

Vedlegg I til 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: 07.07.2025

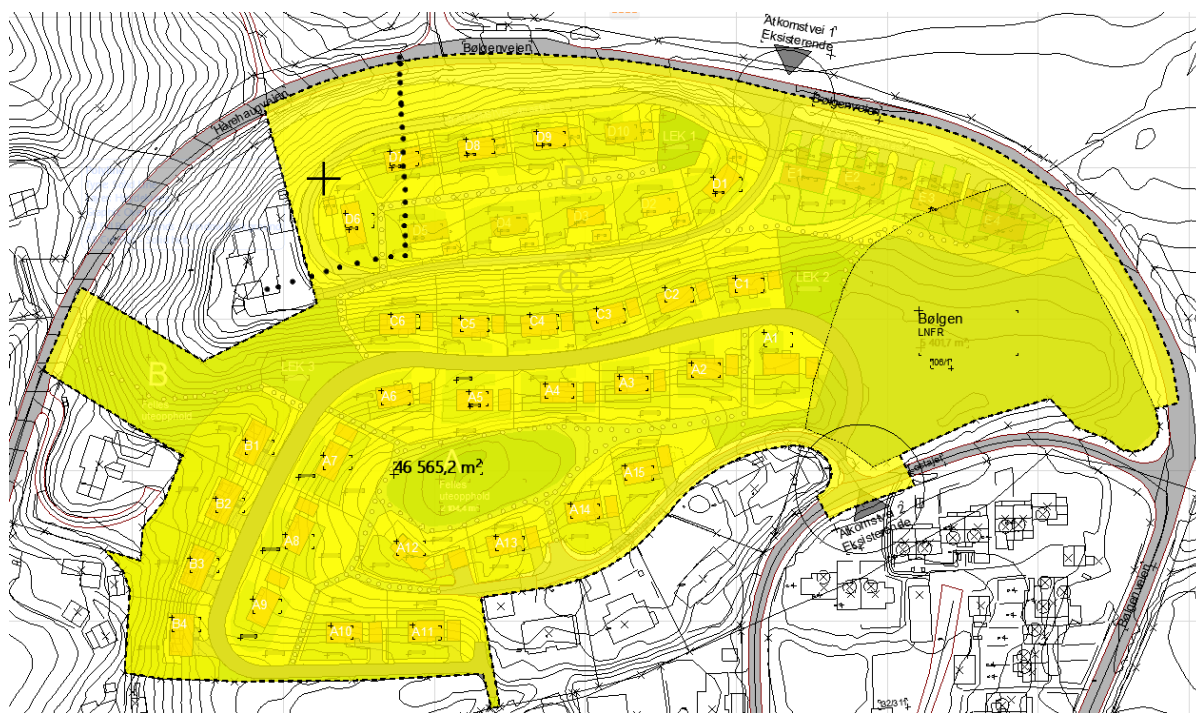


A. Formål med planen

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.

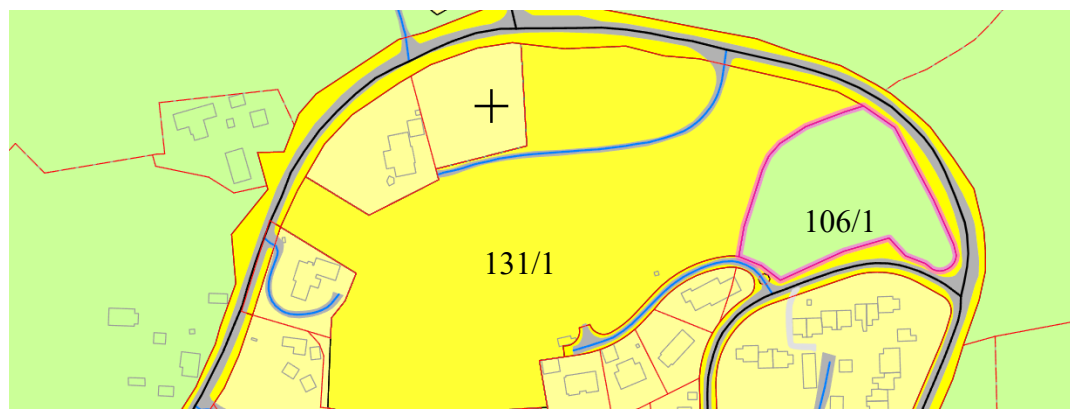
B. Planområdet ønskes utvidet med 106/1

Planområdet som er foreslått i planinitiativet ønskes utvidet med gbnr 106/1 – 6,8 daa. Planområdet vil da evt. ha et areal på ca 46,5 daa inklusive restarealer mot veg. Det må vurderes om Lostajet med kryss til Bølgeneveien skal medtas i planområdet.



Figur 1 Planområdets evt. utvidete avgrensning.

Eiendommen 106/1 Bølgene er i kommuneplanen avsatt til LNFR og består av ung skog og ca 2 daa fulldyrket jord (analyserapport).



Figur 2 Utsnitt KPA.



Figur 3 Illustrasjonsplan med ny atkomst fra Bertelsbakken.



Figur 4 Flyfoto Google Maps

Begrunnelse for å utvide planområdet:

Det kan foreslås et nytt kryss til Bertelsbakken, der det allerede er et uregulert kryss med skogsvei – gul sirkel. Dette vil gi vesentlig reduksjon i terrenginngrep og atkomst til «Dalen» kan legges på terreng uten fyllinger/skjæringer. Atkomsten vil få svært lav stigning 2-4% og trafikken ledes i etablerte kryss. Trafikkavviklingen vil bli mer effektiv og kostnadsbesparende.

Andre konsekvenser:

KPA LNFR reduseres med totalt 1475 m² til andre arealformål.

For at dette skal være interessant for grunneier av 106/1, kan felt E – frittliggende småhusbebyggelse, utvides med 984m² over 106/1 for å gi plass til to nye tomannsboliger – E3 og E4. De kan da få atkomst fra atkomstvei 1, ved det eksisterende krysset med Bølgenveien i nord.

Atkomstvei fra Bertelsbakken og nye arealformål vest for veien tar 491 m2 fra LNFR. LNFR med skog og fulldyrket jord reduseres fra 6,8 til 5,3 daa.



Figur 5 Gbnr 106/1 nye arealformål

Fordeler:

Begge teigene blir regulert under ett, 106/1 blir i stor grad regulert i tråd med KPA.

Lekeplass LEK2 blir større.

Ny atkomstvei til felt A, B og C blir tilnærmet flat – maks stigning vil bli 4%.