

Ringerike kommune

Justert planinitiativ for Tolpinrud

Vi viser til tidligere planinitiativ, oppfølgende møter og tilbakemelding den 01.04.

Det ble gitt tilbakemelding om at planinitiativ som inkluderer fotballøkke kunne tas til politisk oppstartsbehandling og at det var gode argumenter for å få til en slik løsning. For å kunne ta planen til politisk oppstart ble det bedt om å sende inn et nytt og justert planinitiativ.

Begrunnelsen for at det er riktig å ta denne formålsendringen nå, og ikke i forbindelse med ny arealdel, er at arbeidet har pågått over flere år. Prosessen har tatt vesentlig lengre tid enn forventet og det er viktig å holde en fremdrift i saken. Særlig når en ser på de usikre økonomiske tidene. En snarlig avgjørelse vil også bidra til at Hønefoss Sportsklubb får bedre forutsigbarhet og kan komme raskere i gang med tiltaket.

Kort historikk

Å finne frem til ønsket utvikling for byggeområdet B8 på Tolpinrud har tatt tid. Området var før avsatt til industri/kontorer, men dette er mindre egnet aktivitet tett opp til barnehage, idrettsområde og boligområde. Arealet er nå avsatt til fremtidig byggeområde for bolig i kommuneplanens arealdel. For å utvikle området mer helhetlig og bedre forholdene for barn, unge og idretten vil det være gunstig å ta med eksisterende ball-løkke i den fremtidige utviklingen. Det har derfor vært et tett samarbeid med Hønefoss Sportsklubb for å finne frem til gode løsninger.

Etter samtaler med sportsklubben tok tiltakshaver opp spørsmålet med administrasjonen om ball-løkken kunne inngå i planområdet slik at idrettslaget får anledning til å etablere og drifte en ny kunstgressbane (møte 05.08.18). Den 11.01.19 ble det gjennomført et nytt møte der forslagsstiller redegjorde for prosjektet og ulike muligheter (fra kommunen deltok Knut Kjennerud Katrine, Kammerud, Terje Dahlen). Det ble påpekt at tilbudet til barn og unge ikke skulle forringes. Anbefaling fra kommunen var blant annet at:

«Med informasjonen som nå er fremlagt er kommunen positive til utvikling av B8 med eventuelt tilleggsareal.»

Som en oppfølging av dette ble det sendt inn et planinitiativ der ball-løkken var inkludert (august 20) og at denne ville erstattes med en kunstgressbane. Dette ville bli sikret i form av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. På dette grunnlag ble det gjennomført et nytt møte med kommunen. Kommunen ønsket blant annet ytterligere informasjon hvilke konsekvenser dette vill gi for barn og unge.

Etter tilbakemeldingene sendte Hønefoss Sportsklubb inn en ytterlig vurdering av dagens forhold og hvorfor løsningen ville gagne barn, unge og idretten (brev datert 19.10.20). Sportsklubben viser i sin vurdering at klubben har behov for å bygge kunstgressbane for å øke tilbudet til klubbens medlemmer, samt en vurdering av kvaliteten på dagens ball-løkke. I dag er det utfordringer ved at ball-løkken er altfor våt på grunn av dårlig drenering og mangler flomlys. Bygging av kunstgressbane vil øke brukstiden gjennom året, særlig tidlig vår og på senhøsten. Etablering av en kunstgressbane vil forbedre mulighetene vesentlig for barn og unge sammenlignet med dagens situasjon. Hønefoss Sportsklubb vil ha begrensede muligheter til i drifte en slik bane godt uten salg av ball-løkken. Sportsklubben er også positiv til boligbygging på Tolpinrud fordi dette øker muligheten for full dekning i Tolpinrud barnehage. I ettertid har også sportsklubben vurdert kostnader og finansiering av kunstgressbanen for å sikre at tiltaket er gjennomførbart.

I nytt møte i mai i år bekrefter kommunen at administrasjonen kan være positiv til å utvide planområdet. Forutsetningen er at forholdene for barn og unge forbedres og at ball-løkken ikke bebygges før kunstgressbanen er etablert.

a Formålet med planen

Formålet med initiativet er å legge til rette for utvikling av konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Område er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (B8), samt idrettsformål. Området er tenkt utnyttet med en kombinasjon av rekkehus og flermannsboliger. Utvikling av arealet vil være en opprydding av områdets industripreg og hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel.

Prosjektområdet omfatter gbnr 47/85 og del av 47/236 (ball-løkke). Totalt er planområdet ca. 15 daa. Området ligger 2,5 km fra Hønefoss sentrum og vurderes som en utfylling av tiliggende boligbebyggelse. Beliggenheten i overgangen mellom by og land, med nærhet til sentrum er et godt utgangspunkt for å kunne skape et attraktivt boligområde og i tråd med overordnede mål knyttet til klima og miljø. Ved å transformere eksisterende næringsområde og utvikle området med god kvalitet på fellesarealer til lek og opphold vil en kunne bidra til en positiv utvikling av Tolpinrud. På Tolpinrud torg er det også igangsatt planarbeid for å legge til rette for dagligvarebutikk.

Relokalisering/flytting ball-løkke er tenkt lokalisert på en del av grusbanen som ikke er i aktiv bruk i dag. En kunstgressbane (11'er bane) vil ha vesentlig flere brukstimer sammenlignet med dagens situasjon. For å sikre at kunstgressbanen blir realisert vil det være rekkefølgebestemmelser som sikrer at dagens ball-løkke ikke kan benyttes til andre formål før ny bane er på plass.



Figur 1 Utsnitt fra Ringerike kommunes WEB kart. Stiplet linje viser omtrentlig plangrense.

b Virkninger

De største konsekvensene av tiltaket er endring av arealbruk fra gammel industri og idrettsformål til boligutnyttelse. Eksisterende bygninger som ikke er hensiktsmessig å benytte i boligprosjektet vil bli fjernet, med positive virkninger for området.

Planområdet ligger inn mot Ringeriksbanen der området på andre siden av jernbanen er avsatt til hensetting av tog, noe som tilsier at støy vil være et tema. Det ligger et godt grunnlagsmateriale i støyutredning som er utført i forbindelse med reguleringsplan for Ringeriksbanen.

Utvidelse av B8 vil medføre at ball-løkken må flyttes. Som tidligere omtalt vil den bli reetablert som en kunstgressbane (11'er bane).

c, d Bebyggelse og anlegg, volum og høyder

Det vil bli vurdert en kombinasjon av rekkehus og flermannsboliger. Dette vil skape en variasjon i sammenlignet med dagens bebyggelse på Tolpinrud, som i første rekke består av ene- og tomannsboliger med lav arealutnyttelse.

Volumene vil være større enn den tilgrensende bebyggelse. Det er foreløpig ikke gjort ytterligere arkitektoniske valg eller vurderinger ettersom dette vil være en del av planprosessen.

Endelig avklaring av antall enheter, bygningstypologi samt sikring av verdier og kvaliteter vil være en del av planprosessen. Foreløpig estimat vedrørende mulig utbyggingsvolum ligger på rundt 70 boenheter.

e Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er viktig å legge opp til god bokvalitet for beboere i alle livsfaser. Det vil bli vurdert å ta vare på deler av eksisterende bebyggelse til fellesbygg som for eksempel et felleshus med hobbyrom, verksted, selskapslokale, hjemmekontorløsning, gjesteleilighet eller lignende.

f Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

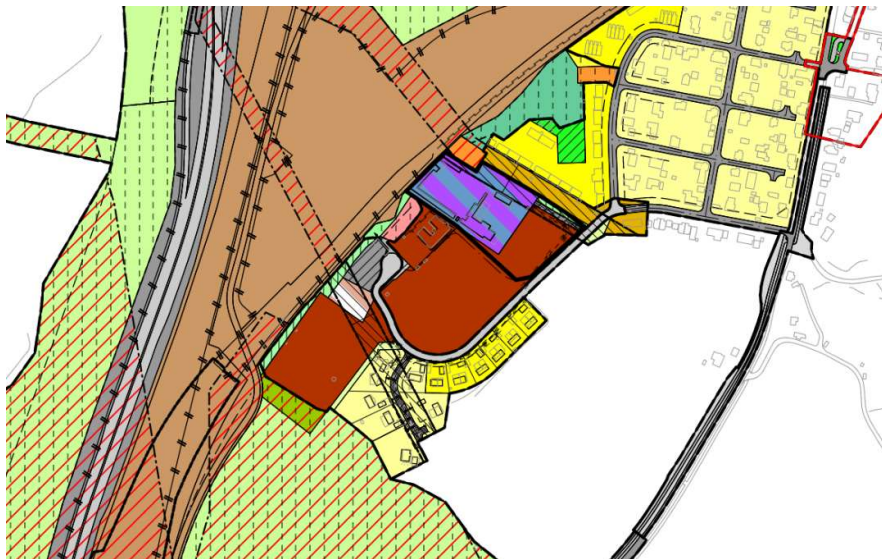
Området ligger innerst på boligfeltet Tolpinrud og lavere i terrenget i forhold til Askveien og er dermed lite eksponert mot omgivelsene. Det ligger ukomplisert til med tanke på utvikling til boligformål. Nær og fjernvirkningene vurderes nærmere i planarbeidet.

g Forholdet til andre planer

I gjeldende kommuneplan er arealene avsatt til boligformål og idrettsanlegg. Det er også en eldre reguleringsplan for dette området i dag, men kommuneplanens arealdel gjelder fremfor tidligere reguleringsplan ved motstrid. Deler av gjeldene reguleringsplan er i kommuneplanen lagt ut som fremtidig boligbebyggelse (B8), resterende areal i reguleringsplanen er avsatt til idrettsformål og er sammenfallende med kommuneplanen for dette arealet.



Figur 2 Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Forslag til planavgrensning vist med stiplet



Figur 3 Utsnitt av reguleringsplaner fra Ringerike kommunes WEB kart. Næringsarealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.

h Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Det er for utbygger viktig å sikre gode løsninger for barn og unge, og at disse ikke blir redusert i forbindelse med utviklingen av området. For å få dette til vil det være viktig å ha god dialog med idrettslaget.

i Samfunnssikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse for å avdekke potensielle farer. Det er ingen kjente tema som foreløpig skiller seg ut i denne sammenheng. Det er foretatt en gjennomgang av Ringeriksbanens fagrapporter for geoteknikk og områdestabilitet. Det er ikke registrert noen særskilte utfordringer.



Figur 4 Kvikkleire-faresoner hentet fra Reguleringsplan for Ringeriksbanen, fagrapport

j Berørte offentlige organer og andre intersenter

En kraftlinje går i ytterkant av planområdet. Dette medfører at dialog med kraftselskapet som eier disse vil være en naturlig del av planprosessen. I forbindelse med realisering av Ringeriksbanen er det også sett på løsninger der en fjerner eksisterende høyspent.

Planområdet berører ikke vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap eller friluftsområder. Planområdet berører heller ikke kjente automatisk fredete kulturminner.

k Prosesser for samarbeid og medvirkning

Hønefoss Sportsklubb, som eier idrettsbanene i området, er en sentral interessent. Forslagsstiller har lenge vært i dialog med klubben. Dialogen med sportsklubben er god og deres interesser og arealbehov vil ivaretas.

I det videre planarbeidet vil Tolpinrud Vel og Tolpinrud barnehage være viktige lokale interessenter som inviteres til dialog.

Naboene kan bli noe berørt av økt trafikk på adkomstveien. Dette temaet vil bli vurdert nærmere i forbindelse med planprosessen.

Planprosessen vil følge plan- og bygningsloven krav til medvirkning. Dersom det blir avdekket mer omfattende problemstillinger i forbindelse med planprosessen, vil mer aktiv medvirkning med de berørte partene vurderes.

i Konsekvensutredning

Forslaget er i hovedsak samsvar med kommuneplanen og vil ikke utløse krav om planprogram og konsekvensutredning.

Kontaktopplysninger

Forslagsstiller Sparmax eiendom AS ved Frode Overå, Mob. 97000223.

Ansvarlig for planarbeidet Sparmax eiendom AS ved Trond Henriksen Krågsrud,
Mob 41251382