





Ask ca. 1900-tallet. Foto: Nakkerud og Tyristrand historielag, lånt av Ola Haug på Ask.

Ask

**innspill til kommuneplanens arealdel
Ringerike kommune, datert 10.06.22**

**Utarbeidet av Mad og Nomad
for Skjærdalen Eiendom AS**

Om denne studien

Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030 i Ringerike kommune skal revideres. Skjærdalen Eiendom AS har engasjert Mad arkitekter og plankontoret Nomad til å bistå utarbeidelsen av arealinnspill, vist gjennom denne mulighets- og kapasitetsstudien. Studien er vedlegg til "Skjema for arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023 - 2035".

Innspillene tar utgangspunkt i Ask, definert som bygd i kommuneplanens arealstrategi. Vi forholder oss til kommunestyrets ønsker om en moderat bygging av eneboligområder og enkeltstående eneboliger i bygdene, jf. vedtak 24.03.21 sak 45/21. Samtidig har vi sett på potensialet som eksisterer i Ask, og hvordan en utbygging kan bygge videre på eksisterende forbindelser i området.

Kapasitetstudien er hovedsaklig visuell i sin form, og har som hovedformål å formidle en visjon for utviklingen av området. Studien ser ikke i detalj på boligløsninger, arkitektonisk formspråk eller tekniske løsninger. Studien formidler hovedgrep for utviklingen, som bygger videre på steds karakteren i Ask.

– Kurt Singstad, Mad arkitekter

En møteplass i Ask

Utviklingen på Ask har siden 1900-tallet vært preget av frittstående gårds- og eneboligbebyggelse, med tydelig orientering i landskapet. Tidligere var det også egen togstasjon på Ask. I arealinnspillet legger vi opp til en fortetting sørvest mot Tyrifjorden, en fortetting som bygger videre på stedskarakteren. Samtidig legger vi til rette for en offentlig, lokal møteplass. Denne tilgjengeliggjør Tyrifjorden, som i dag er vanskelig tilgjengelig for allmennheten og preget av en sterk privatisering i området.

Gjennom omreguleringen sikres det et allmennt tilgjengelig areal langs vannet som blir en naturlig møteplass og uformelt samlingssted for naboene i området. Tyrifjorden tilgjengeliggjøres gjennom fasiliteter som brygge, flytende sauna, fellehus/strandhus og muliggjør badstue- og badeaktiviteter.



Langs gjerdet på venstre side av bildet går jernbanesporet og veien går utenfor der igjen.

Til venstre ser vi bjørkealleen som går opp til Ask gods.

Kilde: Nakkerud og Tyristrand historielag, bilde lånt av Unni Lien



Ask ca. 1900-tallet.

Kilde: Nakkerud og Tyristrand historielag, foto lånt av Ola Haug på Ask

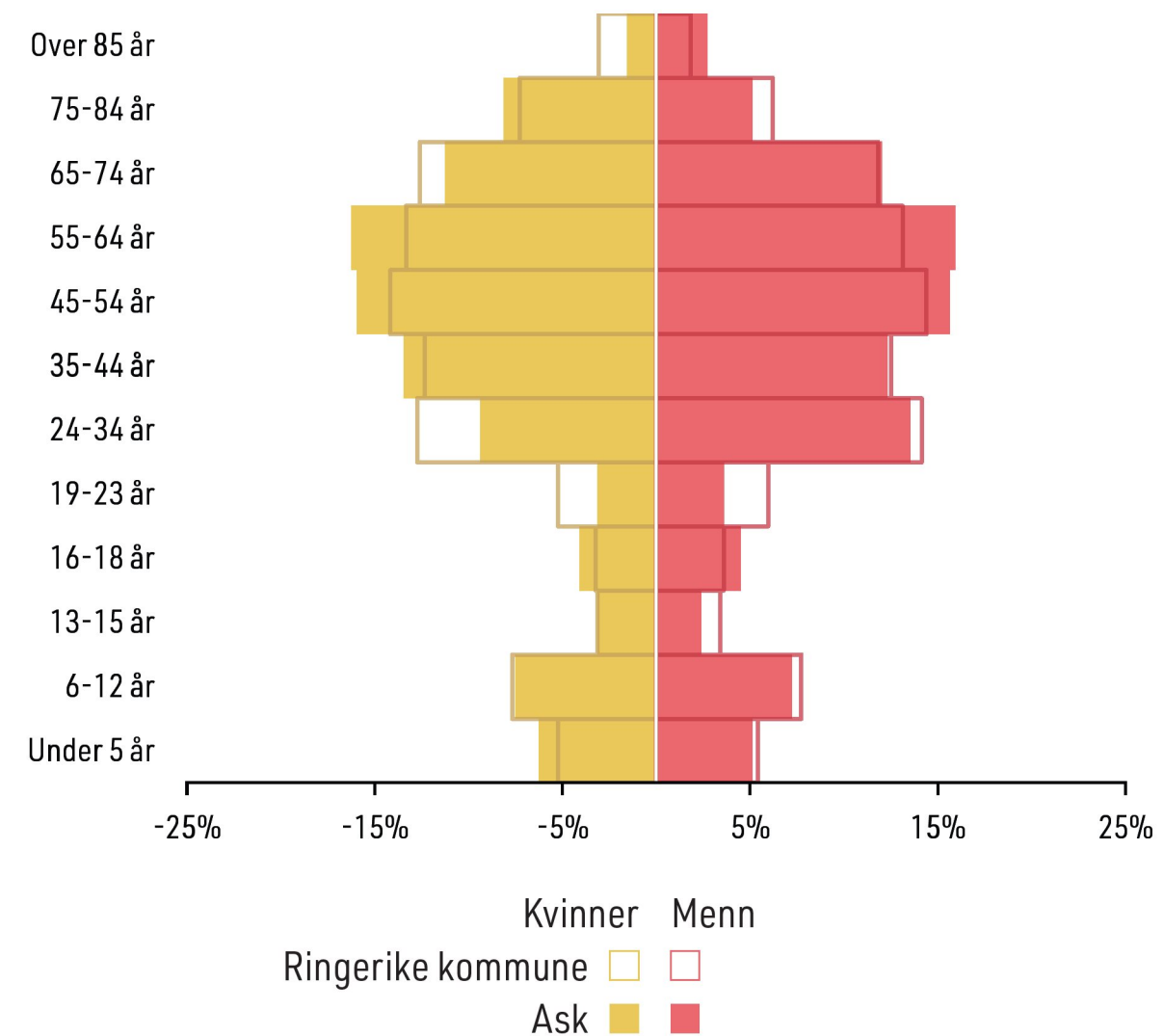
Demografisk utvikling

Dagens situasjon på Ask: **Regressiv befolkningspyramide**. En større andel av den eldre aldersgruppen vil fortsette å vokse som følge av kontinuerlig aldring av aldersgruppen.

At flere i aldersgruppen 65 år+ ønsker å flytte til sentrale områder, med lettstelte leiligheter, er positivt sett fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. Prognosene tilsier at befolkningen skal bli eldre, og mange vil ha behov for hjemmetjenester. Kortere avstander mellom pleietrengende vil kunne redusere kostnadene for hjemmetjenester. Samtidig vil kort vei til matbutikk og viktige tjenester gjøre at flere kan klare seg selv lenger, og gjøre det lettere for eldre å opprettholde deres sosiale liv.

Denne trenden frigir eneboliger i Ask, samtidig som det er behov for å kunne bygge nye typer boligkonsepter tilpasset eksisterende bomiljø.

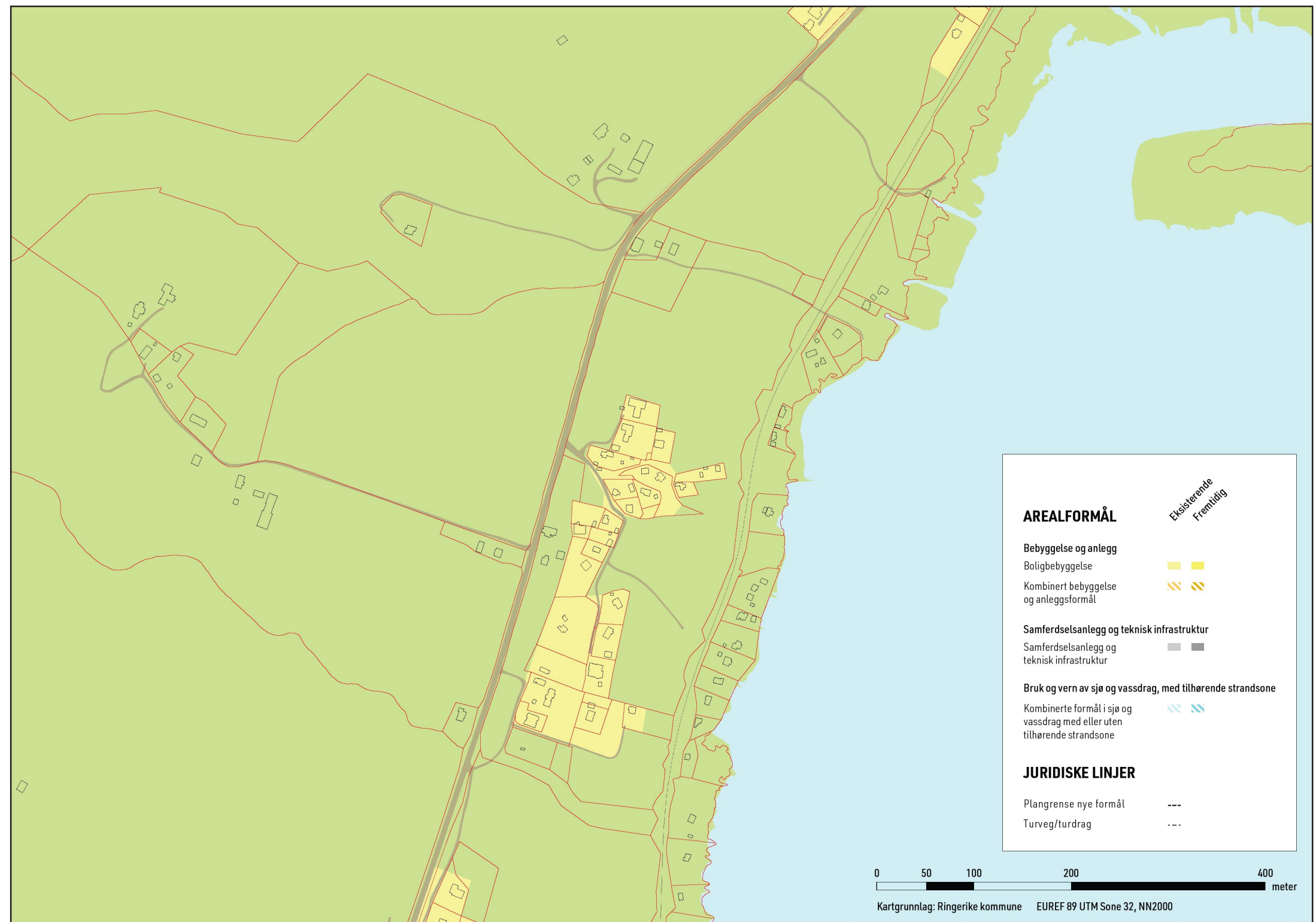
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 og arealstrategi definerer ulike steder i Ringerike etter kategori, og viderefører definisjonene fra tidligere planer. Ask er definert som bygd. Her ønsker kommunestyret en moderat utbygging av eneboligområder og enkeltstående eneboliger i bygdene. Samtidig bør det opprettholdes en **vekst som ivaretar lokalsamfunnet**, slik at eksempelvis lokalskolen kan driftes uten for stor nedgang i elevantall.



Kommuneplanens arealdel per 10.06.2022

Eiendommen er hovedsaklig regulert til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reinsdyrdrift. Tilstøtende eiendommer er regulert til boligbebyggelse.

Arealet som er regulert til boligbebyggelse består av frittstående eneboliger som er tilkoblet riksvei 350, og har utsyn mot Tyrifjorden. På østsiden av jernbanen langs Tyrifjorden ligger fritidsbebyggelse i egne parseller, i område regulert for LNFR. Randsfjordbanen skiller fritidsbebyggelsen fra boligbebyggelsen ved riksvei 350.



Forslag til endring i kommuneplanens arealdel

Vi foreslår utbygging langs eksisterende veistrukturer i området. Her etableres rekkehus/kjedede eneboliger.

Arealene sør-vest på kartet kobler seg til eksisterende boligområder. For å unngå krysningsproblematikk knyttet til Randsfjordbanen, foreslår vi all utbygging vest for banen.

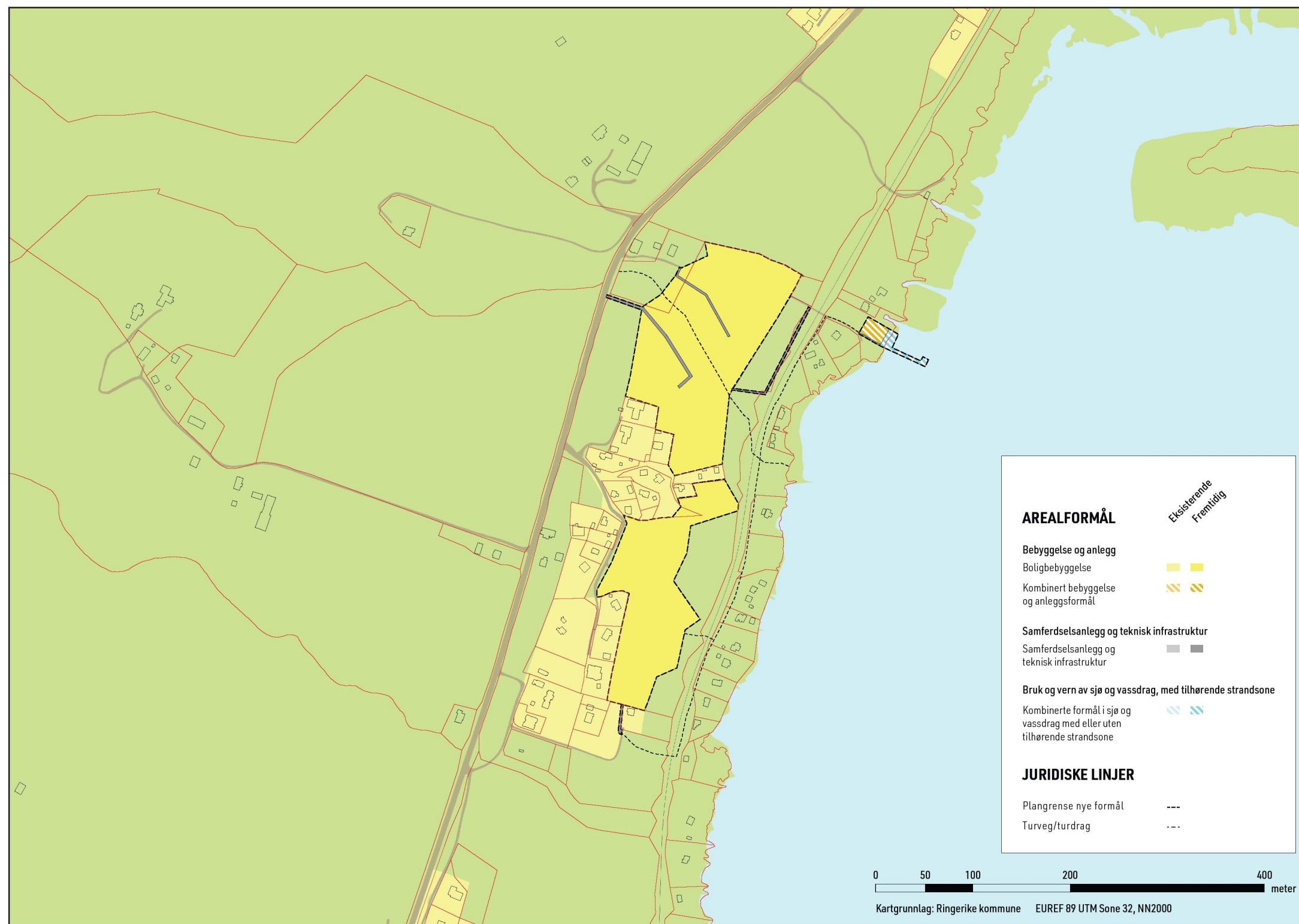
Vi sikrer allmenn ferdsel gjennom forslag til regulering av turdrag. Dette turdraget går også ut mot et kombinert formål i sjø/vassdrag, som er regulert offentlig tilgjengelig.

Vi ivaretar den grønne buffersonen mot riksvei 350. Reguleringen fyller ut de åpne feltene mellom eksisterende bebyggelse, og muliggjør et mer rasjonelt utbyggingsmønster på Ask.

Vår anbefaling er å sikre fellesareal ut mot Tyrifjorden. Dette anbefaler vi for i størst mulig grad bygge opp et lokalt møtested for innbyggerne på Ask.

For å tilrettelegge for befolkningsvekst og en variert, demografisk sammensetning, vil det være behov for både selvbygger-tomter, men også rekkehus og eneboliger i kjede.

Veksten skal konsentreres rundt eksisterende strukturer, og er lagt til randsonen av eksisterende landbruksarealer.



Utbyggingspotensiale

Vi legger opp til 2 felter for utbygging med en kompakt småhustypologi, som f.eks. rekkehus, og eneboliger i kjede. Bebyggelsen plasseres for å tydeliggjøre veien og skape en høyere kritisk masse og flere brukere ned mot det planlagte felleshuset ved Tyrifjorden.

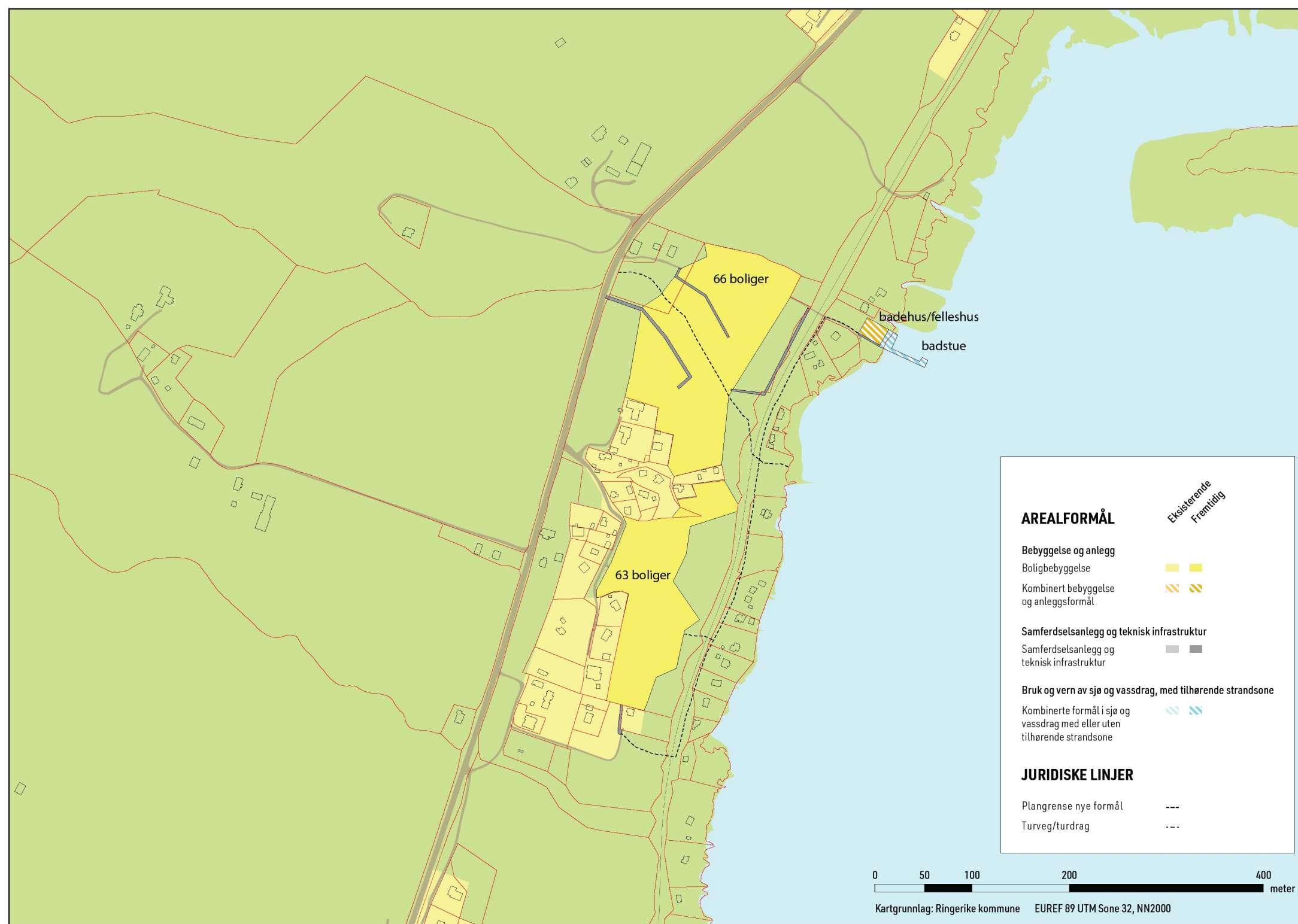
Fordelt på de to utviklingstomtene foreslår vi at det kan utvikles til sammen 129 boliger.

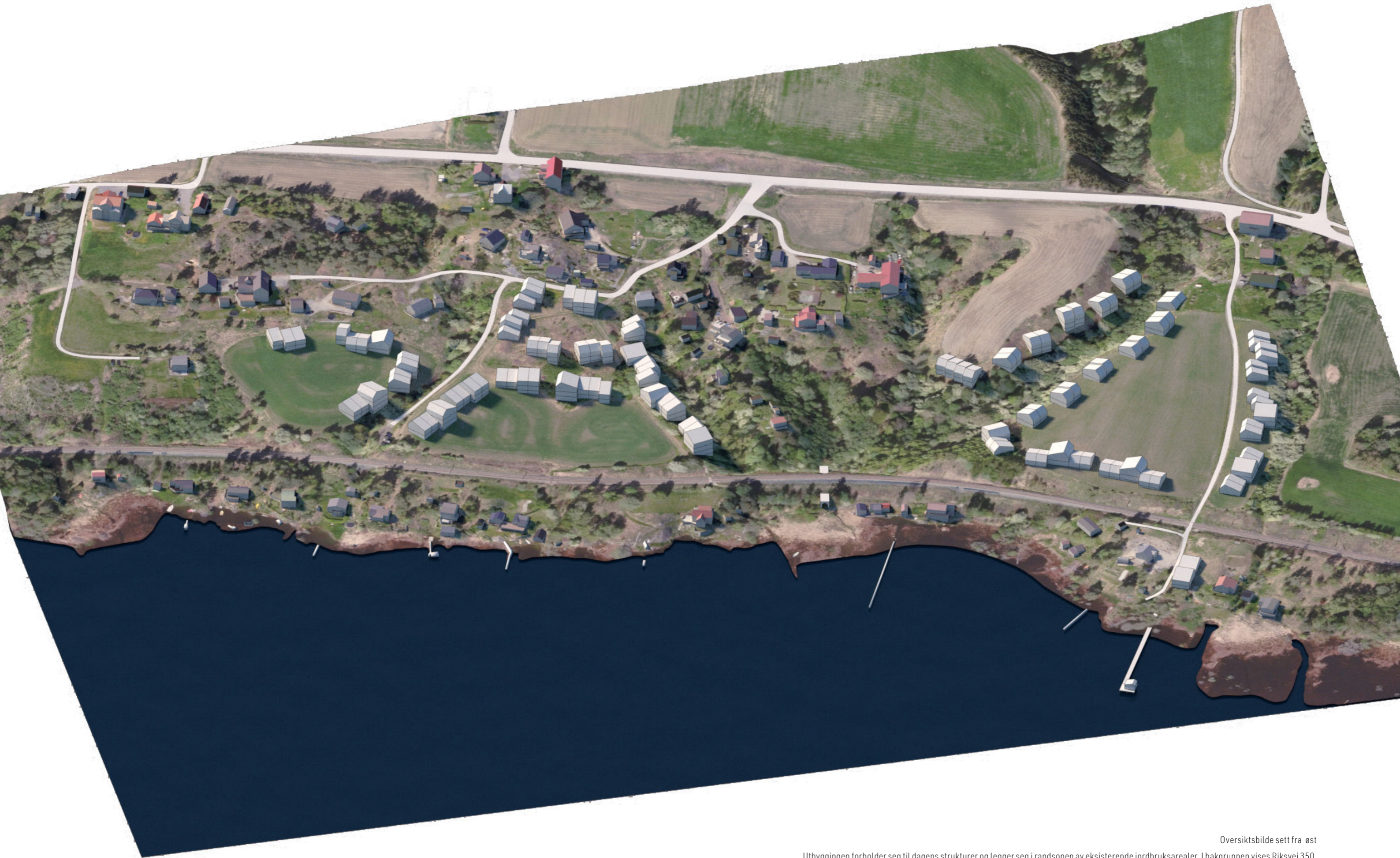
Samlet utbyggingspotensiale

Bolig: 129 boliger

Kombinert bebyggelse og anlegg/
allmenntilrettelegging: 200 m² BRA

Parkeringsbehov: ca. 197 plasser



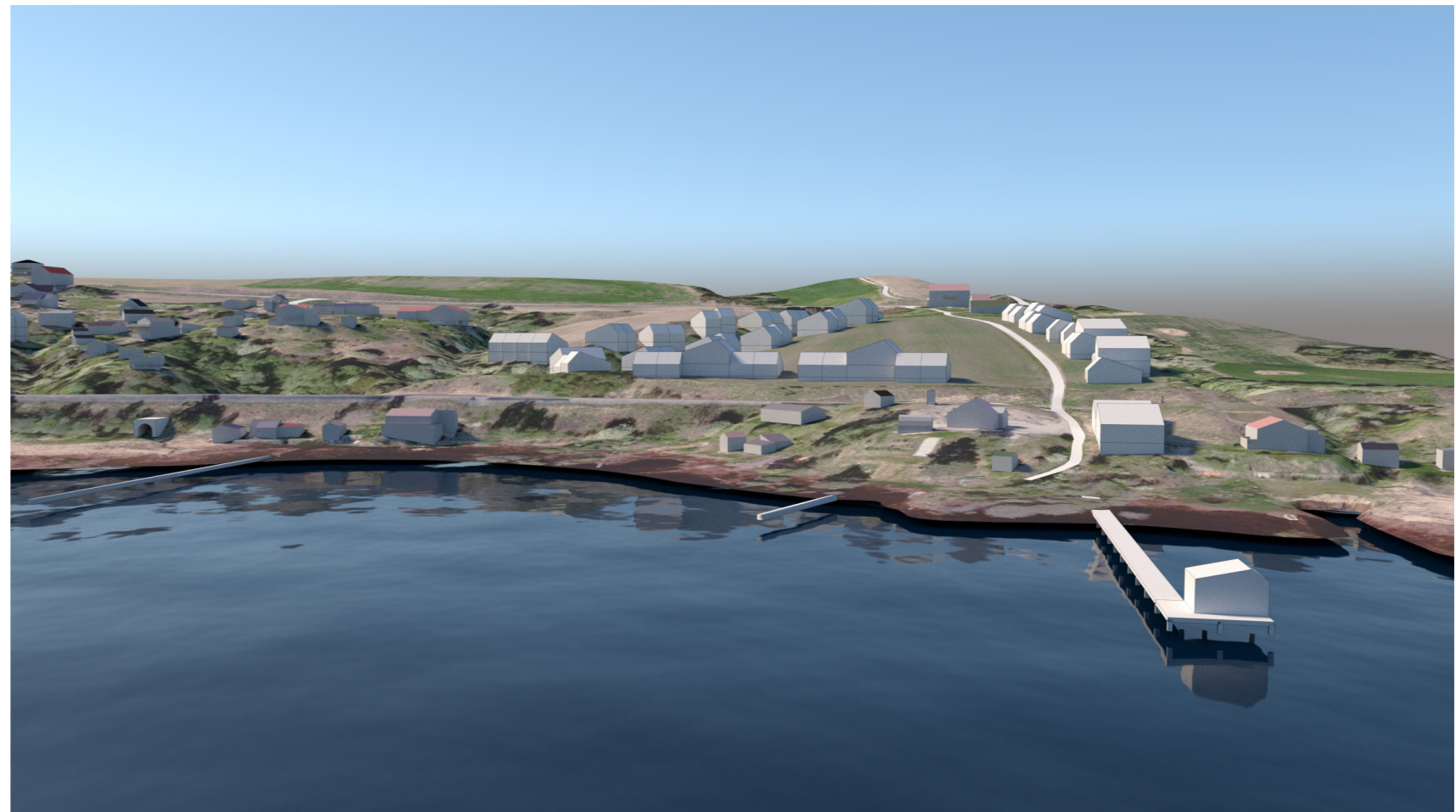


Oversiktsbilde sett fra øst
Utbyggingen forholder seg til dagens strukturer og legger seg i randsonen av eksisterende jordbruksarealer. I bakgrunnen vises Riksvei 350.



Perspektiv av utviklingsområdet i sørlig del

Perspektiv av utviklingsområdet i nordlig del. I forgrunnen vises felleshuset, samt bryggen ut til en badstue/badehus.



Referanseprosjekter



Brynegården, Bryne
Mad arkitekter



Garden City, Letchworth (UK)
CF Møller





Woodhood - Garden City 2.0, Köln (DE)
Karres en Brands & Adept



Helsingør Garden City, Helsingør (DK)
Karres en Brands & Effekt

Situasjonsplan

med forslag til adkomst og
tilknytning til eksisterende vegnett

-  Tursti/gang- og sykkelveg
-  Kjøreveg



Konsekvens av arealinnspillet

Endring i arealformål	Andel av eksisterende arealplan	Forslag til nye arealer	Endring fra eksisterende arealplan
Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse	0	58 400	58 400
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	0	800	800
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0	0	0
Landbruks-, natur- og friluftformål			
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	60 600	1 400	-59 200
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone			
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	400	0	- 400
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	0	400	400
Sum	61 000	61 000	

Endring i arealressurs	Andel av eksisterende arealplan	Forslag til nye arealer	Endring fra eksisterende arealplan
Arealressurs			
Fulldyrka jord	26 400	19 200	-7 200
Innmarksbeite	4 200	3 000	-1 200
Skog	21 100	16 100	-5 000
Åpen fastmark	7 600	3 000	-4 600
Ferskvann	400	400	0
Bebygd	1 000	18 000	17 000
Samferdsel	300	1 300	1 000
Sum	61 000	61 000	

Nomad

Kontaktperson

Frode Hagen

frode.hagen@kronetorppark.se

Teamsammensetning

Bengt M. Carlson , Ibrahim Mufti Pradityo
Thomas Weyts, Donatas Grinius, Kurt Singstad



Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfylt av	Ibrahim Mufti Pradityo, Nomad/Mad arkitekter
Dato for utfylling	10.06.2022
Tema for innspillet	Boligutvikling og fellesfunksjoner i tilknytning til strandsone
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Nedre Egge, Ask

Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Skjærdalen eiendom AS, ved Frode Hagen		frode.hagen@kronetorppark.se	Skjærdalen 30, 3533 Tyristrand
Eventuell plankonsulent	Mad Arkitekter, ved Kurt Singstad		singstad@mad.no	Pilestredet 27, 0164 Oslo

Vedlegg

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Masterplan i målestokk 1:2000 i A3. Forslag til adkomst og tilknytning til overordnet vegnett er vist i masterplanen.
<input type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	Ikke vedlagt.
<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Illustrasjonshefte med supplerende kart og mulighetsstudie


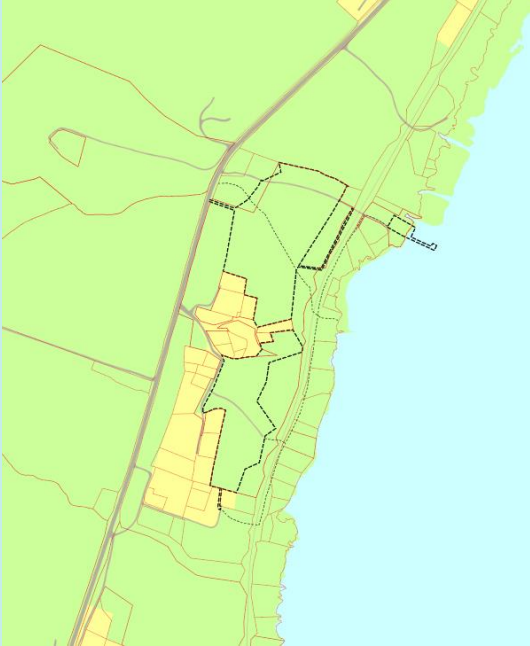
Eiendomsforhold

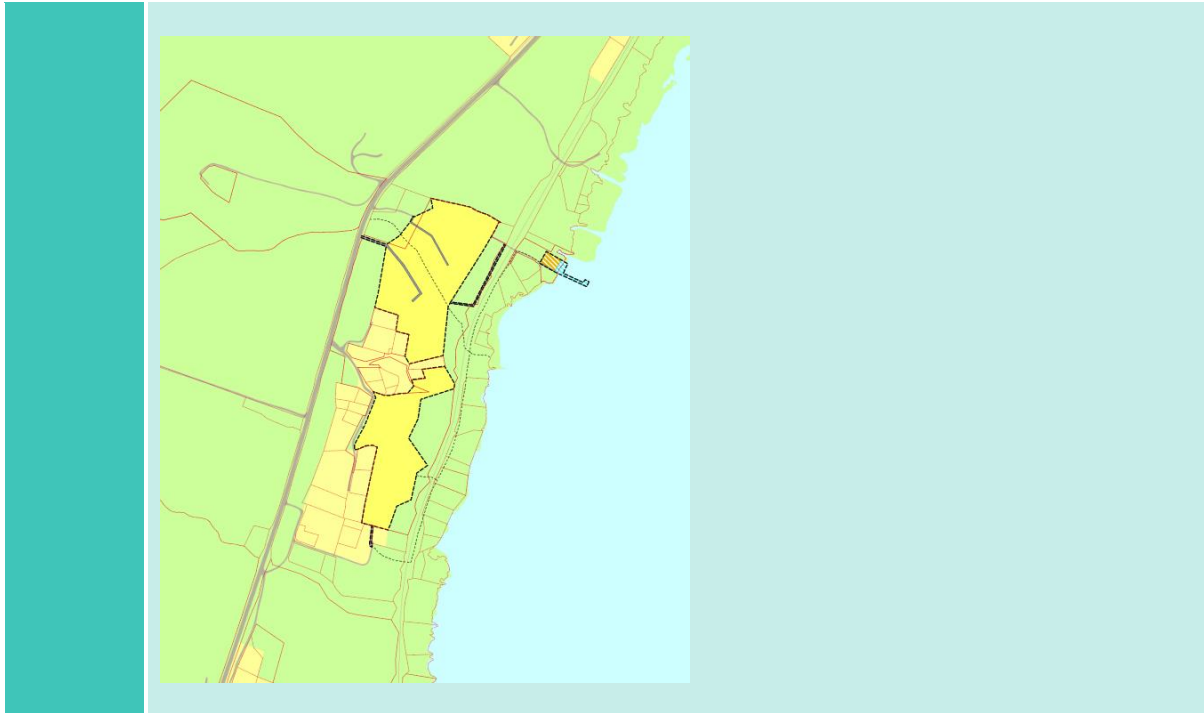
Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
Gnr. 81/bnr. 2	Skjærdalen eiendom AS	Ja

Om innspillet

Beskrivelse av innspillet	<p>I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i Ringerike bistår Mad Arkitekter med innspill og mulighetsstudie, på vegne av Skjærdalen AS (Gnr. 81/bnr.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sikre arealer for å opprettholde naturlig vekst på Ask - Tilrettelegge for fremtidig utvikling av alternative boligkonsepter og selvbyggertomter - Sikre adkomst til Tyrifjorden for allmennheten på Ask - Skape rom for fellesarealer og møteplasser i Ask
Dagens arealbruk	<p>Planområdet omfatter eiendommen 81/2 – teig 2 & 4, som hovedsakelig er regulert til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reinsdyrdrift (LNFR). Tilstøtende eiendommer er regulert til boligbebyggelse.</p> <p>Arealet som er regulert til boligbebyggelse består av frittstående eneboliger som er tilkoblet riksvei 350, og har utsyn mot Tyrifjorden. På østsiden av jernbanen langs Tyrifjorden ligger fritidsbebyggelse i egne parseller, i område regulert for LNFR. Randsfjordbanen skiller fritidsbebyggelsen fra boligbebyggelsen ved riksvei 350.</p>
Arealformål, bebyggelse og utnyttelse	<p>Forslaget omfatter ca. 129 boenheter tilsvarende ca. 23.040 m² BRA bolig. Kombinert bebyggelse og anlegg/allmennyttige formål: ca. 200 m² BRA. Samlet parkeringsbehov er ca. 197 plasser (parkeringsnorm 1,5 per bolig)</p> <p>Aktuelle nye reguleringsformål (med angitte SOSI-koder) vil være: Boligbebyggelse (1100), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2001), bruk og vern av sjø og vassdrag (6001), kombinerte formål i sjø og vassdrag (6800).</p> <p>Beskrivelse av temaet suppleres med illustrasjon i eget vedlegg.</p>
Trafikk og adkomst	<p>Planforslaget tar utgangspunkt i dagens vegsystem, med avkjøring fra Riksvei 350. All bebyggelse foreslås på vestsiden av Randsfjordbanen, slik at det ikke vil bli økt trafikk som krysser togstrekningen.</p> <p>Det foreslås bilfrie forbindelser som knytter eksisterende boligområder og utviklingsområdene sammen, og som ivaretar trafiksikkerheten for myke trafikanter og fungerer som «snarveier» og opplevelsesruter for gående og syklende.</p>
Tidsperspektiv	Vi ser for oss et utbyggingstempo på mellom 15 – 30 år, ca. 5 – 10 boliger per år.
Økonomiske konsekvenser for kommunen	Usikkert, mulig infrastruktur for vann- og avløp.
Terreng	Ikke relevant

Kart og avgrensning

Arealstørrelse	Ca. 61 dekar
1	<p>Kartutsnitt med grunnkart som underlag, markering av foreslåtte byggegrenser:</p> 
2	<p>Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag, markering av foreslåtte byggegrenser:</p> 
3	Ikke aktuelt
4	Kartutsnitt med forslag til nye arealformål, og gjeldende kommuneplan som underlag:



Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Føringene i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<i>Gjengi relevante føringene i denne kolumnen.</i>	<i>Beskriv hvordan innspillet forholder seg til føringene. Er innspillet i tråd med føringene eller i strid med disse, og hvorfor?</i>
Boligbebyggelse	Forslaget støtter opp under kommunens mål om å tilrettelegge for et variert boligtilbud som er tilpasset forskjellige befolkningsgrupper gjennom ulike boligtyper, størrelser og beliggenhet.
Fysiske omgivelser som gir god folkehelse og økt livskvalitet	De landlige omgivelsene på Ask med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter, legger godt til rette for økt livskvalitet. Folkehelsen styrkes gjennom tilrettelegging av felles møteplass og tilgjengeliggjøring av Tyrifjorden for beboerne som allerede har adresse tett opp til planområdet. Prosjektet tilrettelegger for flere boliger, og et større nabolag. Dette kan bidra til å motvirke ensomhet, ved å skape en større stedstilhørighet.
Tilrettelegging for gående og syklende	Internt på området tilrettelegges det for et nettverk av gater, som kobler planområdet sammen med eksisterende bebyggelse. Det vil være lettere å bevege seg på tvers av området, og også ned mot Tyrifjorden. Forslaget vil kreve investering i sykkel- og gangfelt, slik at området er bedre tilgjengelig enn i dag. Fortau langs riksveien må forlenges i sørlig retning fra Øvre Egge gård, hvor fortauet i dag stopper. Utbyggingen utløser også behovet for en trygg krysning av Riksvei 350, eventuelt regulering av gatetun.

Oppnå lavutslippssamfunnet i Ringerike kommune	Forslaget legger opp til rekkehus og kjedede eneboliger. Denne typologien er tettere enn spredt eneboligbebyggelse. Bebyggelsen er et alternativ med lavere fotavtrykk enn eksisterende bebyggelse.
--	---

Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	150-500 meter (Langerud bussholdeplass)	
Grøntområde/friluftsområde	Ikke aktuelt	x
Vann/vassdrag	0-200 meter	
Barneskole	Ask Montessori: ca. 1,5 km. Trafikksikkerhet for gående og syklende er ivaretatt langs Vikersundveien (rv. 350), mellom Øvre Egge og barneskolen	
Ungdomsskole	Tyristrand ungdomsskole: ca. 6 km	

Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Ikke aktuelt. Planområdet ligger utenfor fareområde for ras og skred.
Kvikkleire	<p>Det er foretatt en evaluering av risiko for kvikkleireskred i Ringerike kommune, datert 27.04.2006. Per i dag er planområdet ikke omfattet av faresone for kvikkleireskred, men området ligger under marin grense med svært stor mulighet for marin leire.</p> <p>I forbindelse med detaljregulering må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, der bl.a. risiko for kvikkleire vurderes. I forbindelse med søknad om tiltak må det gjennomføres geotekniske vurderinger/undersøkelser for å vurdere forekomst av kvikkleire ytterligere. Ved regulering og utbygging i fareområder skal krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger iht. TEK 17 kap. 7 legges til grunn.</p>
Flom	<p>Planområdet ligger utenfor registrert flomsone. Gjennom eiendommen renner to bekker ut til Tyrifjorden, som er underlagt aktsomhetssone for flom med potensiell vannstandsstigning inntil 2.5 meter.</p> <p>I forbindelse med detaljregulering må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, der bl.a. risiko for flom vurderes. Ved regulering og utbygging i fareområder skal krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger iht. TEK 17 kap. 7 legges til grunn.</p>
Radon	Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for radon (1-moderat til lav aktsomhet). Krav til inneklimate og helse ivaretas av byggt teknisk forskrift, grenseverdiene og kvalitetskriterierene for radon iht. TEK 17 kap. 13-5 legges til grunn.

Ulike miljøforhold	<p>Deler av planområdet langs jernbanesporene ligger innenfor gul støysone fra jernbane, ca. 0-60 meter fra spormidt, og rød støysone, ca. 0-10 meter fra spormidt. Planområdet ligger utenfor gul- og rød støysoner fra vegtrafikk. Der det er foreslått bebyggelse langs jernbanen skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.</p> <p>Det er ikke gjennomført en vurdering av luftforurensning som følge av arealinnspillet. Omfang av luftforurensning bør utredes i videre arbeid.</p>

Verdier og hensyn i området

Tema	Beskriv konkrete verdier / hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	Planområdet er ikke angitt som kulturmiljø eller kulturlandskap av nasjonal interesse. Det finnes tre fire bygg i området som er merket gult i Riksantikvarens SEFRAK-register.	Arealinnspillet har ingen virkning for temaet.
Naturmangfold	Tyrifjorden er angitt som et viktig friluftslivsområde og naturvernområde, angitt som Nordre Tyrifjorden og Storelva naturreservat, og er et leveområde for storskarv (avstand ca. 0-150 meter).	Bebyggelsen som foreslås ligger utenfor angitte naturvernområder og naturmangfold.
Vann, vassdrag og strandsone	Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet. Tyrifjorden er angitt å ha moderat økologisk tilstand, og dårlig kjemisk tilstand, iht. vannforskriftens klassifisering av miljøtilstand.	Arealinnspillet legger ikke opp til virksomhet som forårsaker utslipp til natur og vassdrag, og vil ikke ha vesentlig betydning for miljøtilstanden i Tyrifjorden.
Friluftsområder	Planområdet ligger ikke innenfor hensynssone for friluftsområde i gjeldende arealdel. Planområdet ligger i tilknytning til skog, utmark og strandsone som gir generell mulighet for tur, friluft og rekreasjon. Samtidig er ikke områdene tilrettelagt med f.eks. egnete turstier, løyper eller strandpromenade. Store deler av strandsonen er privatisert.	Innspillet legger til rette for at eksisterende naturområder kan tilgjengeliggjøres for flere som ønsker å bo nær naturkvaliteter.
Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord	Planområdet er hovedsaklig regulert til landbruk-, natur og friluftsområde der deler av eiendommene er opparbeidet som dyrket mark.	Arealinnspillet innebærer inngrep i eksisterende landskap, men prøver å gjøre moderate endringer og prioriterer bevaring av mest mulig arealer til dyrket mark ved at bebyggelsen plasseres i randsonen. Innspillet innebærer noe omdisponering av eksisterende landbruksarealer til bebyggelsesformål.

		<p>Ellers legges det vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon og landskapsformer. Ved å la bebyggelsen følge det naturlige landskapet og bevare vegetasjonen mest mulig, vil fjernvirkningen av ny bebyggelse i området være minimal.</p> <p>I forbindelse med reguleringen kan det fastsettes bestemmelser for å sikre verdifulle naturtyper og biologisk mangfold.</p> <p>Arealtabellene under angir omfanget av omdisponeringen.</p>
--	--	--

Konsekvens av arealinnspillet ved omdisponering av arealformål og arealressurser:

Endring i arealformål	Andel av eksisterende arealplan	Forslag til nye arealer	Endring fra eksisterende arealplan
Bebyggelse og anlegg			
Boligbebyggelse	0	58 400	58 400
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	0	800	800
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	0	0	0
Landbruks-, natur- og friluftformål			
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	60 600	1 400	-59 200
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone			
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	400	0	- 400
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	0	400	400
Sum	61 000	61 000	

Endring i arealressurs	Andel av eksisterende arealplan	Forslag til nye arealer	Endring fra eksisterende arealplan
Arealressurs			
Fulldyrka jord	26 400	19 200	-7 200
Innmarksbeite	4 200	3 000	-1 200
Skog	21 100	16 100	-5 000
Åpen fastmark	7 600	3 000	-4 600
Ferskvann	400	400	0
Bebygd	1 000	18 000	17 000
Samferdsel	300	1 300	1 000
Sum	61 000	61 000	