

Innspill/merknad til kommuneplanens arealdel – transformasjonsområde Hønefoss Sør

Vi henviser til kommunens presentasjon av forslag til transformasjonsområder i Hønefoss.

Deres definisjon i presentasjonen vedr. transformasjonsområdene er på side 4:

Transformasjon – at bruken av bebygde arealer endres.

Fortetting – at bebygde områder får høyere utnytting.

Kommunen legger frem i sin presentasjon et forslag om transformasjon av områder på 3 sentrale steder i Hønefoss – vårt innspill er for Eikli.

Transformasjonsområdene på Eikli får i hovedsak arealformål *bebyggelse og anlegg (fremtidig)*, der det er et uavklart arealformål som skal avklares i den videre planleggingen. Det presiseres i presentasjonen at arealbruk innenfor arealer avsatt til generelt formål bebyggelse og anlegg, skal vurderes helhetlig ut ifra hensiktsmessig langsiktig utvikling av området.

Områdene består i dag av næringseiendommer som skal transformeres til boligområder, samt mulig plassering av offentlige funksjoner som helsebygg.

Transformasjonen av Eikli er kommunestyret – altså det er kommunen som er initiativtaker til dette i sin nye kommuneplan. Som kommunen skriver i sin presentasjon så er transformasjon en langsiktig prosess, og når en rekke næringseiendommer blir ufrivillig transformert vil prosessen bli ekstra kravsom og omfattende – bla med å finne nye områder for virksomheter som må flyttes.

Eiklitunet - Fortetting – ikke transformasjon:

Området rundt Eiklitunet er i gjeldene kommuneplan avsatt til arealformål bolig, eksisterende. I planforslaget er området fortsatt avsatt til bolig (gult) og er derfor ikke et område berørt av transformasjon ettersom bruken av bebygde arealer ikke endres.

Det er også fremmet et forslag for type bebyggelse i temakart for type bebyggelse. I dette temakartet er området rundt Eiklitunet satt til type D) Høyere bebyggelse. Dette er i tråd med kommunen arealstrategi og samfunnsdel – at ny boligbebyggelse skal i hovedsak lokaliseres ved fortetting og transformasjon i områder som er forankret i en rekke utredninger gjort siden 2011.

Felles planlegging:

Kommunen har lagt inn et forslag om hensynsone «krav om felles planlegging» for deler av områdene som transformeres. Det presiseres at *Hensynssonen bør bare brukes dersom slik planlegging antas å la seg gjennomføre innen rimelig tid, slik at hensynssonen ikke virker som et langvarig byggeforbud.*

Vi kan ikke se at transformasjonsområdene for Eikli kan antas å oppfylle krav om gjennomførbart innen rimelig tid, og vil da virke som et langvarig byggeforbud.

Vi observerer også at område rundt Eiklitunet er det eneste området som ikke er transformasjonsområder, og som får en fortetting i form av type bebyggelse, som er inkludert i kravet om felles planlegging. Hverken områder i Hønefoss Sør eller i Ankersgate og Asbjørnsens gate som er eksisterende boligområder, eller blir boliger blir innlemmet i kravet om felles planlegging.

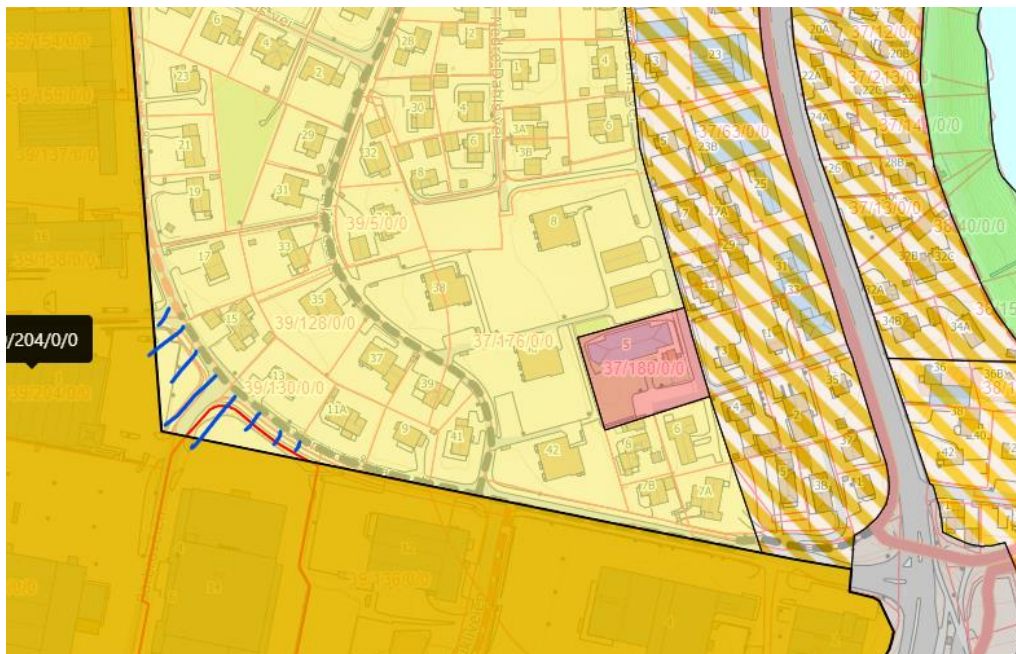
Veistruktur:

Presentasjonen sier lite rundt tenkt veistruktur, det står kun at «*det kan på sikt bli aktuelt å vurdere behov for endringer i veinettet for disse områdene*». Det har blitt nevnt at Eikliveien skal stenges/endes, og at Eikliveien og Carl Platousvei skal kobles sammen – noe som vil medføre mye trafikk ved barnehagen, samt ta mye arealer fra eksisterende blokker på Eikli.

Kart i planforslaget viser et T-kryss ved sparkjøp/plantasen uten at dette er mer forklart.

Slike endringer vil kreve ekspropriasjon, og forringe flere eiendommer – med både private eiere og næringseiendommer.

Å innlemme eksisterende boligbebyggelse, med private grunneiere i en hensynsone om felles planlegging for et transformasjonsområde er ikke i tråd med hensynet bak en slik bestemmelse, og vi kan ikke se at det oppfyller kravet om en saklig begrunnelse og en nødvendighet i forhold til samfunnsmessige behov. Innlemmingen av området for eksisterende bebyggelse, som kun skal fortettes og ikke transformeres, vil dermed få et langvarig byggeforbud i påvente av avklaringer som i hovedsak omfatter områdene som skal transformeres og flyttes. Endring av veistruktur/arealformål i kart er utenfor området for eksisterende bebyggelse og dette området kan således innlemmes i felles planlegging – uten at eksisterende boligområde kan pålegges det samme byggeforbudet.



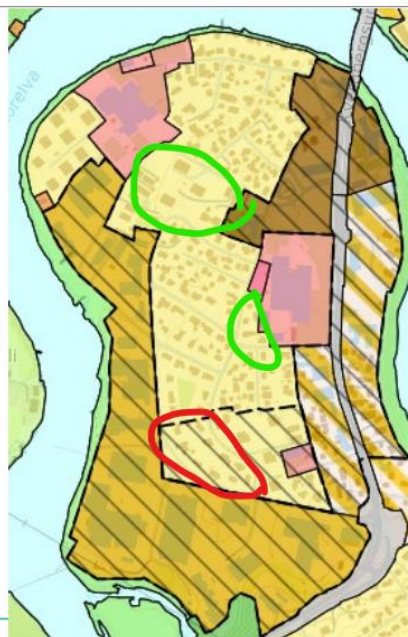
Det anmodes om at området for eksisterende bebyggelse tas ut av hensynsone for felles planlegging.

Området kan fortsatt bidra til infrastruktur i form av utbyggingsavtale og anleggsbidrag og å trekke ut området vil ikke gå på bekostning av muligheten for endret veistruktur eller fremtidsvisjonen for et sammenhengende nettverk av gang og sykkelveier i Hønefoss ihht temakart for gående og syklende som vist på kartfunksjonen.

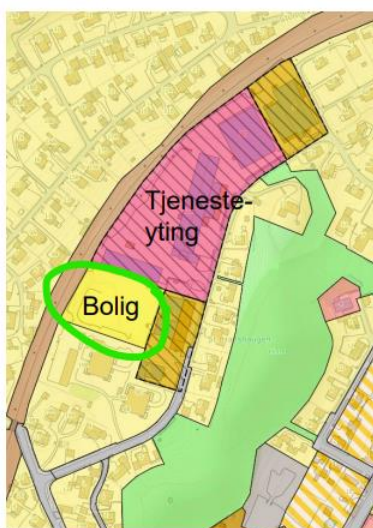
Temakart type bebyggelse



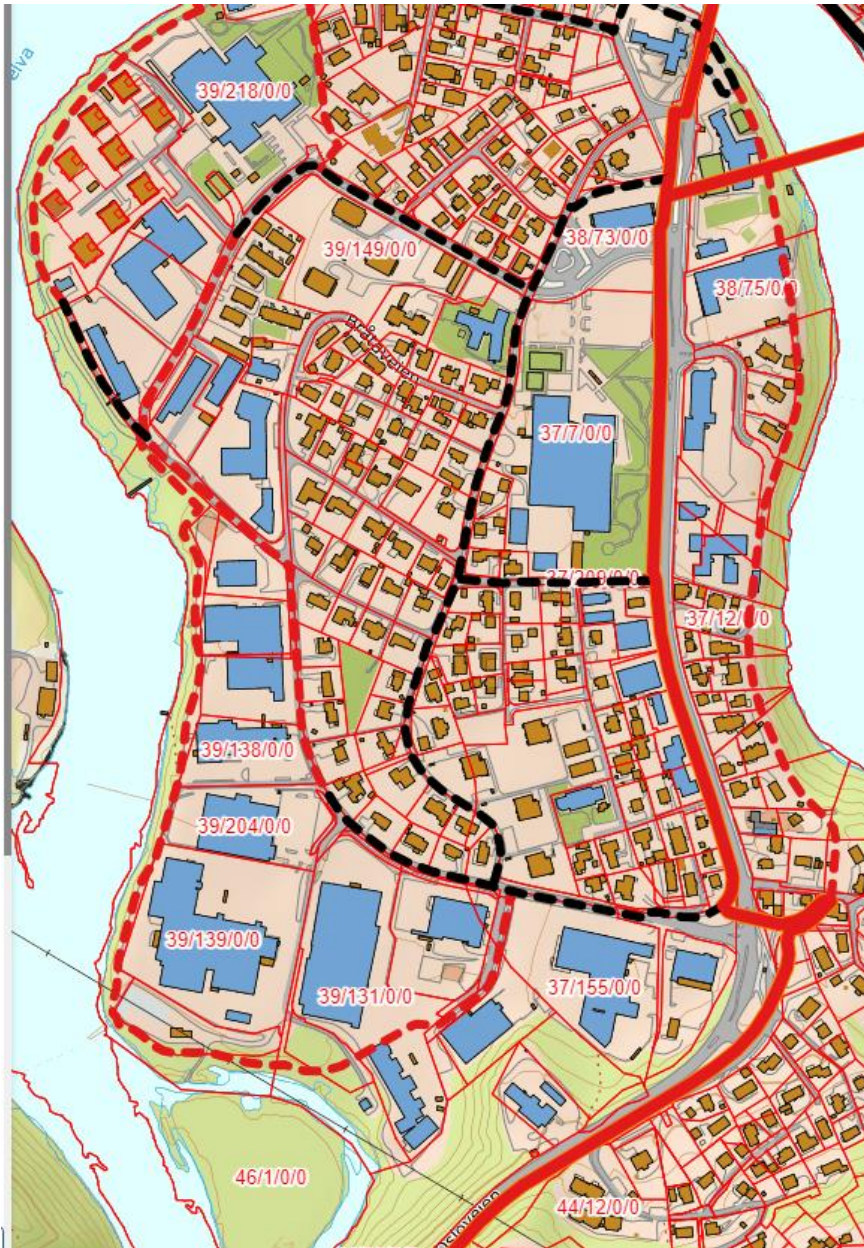
Planforslag



Gjeldende kommuneplan (2019)



Planforslag (2023)



Med vennlig hilse

JK eiendom v/Caroline Sjøvaag

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=9>