

Planinitiativ for *Øren Gård, Hønefoss, 131/1.*

Fagkyndig:

PlanGrep MNAL - Eyolf Angell-Eriksen, 954 55 505/eyolf@plangrep.no

Forslagsstiller: Blink Hus Sigdal AS

Navneforslag: Detaljreguleringsplan for Haug Panorama, 131/1.

Utarbeidet: 16.06.2025, revidert 04.07.2025



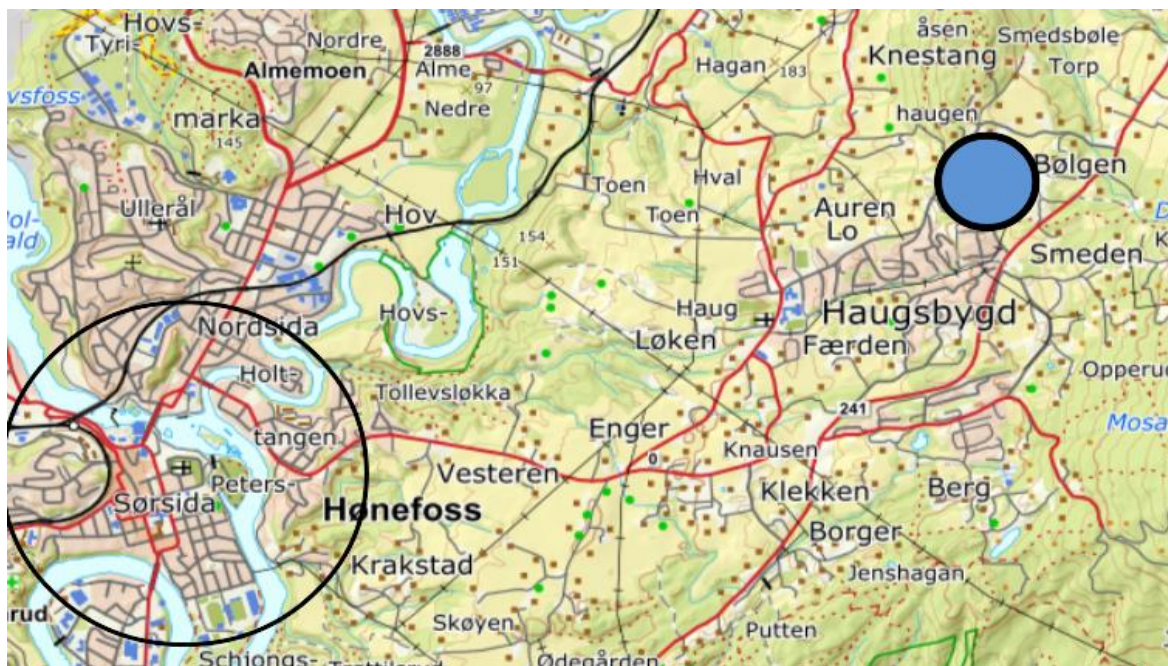
A. Formål med planen

Formål med planforslaget er å tilrettelegge for utbygging av inntil 39 boenheter bestående av eneboliger og tomannsboliger med tilhørende lek- og felles uteoppholdsarealer, felles atkomstveger, grønnsstruktur og overvannsbehandling.

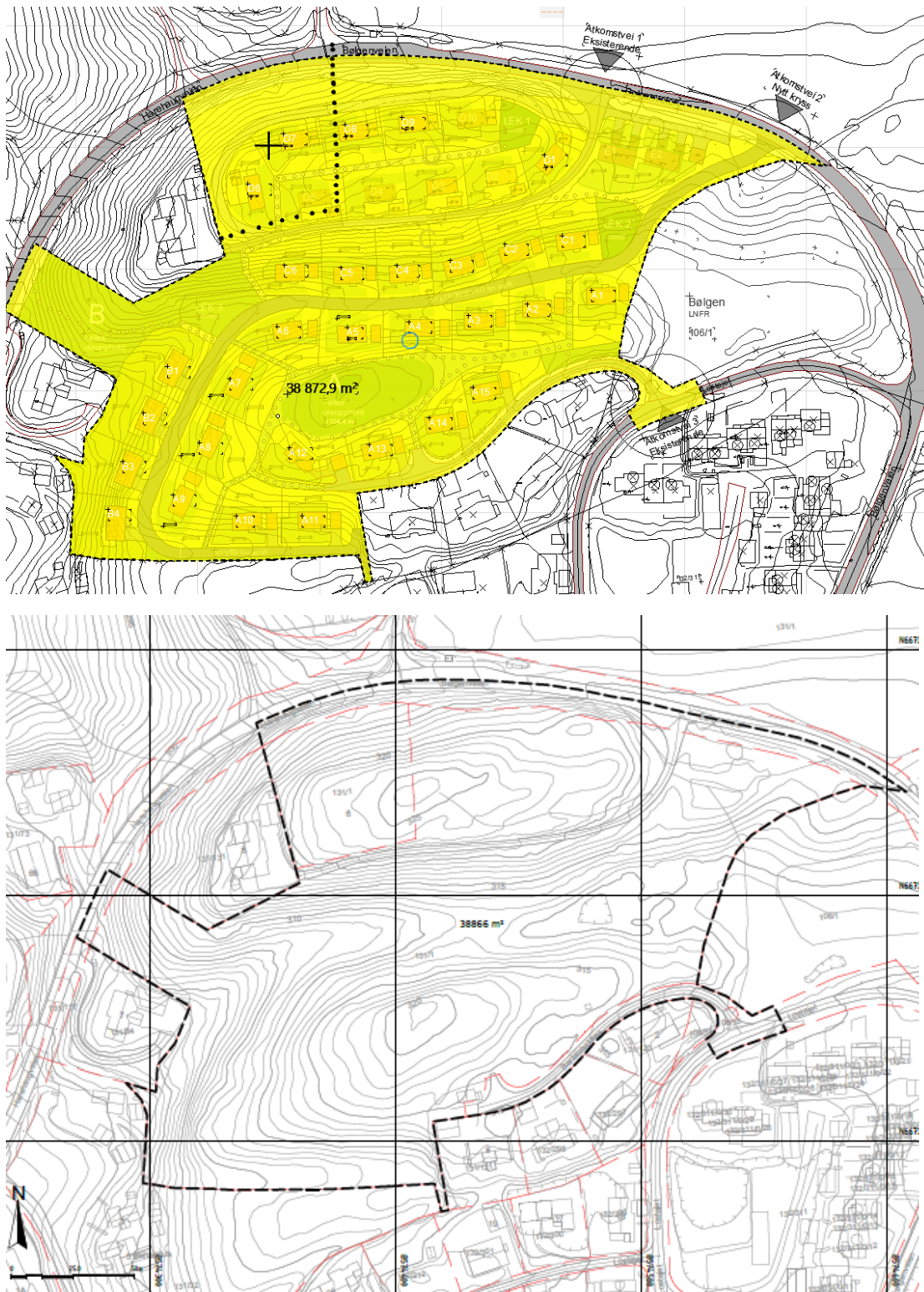
B. Planområdet

Planområdet som foreslås, er ca 38,8 daa og befinner seg i Haugsbygd mellom Auren Lo og Bølgen. Plangrense er vist med tykk stiplet strek i senter av Bølgenveien og til teiggrenser. Eksisterende atkomstveg i syd, Bertelsbakken er innlemmet i planområdet. Topografisk består området av to øst/vestgående åskammer/koller med et mellomliggende dalføre. Terrenget er således brattere enn 1:3, bortsett fra dalbunnen og i felt E. I nord og øst grenser planområdet til Bølgenveien og Harehaugveien i vest. I syd grenser planområdet til eksisterende boligfelt og et LNFR-areal som er foreslått rullert til fremtidige boliger – BN-9. Planområdet er for det meste ung krattskog. Innenfor planområdet er det i 2 eiendommer; gbnr. 131/1 og restarealer langs veger fra 132/311

Forslagstiller representerer grunneier av 131/1– Christopher Øren

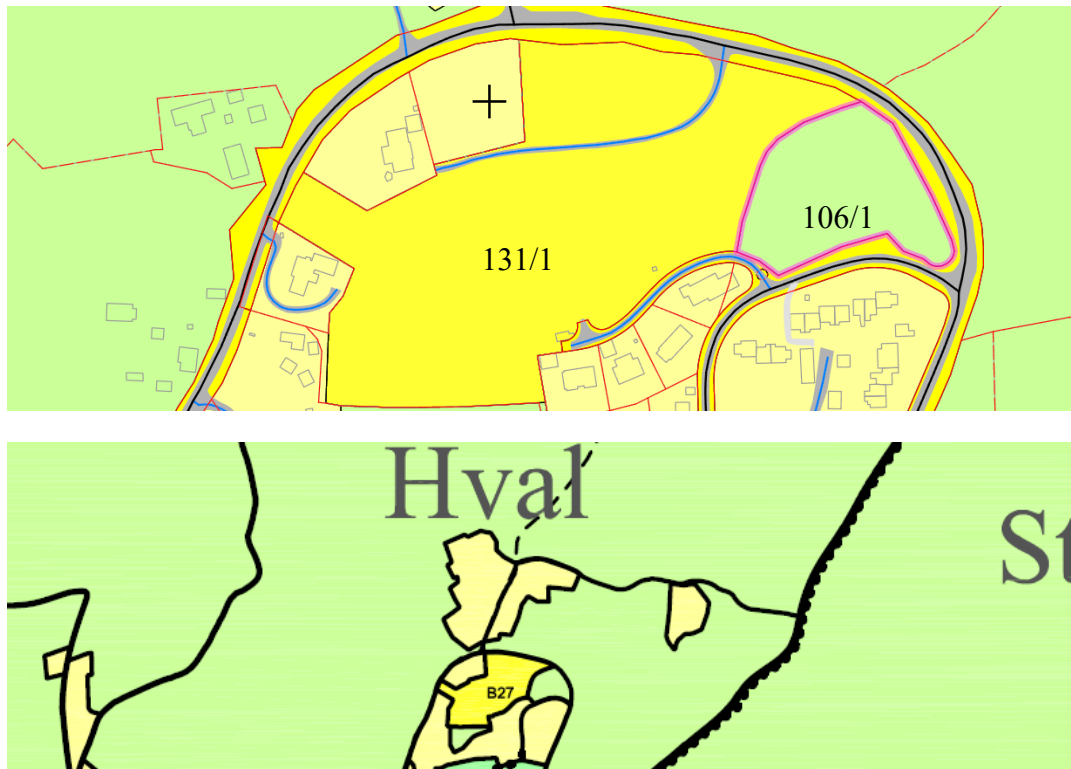


Figur 1 Planområdets lokalisering



Figur 2 Planområdets avgrensning

Planområdet følger kommuneplanens felt B27s avgrensning med tillegg av del av 131/1 avsatt i KPA som nåværende boligbebyggelse i nord. Adkomst til planområdet fra Bølgeneveien i nord og fra Bølgeneveien/Lostajet/Bertelsbakken i sydøst. Bertelsbakken er medtatt i planområdet.



Figur 3 Utsnitt KPL kar



Figur 4 Nytt boligområde - B27 i COWIs konsekvensutredning. Tidligere LNF-område.

Redegjørelse for om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:

- **Økt trafikk og støy.** Utbygging av 39 nye boenheter vil gi økt trafikk ut i Bølgenveien.
- **Klimatilpasning.** Boligene blir tilpasset bratt terreng med underetasjer. Eneboligene bør ha minst 2 etasjer (felt B – 3 etasjer) med møneretning langs kotelinjer. Eneboliger skjæres inn i terreng med underetasje langs kotelinjer. Boliger er foreslått trukket unna kollene. Vi kan ikke se at denne utformingen vil gi nevneverdige virkninger for klima utenfor planområdet.
- **Infrastruktur, herunder overvann.** Ny atkomstvei fra Bølgenveien i nord er tilpasset terrenget og legges i dalen mellom åskammene med svakt til moderat fall. Denne atkomstvegen vil dekke atkomst

21 eneboliger. Eksisterende atkomstveger i planområdet vil gi atkomst til 14 eneboliger. Det foreslås et nytt kryss til Bølgenveien, der det allerede er et uregulert kryss med skogsvei – gul sirkel.



Figur 5 Flyfoto Google Maps

Ny atkomstveg vil få maksimalt 10% stigning fra dalsøkket og opp til Bølgenveien, resterende veg vil være relativt flat med største stigning på 4% i syd. Høybrekket på resterende veg fra LEK2 til vil være ca. midtvegs i dalen. Hele lengden av vegen vil kunne fungere som avskjæring av overvann fra åskammene og kan fungere som fordrøyningsmagasin.

Dette betyr at alt overvann burde kunne håndteres innenfor plangrensen og ikke ledes ut utenfor planområdet.

Avløp tenkes ført ut i vest til Harehaugveien og følger trasee for gangsti over felt B – felles uteopphold. Planforslaget vil derfor ha virkning på kommunalt ledningsnett og for renseanlegg for avløpsvann.

- **Sosial infrastruktur.** Vang skole, Haugsbygd ungdomskole, Haug barnehage og Nedre Auren barnehage ligger ca. 600 meter fra planområdets vestgrense. Smeden barnehage ligger ca. 350 meter syd for planområdet. Det legges opp til boliger som vil passe unge mennesker med barn. Det vil ha virkning for ferdsel utenfor planområdet. Det kan potensielt vokse opp 40 – 80 barn i planområdet. Nærmeste dagligvarebutikk er DWS Dagligvare ved Smeden, ca. 600 meter fra avkjøring nord i planområdet. Bussholdeplasser på Bølgenveien nord og øst.

- **Friluftsliv.** Planarbeidet vil ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser utenfor planområdet.

- **Kulturverdier** Kommunens kartside er undersøkt og det er ikke funnet registreringer om kulturminner eller kulturverdier i eller umiddelbart utenfor planområdet.

- **Barn og unges interesser** Det er ikke kjent at barn og unge har benyttet eller benytter planområdet til lek og samvær, men er opplagt et område barn og unge kan bruke til fri lek. Planforslaget vil ta hensyn til barn og unges rettigheter nedfelt i lov og forskrifter, samt rikspolitiske retningslinjer.

- **Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket** Det meste av krattskogen vil bli hugget, slik at landskapsbildet vil endre seg noe. Dette er ikke høye kratt og trær. Ny bebyggelse vil underordne seg topografien og vil ikke gi særlige endringer i silhuett mot nord. Det skal ikke bygges på åskammene, slik at bebyggelse i dalen ikke vil bli synlig fra nord og syd.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Topografisk er planområdet to åskammer/koller med fall i alle himmelretninger. Mellom kollene går et dalføre i øst/vest retning. Vi kan dele boligområdet inn i tre deler; Nordre kolle, Søndre kolle og Dalen. Det er vist 35 boenheter i to etasjer hvorav 1. etasjer er skåret inn i terrenget. Fire boenheter på felt B må ha 3 etasjer for tilpasning til terrenget.

Ny atkomstvei til Søndre kolle, bestående av felt A, B og C med 21 boenheter, legges i dalførets laveste terreng. I dalføret vil veien ha liten stigning – maksimalt 4% i sydvest, men stiger fra dalføret til Bølgenveien med maksimalt 10%.

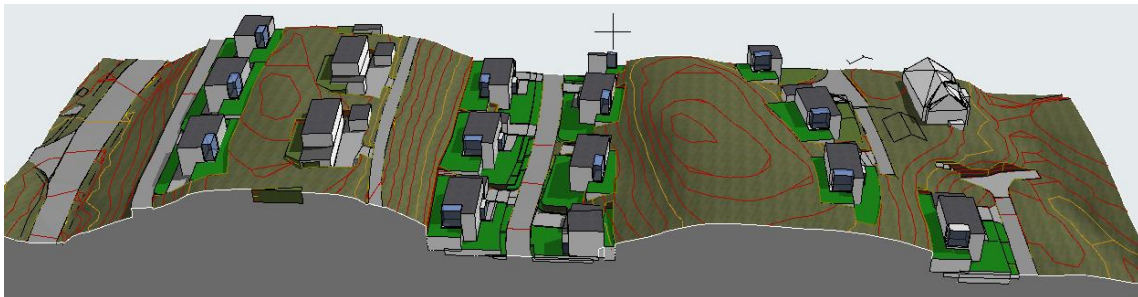
Atkomst til Søndre kolle boliger A12- A15 mot syd, vil få atkomst fra eksisterende vei Bertelsbakken.

Atkomst til Nordre kolle fra eksisterende kryss til Bølgenveien. Ny atkomstveg fra kryss til boliger på vest- og nordside, D6-D10. Denne kobles til eksisterende atkomstvei til bolig 131/131. Nye boliger på sydside D1-D5 får atkomst fra eksisterende vei. Boligene på felt D legges så nær vei som mulig, da vil kollens toppflate være minst berørt.

Det anlegges inntil tre lekeplasser på planområdet, areal til sammen ca 900m²

Det er avsatt 2200 m² til felles uteoppholdsareal på Søndre kolle.

Formål i planområdet vil være BF1-9, BLK 1-3, UTE1-2, REN1-2, KV1-5 og GN 1-5. Samlet areal som vist er 38.872 m².



Figur 6 Typisk tverrsnitt planområde.



Figur 7 Dalen - Bygningsvolumer A1-A6 med snitt ny atkomstvei.



Figur 8 Modellsnitt ved felt B – felt C bak til venstre.



Figur 9 Tverrsnitt gjennom felt B og sydvest Søndre kolle felt A.



Figur 10 Søndre kolle mot syd - felt A, boliger A9-A15. Felt B til venstre.



Figur 11 Dalen felt C, lekeplasser 2 og 3. Nordre kolle Felt D i bakgrunnen.



Figur 12 Felt C og D med lekeplasser sett fra zenith sydvest.



Figur 13 Nordre kolle mot nord – bygningsvolumer og snitt eksisterende atkomstvei.



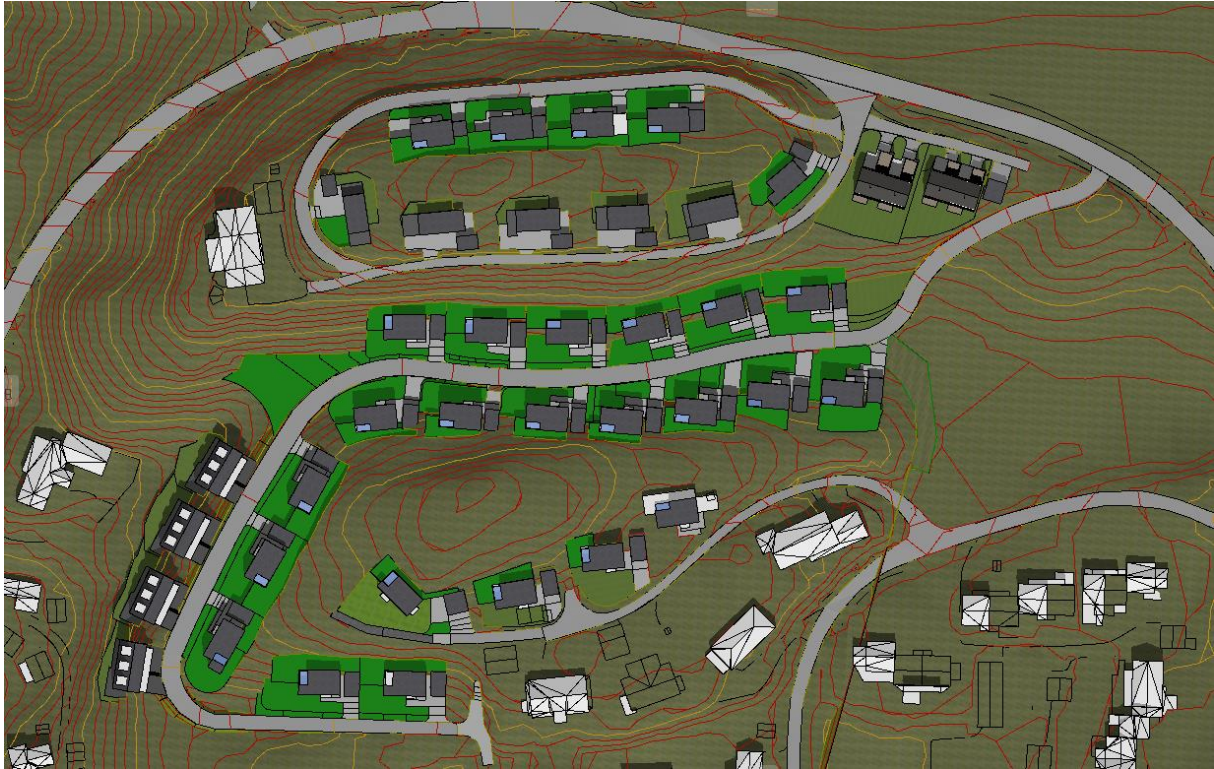
Figur 14 Nordre kolle mot nord – bygningsvolumer og snitt ny atkomstvei.



Figur 15 Felt E mot Bølgenveien og mot ny atkomstvei.



Figur 16 Illustrasjonsplan av 20.05.25, revidert 30.06.25

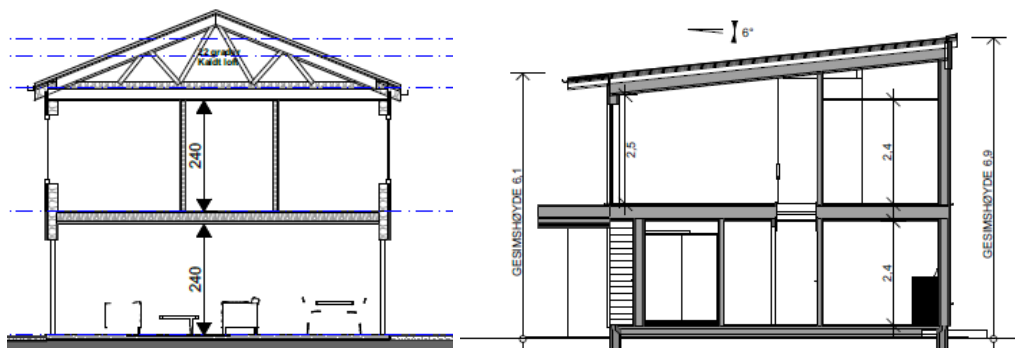


Figur 17 Modellfoto zenith

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for 39 boenheter. Volumene bør være relativt smale for bedre terrengtilpassing. Brutto grunnflate for eneboliger i 2 etasjer er vist som 80 – 87 m². Utnyttelsen regnes som %BYA pr. felt – ca.30%. Tomtestørrelser i forslaget varierer fra 512 til 760 m².

Det er vist i modellvolumer i 2 etasjer i alle felt, bortsett fra felt B som må ha 3 etasjer. Alle tomter foreslås bebygget med underetasjer, bortsett fra felt E som er tilnærmet flat. Vi tenker at pulttak, saltak og flatt tak vil være aktuelt for alle tomter, men at det bør være lik takform innenfor samme felt.



Figur 18 Typisk snitt tomannsbolig og enebolig.

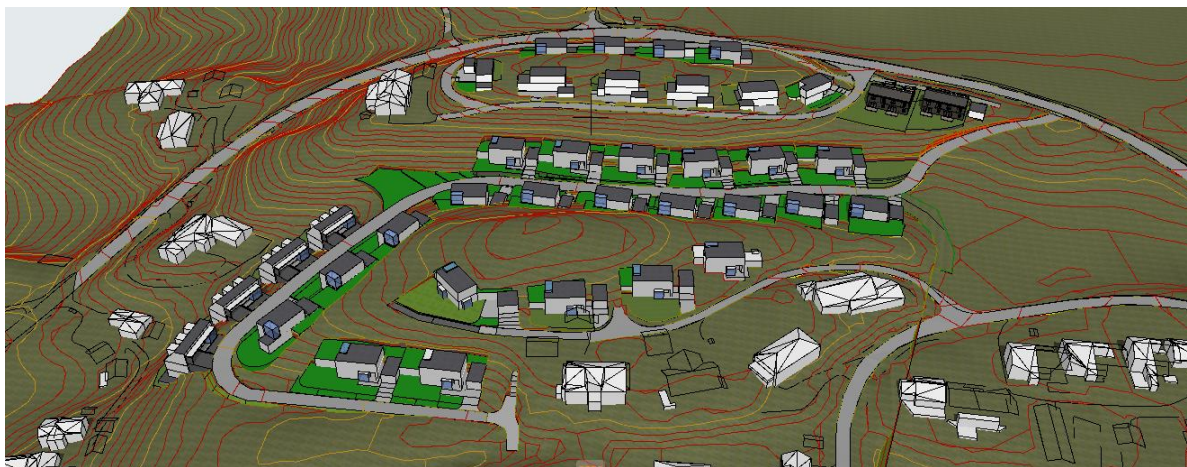
Vi tenker at volumene i 2 etasjer har normale etasjehøyder med 2,4 meter til himling, etasjeskille må ha rom for ventilasjon og bygger dermed ca. 420mm og vi tenker takvinkler opp til 22 grader for

saltak og pulttak. Maksimale gesimser nedside terreng vil være typisk 6,0 – 6,2. I skrått terreng som faller jevnt langs fasader, vil gesims målt fra gjennomsnittlig terreng være typisk 4,5 – 5,0 meter.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Alle boliger vil tilfredsstillere energikravene i Tek 17, boligens takform kan tilpasses solcelle- og solfangeranlegg. Alle boliger har gunstig orientering mot syd og vest med pulttak. Bygningsvolumene bør være relativt smale for god terrengtilpasning. Smale, rektangulære volumer gir lavere skjæringer i terreng og mindre masseuttak. Siden boligene får en langvegg under terreng, så får boligene også mindre varmetap enn boliger på flatmark.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser



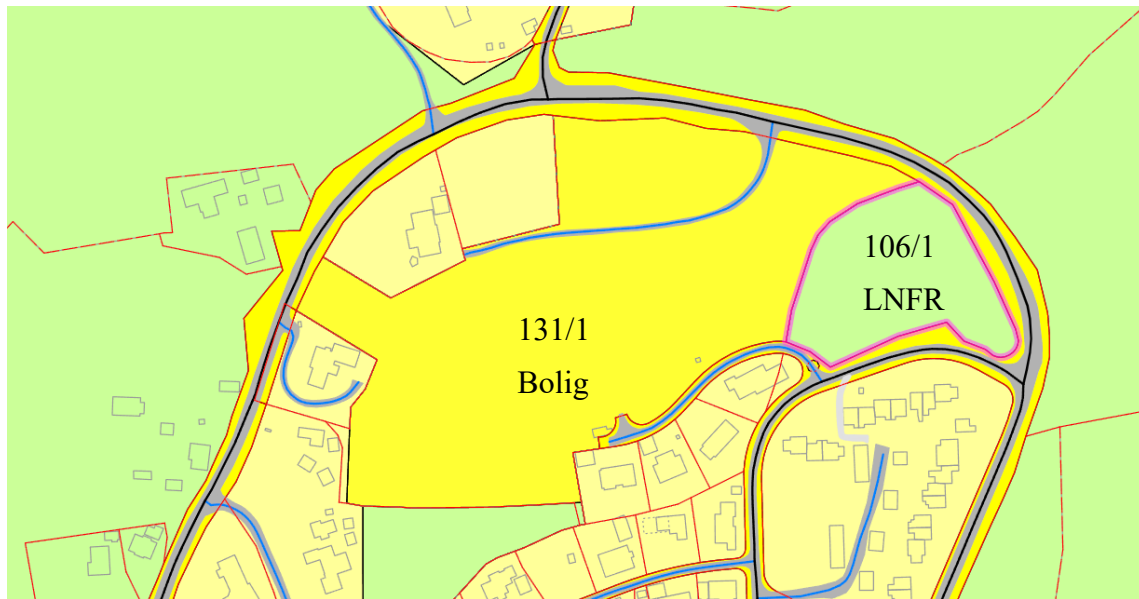
Figur 19 Modellfoto zenith syd

Topografisk består området av to øst/vestgående åskammer/koller med mellomliggende dalføre. Terrengtet på selve byggegrunnen er således brattere enn 1:3, bortsett fra dalbunnen og i felt E. Ny atkomstvei følger terrengtet og har lav stigning langs boliger. Atkomstveien er bratt med 10% stigning opp fra felt C til kryss med Bølgenveien.

Boligene er plassert lavt i periferien av kollene, som vi regner som viktige landskapstrekk. Det er ung vegetasjon på kollene i dag grunnet tidligere nedhugging. Med tiden vil vegetasjonen reise seg på ubebygde deler av planområdet og gi området preg av natur. Deler av bebyggelsen vil bli godt synlig som både nær- og fjernvirkning. Det bør derfor velges overflatematerialer av tre som vil gi et enhetlig og homogent uttrykk.

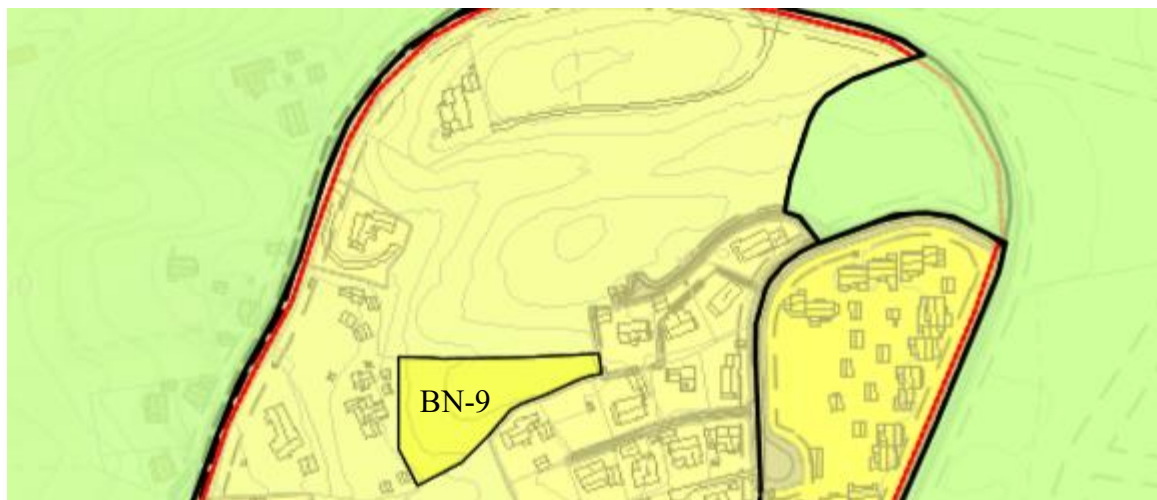
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, felt B27. Planområdet ligger på areal som tidligere er regulert i 1979 som LNF, Reguleringsplan for Haugsbygd B-D, PlanID 3305 99 og del av 131/1 som er avsatt til boligbebyggelse (Nåværende).



Figur 20 Formål i kommuneplanen

Kommuneplanen er under rulling. Kommuneplanens arealdel for 2023 – 2035 forventes vedtatt i løpet av 2025. Det er her foreslått å endre LNFR-området som grenser til planområdet i sydvest til fremtidige boliger – felt BN-9



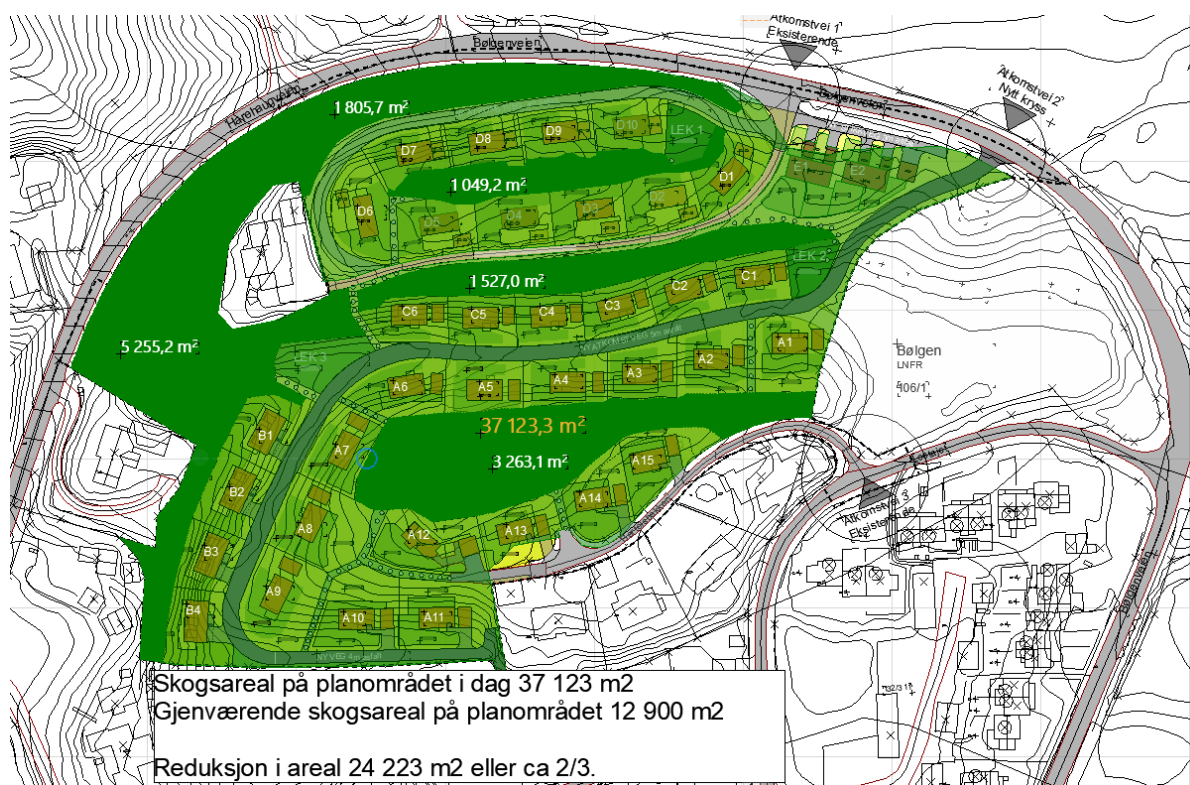
Figur 21 Foreslått endret i KPA 2023-2035

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det vil bli mer trafikk ut i Bølgenveien, som er et fylkeskommunalt ansvar og det vil bli flere barn som skal inn på barnehage og barneskole, noe som er et kommunalt ansvar. Overvann skal håndteres i planområdet, men vann og avløp skal kobles på det kommunale ledningsnett.

I. Samfunnssikkerhet

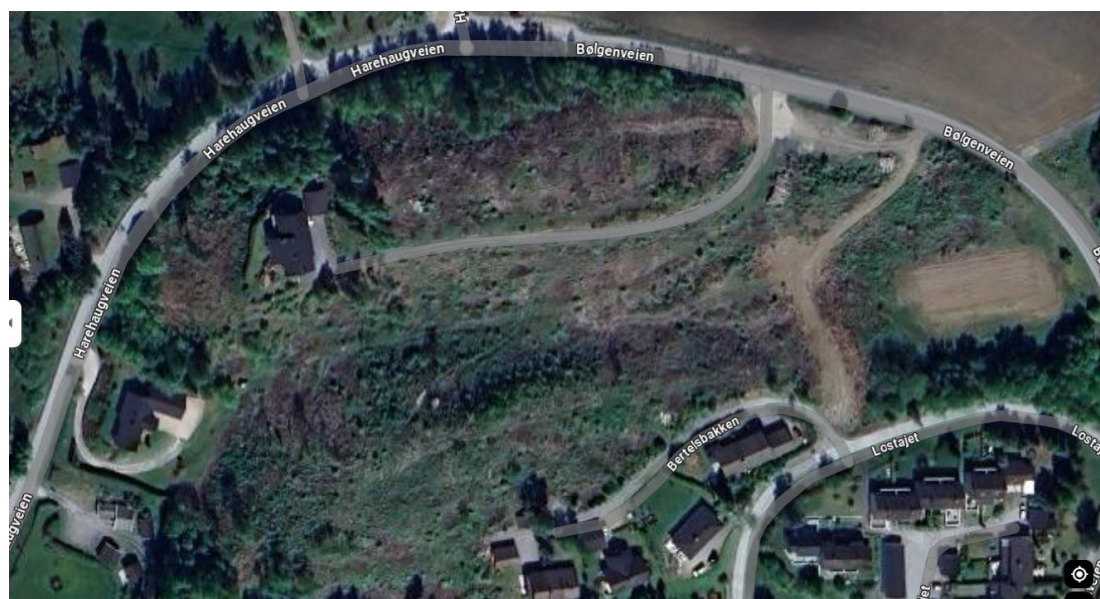
Trafikksikkerhet for myke trafikanter, områdestabilitet, håndtering av overvann. Planområdet ligger over marin grense. Det er ikke funnet aktsomhetsområder for naturfare.



Figur 23 Teoretisk skogsareal før og etter tiltak.

Skog av høy bonitet

Skogen i planområdet og i grense til planområdet da kommuneplanen ble rullert i 2019 var i hogstklasse 5 (MDs Naturbase). *Hogstklasse 5 er den siste hogstklassen i det tradisjonelle bestandsskogbruket. Dette betyr at skogen er klar for sluttavvirkning, da tilveksten ikke lenger øker vesentlig fra år til år (Google AI-oversikt).*



Figur 24 Skogen ble flatehugget og det er nå noe ung krattskog i området.

Det er normalt sett på som positivt med høybonitet skog. At grunn har en høy bonitet sier noe om gode grunnforhold.

Det har vært gjort forsøk på å plante furu, gran og bjørk på området. Furu viser seg å trives bedre i litt dårligere grunn. Så furu ble ikke aktuelt. Grana ser ut til å vokse, men der sliter man med det skarpe sjæl-fjellet som røttene til grana tåler dårlig. Dermed går det tidlig råde i granbestanden, den rekker ikke å bli hogstmoden før den råtner. Så den siste bestanden som ble plantet var bjørk. Men denne er også ødelagt.

Driftsmessig er det kostbart å flytte hogst-maskiner inn i et slikt område der det må legges ned en større jobb med merking og sikring av areal, da dette er tett på bebyggelse, trafikk og allmenn ferdsel. Samtidig som det er så bratt enkelte steder, er det ikke mulig å ta ned virke på normale driftsmåter.

Det kan også nevnes at da Harehaugveien ble bygget ble den tidligere havnehagen delt i 2. Så dette arealet er en del av ei gammel havn som nå ligger utilgjengelig for gården.

Det har også vært store utfordringer med lek og aktivitet i området. Kasting av søppel og hageavfall samt bygging av tretopphytter. Noe som gjør at skogsdrift ikke lenger er mulig.



Figur 25 Allmennhetens ikke autoriserte bruk av skogen

Summen av dette gjør at grunneier ikke finner det mulig å drive skogsdrift på dette arealet uavhengig av boniteten.

Vurdering om området må konsekvensutredes.

Konsekvens for skogsareal etter tiltak, er at ca. 2/3-del av skogsarealet erstattes med byggetiltak, samferdselstiltak og felles lekeplasser. Det vil fortsatt være tilbake 12,9 daa skog i planområdet, med største samlede areal og utstrekning fra sydvest til atkomstveg 1 i nord. Kollene vil i stor grad bli kledt med skog også i fremtiden. Skogsarealene som ble driftet tidligere, vil med endret arealstatus i kommuneplanens arealdel, *ikke* bli driftet som næring i fremtiden.

Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet. Det kan derfor antas at det ikke er arter som mister biotop/økosystem og dermed sine levevilkår, ved at skogen reduseres.

Det er ikke *ny* fare for skred- eller rashendelser forbundet med at skog reduseres i dette område.

Overvannsbehandling skal prosjekteres for å håndtere overvann til terreng innenfor planområdet.

Vi hevder derfor at det ikke er påkrevet med konsekvensutredninger, men at alle tema for risiko og sårbarhet omtales i ROS-Analysen.

