

Ringerike kommune

Innspill til kommuneplanens arealdel.

Vi viser til tidligere møter og dialog vedrørende utvikling av Osloveien 3 og 5.

Arbeidet med å utvikle Osloveien 3 og 5 til boligformål med mer har en lang historikk, og det har vært en rekke møter med kommunen for å avklare videre planprosess. I siste møte (15.02.23) angående utvikling av tomtene ble utvikler anmodet om å avvente oppstart av plan, og heller sende planinitiativet som et innspill til planarbeidet. Begrunnelsen var at kommunen vurderte det som hensiktsmessig å vurdere en høyere utnyttelse i kommuneplanen.

Hensikten med kommuneplanen er blant annet å legge til rette for ønsket utvikling og forutsigbare rammer. Vi er derfor overasket over at kommunen bare fire år etter at byplanen ble vedtatt, ønsker å innføre begrensninger av tidligere avklarte arealer og gi uklare rammer for fremtidig utvikling. Det fremgår f.eks. at «Ved motstrid mellom arealformål i arealdelen og i eldre reguleringsplan, går arealdelen foran, med mindre arealformål i eldre reguleringsplan er mer detaljert enn arealdelen.». Ut fra vårt syn er byplanen (områdeplanen) mer detaljert enn kommuneplanen for Osloveien 3 og 5, noe som gir utfordringer for hvordan en skal tolke kommuneplanens «sentrumsforemål». Øvrige bestemmelsene er også utformet på en slik måte at de gir stor usikkerhet rundt hvilke bestemmelser som egentlig skal legges til grunn ved utvikling. Vi er enig i at Osloveien 3 og 5 kan være sentrumsformål. Dessverre har planforslaget så sprikende bestemmelser og gir så liten retning at det er krevende å vite hva kommunen egentlig ønsker.

Kommuneplanen stiller videre krav om felles planlegging for områder som ikke naturlig hører sammen for Hønefoss sør. Slik vi tolker planforslaget er dette bestemmelser som vil hindre videre utvikling av tomter som tidligere har vært planavklart. Dersom kommunen ønsker å utsette videre utvikling, bør kommunen benytte andre virkemidler.

Ut fra vår vurdering er gjeldende planforslag ikke i tråd med kommunens egne mål. Planforslaget gir vesentlig større usikkerhet for utvikling av Osloveien 3 og 5, samtidig vil bestemmelsene gjøre det vanskeligere å utvikle sentrum innenfra og ut. For å gi bedre forutsigbarhet må planbestemmelsene justeres slik at det juridiske grunnlaget blir tydeligere. Videre må arealer med krav om felles planlegging sammenfalle med byplanen.

Vi håper planforslaget justeres slik at den ikke hindrer planlagt utvikling av prosjekter som har vært under planlegging over lengre tid. Det er også viktig at planen gir bedre forutsigbarhet.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

Frode Overå
Daglig leder
Ring Eiendomsutvikling AS