGUMENTER: Politikerne Roger Larsen (INP), Benedicte Heieren Hundhammer (H), Runar Johansen (H), Nina Basberg (Sp) og Trond Carell Nyhus (Frp) ser mange argumenter for å tillate boligområdet til Ragnhild Borlaug Alme og Philip Meijers.  
Foto: Pål Tr. Mannsverk

## 2 Kommunens strategier og mål om attraktivitet

### 2.1 Arealstrategi

Innspillet ligger akkurat i grenser for langsiktig vekst i arealstrategien. Grunneier vil minne om at det er eksplisitt nevnt i arealstrategien at «*Grensene må ikke avskjære gode lokale initiativ i bygdene, for en moderat bygging av eneboligområder og enkeltstående eneboliger*». «Furusletta» vil fremme utvikling av kommunen, også med hensyn på næringsutvikling – «å bo der du jobber», som i seg selv er bærekraftig både sosialt, økonomisk og klimatisk.

Politikerne har i behandling av innspillet spesielt vurdert at grensen ikke skal avskjære gode lokale initiativer.

### 2.2 Attraktivitet og mangel på selvbyggertomter

For å kunne tiltrekke seg unge innflyttere med høy skatteinntekt er Ringerike kommune avhengig av å kunne tilby selvbyggertomter i markedet. Det er per dags dato ingen tomter til salgs bynært i kommunen. Et av fortrinnene til Ringerike kommune er nettopp ønsket om enebolig med egen hage i landlige omgivelser. For å kunne tilby dette må vi også ha ledige tomter for de som ønsker å bygge noe eget.

For at kommunen skal få økt skatteinngang og økt kommunalt handlingsrom må de tilby boliger som tiltrekker seg innflyttere.

Det vises til «**Overordnede mål for næringsutvikling i Ringeriksregionen**»:

- Økt verdiskapning per innbygger
- Økt skatteinngang som igjen fører til økt kommunalt handlingsrom
- Vekst i antall arbeidsplasser i takt med økt innbyggertall

Uten de boligtypene som etterspør i regionen vil ikke kommunen kunne nå målene om økt verdiskapning og økt skatteinngang. Regionen må ha attraktive tomter/boliger og spennende arbeidsplasser for å kunne tiltrekke seg nye innbyggere. Ved selvbyggertomter vil det være frie valg av håndverkere o.l., som bygger oppunder ordreserven til lokale bedrifter, og sikrer arbeid til en næring med mangel på oppdrag i lang tid fremover.

### 2.3 Variasjon i boligbebyggelse

I dag bygges det i hovedsak leiligheter og konsentrert boligbebyggelse av utbyggere. Det finnes ikke muligheter for de som ønsker å bygge sin egen bolig. Som er ønske til svært mange.

Arealinnspillet vil bidra til å realisere Ringerike kommune til en bærekraftig kommune med en flerkjernet struktur, med livskraftige tettsteder og bygder som gir bolyst, og som samtidig styrker Hønefoss by som regionhovedstad. Innspillet vil konkurrere godt i et boligmarked med arealets mange verdier, lokasjon og muligheter for å tilrettelegge for mange gode boliger som vil tiltrekke seg nye innbyggere til kommunen.

Området legges som en forlengelse av Nymoen i nærheten av Almemoen, Vågård og Hen (eksisterende boligområder) og bygger oppunder kollektiv og sikker skolevei i tilknytning til byen. Området er i gangavstand til mange av kommunens større nærings- og industriaktører. Området er i gangavstand til barne- og ungdomsskole.

Det vil være hensiktsmessig for kommunens oppbygging å utvide eksisterende boligområder slik at kundegrunnlag for kollektivtransport og øvrige tilbud styrkes.

Boliger som ligger bynært og inntil store arbeidsgivere – vil være i tråd med kommunens strategier for attraktivitet og næringsutvikling.

## 2.4 Boligreserver – arealreserverv

Det er argumentert med at Ringerike kommune har høy boligreserve. Etter en gjennomgang av lista viser seg at det er ytterst få eneboligtomter i reserven. Hovedvekten ligger på konsentrert bebyggelse og blokk. Ingen av eiendommene til eneboliger i listen ligger i markedet. Boligreserverven viser derfor at det er liten variasjon i mulig boligutvikling i Ringerike kommune. Å vise til boligreserven når det er snakk om frittliggende småhusbebyggelse vil være misvisende.

De større utviklingsplanen i sentrum, ligger også i påvente av Ringeriksbanen for enkelte utbyggere. Kommunen bør se videre på boligreserven, da de ikke kan regulere når utviklingen skjer for den enkelt utbygger – da sentrumsområder ligger med en naturlig stopp på bakgrunn av usikkerhet for utvikling av veg og bane.

**Boligreserven bør sees opp mot den boligtypen mennesker med høy skatteinntekt ønsker seg,** da enebolig og konsentrerte småhus. For høy konsentrasjon av blokkbebyggelse vil gi kommunen en mulighet for eldre nyinnflyttede som ikke generer skatteinntekter til kommunen, men krever store kostnader i helsetjenester etc..

Kommunen bør satse på å være attraktiv for unge nyinnflyttere med høy skatteinntang. Unge nyinnflyttede ønsker seg et eget sted, og det er det Ringerike kommune står i særstilling til å kunne tilby som en kommune med flotte tettsteder som kan videre utbygges for å styrke eksisterende infrastruktur.

Sted	PlanID	Plannavn	Enheter	Planstatus	Kommentar
Hønefoss	312-06	Almemoen	1	Vedtatt	
Hønefoss	65-01	Haldenjordet	7	Vedtatt	
Hønefoss	271	Øvre Hønengata øst	270	Vedtatt	
Hønefoss	394	Hønengata 26	15	Vedtatt	
Hønefoss	120-03	Løkka og Schjongstangen	2	Vedtatt	
Hønefoss	268-02	Myra og Hvelven	?	Vedtatt	Ett felt ubebygget
Hønefoss	341	Stølandet sør	4	Vedtatt	
Hønefoss	458	Ringåsen 2	16	Vedtatt	
Hønefoss		Soknedalsveien vestre torg	200	Planinitiativ	Usikkert antall
Hønefoss	420	Kvartal 46	15	Krever nytt planinitiativ	Usikkerhet
Hønefoss		Byporten	230	Planendring	
Hønefoss	437	Telegrafaleen 2	16		
Hønefoss		Øya	215		
Hønefoss	480	Thoresengården m.fl.	12		
Hønefoss	463	Citygården og hotellkvartalet	30	Vedtatt	
Hønefoss	477	Tolpinrud torg	40		
Hønefoss	459	Rundtom	40		
Hønefoss	364	Gamle ullerål skole	33		
Hønefoss	481	Ankersgate 12	60		
Hønefoss	442	Bekkegata 15 og 17	14		
Hønefoss	395	Nordre park boligsameie	32		
Hønefoss	485	Veienkollen boligfelt	8	Vedtatt	
Hønefoss	483	Krokenveien 25-33	48	Planinitiativ	
Hønefoss	482	Kvernbergbakken Arnegårdsbæ	32	Planinitiativ	
Hønefoss		Osloveien 23	150	Planinitiativ	Usikkert antall
Hønefoss		Osloveien 26		Ikke mottatt planinitiativ	
Hønefoss		Osloveien øst		Planinitiativ	
Hønefoss		Skogfaret 9	16	Planinitiativ	Usikkerhet
Hønefoss		Fossekallveien 7	3	Planoppstart er varslet	
Hønefoss		Gigstads vei 13-7	60	Planinitiativ	
Hønefoss		Begnaparken	50	Planoppstart er varslet	
Hønefoss	494	Østmoveien, Tolpinrud	50	Planinitiativ	Usikkert antall
Hønefoss		Eiklitunet		Planinitiativ	
<b>Hønefoss</b>			<b>1619</b>		



### 3 KU for kommuneplanens arealdel

Som en del av høringsinnspillet er konsekvensutredningen utarbeidet i sammenheng med vurderingen av arealinnspillene gjennomgått for å supplere kommunen vurdering av området – dette for å gi administrasjonen og politikerne er bedre beslutningsgrunnlag.

Innspillet er vurdert som nr. 24, fra side 75 i konsekvensutredningen.

**Det er lagt inn kommentarer under hvert tema der det er relevant med suppleringer:**

MILJØ	
Naturmangfold	Det er registrert potensiell sandfuruskog i arealet, dette bør undersøkes ytterligere.

*Kommentar:*

Det er ingen registrerte arter innenfor planområdet.

Teigen består av blandingskog, se bilder:



Utsnitt naturmangfold:



**Vannmiljø**

Ligger ved Hensfoss til Svinefoss (012-3055-R) som har *god* tilstand på næringsstoffer, men er regulert. Ved nye eller endrede inngrep som kan påvirke tilstanden i vannforekomstene, må §§ 4 og 12 i vannforskriften vurderes.

**Kommentar:**

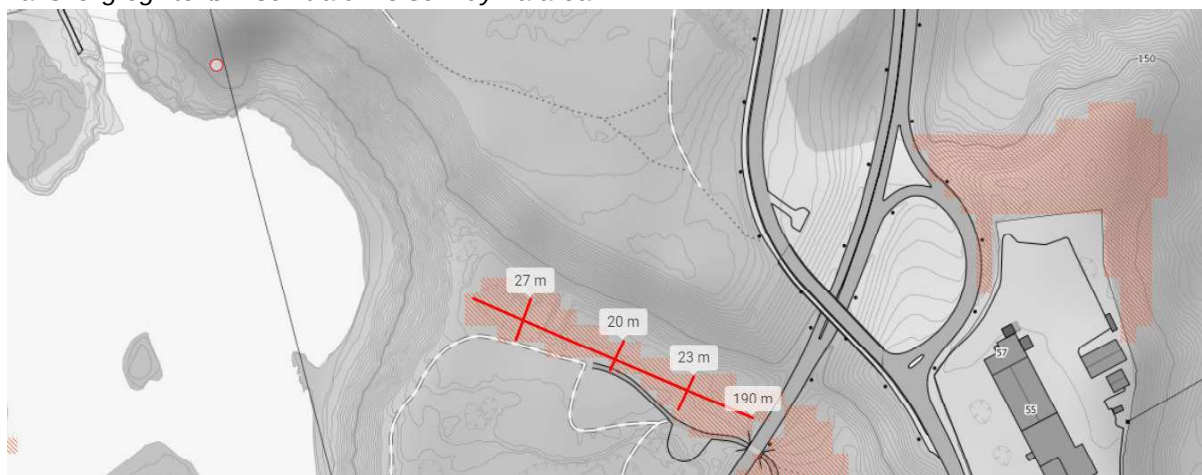
Prosjektet vil prosjekteres slik at tilstanden til vannforekomsten ivaretas.

**Landbruk**

Arealet består av skog, registrert med *høy* skogsbonitet. Det er registrert ca. 3,5 daa dyrkbar jord innenfor areal foreslått til næringsformål.

**Kommentar:**

Arealet vist som dyrkbar jord er et tynt belte som ikke vil egne seg til nydyrking – da det vil være vanskelig og lite lønnsomt å drive som dyrka areal.



Størstedelen av skog nord for Hønefoss sentrum er skog av høy bonitet.

**Kulturmiljø og kulturminner**

Det er registrert to kulturminner innenfor arealet, begge i sørøst. Det første er et arkeologisk kulturminne som består av *fangstgrop* med vernestatus *uavklart*. Det andre består av 11 enkeltobjekter som er fjernet.



Ingen øvrig kommentar, grønt i KU.

**Landskap**

Arealet består av en skogkledd flate som skråner ned mot elva. En utbygging vil føre til en vesentlig negativ landskapsendring. Inngrepet vil være godt synlig fra E16 og friluftsområder på motsatt side av elva.

**Kommentar:**

I konsekvensutredningen er landskap også vurdert som rødt, uten at kommunen har vurdert type bebyggelse og materialer opp mot naturgitte forutsetninger. Å vurdere landskapsvirkning rødt, anses lite vurdert – da bebyggelsen kan reguleres med dempende fasader, grønne tak o.l. for et landskapstilpasset uttrykk.

Nærmiljø, grønstruktur, friluftsliv og folkehelse	Arealet inngår i det registrerte <i>nærturterrenget</i> Sandtangen, verdsatt med C-verdi.	
---	---	--

*Kommentar:*

Det vil tilrettelegges for det eksisterende friluftslivet i planforslaget. Det vil tilrettelegges for stiforbindelser til Almemoen og Børdalsmoen, skiltet med 3, 5, og 10 km – skilte stier er erfaringsmessig veldig populært for turgåere, og vil være et fint og bynært supplement til andre friluftsområder som Eggemoen etc. som kreves bil for å komme seg dit.

Klimagassutslipp fra arealbruksendring pga. redusert karbonbinding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 48 tonn CO<sub>2</sub>-ekv./daa skog</li> <li>• Netto totalt utslipp om all skog nedbygges er 7246 tonn CO<sub>2</sub>-ekv.</li> <li>• Karbonrikt areal</li> </ul>	
--	---	--

*Kommentar:*

Det er i kommunedirektørens konsekvensutredning konkludert rødt med tanke på klimagassutslipp fra arealbruksendring uten å ta høyde for at bebyggelsen kan oppføres i KL-tre/limtre(massivtre) som binder karbonene. Administrasjonen bør heller ta ansvar for å regulere inn bestemmelser for bruk karbonbindende materialer. Furumoen kan muligens kunne benytte svært kortreiste moduler direkte fra den fremtidige fabrikken til Omtre/Sirktre med resirkulerte bygningsmaterialer. Furumoen som boligområde vil også, kunne varmes opp av spillvarme direkte fra tilliggende kraftkrevende industri (Digiplex – datasenter). Slik at kommunens satsning i rapporten; «Smart bruk av spillvarme og grønn næringsutvikling» også blir ivaretatt.

Forurensing	<p>Arealet ligger innenfor <i>gul</i> og <i>rød</i> støvsone for vei (Lden 55-65 dB, og Lden 65dB og høyere). Støy fra næring (datasenter) kan komme i konflikt med boligbebyggelse.</p> <p>Ingen registreringer av forurenset grunn. Området er i dag naturpreget uten kunstig belysning. Utbygging vil øke lysforurensning i friluftsområdet Sandtangen.</p>	
-------------	--	--

*Kommentar:*

All bebyggelse vil prosjektere i henhold til T-1442.

Skole og barnehage	Ingen barnehager i området, nærmeste er i Hønefoss. Arealet kretser til Ullerål barneskole (god kapasitet) og Hov ungdomsskole (god kapasitet).	
--------------------	---	--

*Kommentar:*

Arealinnspillet sees i sammenheng med Børdalsmoen og ny GS til Hov ungdomsskole og Ullerål barneskole. Utbyggingsområdet vil være utløsende for utbygging av trygg skolevei for omkringliggende områder som Vågård, Hen etc., ikke bare Furumoen isolert sett.

ROS		
Radon og Alunskifer	Aktsomhetsgraden for radon er <i>usikker</i> og <i>moderat til lav</i> innenfor arealet. Det er ikke registrert alunskifer.	



Kommentar:

TEK17 setter krav for radonsperre på nybygg. Dette er derfor ivaretatt.

Flomfare og flomveier	Ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. Ingen kjente flomveier.	
-----------------------	--	--

Ingen øvrig kommentar, grønt i KU.

Kvikkleire og skredfare	Innenfor aktsomhetsområde for marin leire.	
-------------------------	--	--

Kommentar:

Det vil utføres grunnundersøkelser is sammenheng med utredning av planforslaget.

Høyspentledning	Det går en kraftledning gjennom arealet i øst.	
-----------------	--	--

Kommentar:

Høyspentledning vil høyst sannsynlig legges i bakken.

Brann- og redning	Arealet kan nås på inntil 20 minutter fra dagens brannstasjon på Eikli og 10 minutter fra planlagt brannstasjon på Hvervenmoen.	
-------------------	---	--

Ingen øvrig kommentar, grønt i KU.

## 4 Konklusjon

Kommunedirektørens anbefaling har motstrid til politikernes ønske om flere selvbyggertomter i kommunen og deler av arealstrategiens føringer for gode boliginnspill. Et attraktivt sør-vestvendt boligområde i gåavstand til byen vil gjøre Ringerike kommune til et attraktivt sted å bo- og jobbe.

Ringerike kommune taper konkurransen om innflyttende nyetablerer med høy skatteinntekt til fordel for nabokommunene Jevnaker og Hole som har regulerte selvbyggertomter i markedet.

**Politikerne har vist tverrpolitisk vilje til boligprosjektet. Det forventes at kommunens administrasjon følger opp dette i arbeidet videre med kommuneplanprosessen.**

### Vennlig hilsen

For Philip Meijers og grunneier Ragnhild Borlaug Alme



Åshild Lie  
Prosjektleder, eiendomsjuridisk

Mobil +47 98 42 68 89  
Sentralbord +47 46 80 55 55  
Email [ashlie@hrpas.no](mailto:ashlie@hrpas.no)  
Web [www.hrpas.no](http://www.hrpas.no)