

Ringerike kommune
Postboks 123, Sentrum

3502 HØNEFOSS

Hønefoss, 06.11.2023

Kommuneplanens arealdel 2023-2025

Vi viser til høring av forslag til «Kommuneplanens arealdel» og oversender innspill til planarbeidet.

Tronrud Eiendom mener det er viktig at Kommuneplanens arealdel følger opp intensjonene i Kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2030 der et er forutsatt kompakt by- og tettstedsutvikling i Ringerike kommune og at kommuneplanens bestemmelser bygger opp under denne intensjonen.

Tronrud Eiendom er spesielt opptatt av muligheten for utvikling i Hønefoss sentrum. Vi legger til grunn at «Områdeplan Hønefoss» som ble vedtatt i 2019 vil gi rammer for videre utvikling i sentrumsområdet. Vi mener generelt at forslaget til bestemmelser og detaljering av disse ikke er tilpasset utbygging i sentrumsområder.

Kommunen opplyser selv at arealdelen er en langsiktig plan som skal legge til rette for utvikling til beste for miljø- og samfunn, for både dagens og fremtidige generasjoner. Vi mener at kommuneplanens arealdel i hovedsak bør gi overordnede rammer for arealbruk og i mindre grad detaljerte krav til utbyggingsområder i form av detaljerte bestemmelser, nettopp for å sikre at planen vil kunne være en langsiktig overordnet plan.

Vi har følgende konkrete innspill til planbestemmelser i høringsforslaget:

§ 1.2.2

Foreslått bestemmelse:

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom bestemmelsene i arealdelen og eldre reguleringsplaner går arealdelen foran.

Vår kommentar:

Det er ikke angitt at dette kun gjelder eldre planer vedtatt før en gitt dato. Slik bestemmelsen fremstår nå vil den gi usikkerhet i forhold til mulig realisering av alle reguleringsplaner som er vedtatt. Nye bestemmelser fra kommuneplanens arealdel vil legges til grunn for vurdering av byggesaker også i reguleringsplaner som nylig er vedtatt.

Vi mener det er fornuftig med en generell retningslinjer for eldre planer, men mener bestemmelsen burde suppleres med en spesifikasjon om gitt dato for når kommuneplanen skal gjelde ved motstrid.

§ 5.3.1 – 5.3.5 Parkering

Det er foreslått detaljerte bestemmelser vedrørende parkering i tillegg til krav til antall parkeringsplasser. Det er for eksempel krav om sykkelparkering, min 50% ferdig montert elbil-ladere, krav til parkering for lastesykler, besøksparkering, HC-parkering (10%) og plass for bildeling.

Generell kommentar:

Vi er svært skeptisk til at krav om sykkelparkering, parkering for lastesykler mm. kommer i tillegg til krav om parkering for bil. Vi mener det er riktig å sikre etablering av kjellerareal innenfor sentrumsområdet som kan utnyttes til parkering mm. Slik bestemmelsene nå er utformet vil det samlede kravet til parkeringsareal (bil/sykkel/HC-parkering/delebil mm.) gjøre det svært vanskelig å realisere byggeprosjekt i sentrum.

§ 5.3.1 a)

Det er bra at kommunen åpner for at krav til parkeringsplasser kan reduseres etter konkret vurdering dersom det tilrettelegges spesielt for andre løsninger.

§ 5.3.1 b) og § 5.3.4 b)

Vi mener det er bra at det kreves at parkeringsareal er klargjort med føringsveger og plass for elektrisk infrastruktur for el-bil ladere.

Vi er imidlertid svært skeptisk til krav om at 50% av parkeringsplasser for boligformål kreves med ferdig montert el-bil lader. Vi mener etablering av el-bil ladere bør være et valg for den enkelte boligkjøper og at ladere monteres opp for å dekke det reelle behovet.

§ 5.3.1 c)

Krav om besøksparkering bør ikke gjelde utbygging i sentrumsområder da besøkende kan benytte eksisterende parkeringstilbud i sentrum.

§ 5.3.1 d)

Det er bra at kommunen i § 5.3.1 d) åpner for at parkering kan løses på annen eiendom. Vi mener dette vil legge til rette for å etablere gode felles parkeringsløsninger i sentrum i kommunal eller privat regi.

§ 5.3.4 a)

Krav om at 10 % av parkeringsplasser skal tilrettelegges for forflytningshemmede er høyt. Vi mener det er tilstrekkelig at 5% (jf. Forskrift om parkering, Ringerike kommune) av plassene tilrettelegges for forflytningshemmede som ut fra erfaringstall er tilstrekkelig for behovet. Parkeringsplasser for forflytningshemmede er arealkrevende og vi mener at et krav om 10% tilrettelagte parkeringsplasser er mer enn det reelle behovet og være vanskelig å realisere i sentrumsområdene.

§ 5.3.4 c)

Vi mener det ikke er hensiktsmessig at det kreves parkeringsplasser for bildeleordninger i sentrumsprosjekt. Vi mener behovet for bildeling evt. bør dekkes av en «uavhengig» aktør som vil kunne tilby bildeling til alle boligprosjekter i sentrum.

§ 5.3.5 a)

Krav om at 10% av sykkelparkeringsplasser skal tilrettelegges for lastesykkel er ikke hensiktsmessig. Dette er et krav som kommer i tillegg til parkeringsplass for bil og vil være svært arealkrevende i sentrumsområder ved tett utbygging. Vi mener at dersom det blir behov for store areal for parkering av lastesykler i fremtiden kan dette gjøres ved at bilparkeringsplasser omdisponeres til sykkelparkering.

§ 5.3.6 Frikjøp av parkeringsplasser

Vi forutsetter at det ikke blir et krav om frikjøp, men at bestemmelsen i § 5.3.1 d) gir mulighet for fleksibilitet i forhold til etablering av parkeringsplasser også i privat regi.

§ 5.4.3 Minste uteoppholdsareal

Det er ikke angitt egne krav i forhold til uteoppholdsareal i sentrumsområdene. Vi mener bestemmelsen bør suppleres med et krav om 10 m² uteoppholdsareal pr boenhet innenfor indre sentrumssone.

§ 5.6.3 Renovasjon

Kommunen krever at det etableres nedgravde avfallsløsninger for boligkompleks med mer enn 20 enheter. Det tillates samtidig ikke at det heises over fortau ved tømning.

Vår kommentar:

Kommunen bør utarbeide en eksempelsamling for hvordan nedgravde avfallsbeholdere skal løses i sentrumsområder. Vi mener det bør tillates å heise over fortau ved tømning i gater som ikke er hoved trafikårer. Vi mener det slik vil være mulig å etablere gode arealeffektive løsninger for avfallshåndtering også i sentrumsområdene.

§ 5.15.1 Nullvekstsone

Vi forutsetter at Områdeplan Hønefoss har innarbeidet målsetningen om nullvekst i personbiltransport. Vi kan derved ikke se at det er behov for nye transportutredninger ved utbygging i tråd med Områdeplanen.

§ 5.15.2 Mobilitetsplan

Vi mener det ikke bør kreves mobilitetsplan for utbygging innenfor Områdeplan Hønefoss så sant reguleringsplaner/byggesaker er i tråd med arealbruk i Områdeplanen.

§ 5.16 – Klima- og energiltak

Det er bra at Ringerike kommune har et ønske om å dreie utviklingen mot mer miljøvennlig utvikling. Tekniske Forskrifter og øvrig lovverk legger imidlertid rammer for at ny bebyggelse i dag bygges med større fokus på bærekraft enn eksisterende bygningsmasse.

Vi er generelt skeptisk til at kommunen stiller krav ut over gjeldende lovverk og er spesielt opptatt av at ekstra krav om dokumentasjon ikke legges tidlig i planprosessen. Utvikling av reguleringsplaner er tidkrevende og i sentrumsområdene i Hønefoss har vi erfaring fra at planprosesser tar svært lang tid (planprosessen for Øya-området startet i 2013 og er fremdeles ikke vedtatt). Krav om utredninger tidlig i planprosessen vil derved kunne være utdatert lenge før reguleringsplanen blir vedtatt. Vi mener miljøstrategi må utvikles i takt med prosjektet og den teknologiske utviklingen og at det i tidlig planfase kun bør kreves vurderinger i forhold til miljøtiltak og ikke egne fagrapporter som fordyrer planarbeidet.

§ 6.4 Sentrumsformål

Det er foreslått at det ikke tillates etablering av plasskrevende handel i indre sentrumssone.

Vår kommentar:

Ringerike kommune har lagt til grunn at «big-box» er plasskrevende handel. Det bør ikke legges begrensninger på mulighet for etablering av handel i indre sentrumssone. Vi mener all type handel bør tillates i sentrum dersom markedet etterspør slike lokaler.

§ 11.1 c) Byggeforsbud langs vassdrag

Det er foreslått en generell byggeforsbudssone på 20 meter i byggeområder langs Storelva/Begna. Slik bestemmelsen er utformet mener vi det vil legge nye føringer også der det er vedtatt reguleringsplaner.

Vi mener det klart bør fremgå at vedtatte reguleringsplaner gjelder og at utvikling i sentrumsområdene må vurderes spesielt ut fra lokale forhold.

Med vennlig hilsen

Tronrud Eiendom AS



Ellen Grønlund
Utviklingsdirektør

Mobiltelefon: 95 73 38 66
E-post: ellen@tronrudeiendom.no