

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag. Den skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen fastlegger med bindende virkning den framtidige bruken av de forskjellige arealene, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Den gir grunnlag for å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og for å kunne fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanen definerer også viktige tettsteder som omtales som satsningsområder for kommunen.

Vi mener at kommunen bør se muligheten for utarbeidelse av områdeplaner for de ulike tettsteder/ satsningsområder, for å sikre en helhetlig tettstedsutvikling. Ved områderegulering kunne kommunen gitt en enda mere detaljert avklaring av arealbruken for de ulike tettstedene. Tettstedene våre har alle ulikheter av betydning og det er viktig at disse vurderes ut ifra hvert enkelt steds karakter.

I Samfunnsdelens arealstrategi er det angitt en god del punkter som skal bygge opp under kommunens ønskede utvikling. Med henvisning til denne arealstrategien mener vi at kommunen bør vurdere den indre- og ytre sentrumssonen for Haugsbygd på nytt. Sonene bør ses nærmere på da områder langs hovedfartsåren til Hønefoss – les Klekkenveien, ligger i ytre sentrumssone. Langs Klekkenveien – fra Nedre Klekken vei og opp til Borgergata er det regulert ny framtidig gang- og sykkelvei, for å trygge fremkommeligheten til myke trafikanter og bidra til trygg skolevei. Kommunen har fått lov til å anlegge ny hovedledning for vann- og avløp tvers over tomten på Klekken Gartneri. Kollektivtilbudet fra Hønefoss langs Klekkenveien og opp til Haug, er per dags dato 25 avganger per døgn. I områdene langs denne akse bør kommunen styrke bosettingen for å bygge opp under kollektivtilbudet, men også for å bidra til å redusere transportbehov og legge til rette for bærekraftige reisemønstre gjennom kompakt arealutvikling. Et av punktene i strategien angir at majoriteten av boligbebyggelse skal skje i Hønefoss, Heradsbygda og nettopp Haugsbygd.

På tilgjengelige kart via kommunens innbyggerdialog går det frem at antall nye utbyggingsområder på eksempelvis Tyrstrand er høyere enn det Heradsbygda og Haugsbygd får til sammen, tross samfunnsdelens arealstrategi. Vi mener det er helt essensielt at kommunens administrasjon og politikere trekker i samme retning og lager en arealdel som samspiller med gjeldende samfunnsdel, da med hvor majoriteten av ny boligbebyggelse skal skje.

Forslag til ny arealdel fremstår ikke i samspill med gjeldene samfunnsdel slik den nå er foreslått, med tanke på samfunnsdelens arealstrategi.

Nedre Klekken Gnr. 102, bnr. 159

I planforslaget foreslås det å endre 36 områder, totalt 1545 dekar, til LNF som tidligere har vært avsatt til byggeområder. Et av disse områdene er eiendom Gnr. 102, bnr. 159.

Eiendommen ble kjøpt til markedspris i 2017 med bakgrunn i kommuneplanens betegnelse av området – boligformål. Området hadde vært avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel

i 28 år. Kort tid etter ervervlsen begynte vi arbeidet med å søke bebyggelse på eiendommen. Eiendommen ble solgt med tinglyst veirett over en naboeiendom. Veiretten var beskrevet plassert i utkanten av et jorde og vi søkte derfor om omdisponering av landbruksjord til adkomstvei iht. den tinglyste rettigheten. Begrunnelsen for å gi en slik omdisponering ligger i gjeldende arealdel, da området er definert som boligformål. Søknaden ble avslått.

I kommuneplanens arealdel er denne tomten nå anbefalt tilbakeført til LNF. Begrunnelsen er jordvern, men også at eiendommen i lengre tid har ligget som boligformål uten å bli realisert. Her er kommunens kunnskapsgrunnlag tydelig mangelfullt og preget av overordnede betraktninger. Eiendommen ble kjøpt med bakgrunn i at Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende arealplan som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen gir føringer for hvordan vi skal bruke og utvikle arealene i kommunen, samtidig som den skal gi en forutsigbarhet.

En omgjøring av denne tomten fra boligformål til LNF er noe vi ikke finner å kunne akseptere. Private investeringer krever forutsigbarhet og det må forventes at arealdelen gir denne forutsigbarheten for alle parter.

Det vises ellers til nylig politisk vedtak for omdisponering av dyrket mark til adkomstvei for Gnr. 96, bnr. 3. Denne saken er identisk med vår sak, noe som også kommer tydelig frem i sakspapirene til politikerne. At to identiske saker kan ha så ulikt utfall er for oss uforståelig.

Vi forutsetter at eiendom Gnr. 102, bnr. 159 forblir avsatt til boligformål i kommende arealdel og at det ved søknad om omdisponering av arealer til adkomstvei, fattes et positivt vedtak. Alternativt at nødvendig arealer for adkomstvei også legges inn som boligformål i arealdelen.

Vi registrerer også i behandlingen av ny arealdel at nye arealinnspill som i dag er definert til LNF, og som ligger langt utenfor både indre- og ytre sentrumssone i Haugsbygd er foreslått innlemmet av politikerne. Dette til tross for administrasjonens negative anbefalinger. I forslaget til ny arealdel som nå er på høring, stilles det spørsmål til den politiske behandlingen av noen enkeltområder i Haugsbygd, som er i sterk kontrast til administrasjonens anbefalinger. Den politiske behandlingen kan oppfattes lite faglig begrunnet, og kan resultere i en uheldig tettstedsutvikling og undergrave arealstrategiens hovedmål.

Det fremsettes med dette et sterkt ønske om at Ringerike kommune som organisasjon – være seg både administrasjonen, men også de folkevalgte politikerne kommuniserer tydelig og helhetlig i slike viktige saker.

Sandvold Boliger AS

Fra: noreply@norconsult.no
Sendt: tirsdag 26. september 2023 10:52
Til: postmottak
Emne: Uttalelse til kommuneplanens arealdel 2023-2035

Registreres i sak 23/11837

Innsending:

Tilbakemelding: Sandvold Boliger AS ervervet eiendom Gnr. 102/159 den 23. februar 2017. Det foreligger en tinglyst rettighet for fremføring av adkomstvei over eiendom Gnr. 102/47. Vår tomt (Gnr. 102/159) ble skilt ut som egen tomt i 1966. Den ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel i 1994 og har siden den gang hatt sammen definisjon. Gjennom alle revisjoner av kommuneplanens arealdeler har kvalifiserte saksbehandlere og folkevalgte politikere vurdert denne tomten til boligformål. Når vår eiendom i 29 år har vært definert som boligtomt i kommunens overordnede styringsdokument, kan vi vanskelig forestille oss at denne tomten nå, ikke skal kunne bebygges. Det ble i 2022 sendt inn søknad om fremføring av adkomstvei samt oppføring av bebyggelse på tomten. Begge søknadene ble avslått til tross for at eiendommen er definert til boligformål i gjeldende arealdel. At kommunen nå skal påføre oss store økonomiske tap, ved å omdefinere eiendommen til LNF, kan ikke gå upåaktet hen. Vi anmoder på det sterkeste om at eiendom med Gnr. 102/159 forblir avsatt til boligformål og utviklet iht. gjeldende arealdel - følgelig bolig.

Navn: Sandvold Boliger AS

Epost: henning.gulbrandsen@boligpartner.no

Telefon: 41475403

[Se innspillet](#)

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.