



Ringerike kommune
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike kommune - Statlig samordnet høringsuttalelse til planforslag for Tanberghøgda

Det vises til offentlig ettersyn i brev datert 18. desember 2018 med forslag til detaljregulering for Tanberghøgda.

I brev fra Fylkesmannen til kommunene datert 08. januar 2019 informeres det om samordning av statlige innsigelser. Fra 2018 er dette blitt en fast ordning, jf. pressemelding fra Regjeringen datert 27. desember 2017.

Vi viser også til rutiner for ordningen i *Veilederen om Samarbeid om effektive avklaringer i arealplanleggingen* som Fylkesmannen har sendt ut den 22. juni 2016.

Saken gjelder

Planforslaget legger til rette for oppføring av 350 boenheter fordelt på frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Krakstadmarka hvor området er avsatt til boligformål.

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Fylkesmannen har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Fylkesmannen som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Fylkesmannen skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Fylkesmannen har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Hvis en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

I dette brevet opptrer Fylkesmannen som samordningsmyndighet. Det er høringsuttalelser med innsigelse fra følgende statlige etater:



- Statens vegvesen, 31. januar 2019

Oversikt over høringsuttalelsene

Statens vegvesen har fremmet følgende innsigelse:

- Både som fylkeskommunal myndighet og statlig sektoransvar fremmer SVV innsigelse til planforslaget for manglende konsekvensutredninger og manglende plan for kryssene med fv. 241, undergang, busslommer, skoleveg og g/s-veg.

Vedlagt følger også høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken hvor vi har en del faglige råd og anbefalinger til planforslaget. Vi ber kommunen om å ta en grundig gjennomgang av uttalelsen.

Samordning

Statens vegvesen har fremmet innsigelse med bakgrunn i manglende utredninger av konsekvenser for trafikk og manglende løsninger for buss langs fv. 241 og løsninger for gående og syklende.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Fylkesmannen forutsetter at Ringerike kommune følger opp innsigelsen og samarbeider med Statens vegvesen for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Fylkesmannen etter de ordinære rutinene jf. pbl. § 5 - 6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien (e.f.)
Seksjonssjef

Brede Kihle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 31. januar 2019
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 13. februar 2019

Kopi til:



Buskerud fylkeskommune Postboks 3563 3007 DRAMMEN
Statens vegvesen region sør PB 723 Stoa 4808 ARENDAL



Statens vegvesen

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 MOSS

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Anne-Mette Bjertnæs /
32214342

Vår referanse:
16/165925-5

Deres referanse:

Vår dato:
31.01.2019

Svar – Reguleringsplan for 405 Tanberghøgda – innsigelse

Vi viser til mottatte plan for overnevnte tiltak.

Hensikt med planen er å legge til rette for 350 boliger på Tanberghøgda. Dette er en del av kommunedelplan Krakstadmarka og må sees i sammenheng med den.

Forelagte forslag til reguleringsplan for Tanberghøgda er manglende konsekvensutredet på trafikk, gang/sykkel og kollektiv.

Gang/sykkel og skoleveg

Vi går ut fra at skolebarn fra Tanberghøgda og Krakstadmarka skal gå på Benterud skole. Det er ikke vist tilfredstillende løsning for gående og syklende til skolen i framlagte plan for Tanberghøgda. Det vises til turdrag innen planområdet. Gående og syklende fra så mange boliger må ha separat sammenhengende offentlig gang/sykkelvegnett som driftes og vedlikeholdes hele året. Det må dokumenteres tilfredstillende skoleveg helt fram til skolen.

Trafikkutredning

Det må framlegges trafikkutredning for alle boligene i Krakstadmarka og eksisterende boligområde, en vurdering av hvordan trafikken er tenkt fordelt på Arnegårdsvegen og ny adkomst til Lisletta/fv. 241. En etappevis utbygging kan beskrives.

Trafikken på fv. 241 har i dag en ÅDT på 4800. Denne vil øke med årene med generell trafikkvekst og all trafikk fra Krakstadmarka. Trafikken som skal legges til grunn er prognoseåret, og det skal være 10 år dvs. 10 år etter åpningsåret. Vi mener at det må

bygges en g/s-undergang for å oppnå en trafikksikker kryssing av fv. 241 . Målpunkter for g/s-trafikken er bl. a. Helgelandsmoen, Norderhov, Botilrud og Hvervenmoen.

I plangrunnlaget henvises det til Statens vegvesen håndbok 263. Den er utgått og det er kommet en nye i håndbøker N100 Veg og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss.

Ny adkomstveg til kryss med fylkesveg 241 må:

- Dimensjoneres for alle boligene for Krakstadmarka.
- Busslommer på begge sider av fv. 241 g/s-veg til denne i tilknytning til planskilt undergang til busslomme.
- Gang-sykkelveg langs rv. 241 skal være separat med 3 meter fra fv. 241 og må legges på østsiden av fylkesvegen. Den må føres bort til Åsavegen for å knytte til gang/sykkelvegnett som ligger der for å knytte den til øvrig sykkelveg i området. Gang-sykkelvegen skal trekkes helst 5 meter unna i krysset for at en bil skal kunne stå mellom g/s-vegen og fv. 241.
- Avkjørsler rett over krysset for ny adkomstveg må stenges og ny adkomst må vises og opparbeides et annet sted.
- Detaljerte tegninger av kryss med fv. 241, g/s-undergang og avslutning ved Åsavegen må utarbeides i tråd med vegnormalene.

Konklusjon

Både som fylkeskommunal myndighet og statlig sektoransvar fremmer innsigelse mot manglende konsekvensutredninger og manglende plan for kryssene med fv. 241, undergang, busslommer, skoleveg og g/s-veg.

Vegavdeling Buskerud
Med hilsen

Rolf Helge Grønås
Avdelingsdirektør

Anders O. T. Hagerup
Seksjonsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Buskerud fylkeskommune, Postboks 3563, 3007 DRAMMEN



Ringerike kommune
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike kommune - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Tanberghøgda ved Hønefoss

Ringerike kommune har oversendt forslag til detaljregulering for Tanberghøgda ved Hønefoss. Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Krakstadmarka hvor området er avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget legger til rette for oppføring av ca. 350 boenheter fordelt på frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Fylkesmannen vil spesielt vektlegge viktigheten av at det nye boligområdet ved Krakstadmarka knytter seg til Hønefoss sentrum. Det er derfor viktig at bruløsningen over Storelva til Schjongslunden blir etablert for å redusere avstanden til sentrum og for å legge til rette for sykkel og gange. Fylkesmannen vil derfor sterkt anbefale at bruløsningen blir sikret opparbeidet i form av rekkefølgekrav i planen. Når det gjelder nasjonale jordverninteresser vil vi sterkt anbefale at ny adkomstvei blir trukket vekk fra den dyrka marka for å redusere omfanget av jordbruksarealer som blir omdisponert til vegformål. Av hensyn til naturtypen leirraviner anbefaler vi at lekeplassen f_BLK10 blir redusert i størrelse. Videre har vi en forutsetning om innarbeidelse av tiltak mot støy og presiseringer i bestemmelsene.

Bakgrunn

Vi viser til brev av 18. desember 2018 med forslag til detaljregulering for Tanberghøgda. Planforslaget legger til rette for oppføring av 350 boenheter fordelt på frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Krakstadmarka hvor området er avsatt til boligformål. Ny adkomstvei fra Lisletta til området er avklart i ny kommuneplan.

Fylkesmannen har i brev av 26. oktober 2016 og i brev av 22. mars 2017 kommet med uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og utvidelse av planområdet. Vi viste til nasjonale føringer og ba om at forhold knyttet til støy, barn og unges interesser, landskap, klima og energi, universell utforming og naturmangfold ble tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer. Til den varslede utvidelsen ba vi spesielt om at ny adkomstveg ble planlagt på en måte som ivaretok nasjonale jordvern hensyn. Vi la til grunn at ny veg ikke kom i konflikt med dyrka mark. Videre ba vi om at utvidelsen i nord ivaretok to bekkeløfter i dette området. Kryssing med vei her bør løses med bru fremfor bekkelukking og igjenfylling av bekkedalen.



Fylkesmannens kommentarer

Etter en gjennomgang av saken er det først og fremst hensynet til energi og klima, jordvern, barn og unge, naturmangfold (ravinelandskap), støy og risiko og sårbarhet som vi har merknader til.

Energi og klima

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen for Krakstadmarka var det vesentlig å få på plass en bru over Storelva for å binde det nye boligområdet tettere sammen med Hønefoss. Uten denne bruløsningen må dette boligområdet regnes som bilbasert. Det er derfor svært viktig å få realisert denne bruløsningen for å legge til rette for gående og syklende. Ved tilrettelegging for 350 nye boenheter mener vi det er viktig at det innarbeides rekkefølgekrav om at brua skal være på plass før planforslaget er ferdig realisert. Vi vil derfor sterkt anbefale at kommunen innarbeider et slikt krav i planen. Hvis dette ikke innarbeides i denne planen vil Fylkesmannen vurdere innsigelse ved detaljregulering av de øvrige feltene for å sikre at bruløsningen blir realisert. Vi viser til nasjonale føringer om å redusere transportbehovet og klimagassutslippene, jf. statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Utbyggingsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for levering av fjernvarme. I planbeskrivelsen står det likevel at utbyggingen ikke vil knytte seg til dette på grunn av at boligenes størrelse tilsier at boligene ikke faller inn under tilknytningsplikten. Videre er det vist til store investeringskostnader ved påkobling. Det er vist til de generelle kravene i TEK om lavt energibruk. Fylkesmannen mener dette er lite ambisiøst ved en såpass stor utbygging og ber kommunen om å vurdere krav til påkobling eller andre klimavennlige løsninger. Vi viser til at det er en nasjonal målsetting å få til energieffektive bygningsløsninger, jf. Meld. St. 21 (2011-2012) *Norsk klimapolitikk* og Meld. St. 13 (2014-2015) *Ny utslippsforpliktelse for 2030*. Et viktig tiltak er å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm, for eksempel tilrettelegging for varmepumpe, fjernvarme, bioenergi eller bygging av lavenergibyg/passivhus.

Vi viser også til Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, samt plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning.

Jordvern

Det går frem av saken at ny adkomstvei til Lisletta vil resultere i at ca. 5 daa med dyrka mark blir omdisponert til vegformål. Fylkesmannen mener det er uheldig at et såpass stort areal med dyrka mark blir omdisponert som følge av opparbeidelse av ny vei. Dette er ikke i tråd med nasjonale jordvernhensyn. Vi viser til behandlingen av kommunedelplanen for Krakstadmarka hvor det ble tydelig fastslått av Kommunal- og moderniseringsdepartementet viktigheten av å sikre den dyrka marka.

Stortinget vedtok en nasjonal jordvernstrategi i desember 2015 som sier at årlig nasjonal omdisponering av dyrka mark ikke skal overstige 4000 dekar innen 2020. Det er en innstramming av tidligere nasjonal målsetting om at omdisponeringen ikke skulle overstige 6000 dekar, jf. Meld. St. nr. 9 (2011-2012) «*Velkommen til bords*». Vi viser også til brevet fra Landbruks- og matdepartementet av 8. mars 2016 og 1. oktober 2018 hvor det vises til jordvernstrategien. Her går det blant annet frem at målet skal nås gradvis innen 2020 og at kommunen som plan- og bygningsmyndighet har en viktig rolle med å følge opp dette.



Med bakgrunn i at ny vegløsning er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan, fremmer vi ikke innsigelse til planforslaget. Vi legger også vekt på at ny veg i stor grad er lagt i kanten av dagens jorde. Det kan se ut til at det er lagt vekt jordvern hensyn når vegen er planlagt. Vi er derfor overrasket over at vegen vil medføre et såpass stort arealbeslag. Hvilke arealer som blir omdisponert mener vi bedre kunne vært synliggjort i planforslaget og hvilke vurderinger som ligger til grunn. Fylkesmannen vil **sterkt anbefale** at den nye vegen i sin helhet blir lagt innenfor skoggrensa for å redusere omdisponeringen i størst mulig grad. Videre anbefaler vi at der hvor det er nødvendig å ta i bruk dyrka mark, innføres et krav i bestemmelsene om at matjorda skal sikres for gjenbruk i form av jordforbedring, nydyrking eller lignende.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger opp til flere lekeplasser med bestemmelser som sikrer opparbeidelse. Dette mener vi er bra. Det går frem av saken at det er planlagt for 10 lekeplasser som i sum tilsvarer et areal på 9,5 daa. Videre vil vi trekke frem som positivt at en del av boligområdet er planlagt med parkering under bakken med bilfritt småhusmiljø. Dette vil skape gode bomiljøer for spesielt barn og unge.

Vi savner en bedre redegjørelse for trafiksikker gangadkomst til barne- og ungdomsskole og mener dette kunne vært bedre utredet. Ny adkomstløsning til Lisletta er planlagt med eget fortau. Her er det et busstopp i dag. Vi vil likevel tro at barn til Benterud skole vil benytte seg av Tandbergmoveien eller stien som leder ned til Høyskolen via det planskilte krysset under Osloveien og frem til skolen. Hvordan trafiksikkerheten er vurdert langs denne traseen burde vært utredet ved en såpass stor utbygging som Tanberghøgda legger opp til. Vi ber derfor kommunen vurdere dette grundig før endelig vedtak av planen og om det er behov for å gjennomføre tiltak for å bedre trafiksikkerheten for barn og unge.

Gangbru over til Schjongslunden er også et viktig tiltak for barn og unge i området. Dette vil redusere avstanden til dette området betraktelig og vil kunne bli en naturlig del av aktivitetsområdet for barn og ungdom som vokser opp ved Krakstadmarka. Schjongslunden er et flott område for barn og unge hvor det er idrettsanlegg både innendørs og utendørs.

Naturmangfold

Den planlagte utvidelsen i nord er tatt ut av planforslaget. Kryssing av bekkene i dette ravineområdet er derfor ikke lenger en problemstilling.

Lekeplassen f_BLK10 er på ca. 9,4 dekar og kommer i tillegg til de 10 regulerte lekeplassene som til sammen omfatter et areal på 9,5 daa. I planbeskrivelsen går det frem at det ikke er noen konkrete planer for å opparbeide dette arealet til lekeplass. Dette vil kreve omfattende oppfylling av terrenget siden dette utgjør en del av en ravine.

I gjeldende kommunedelplan er det avsatt et mindre areal til lek i dette området. Av hensyn til ravinelandskapet anbefaler vi at lekeplassen blir redusert i størrelse slik at den mest krevende delen av ravinen, hvor høydeforskjellen er svært stor, blir tatt ut av planforslaget og blir regulert til naturområde i tråd med overordna plan. Leirraviner er en naturtype som er oppført i rødlisten for naturtyper 2018 som sårbar (VU). Naturtypen huser et rikt mangfold av arter. Ravinedaler har også viktige funksjoner for vilt (spredningskorridorer, passasjer, yngleområder for bl.a. hjortevilt). En rik insektfauna legger også grunnlaget for en mangfoldig fuglefauna. Med dette som bakgrunn vil vi



derfor **sterkt anbefale** at en større del av denne ravinen blir ivaretatt som en del av det regulerte naturområdet.

Siden store deler av ravinelandskapet ved Krakstadmarka er avsatt til boligområde og er påvirket av veger og boligutbygging i dag, fremmer vi ikke innsigelse. Slik vi vurderer saken er ikke verdien av nasjonal eller regional interesse. Dette er også dokumentert gjennom utarbeidelsen av kommunedelplanen.

Når det gjelder prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven, ser vi av saken at planforslaget er vurdert til ikke å ha negativ innvirkning på sårbare arter som det står i planbeskrivelsen. Omdisponering fra LNF-område til byggegrunn og forholdet til naturmangfoldloven er gjennom kommunedelplanen avklart. Vi vil likevel anbefale at planforslaget blir vurdert konkret i forhold til hver enkelt paragraf i §§ 8-12, i tråd med lovens intensjoner.

Støy

Ny samleveg vil resultere i at den nærmeste husrekken vil bli støyutsatt. Dette er dokumentert i planbeskrivelsen og i bestemmelsene er det krav om oppfølging av dette i tråd med føringene i støyretningslinjen T-1442/2016. Som vi har uttalt tidligere til planforslag i Ringerike kommune anbefaler vi at støygrensen på $L_{den} = 55$ dB blir tatt inn i bestemmelsene slik at støygrensen blir juridisk bindende for reguleringsplanen.

Videre mener vi det er uheldig at det ikke er utredet eller innarbeidet noen tiltak for å ivareta støyhensynet for de berørte boligtomtene. Dette skal løses som en del av påfølgende byggesak. For å ivareta dette anbefaler vi at det blir regulert inn en støyskjerm langs vegen med rekkefølgekrav for opparbeidelse.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging står at fortetting med kvalitet er en viktig forutsetning for en god by- og tettstedsutvikling. Det er uttrykt en forventning om at kommunene skal forebygge nye miljø- og helseulempen i form av støy ved planlegging av ny boligbebyggelse.

Fylkesmannen viser i denne forbindelse også til Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) som trådte i kraft 1. januar 2012. I § 4 gis kommunen blant annet et ansvar for å bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Som et minimum ber vi derfor om at støysonen blir regulert inn i planen som en egen hensynssone med tilhørende bestemmelser som sikrer at alle boligene får støyverdier som ikke overstiger $L_{den} = 55$ dB utenfor vindu i støyutsatt fasade mot den nye samlevegen. Dette gjelder for rom til støyfølsomt bruk (i hovedsak stue og soverom). Tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyverdier må være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til de planlagte boligene.

Fylkesmannen fremmer ikke innsigelse til planforslaget under forutsetning av at dette blir innarbeidet i den endelige planen. Det betyr at kommunen ikke har anledning til å vedta detaljplanen uten at dette kravet blir innarbeidet i kart og bestemmelser.

Risiko og sårbarhet



Som en del av arbeidet med kommunedelplanen ble det utarbeidet en geoteknisk rapport fra NGL. Her er det flere anbefalinger som skal legges til grunn for utbyggingen i Krakstadmarka. Vi forutsetter at dette følges opp i planen og når området skal bygges ut. Med utgangspunkt i de varslede klimaendringene og mer nedbør og ekstremvær som følge av dette, er det spesielt viktig at dette blir tilstrekkelig vektlagt når det skal bygges ut i et ravineområde. Vi viser til uttalelsen fra NVE hvor de har merknader til hvordan planforslaget ivaretar dette og vi forutsetter at kommunen følger opp de faglige anbefalingene her.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden (e.f.)
Seksjonssjef

Brede Kihle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen region sør

Norges vassdrags- og
energidirektorat

Buskerud fylkeskommune

PB 723 Stoa

PB 5091 Majorstuen

Postboks 3563

4808 ARENDAL

0301 OSLO

3007 DRAMMEN



RINGERIKE KOMMUNE

Kommuneoverlegen

Ringerike kommune
Areal- og byplankontoret

04.02.2019

Vår ref.: 2015/4556

Uttalelse til detaljreguleringsplan 405 for Tanberghøgda

Det vises til deres kunngjøring av høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Tanberghøgda datert 18.12.2018.

Vår hjemmel

[Lov om folkehelsearbeid \(Folkehelseloven\)](#)

[Forskrift om miljørettet helsevern](#)

Uttalelse

Kommuneoverlegen, miljørettet helsevern gir råd- og veiledning i henhold til Folkehelseloven kapittel 3 og tilhørende forskrifter i plansaker. Miljørettet helsevern omfatter faktorer i miljøet som direkte eller indirekte kan virke inn på helsen. Disse er fysiske, kjemiske, biologiske og sosiale miljøfaktorer, jf. Folkehelseloven § 8.

Kommunen skal arbeide for å fremme folkehelse og bidra til å sikre befolkningen mot faktorer i miljøet som kan ha negativ innvirkning på helsen, blant annet ved å ivareta hensynet til helse og trivsel i planlegging etter plan- og bygningsloven og godkjenning av virksomhet etter annet lovverk, jf. Miljørettet helsevernforskriftens § 4.

Fagansvarlig for miljørettet helsevern har vurdert de aktuelle miljø- og helsefaktorer som kan påvirke planområdet og mulige effekter planområdet kan påføre omgivelsene, og har følgende merknader til planforslaget:

Støy

Støy er en miljøfaktor som kan virke negativt inn på folks helse. Den nedre delen av boligene langs nedre atkomstvei, Arnegårdsveien, ligger i gul støysone fra E16 og øvrig veianlegg på Hvervenkastet. Flere av beboere langs hele Arnegårdsveien har sendt bekymringsmelding til Kommuneoverlegen om helsemessige ulemper som følge av støv- og støyplager samt opplevelse av redusert sikkerhet fra bygg- og anleggsvirksomhet under utbygging på Tanbergmoen og er bekymret for ytterligere belastninger fra fremtidige planlagt utbygging.

Det er i planen foreslått ny atkomstvei fra Lisletta. Kommuneoverlegen forventer at denne blir benyttet som bygg- og anleggsvei for utbygging av planområdet. Det er videre stor sannsynlighet for at planlagte atkomstvei vil bli ny fremtidig hovedvei mellom Lisletta og

Hvervenkastet. Forslagsstiller må derfor dimensjonere veien med tilstrekkelig standard og utforming for å tåle en slik forventet trafikkbelastning. Boligene langs veien må videre skjermes tilfredsstillende mot støy, luftforurensning og trafikkfare. Det må også være en forutsetning at veien, kollektivholdeplasser, gangfelt, gang- og sykkelvei mellom Lisletta og Hvervenkastet blir ferdigstilt før innflytting i de første boligene.

Kommuneoverlegen forventer at planens forslagsstiller kan fremlegge støysonekart og – prognoser fra bygg- og anleggsvirksomhet og fremtidig trafikk på Arnegårdsveien for eksisterende og planlagte boliger og sårbare institusjoner (sykehus og barnehage) i henhold til «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016)».

Trafikksikkerhet

Planlagte utbyggingsområde ligger i gang- og sykkelavstand til Hønefoss sentrum, Benterud skolen, idrettsanlegg, Schjongslunden mm.. På grunn av topografien er det stor sannsynlighet for at fremtidige beboere vil foretrekke kollektiv- og biltransport (passiv transport) framfor å gå eller sykle (aktiv transport). Kommuneoverlegen tilrår derfor at forslagsstiller legger til rette med «snarvei» fra planlagte boligfelt og f.eks. gjennom skogen til eksisterende gangvei på universitetsområdet. Med «snarvei» menes en jevn, fast og godt belyst gangbane med tilstrekkelig bredde og standard for maskinelt vedlikehold og helårlig bruk. Fordelene med en «snarvei» til sentrum, vil kunne være tryggere skolevei og at flere kan gå til og fra sentrum. En snarvei her vil sannsynligvis ikke kunne oppnå universell utforming, den vil bli for lang og bratt for manuelle rullestolbrukere, men kanskje tilgjengelig for elektrisk rullestolbrukere.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Boligområdet må tilrettelegges med felles uteoppholdsarealer og lekeplasser med tilgang til både sol og skygge samt stille områder. Uteoppholdsarealene må tilrettelegges med universell utforming og kunne brukes av alle i så stor utstrekning som mulig.

Lokal luftforurensning

God lokal luftkvalitet i boligområder er en forutsetning for god helse. Vi anbefaler at tett bebygde boligområder blir tilrettelagt med minst mulig utslipp av røykgasser til uteluften, fortrinnsvis bør boligene bli tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Bygg- og anleggsvirksomhet

Vi forutsetter at bygg- og anleggstrafikken foregår på godt vedlikeholdte veianlegg som tåler belastningene fra anleggstrafikk og tyngre kjøretøy. Støy- og støvbelastninger til omgivelsene må i anleggsperioden ikke overskride «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016)» og «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012)», jf. Forskrift om miljørettet helsevern, § 9.

Universell utforming

Forslagsstiller må kunne tilrettelegge for de fem hovedgrupper av funksjonshemmede i planområdet for å oppnå universell utforming. Giftige eller allergifremkallende planter må unngås. De må tilrettelegges med god tilgjengelighet for orienteringshemmede og synshemmede, her nevnes ledelinjer, oppmerksomhetsfelt, farefelt, håndløpere, rekkverk, kontraster, markering av trinn m.m. der det er krav om det etter byggetekniske forskrifter (TEK17) jf. Strategi for universell utforming i Ringerike kommune 2015-2025.

Konklusjon

Kommuneoverlegen støtter forslaget til detaljregulering av Tanberghøgda og forutsetter at boligområdet, uteoppholdsarealene, interne veier m.m. blir tilrettelagt med universell utforming så langt som praktisk mulig.

Kommuneoverlegen forutsetter at «snarveier» til sentrum blir utredet og etablert med «trygge skolevei» som målsetning.

Videre må bygg- og anleggsvirksomheten ikke medfører vesentlig helsemessig ulempe for omgivelsene i form av støv- og støyulemper.

Med hilsen e.f.

Unni Suther
Fagansvarlig for miljørettet helsevern
Tlf. 905 62 030
unni.suther@ringerike.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Ringerike Kommune
Areal- og byplankontoret
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

14.02.2019

Merknader til plan nr 405 Detaljregulering for Tanberhøgda

Jeg viser ^{til}reguleringsplanen for Tanberhøgda som er lagt til offentlig ettersyn med høringsfrist 16. februar 2019 og merknader til denne planen fra advokatfirmaet Bentzen AS ved Michael Andreas Oppen på vegne av grunneier av gnr 96 bnr 1 Per Strande og grunneier av gnr 97 bnr 12 og 63 Øystein Frøyshov.

Jeg er grunneier av gnr 97 bnr 3 og 4 som ligger nord for planområdet for Tanberhøgda detaljregulering. Jeg er enig i og stiller meg bak de merknader advokatfirmaet Bentzen har fremmet på vegne av sine klienter Per Strande og Øystein Frøyshov.

Med vennlig hilsen



John Skøien
(gnr 97/bnr 3,4)

Adresse; Klekkenveien 15, 3513 HØNEFOSS

Areal- og byplankontoret

Hønefoss, 7/2 -2018

Vi deltok på **orienteringsmøtet om Tandberghøgda tirsdag29/1- 2018.**

Nåværende og framtidige trafikkforhold i Arnegårdsveien og Tandbergmoveien ble sentrale temaer på møtet.

Vi har tidligere i forbindelse med ombygging av Arnegårdsveien uttalt oss om trafikkforholdene i veien.

Vi er opptatt av å få en vei som gir sikre forhold både for gående og bilister.

Etter hvert som innflyttingen i Tandberglia øker vil trafikken i Arnegårdsveien/Tandbergmoveien få en betydelig vekst.

Veien er nå skiltet med 30 km/t, og med gjennomkjøring forbudt over Tandbergmoen mot Lisletta.

Til tross for skiltingen erfarer vi at det er mange som ikke overholder 30km/t, samt at det også er mange som ikke overholder forbudet mot kjøring over Tandbergmoen mot Lisletta.

Det oppstår derfor en del trafikkfarlige situasjoner særlig i Arnegårdsveien.

Krysset Arnegårdsveien – Tandbergmoveien er meget uoversiktlig både for trafikk fra Arnegårdsveien og for trafikk fra Tandbergmoveien. Krysset er etter vår mening trafikkfarlig.

Vi mener derfor at noe med gjøres i dette krysset.

Et tiltak kan være fartsdump i Tandbergmoveien like i overkant av krysset for å unngå alvorlige ulykker.

Krysset Arnegårdsveien – Arnegårdsbakken er også et trafikkfarlig kryss. Her vil en fartsdump i Arnegårdsveien like ovenfor krysset være et nødvendig tiltak for å unngå alvorlige ulykker også her.

For å få god sikkerhet for fotgjengere mener vi det bør være fotgjengerovergang for fotgjengere som kommer fra Arnegårdsveien og som må krysse Tandbergmoveien/Arnegårdsveien for å komme inn på gangveien.

I dag er det ca 20 hus, i enkelte hus er det flere enn en boenhet, som blir berørt av dette. I tillegg vil kanskje fotgjengere fra Tandberglia også komme til å benytte Arnegårdsveien.

En del av disse fotgjengerene må krysse Arnegårdsveien en gang til dersom de skal ned Arnegårdsbakken i retning byen/Eikliområdet/Hibu. I tillegg kommer fotgjengere fra Konglefaret.

Vennlig hilsen

Astrid og Arnfinn Lundem
Adr.: Arnegårdsveien 42
3511 Hønefoss

Epost: arnfilu@online. no

For det andre må planområdet utvides slik som tidligere varslet jf. planbeskrivelsen s. 6 og hvor gjennomfartsvegen inntegnes som forutsatt i kommunedelplanens bestemmelser § 10 pkt 6. Tilsvarende rekkefølgebestemmelser som i § 10 pkt 6 må innarbeides. Gjennomfartsvegens kurvatur i nordøst bør vurderes endret for å oppnå en hensiktsmessig løsning.

For det tredje bør det vurderes hvorvidt trafikforholdene er tilstrekkelig synliggjort og vurdert ut ifra et realistisk fremtidig trafikkbilde. Herunder spørres det om ÅDT-tallene som er lagt til grunn i planprogrammet er korrekte, og hvordan vegløsningene og forholdet til gjennomfart er tenkt i lys av konsekvenser som trafikksikkerhet, støy og trivsel.

2.1. Planbeskrivelsen

Ringerike kommune har tidligere knesatt følgende overordnede retningslinjer for utviklingen i planbeskrivelsen av 13. juni 2015 :

- Punkt 1 «Sammendrag» side 4:
 - *«Det er av avgjørende betydning for planen at det finansieres en **gangbroforbindelse** over fra Krakstadmarka til Hønefoss sentrum. Det må i tillegg anlegges en **internvei for trafikkavvikling mellom nord og sør.**»*
 - Her knesettes de helt overordnede prinsippene som må sikres under reguleringsarbeidet og utbyggingen av delfelt, og som må være fullfinansiert og sikret før bydelens ferdigstilling. Dette er altså noe som plankart og bestemmelser må formes etter på detaljplannivå. I motsatt fall vil disse overordnede prinsippene vanskelig kunne realiseres.
- Punkt 2 «Bakgrunn» side 4:
 - Krakstadmarka skal som helhet være en *«sentrumsnær og naturlig utvidelse av byen»*.
 - Her fremgår det at bydelen skal være sentrumsnær og tjene som en utvidelse av byen. Dette stiller krav til sentrumstilknytning i form av veier og bruer; det er ikke nok med tilknytning til offentlig veinett; det må være en direktekobling til sentrum. Ved utvikling av delfelt vil dette være en utfordring som både kommunen, grunneiere og forslagsstiller må tilrettelegge for.
- Punkt 2.1 «Formål» side 5:
 - Kommunen ønsker en *«helhetlig utvikling av området»*, og hvor Krakstadmarka skal være en *«ny bydel»*.
 - Her fremgår det at en fragmentert utvikling ikke skal skje. Det betyr ikke at bydelen ikke kan reguleres gjennom flere detaljreguleringer for delområder, men det er av sentral viktighet at både kommunen, grunneiere og forslagsstiller er seg bevisst dette overordnede målet og sørger for at dette er realiserbart.
- Punkt 4.12 «Befolkningsutvikling og offentlige tjenester» side 37:
 - De offentlige tjenestene *«forutsetter godt utbygd infrastruktur med bru over Storelva fra enden av Ringeriksgata. Videre er **god forbindelse gjennom Krakstadmarka fra området ved Tanbergmoen en forutsetning.**»*



- Her fremgår det at brua over Storelva er et viktig element for å sikre de offentlige hensyn tilknyttet samferdsel.

I saksfremlegget til 2. gangs behandling av kommunedelplanen fremgår det følgende i sammendraget:

- «Hensikten med kommunedelplanen er å legge til rette for en tett boligbebyggelse med tilhørende servicefunksjoner nært Hønefoss sentrum.» (...) «Det stilles videre **krav om etablering av samlevei mellom den nordlige og sørlige delen av området, samt en ny veitrase mot Lisletta.**» ..
- Her understrekes det at det er et uttrykt krav om at samleveien fra syd til nord skal etableres. Dette er nødvendig for å betjene en tett boligbebyggelse med tilhørende offentlige servicefunksjoner.

2.2. Kommunedelplanbestemmelsene ref. arealplankart

Vegen fra syd og til nord samt over brua er i kommunedelplanen angitt som en rød linje, hvilket er definert som «Samleveg».

Fra kommunedelplanbestemmelsene § 6 om samferdsel og teknisk infrastruktur, nærmere bestemt § 6.1 om samleveger, hitsettes følgende:

*«Vegene skal ha **standard som samleveg**, eventuelt med fortau.» (...)* *«Vegene skal være i **offentlig eie**. Vegstandard skal godkjennes av kommunen.» (...)* *«Ved detaljregulering tillates justering av viste traseer. **Endring av trase skal ikke komme i konflikt med vegens funksjon som samleveg.**»*

Her fremgår det en klar definisjon av samlevegen, hvilket også må innlemmes på detaljreguleringsnivå. Samtidig er det absolutte krav til detaljreguleringsplaners innhold og opparbeidelsen av den nye bydelen. Det er ikke et alternativ å åpne for at samlevegen skal ligge i privat eie. Vegen skal være i offentlig eie.

Selv om detaljreguleringsplaner ofte tilpasser de konkrete detaljene sett i forhold til overordnet plan er det altså her snakk om tydelige og absolutte forutsetninger.

En slik absolutt forutsetning er i tillegg at eventuelle endringer av vegtraseen ikke skal komme i konflikt med vegens funksjon som samleveg. Dette betyr altså at traseens funksjon skal ivaretas slik at den holder tilstrekkelig kvalitet som offentlig ferdselsåre. Kurvatur på vegen er nødvendigvis et svært sentralt tema i den sammenheng.

2.3. Oppsummering av kommunedelplanens planbeskrivelse og bestemmelser

Det er etter dette en klar forutsetning at hele Krakstadmarka skal utvikles som en helhetlig, ny bydel. Herunder har Ringerike kommune lagt klare anvisninger på at det skal bygges en gjennomgående veg som skal betjene hele bydelen, inklusive en bru over elva. Slik sikres beboerne adkomst, de offentlige samferdselshensyn ivaretas med tanke på effektiv kommunikasjon og hvor man unngår ytterligere opphopning av trafikk i flaskehalspunkter, og hvor det legges til rette for gode kollektivpendler.

Dette forutsetter nødvendigvis også at gjennomfartsvegen blir overført til offentlig eierskap. Dette er satt som overordnet forutsetning i kommunedelplanen slik angitt i punkt 2.2 ovenfor («Vegene skal være i offentlig eie»).

Det konkrete planforslaget er ikke i tråd med dette kravet. Det er ikke i henhold til overordnet planverk og intensjonene bak utviklingen av Krakstadmarka som ny bydel å legge opp til reguleringsbestemmelser på detaljplannivå som åpner for noen annen mulighet enn offentlig veg. Slik



bestemmelsene nå er utformet er det åpnet for at gjennomfartsvegen fra nord til syd gjennom Krakstadmarka blir liggende i privat eie.

Uten disse nødvendige gjennomfartsvegene, og hvor disse ikke i reguleringsbestemmelsene sikres at blir offentlige veger, så vil heller ikke den grunnleggende forutsetningen om at bydelen skal ha «nærhet til sentrum».

Foruten å stride med intensjonene og de overordnede retningslinjene som er lagt til grunn for bydelsutviklingen vil dette dessuten resultere i at offentlig planverk bidrar til å påvirke privatrettslige forhold.

I det følgende redegjøres det nærmere for disse forholdene.

2.4. Forslaget til reguleringsbestemmelser og plankart for Tanberghøgda

Gjennomfartsvegen er altså inntegnet i kommunedelplanens plankart, og hvor det er forutsatt at denne vegen skal bli offentlig. Vegen strekker seg fra nord til syd og med bru over elva.

Det sentrale spørsmålet er dermed hvordan dette vedtatte kravet er tenkt oppfylt gjennom detaljreguleringsplanen og dennes bestemmelser.

Slik det fremgår i reguleringsplankartet er traséen noe annerledes enn i kommunedelplanen, hvilket i og for seg er kurant så lenge formålet som gjennomfartsvei sikres og hvor det gjennomgående planlegges og legges til rette for at vegen skal bli offentlig.

Som man ser er gjennomfartsveien angitt med formålskoden SV1-7 og SKV1-3. Forslagsstiller har altså besluttet å dele opp gjennomfartsvegen i forskjellige soner. Det er i seg selv ikke noe i veien for dette prinsipielt sett, og det kan snarere være hensiktsmessig med tanke på utforming av hensiktsmessige og rasjonelle rekkefølgebestemmelser for utvikling av delfelt. Dette forutsetter igjen at formålte som gjennomfartsvei sikres og hvor det nedfelles bestemmelser som legger til rette for at vegen skal bli offentlig.

Her ser man imidlertid at det ikke bare er snakk om forskjellige nummererte soner, men to forskjellige formål som er regulert i forskjellige reguleringsbestemmelser.

SKV er iht. reguleringsbestemmelsene § 3.3 «offentlig kjørevei», altså i tråd med Ringerike kommunes forutsetning om at vegen skal være offentlig. Denne strekker seg imidlertid kun fra rundkjøringen ved Fv.241 Hadelandsveien og frem til avkjøringen inn til selve boligfeltet.

SV er på sin side «felles veg» jf. reguleringsbestemmelsene § 3.2.

Arealkartet og reguleringsbestemmelsene er det som er juridisk bindende, og følgelig er det med dette forslaget kun juridisk bindende at strekningen fra Fv.241 Hadelandsveien og frem til boligfeltet skal være «offentlig kjørevei», mens resten av gjennomfartsveien gjennom selve Krakstadmarka ikke forutsettes å skulle være «offentlig». Denne skal kun være «felles veg», hvilket betyr at denne vegen kan bli liggende i privat eie. Det betyr at forslagsstiller kan prosjektere, dimensjonere og bygge denne som en privat vei slik at eierskapet ikke blir overført til Ringerike kommune. Forslagsstiller vil ikke ha noen juridisk forpliktelse til å tilgjengeliggjøre arealet for andres gjennomfart. Ringerike kommune vil heller ikke ha ekspropriasjonsgrunnlag for å sikre oppnåelse av offentlig veg dersom forslagsstiller ikke skulle gi samtykker eller stille privatrettslige krav som vanskelig kan imøtekommes av kommunen eller andre private parter.



I detaljreguleringsplaner er det ofte slik at forslagsstiller ønsker å overføre veier og annen infrastruktur vederlagsfritt til kommunen for fremtidig drift og vedlikehold. Dette reguleres typisk i utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Dersom vegen mv. ikke prosjekteres og bygges i henhold til kommunale krav til standard vil imidlertid kommunen ikke akseptere overtakelse.

I relasjon til Krakstadmarka bydel er det imidlertid ikke et alternativ å ende opp med en slik løsning. Gjennomfartsvegen *skal* være offentlig. Dersom det skulle skje noe under byggeprosessen som resulterer i utilstrekkelig kvalitet / dimensjon på vegen slik at kommunens krav til standard ikke møtes, så risikeres det at vegen likevel ikke ender opp som offentlig veg.

For at kommunen skal kunne være trygg på at vegen faktisk blir offentlig bør det legges inn rekkefølgebestemmelser i § 7.2 om at gjennomfartsveiens delstrekninger må godkjennes og være overtatt av kommunen før brukstillatelse / ferdigattest kan gis.

Konklusjon:

Gjennomfartsveg må ikke aksepteres angitt som «felles veg» jf. reguleringsbestemmelsene § 3.2.

Gjennomfartsvegen må i sin helhet angis som «offentlig kjøreveg», og derfor i sin helhet innlemmes som «SKV» i bestemmelsenes § 3.3.

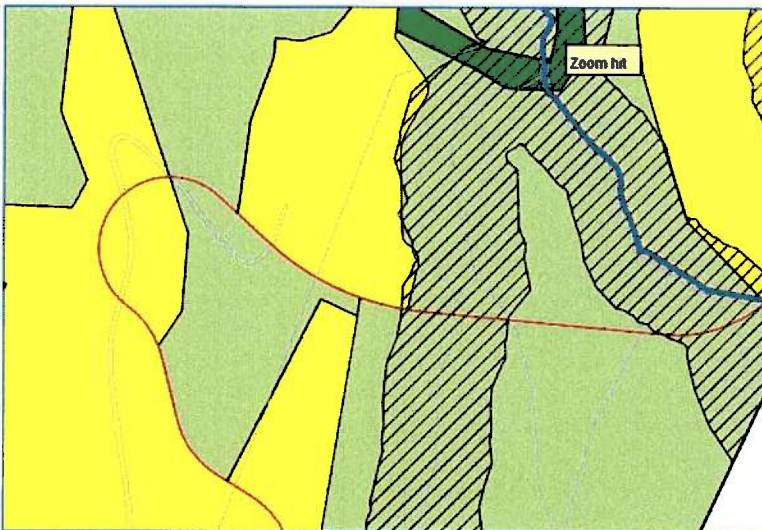
Det bør legges inn en rekkefølgebestemmelse som fastslår at gjennomfartsveiens delstrekninger må godkjennes og være overtatt av kommunen før brukstillatelse / ferdigattest kan gis.

2.5. Kurvatur, vegfremføring, kommunedelplanens § 10 punkt 6

Ifølge kommunedelplanens bestemmelser som angitt i punkt 2.2 ovenfor kan samlevegens trasé endres, men «*Endring av trase skal ikke komme i konflikt med vegens funksjon som samleveg*».

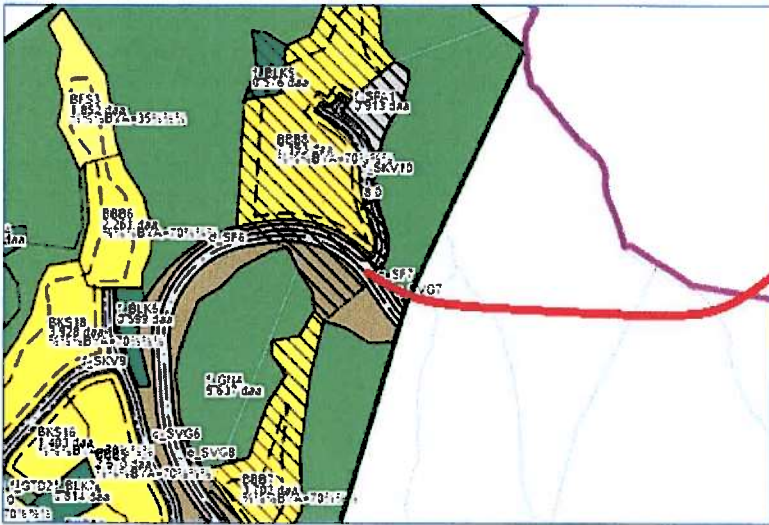
Dette er et viktig punkt for reguleringsplanens plankart slik at den tilrettelegger for videreføring av det som skal være en offentlig veg.

I utgangspunktet legger kommuneplanen til grunn slik trasé:



Utsnitt av plankart for kommunedelplan

Traseen i reguleringsplanen er endret slik vist nedenfor.



Utsnitt av plankart for Tanberghøgda detaljregulering

Poenget her er at reguleringsplanen dreier gjennomfartstraséen betydelig i sydlig retning sett i forhold til kommunedelplanens løsning.

Det registreres at det ikke er laget en helhetlig infrastrukturplan. En slik plan benyttes gjerne for å sikre de helhetlige linjene. En slik plan bør utformes av hensyn til overordnet planlegging, prosjektering og utbygging av den nye bydelen. Ved at reguleringsplanen nå endrer kurvaturesen så vidt langt mot syd vil gjennomfartsveien antakelig bli mer omstendelig og uhensiktsmessig. Vi snakker her om et kupert landskap med løsmasser, fjell og bekker, og hvor det vil være nødvendig å krysse opptil 4 raviner, avhengig av hvor vegen legges. Dette må vurderes nærmere slik at riktig vegtrase blir tegnet inn.

I fortsettelsen av reguleringsplanens plankart og vegen slik den er inntegnet i plankartet pt. går man inn i et utfordrende område for vegfremføring og hvor det er snakk om et lengre koblingspunkt mellom delområdene i Krakstadmarka bydel. Det er viktig at denne strekningen mellom delområdene planlegges slik at den nordre delen av Krakstadmarka kommunedelplan også blir gjennomførbar. Det gjelder både de praktiske forholdene med tanke på bygging av veg, forutsetningen om en gjennomgående offentlig veitilkobling herunder bru over til Ringeriksgata/Schjongslunden, og ikke minst at reguleringsplanen vil ha avgjørende betydning for om det vil være økonomisk forsvarlig for private aktører å utvikle Krakstadmarka nord.

Dette vil imidlertid enkelt kunne løses ved at detaljreguleringen også her endres slik at den er i tråd med overordnet kommunedelplan. Nærmere bestemt vises det til kommunedelplanens bestemmelser § 10 punkt 6. Bestemmelsen er en rekkefølgebestemmelse som fastslår at det ikke kan gis brukstillatelse for kommunedelplanens felt B_F6 før følgende krav er oppfylt:

- a) Gang- og veiforbindelse skal være opparbeidet frem til feltet L6 (nordre del av Tandberghøgda detaljreguleringsplan), og
- b) Det skal «sikres gjennomføring» av vei- og gangforbindelse frem til kommunedelplanens felt B_F7 (søndre del av Krakstadmarka nord).

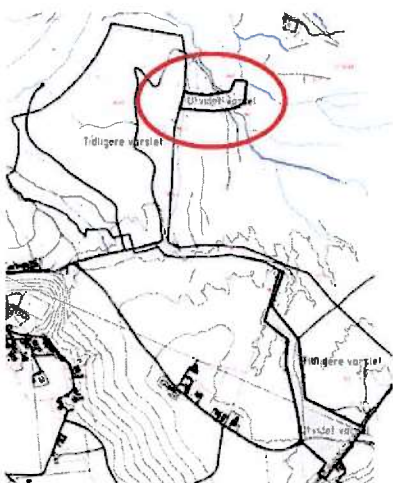
Begrepet «sikring av gjennomføring» er naturligvis et begrep som Ringerike kommune kan uttale seg om. Men som et minimum medfører begrepet at det må innhentes og sikres nødvendige

grunneiertillatelser for bygging av veien slik at disse foreligger i god tid før utbygging faktisk må skje. Veien går dels over gnr 96 bnr 1 (eiet av Per Strande), dels over gnr 38 bnr 1 (eiendommen som Fossen Eiendom AS kjøpte ut sin eiendom gnr 38 bnr 69 fra og som er eiet av Kathinka Mohn), og dels over gnr 38 bnr 4 (eiet av Anne Gro Tandberg).

Disse rekkefølgebestemmelsene må innarbeides i Tanberghøgda detaljregulering. I lys av dette er det dessuten naturlig å innregulere vegen i detaljreguleringsplanen (altså frem til hhv. L6 og B_F7) slik at denne kan håndteres, prosjekteres og bygges i tråd med forutsetningene.

I utgangspunktet krever en slik utvidelse av planområdet en ny varslingsrunde. Dette avhjelpes imidlertid av tidligere varsling som fremgår i Tandberghøgdas planbeskrivelse s. 6. Dette varselet gjelder en utvidelse av planområdet og gjelder nettopp arealet med vegtilkobling mellom de to delfeltene (se utsnittet nedenfor hvor området er markert med rød sirkel).

I tillegg har en varslet følgende områder:



Det er uklart hvorfor feltet ble varslet og deretter sløyfet fra planen, men det kan uansett konstateres at varselet er i tråd med kommunedelplanens bestemmelse § 10 pkt 6, og nytt varsel om utvidelsen er dermed ikke nødvendig.

En planlegging av vei innenfor Tanberghøgda må for det første ikke gjøres slik at man forvansker og fordyrer videreføring av gjennomfartsveien. Dette har med kurvaturen å gjøre.

For det andre må planlegging av veier innenfor Tanberghøgda skje i tråd med overordnet kommunedelplan, altså oppføring frem til felt L6 og sikring av gjennomføring frem til feltet B_F7.

Som man ser er fremføring av vegstrekningen og kurvaturen to tema som henger nøye sammen.

Det bør unngås at rekkefølgebestemmelser, plankart og den helhetlige koblingen mot de konkrete detaljreguleringsplanene utformes slik at finansiering og utbygging blir mindre realistisk. Det er ikke i tråd med Ringerike kommunes målsetting med kommunedelplanen, og er ikke i samfunnets eller private grunneiere, tiltakshavere og forslagsstilleres interesse.

Strande og Frøyshov ser det som svært viktig å inngi konstruktive innspill for å sikre at reguleringsplanen utformes på riktig måte slik at den nye bydelen faktisk vil fungere som en helhet. Et viktig ledd i dette er at man ikke kan se hver reguleringsplan som isolerte delfelt; de må tilpasses slik at alle delfeltene blir realiserbare. Det må tilrettelegges for finansiering og avklaring av veien mellom delfeltene.

Konklusjon:

Planområdet må utvides slik som varslet jf. planbeskrivelsen s. 6.

Gjennomfartsvegen må inntegnes slik som forutsatt i kommunedelplanens bestemmelser § 10 pkt 6.

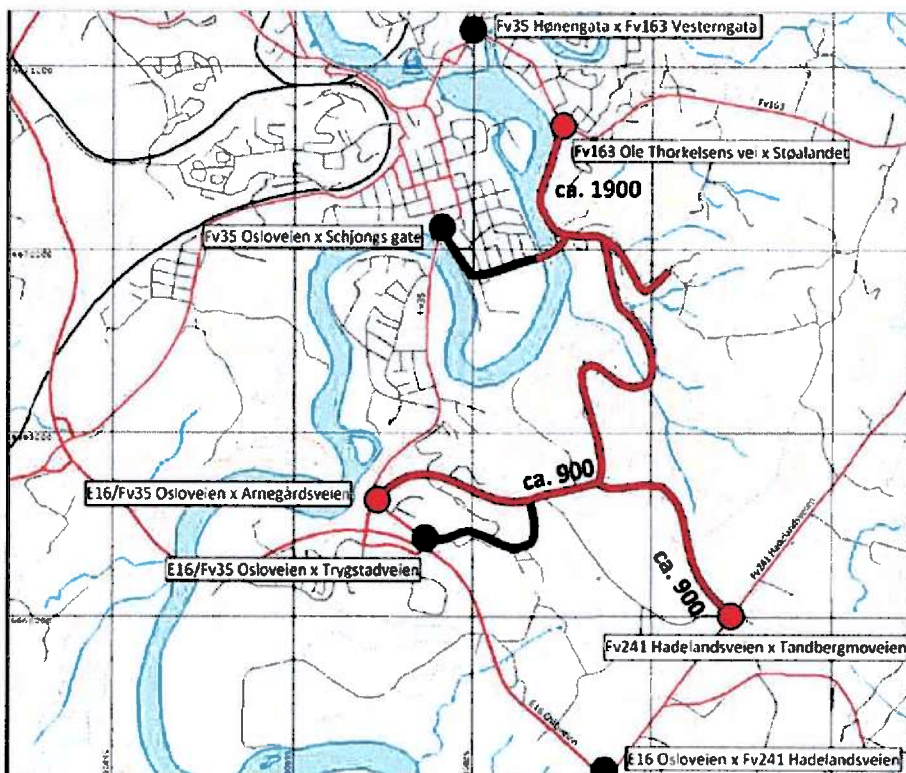
Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene tilsvarende kommunedelplanens bestemmelser § 10 pkt 6.

Vegens kurvatur bør vurderes endret i tråd med hensiktsmessig løsning tilsvarende traséen angitt i kommunedelplanen, slik vist med rød linje i kartutsnittet ovenfor.

2.6. Trafikkgrunnlag, støy og planlegging

I planbeskrivelsens punkt 5.18 om støy angis det ÅDT kjt/d 900 for samleveg mot nord, og 600 for samleveg mot vest.

Dette synes å være kunstig lave tall sett i forhold til kommunedelplanens planbeskrivelse. I dennes punkt 4.9 (s. 31) om støy fremgår det i «Kart 9 ÅDT internt vegnett etter planlagt utbygging» 900 ÅDT fra fv241 Hadelandsveien og frem til avkjøringen mot nord gjennom Krakstadmarka. Videre er det 900 ÅDT fra vest ved Hvervenkastet og opp Arnegårdsbakken frem til avkjøringen mot nord gjennom Krakstadmarka. I nord mot Fv.163 Vesternbakken/Vesterntangen er det 1900 ÅDT.



Kart 9 ÅDT internt vegnett etter planlagt utbygging

Hensikten bak å poengtere dette er at det fremstår svært uklart hvordan kjøremønsteret skal være og hva slags trafikk som faktisk vil komme, inklusive trafikk fra de nordre områdene. I tillegg er det uklart hvordan trafikk og gjennomkjøring eventuelt skal reguleres.

Denne reguleringsplanen skal først og fremst bygges ut etter at Ringeriksbanen/E16 («FRE16») er påbegynt. Når FRE16 er ferdigstilt vil hovedtrafikken ikke lengre komme fra Steinsletta og opp til krysset mellom E16 og Fv.241 Hadelandsveien. I stedet vil trafikken etter det nye trafikkmønsteret komme inn fra

Styggedalen. Dette tilsier at det kan bli betydelig større trafikk opp Arnegårdsbakken ettersom trafikanter vanskelig kan forventes å kjøre omveien via Hadelandsveien. Således kan det oppstå betydelige trafikkutfordringer i flaskehalsen ved Hvervenkastet.

Det er viktig at alle delfelt innenfor Krakstadmarka sikres gjennomfart mot nord, vest og syd. Samtidig er det et spørsmål hvor mye trafikk som beboerne faktisk vil bli utsatt for – herunder også med tanke på Arnegårdsbakken som «snarvei» ned til Hvervenkastet, Hvervenmoen og Eikli.

Konklusjon:

Det stiller spørsmål ved om trafikforholdene er tilstrekkelig synliggjort og vurdert, og om det er lagt til grunn en urealistisk fremtidig trafikksituasjon etter FRE16-prosjektets avslutning, herunder også med tanke på de ÅDT-tall som er lagt til grunn i detaljreguleringsplanprogram, og hvordan vegløsningene er tenkt.

2.7. Avsluttende ord

Strande og Frøyshov ser verdien av et godt samarbeid og at hver enkelt detaljreguleringsplan innenfor Krakstadmarka kommunedelplan utformes slik at de sammen er egnet til å oppfylle de overordnede målsettingene og kravene stilt i kommunedelplanen, og slik at en hensiktsmessig og kontinuerlig utbygging i hele Krakstadmarka både blir mulig og oppnåelig. Som et ledd i dette må rekkefølgebestemmelsene i hver detaljreguleringsplan være godt funderte.

Det er essensielt at planverket utformes slik at det er gjennomførbart for alle aktører, og at det ikke utformes slik at det vanskeliggjør realisering og utbygging av enkelte eiendommer. Dette både med tanke på praktisk utforming og traseer, og med tanke på rekkefølge og finansiering.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Bentzen AS


Michael Andreas Oppen
Advokat

Ringerike kommune
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 06.02.2019
Vår ref.: 201605687-3
Arkiv: 323
Deres dato: 18.12.2018
Deres ref.: 15/4556-72

Saksbehandler:
Willy Wøllo

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljregulering for Tanberghøgda - Ringerike kommune

Viser til mottatte dokumenter i forbindelse med offentlig ettersyn reguleringsplan for Tanberghøgda. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et bynært variert boligtilbud. Kommunedelplanen ligger som grunnlag for detaljreguleringen, der området er avsatt til boligutbygging m.m.

NVEs uttalelse.

I planbestemmelsene er det vist til utarbeidet geoteknisk rapport fra NGI og at anbefalinger i rapporten skal legges til grunn for byggegrenser og for planering av raviner for tilrettelegging av lekeområder.

I rapporten anbefales følgende for byggegrenser:

- *Avstand fra skråningskant skal være 1,5 x dybde til faste masser. Grunne glidninger i utenforliggende skråning vurderes å ikke ville nå lenger innenfor skråningskant enn dette.*
- *Avstand er oppad begrenset til maksimalt 20 m fra skråningskant.*
- *Avstand fra bakskråning (dvs. ved bygging i fot av skråning) er satt til 5 m.*

Med bakgrunn i dette er det i rapportens vedlegg (kart 2) vist hvor byggegrenser kan gå ut mot skråningskantene. Da NVE ikke har tilgang til SOSI-filer som viser sammenhengen mellom planforslagets og rapportens byggegrenser, legger vi til grunn at kommunen i sin behandling avklarer at det ikke settes byggegrenser nærmere skråningskant enn det som framkommer i rapporten.

I punkt 7.2 i NGIs rapport er det fastsatt at det er behov for geoteknisk oppfølging for å dokumentere at planlagt utbygging vil tilfredsstille kravene blant annet gitt i TEK17 § 10-2, punkt 3, som sier at Eurocode 7 gjelder. Kravet til geoteknisk oppfølging er fastsatt i §§ 1.4 og 7.1, punkt 4. Med bakgrunn i at NGIs rapport ble utarbeidet før detaljert arealbruk i utbyggingsområdet ble vurdert, er det er viktig at disse forhold følges opp før det gis igangsettingstillatelse. Det vises også til kommunens krav om geoteknisk dokumentasjon, gitt i nylig vedtatt kommuneplan.

I punkt 7.3 i NGIs rapport står «Det er viktig at det lages et eget overvannssystem slik at en ved utbygging ikke slipper drensvann ut i skråninger. Dette vil med stor sannsynlighet lede til grunne skred.» I utarbeidet planbeskrivelse står følgende under kapittel 5.10: «Overvann vil bli ført til terreng, via underjordiske fordrøyningsbasseng og/eller **direkte ut i ravinedalene.**» (Vår uthevelse).

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

NVE vil be kommunen endre ordlyden i planbeskrivelsen slik at den samsvarer med NGIs anbefalinger og at sistnevnte legges til grunn ved utarbeidelse av de tekniske planer som skal utarbeides i henhold til §§ 1.5 og 1.8 i planbestemmelsene.

Kommunen skriver i mottatte dokumenter at «Kommunedelplanen ligger som grunnlag for detaljreguleringen. Planforslaget er i sin helhet i tråd med arealformål i kommunedelplanen.» Etter det NVE kan se, er det avvik mellom grensene for kommunedelplanens område L3 samt BUT_F3 og reguleringsplanens utbyggingsområder. Avviket gjelder særlig felt BLK10 som er på ca. 9,5 daa og hvor det tillattes oppfylling av ravedalen. Dette framgår også av utarbeidet situasjonsplan.

Ravinelandskapet er viktig og verdifull naturtype å ivareta. I ravedaler er flom, erosjon og skred en del av den naturlige utviklingen, samtidig som den er med å opprettholde mulighetene for et bredt biologisk mangfold. I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen, vedtatt i 2015, ble det foretatt registrering av biologisk mangfold i området og det gis blant annet følgende omtale:

«Gråor-heggeskog – utforming liskog/raviner.

Finnes i de fleste bekkeravinene i både den nordlige og sørlige delen av planen og består av to ravinesystemer. Begge ravinesystemene vurderes å ha lokal verdi. Ravedalen i sør er i senere tid avskoget og er ikke lenger ansett å ha stor verdi.»

Felt BLK10 er avsett til lekeområde. Lekeområdene innen reguleringsplanen utgjør totalt ca. 17,4 daa, men det er også satt krav til tilgjengelige sandkasser og små lekeområder i byggeområdene. Det er avsatt rikelige områder for uteområder i form av andre uteoppholdsareal og turdrag, der det i sistnevnte også kan tilrettelegges for lek/uteopphold. BLK10 kan tillates oppfylt for å tilrettelegge for lek og ferdsel mellom byggeområdene på siden.

NVE vil sterkt tilrå at kommunen reduserer arealet som kan utfylles i ravineområdet, og at avgrensingen blir i samsvar med kommunedelplanens grenser.

NVE vil påpeke at kommunen i sin saksframstilling må gi en grundigere vurdering av de avvik som er i henhold til overordnede planer. Punkt 4 i planbeskrivelsen virker til dels misvisende når det står at planen er i henhold til kommunedelplanens forutsetninger og intensjoner, siden den underkommuniserer endringen knyttet til felt BLK10.

Når det gjelder forslag til planbestemmelser, foreslå NVE følgende endring (uthevet):

§ 1.6 Grunnforhold (§ 12-7 nr. 12): Før enkeltområdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt med hensyn til sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen **skal** kreve utredninger fra faglig kompetente med hensyn til dette. Jfr. pkt. 1 Byggegrenser.

Siden det i planbestemmelsens § 2.5 henvises til NGIs faglige rapport, må denne vedlegges bestemmelsene som juridisk dokument. Alternativt er at de faglige tekniske råd innarbeides i planbestemmelsene.

I vedlagt ROS-analyse er det gjennomført en risikovurdering basert på en sjekklister. Risiko er et uttrykk for den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø og materielle verdier. Risikoen uttrykkes ved sannsynlighet for og konsekvensene av de uønskede hendelsene.



ROS-analyse står for Risiko og sårbarhetsanalyse. Kommune har i utarbeidede dokumenter vektlagt risikovurderingen, men i liten grad gjennomført en sårbarhetsvurdering. Sårbarhet er et uttrykk for et systems eller tiltaks evne til å fungere og oppnå sine mål når det utsettes for påkjenninger.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Willy Wøllo
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Fra: Brede Kihle [fmbubki@fylkesmannen.no]

Til: postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

Kopi: Buskerud fylkeskommune [postmottak@bfk.no]; Statens vegvesen region sør [firmapost-sor@vegvesen.no]

Sendt: 14.02.2019 10:05:36

Emne: Ringerike kommune - Statlig samordnet høringsuttalelse til planforslag for Tanberghøgda

Vedlegg: Ringerike kommune - Statlig samordnet høringsuttalelse til planforslag for Tanberghøgda.PDF; Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 31. januar 2019.PDF; Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 13. februar 2019.PDF

Hei

Et brev fra Fylkesmannen følger vedlagt.

Vi sender brevet kun per e-post.

Vennlig hilsen

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle, seniorrådgiver i plansaker

tlf: 32 26 68 65

<https://www.fylkesmannen.no/oslo-og-viken/>

Fra: Kristine Grønlund
Sendt: onsdag 19. desember 2018 13:47
Til: Åshild Lie
Kopi: Arne Lange Hellum
Emne: SV: Bestemmelser Tanberghøgda, word
Vedlegg: BESTEMMELSER KLAR FOR behandling 29.10.2018.docx

Hei,

Her er kommentarer til planbestemmelsene fra byggesak.

Med hilsen

Kristine Grønlund

Rådgiver, byggesaksavdelingen
Ringerike kommune
Mobil (+47) 475 19 116
Sentralbord (+47) 32 11 74 00
Besøksadresse: Fossveien 9, 3510 Hønefoss



Denne e-posten er kun beregnet for den personen den er rettet til og kan inneholde fortrolig og taushetsbelagt informasjon. Vennligst slett denne e-posten og eventuelle vedlegg snarest dersom du har mottatt e-posten ved en feil, og gi beskjed til avsender om feilen. Bruk og videreformidling av feilsendt e-post og vedlegg er ikke tillatt.

Fra: Åshild Lie
Sendt: onsdag 19. desember 2018 09:41
Til: Kristine Grønlund <Kristine.Gronlund@ringerike.kommune.no>
Emne: Bestemmelser Tanberghøgda, word

Her har du bestemmelsene i word ☺

Med hilsen

Åshild Lie

Arealplanlegger, areal- og byplan

Ringerike kommune

Mobil (+47) 90 17 47 98

Sentralbord (+47) 32 11 74 00

NB! Nå er vi på plass i nye lokaler i Fossveien 9!



Denne e-posten er kun beregnet for den personen den er rettet til og kan inneholde fortrolig og kan inneholde fortrolig og taushetsbelagt informasjon. Vennligst slett denne e-posten og eventuelle vedlegg snarest dersom du har mottatt e-posten ved en feil og gi beskjed til avsender om feilen. Bruk og videreformidling av feilsendt e-post og vedlegget er ikke tillatt.

Fra: Kjell Baug [kkb@ringerikskraft.no]

Til: postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

Kopi: Hanne Baug [bauhan@live.no]

Sendt: 15.02.2019 07:57:12

Emne: Merknader til 405 Detaljregulering for Tanberghøgda

Vedlegg:

Ringerike kommune v/Åshild Lie

Areal- og byplan

3502 Hønefoss

Merknader til 405 Detaljregulering for Tanberghøgda

Vi viser til reguleringsplan 405 Detaljregulering for Tanberghøgda. Undertegnede er eiere av gnr 97, bnr 1 og 2, som er en del av kommunedelplanen for Kragstadmarka. Vi har tidligere sendt inn merknader til kommunedelplanen for Kragstadmarka. Det mest sentrale elementet i kommunedelplanen har vært at Kragstadmarka skal utvikles som en sentrumsnær ny bydel, både av miljømessige, kommunikasjonsmessige og byutviklingsmessige hensyn. En sentral føring er at det skal være en samleveg fra nord til sør som tilrettelegger for adkomst til byen. Vi har merket oss at forslaget til detaljregulering ikke ivaretar disse hovedføringene. Vi ber derfor om at i endelig detaljregulering for Tandberghøgda gjøres endringer som ivaretar disse forholdene både i plantegninger og rekkefølgebestemmelser.

For øvrig vil vi vise til våre naboers høringsuttalelse av 15.2.2019 (Per Strande gnr 96 bnr 1, og Øystein Frøyshov gnr 97, bnr 12 og 63), som på en meget god måte redegjør mer utfyllende for misforholdet mellom bestemmelsene i kommunedelplanen for Kragstadmarka og utkast til detaljregulering for Tandberghøgda. Vi stiller oss bak denne høringsuttalelsen.

Med hilsen

Hanne og Kjell Baug

Gnr 97, brn 1 og 2

Kragstadveien 52

3513 Hønefoss

Fra: Kjell Baug [kkb@ringerikskraft.no]

Til: postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

Kopi: Hanne Baug [bauhan@live.no]

Sendt: 15.02.2019 07:57:12

Emne: Merknader til 405 Detaljregulering for Tanberghøgda

Vedlegg:

Ringerike kommune v/Åshild Lie

Areal- og byplan

3502 Hønefoss

Merknader til 405 Detaljregulering for Tanberghøgda

Vi viser til reguleringsplan 405 Detaljregulering for Tanberghøgda. Undertegnede er eiere av gnr 97, bnr 1 og 2, som er en del av kommunedelplanen for Kragstadmarka. Vi har tidligere sendt inn merknader til kommunedelplanen for Kragstadmarka. Det mest sentrale elementet i kommunedelplanen har vært at Kragstadmarka skal utvikles som en sentrumsnær ny bydel, både av miljømessige, kommunikasjonsmessige og byutviklingsmessige hensyn. En sentral føring er at det skal være en samleveg fra nord til sør som tilrettelegger for adkomst til byen. Vi har merket oss at forslaget til detaljregulering ikke ivaretar disse hovedføringene. Vi ber derfor om at i endelig detaljregulering for Tandberghøgda gjøres endringer som ivaretar disse forholdene både i plantegninger og rekkefølgebestemmelser.

For øvrig vil vi vise til våre naboers høringsuttalelse av 15.2.2019 (Per Strande gnr 96 bnr 1, og Øystein Frøyshov gnr 97, bnr 12 og 63), som på en meget god måte redegjør mer utfyllende for misforholdet mellom bestemmelsene i kommunedelplanen for Kragstadmarka og utkast til detaljregulering for Tandberghøgda. Vi stiller oss bak denne høringsuttalelsen.

Med hilsen

Hanne og Kjell Baug

Gnr 97, brn 1 og 2

Kragstadveien 52

3513 Hønefoss

Ringerike Kommune
Areal- og byplan
Postboks 123, Sentrum
3502 Hønefoss

Att: Lars Lindstøl

Hønefoss, 13.02.2019

Deres ref.: Plan 405 Tanberghøgda	Vår ref.: John-Petter Sandvold	Telefon: 92263153	E-post: John-Petter.Sandvold@boligpartner.no
---	--	-----------------------------	--

INNSPILL TIL DETALJREGULERING FOR PLAN NR. 405 - TANBERGHØGDA

1. INNLEDNING

Plan nr. 405 Detaljregulering for Tanberghøgda er lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 16. februar 2019.

Anne Gro Tandberg er grunneier av gnr 38 bnr 4 som utgjør en sentral del av planområdet. Sandvold Boliger AS er kontrahert utbygger hva angår Tandbergs eiendom.

Det er et skritt i riktig retning at forslagsstiller nå har inkludert ikke bare sin eiendom gnr 38 bnr 69, men også Tandbergs eiendom gnr 38 bnr 4 som en del av planområdet. Dette fremstår som den eneste fornuftige og planfaglig forsvarlige løsningen.

For øvrig ser vi at det er nedfelt omfattende og kompliserte bestemmelser, både sonebestemmelser og rekkefølgebestemmelser, og hvor innholdet av disse gir grunn til nærmere innspill.

I og med at reguleringsbestemmelsene foranlediger en grundig gjennomgang ønsker vi først å uttrykke våre overordnede synspunkter. Dette gjøres i punkt 2.

For oversiktens skyld lister vi i siste punkt 7 opp alle de konkrete endringsforslagene slik at de er samlet på ett sted.

I punkt 3 belyser vi enkelte grunnleggende prinsipper som gjelder på overordnet plan for alle merknadene. Punkt 4 illustrerer de praktiske og reelle utslagene av reguleringsplanen, slik at det tydeliggjøres hva slags konsekvenser de vil ha om de vedtas i nåværende form.

I punkt 5 redegjør vi nærmere for fordelingen ved jordskifte og hvordan dette utformes på en god måte, og i punkt 6 redegjør vi nærmere for rekkefølgebestemmelsene og hva som bør sløyfes – og legges til.

2. OVERSIKT

Vi har ikke til hensikt å hindre eller forsinke fremdriften for reguleringsplanen.

Det vi med disse merknadene er opptatt av er at alle skal ivaretas på riktig måte – både samfunnet, kommunen og de private partene slik som utbyggere/grunneiere. Planen bør utformes slik at den blir et verktøy for en god og hensiktsmessig utvikling av den nye bydelen.

Det er mange år frem til fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 starter sin utbygging, og siden dette er en rekkefølgebestemmelse for Tanberghøgda mener vi at det er forsvarlig og nødvendig å bruke litt ekstra tid for å oppnå en god plan.

Som et ledd i dette kan det ikke være slik at rekkefølgebestemmelser skal medføre forfordeling av enkelte parter. I stedet må planens utforming og rekkefølgebestemmelser bidra til at fordelingen av infrastrukturen og kostnader tilknyttet dette blir fordelt på en fornuftig måte – basert på privatrettslige forhandlinger.

Tilgang til areal og finansiering for infrastrukturen bør i reguleringsplanen kreves sikret før arbeidet med utbygging av infrastrukturen kan iverksettes. Dette er et viktig virkemiddel for Ringerike kommune for å oppnå den ønskede utbyggingen.

Kjernen i dette er at planen skal bidra til at alle private interessenter ser seg tjent med å bli enige om fordelinger og utbyggingen. Der partene ikke blir enige vil jordskifteretten bidra med løsningen. Slik vil også planen og dens bestemmelser unngå å trekke inn privatrettslige hensyn som det ikke er hjemmel til.

Vi håper Ringerike kommune og forslagsstiller ser fornuften i å bygge opp reguleringsplanen på en slik måte og ser frem til en konstruktiv prosess i årene fremover.

3. OVERORDNEDE PRINSIPPER

Først ser vi behovet for å skissere enkelte overordnede bestemmelser og prinsipper som er styrende for reguleringsplanens utforming.

Offentligrettslige vs privatrettslige hensyn

Vi vil understreke skillet mellom den offentligrettslige planprosessen på den ene siden og den privatrettslige delen av utbyggingsprosjektet på den andre siden. Det er ikke anledning til å gi reguleringsbestemmelser for å regulere privatrettslige forhold.

Dette skal overholdes i alle deler av reguleringsprosessen, herunder i hensynssoner og reguleringsbestemmelser herunder rekkefølgebestemmelser/krav.

Hensynssoner

Hensynssoner hjemles i pbl § 12-6, slik det også er vist til i reguleringsplanen bl.a. for hensynssonene H140_1-2 «Frisiktsone» (Sikringssone), H560_1 «Bevaring naturmiljø, Viltkorridor (Sone med angitte særlige hensyn), og H810_1 «Krav om felles planlegging» (Gjennomføringssoner).

§ 12-6 uttrykker kun anledning til å videreføre eller innarbeide hensynssoner som allerede ble vedtatt i kommunedelplanen. Det er imidlertid antatt at man også i reguleringsplaner kan fastsette nye hensynssoner på tilsvarende måte som angitt i § 11-8 for kommuneplaner. Disse skal som angitt i § 11-8 gis i «nødvendig utstrekning» og vise «hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal».

Når det er grunnlag for en hensynssone kan denne dessuten bli gjenstand for reguleringsbestemmelser.

Ved utforming av slike reguleringsbestemmelser må vi igjen påpeke viktigheten av å holde seg innenfor plan- og bygningslovens rammer med tanke på offentligrettslige hensyn på den ene siden og privatrettslige hensyn på den andre siden. Vi kommer nærmere tilbake til dette i punkt 3 nedenfor.

Reguleringsbestemmelser og rekkefølgebestemmelser

Ifølge pbl § 12-7 kan det gis reguleringsbestemmelser om en rekke forhold. Dette forutsetter at alle slike bestemmelser – herunder rekkefølgebestemmelser/krav – må være nødvendige og ha en saklig tilknytning til et arealformål eller en hensynssone i planen. Bestemmelsene må som et ledd i dette tilfredsstillende de alminnelige forvaltningsrettslige kravene til saklighet, forutberegnelighet og rimelighet slik at det ikke nedfelles bestemmelser som er uforholdsmessig tyngende å oppfylle, eller som er vilkårlige/tilfeldige.

Det vises til pbl § 12-7 første ledd hvor det åpnes for at det i «nødvendig utstrekning» nedfelles bestemmelser til «arealformål og hensynssoner».

Fremstillingen i det følgende

I det følgende vil vi først gi en illustrasjon av hva reguleringsplanen med dennes bestemmelser vil medføre i praksis. Deretter vil vi gå inn på de enkelte punktene og de endringer vi mener er nødvendige å foreta. Dette underbygges av nærmere redegjørelser tilknyttet det enkelte punkt, jf. også punkt 2 om overordnede prinsipper som bakteppe.

4. ILLUSTRASJON AV KJERNEPUNKTENE

Utgangspunkt: Eiendommenes geografi og plassering

Utgangspunktet er at reguleringsplanen består av gnr 38 bnr 4 (grunneier Anne Gro Tandberg) gnr 38 bnr 69 (forslagsstiller / Fossen Utvikling AS). Anslagsvis kan det tas utgangspunkt i at Tandbergs eiendom utgjør ca. 25 – 30 % av reguleringsplanens areal / nettoverdi, mens 70 – 75 % tilskrives Fossen Utvikling sin eiendom.

Eiendommene har sine faste geografiske plasseringer. Dette utgangspunktet kan endres gjennom et jordskifte som fordeler utbyggingsområder mellom utbyggerne slik at netto planskapt verdi blir balansert på korrekt måte.

Rekkefølgebestemmelser om utbyggingstakt - § 7.2.8 og § 7.3.3

Deretter har vi rekkefølgebestemmelse § 7.3.3 som sier at «minst 70 %» av hele planområdet må «være utbygget» før det kan gis rammetillatelse for boligområdene innenfor hensynssonen H810_1.

Videre står det i rekkefølgebestemmelse § 7.2.8 at vei- og gangforbindelse frem til kommunedelplanens B_F6 skal være «opparbeidet eller stilt bankgaranti for» før det kan gis brukstillatelse for ut over «70 % av byggeområdene» i planen.

I realiteten betyr dette at Tandbergs eiendom – som i sin helhet ligger innenfor hensynssone H810_1 – må avvente utvikling til Fossen Eiendom har utviklet 70 % av feltet.

Hensynssone H810_1 og § 5.3

Det er imidlertid ikke nok at 70 % av feltet er utviklet før Tandberg kan starte sin utvikling. Tandberg er også avhengig av en enighet med Fossen Eiendom om «økonomiske betingelser» vedrørende «felles teknisk anlegg». Disse forholdene må være «avklart» før byggetillatelse for boliger kan gis innenfor hensynssonen. Alle disse begrepene er svært uklare og innebærer at Tandberg også er avhengig av å akseptere de «økonomiske betingelser» som Fossen Eiendom måtte ønske å stille.

Unntak fra rekkefølgebestemmelse § 7.1.2 til fordel for Fossen Utvikling

Som vi ser hindrer reguleringsbestemmelsene Tandberg i å utvikle sin eiendom. På den annen side har forslagsstiller på den annen side valgt å nedfelle et unntak i § 7.1.2 siste setning som gir anledning til å bygge gjennomfartsveien og annen infrastruktur innenfor H810_1. Dette slik at feltene nord og vest for Tandbergs areal likevel skal kunne utvikles først.

Nødvendighet, saklighet, forutberegnelighet

Tandbergs eiendom, som i sin helhet ligger innenfor H810_1, skal ifølge rekkefølgebestemmelsene være det siste området som blir utviklet. Søndre del av H810_1 skal altså utvikles etter Fossen Utvikling sine områder lengre nord og vest.

Reguleringsplaner med deres bestemmelser kan ikke utformes basert på tilfeldighet. Altså må det foreligge en konkret begrunnelse for de valg som gjøres og de bestemmelser som utformes. Slik skapes det grunnlag for forutberegnelighet og saklighet.

Det må derfor først spørres hva begrunnelsen for bestemmelsene er.

Rekkefølgebestemmelser utformes gjerne slik at man utvikler første delfelt nær adkomstvegen til området, og med rekkefølgebestemmelser om bygging av nødvendig infrastruktur frem til neste felt. Deretter åpnes det for neste felt med infrastruktur, og så videre. Dette er svært vanlig ved slike store boligområder som her.

Slike bestemmelser er saklige og planfaglig hensiktsmessige i tillegg til at det legger opp til en realistisk utbygging siden man ikke må forskuttere større infrastrukturkostnader enn man behøver. For eksempel er det unødvendig å bygge hele adkomstvegen når man ikke behøver den indre delen av vegen før de første feltene er ferdig utbygd.

I dette tilfellet bygges imidlertid vegen forbi Tandbergs areal slik at boligfelt lengre nord og vest kan utbygges først. Dette er ikke planfaglig forsvarlig, og kan således heller ikke være motivasjonen og hensikten bak bestemmelsene.

Hensikten bak bestemmelsen fremgår imidlertid av § 7.3.3 om at minst 70 % av planområdet må være utbygget før H810_1 kan få rammetillatelse, hvilket dessuten er en del av helheten sammen med § 5.3, § 7.1.2 og § 7.2.8. Det står der at bestemmelsene er utformet «av hensyn til deling av kostnader». Altså nedfelles strenge rekkefølgebestemmelser som forbyr den samfunnsmessige og planfaglig forsvarlige utviklingstakten i området fra syd til nord. Med andre ord tilsettes planfaglige hensyn for å oppnå et privatrettslig fortrinn og slik at forhandlingsbalansen mellom de private parter forrykkes.

Ut ifra kravet i pbl § 12-7 om at bestemmelsene kan fastsettes i «nødvendig utstrekning» tilsier dette at forslagsstiller mener hensynet til privatrettslig kostnadsfordeling og påvirkning av forhandlingsbalansen gjør det nødvendig å nedfelle strenge bestemmelser som hindrer Tandbergs utbygging.

Dette gir utspring til to spørsmål:

For det **første** kan det spørres om det egentlig er en nødvendighet med slike bestemmelser for å oppnå formålet bak bestemmelsene.

For det **andre** kan det spørres om det innenfor plan- og bygningslovens rammer overhodet er anledning til å søke et slikt formål oppnådd i en reguleringsplan.

Private parter kan finne frem til minnelige løsninger uavhengig offentlig planverk. Det er derfor ikke holdbart å påstå at en rekkefølgebestemmelse som dette er «nødvendig» for å gjøre det mulig å finne minnelige privatrettslige løsninger. Bestemmelsene er dermed ikke å ligge innenfor kravet til «nødvendig utstrekning» i pbl § 12-7. Slik må også bestemmelsene anses å være i strid med det forvaltningsrettslige kravet til saklighet.

Uavhengig dette er det uansett ikke anledning til å benytte plan- og bygningslovens bestemmelser for å forsvare et slikt hensyn. Offentlige reguleringsplaner er ikke et verktøy for å påvirke privatrettslige forhandlinger på denne måten. En ren rekkefølgebestemmelse basert på en naturlig utviklingstakt fra syd til nord ville vært nøytral og gi partene et balansert utgangspunkt samt felles økonomisk interesse i å finne minnelige løsninger. Men å sette Fossen Eiendom sitt samtykke til at «økonomiske betingelser» tilknyttet «felles tekniske anlegg» er «avklart» som vilkår for at kommunens byggesaksavdeling skal ha anledning til å behandle byggesøknader går klart utenfor rammene av plan- og bygningsloven.

Offentlig vs felles (privat) veg

Kommunedelplanen har en klar og grunnleggende forutsetning om at det skal anlegges en offentlig veg som gjennomfartsåre gjennom Krakstadmarka, fra nord til syd.

Dette er det lagt opp til hva angår fortauet jf. bestemmelsenes § 3.4. Her fremgår det at fortauet som går igjennom hele området skal være offentlig. Dette er altså regulert slik at det ikke skal ligge i privat eie, og utbyggingsavtaler med kommunen vil sikre at prosjekteringsgrunnlag og utføring faktisk skjer i tråd med dette. Sanksjonen mot at dette ikke skjer kan f.eks. være at utbygger ikke får nødvendige tillatelser for boliger jf. rekkefølgebestemmelser. Fortauet er angitt som SF1-10.

Når det gjelder gjennomfartsvegen for motorkjøretøy er denne regulert på en grunnleggende forskjellig måte. I bestemmelsene § 3.3 står det at SKV1-3 skal nyttes til offentlig kjøreveg. Dette dekker imidlertid ikke hele gjennomfartsvegen som kommunen i kommunedelplanen har forutsatt at blir offentlig.

Resterende vegstrekninger er regulert til SV1-7 og ifølge bestemmelse § 3.2 skal denne være «felles veg». Altså hviler det ikke et krav om «offentlig veg» her.

Plankartet samsvarer ikke med disse sonene. SV1-7 finnes ikke i kartets tegnforklaring. I stedet står det kjøreveg SKV1-10. Vi antar derfor at dette må være basert på en feil hvor reguleringsbestemmelsene ikke er oppdatert i tråd med plankartet.

Vi må likevel understreke dette siden temaet er av stor viktighet. Dersom reguleringsplanen ikke stiller krav om at gjennomfartsveien skal bli en offentlig veg betyr det at private parter kan bli sittende med kontrollen på veien. Det er betenkelig siden veien skal tjene samfunnsinteressen, og andre grunneiere vil være avhengig av å akseptere de vilkår eieren av veien måtte stille for å få bruksrett.

Oppsummering

Siden reguleringsbestemmelsene og plankartet ved første øyekast og hver for seg kan gi inntrykk av å være kurante så vi det som viktig å gi en illustrasjon for å synliggjøre de mest alvorlige sidene av reguleringsplanen slik den nå er utformet.

I det følgende går vi nærmere inn på de endringene vi mener er nødvendige. I tillegg til det som er belyst ovenfor vil vi der berøre diverse skrivefeil, soneutforming mv.

Ettersom reguleringsbestemmelsene i stor grad går ut over plan- og bygningslovens rammer og det mangler en fyldestgjørende begrunnelse fra forslagsstiller stiller dette dessuten strengere krav til våre merknader. Derfor er det nødvendig for oss å redegjøre grundig for det grunnlaget vi tufter vårt standpunkt på.

Dette slik at saken blir belyst på best mulig måte for den videre saksbehandlingen.

5. NÆRMERE OM FORDELING

Hensynssone H810_1 er en ny hensynssone lagt inn av forslagsstiller. Sonen er i bestemmelsene benyttet som sone for fordeling av planskapt verdier og kostnader jf. bestemmelse § 5.3.

5.1. Plankartet: Hensynssonens utstrekning

Forslagsstiller har valgt et konkret område til fordeling. Vi mener at dette arealet er for snevert til at jordskifteretten skal kunne ha de optimale rammene for en rettferdig fordeling. Dersom det ikke gis tilstrekkelig rom vil en riktig fordeling kunne bli vanskeliggjort for jordskifteretten. Poenget er at verdsettelsen av hvert felt og hver tomt – som nødvendigvis vil ha forskjellig verdi etter jordskifterettens faglige vurdering – vil måtte resultere i en fordeling slik at verdien av tomtene man ender opp med samsvarer med den andelen hver skal ha jf. netto planskapt verdi.

Spørsmålet er hvilke områder og felter som skal inkluderes.

Vi har tidligere fremmet forslag om at hele planområdet og alle eiendommer inkluderes, slik at jordskifteretten står fritt til å foreta den mest rasjonelle og rettferdige fordelingen.

Vi har imidlertid forstått at forslagsstiller i motsetning til oss (gnr 38 bnr 4) ikke ønsker at hele deres eiendom (gnr 38 bnr 69) skal bli gjenstand for fordeling. I tillegg har vi forstått at forslagsstiller har et særlig ønske om å ha kontroll over en del av boligfeltets «kjerne», formodentlig for å oppnå en uniform arkitektonisk utforming i dette området.

Selv om jordskifteretten i utgangspunktet optimalt sett kan fordele hele området slik som er mest hensiktsmessig kan vi komme forslagsstiller i møte. Altså at Ringerike kommune aksepterer at enkelte deler av planområdet holdes utenfor hensynssone H810_1.

For å holde noen slike områder utenfor er det imidlertid nødvendig å imøtekomme en utvidelse av H810_1 slik at jordskifteretten får de nødvendige rammer for en god og fleksibel løsning.

Vi begrenser oss derfor til å be om følgende inkludert i hensynssone H810_1, som vi mener er et minimum sett i forhold til de store felt som tiltakshaver holder utenfor:

Hele gnr 38 bnr 4 innenfor planområdet

BFS1, 2 og 3

BBB1 og 6

BKS 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Dette slik at de relevante delene av vår eiendom i sin helhet er tilgjengelige til fordeling, og slik at tilstrekkelig areal står til jordskifterettens disposisjon for en riktig fordeling.

5.2 Bestemmelser: Utforming av § 5.3

Utformingen av § 5.3 er av stor viktighet. Det er denne bestemmelsen som skal gi grunnlaget for fordelingen av planskapt netto via jordskifteretten.

Vi registrerer imidlertid en del uklarheter og uhensiktsmessigheter i bestemmelsen og som vi ser det som nødvendig å kommentere. I tillegg ligger man her dels utenfor hva det er anledning til å fastsette bestemmelser om etter plan- og bygningslova, og således også utenfor hva kommuner kan akseptere at blir vedtatt.

Bestemmelsen regulerer følgende:

Bestemmelsen nedfeller for hensynssone H810_1 krav om at «grunneiere (...) skal ha avklart økonomiske betingelser av kostnadene ved felles tekniske anlegg, samt rettigheter til utbygging av feltene, jf § 7.2». Dette skal foreligge «før byggetillatelse av boliger».

a) Feilskrift

For det første synes det å være en feilskrift ved at det vises til § 7.2. Korrekt bestemmelse antas å være § 7.2.1.

En annen feilskrift er at «avklaring» må skje før «byggetillatelse av boliger». Dette er formodentlig ment som «før byggetillatelse av boliger kan gis».

En tredje feilskrift er overskriften i § 5.3 «kostander» (kostnader).

Vi nevner dette for ordens skyld, men mener at dette har liten betydning i og med at bestemmelsen må skrives om slik vi redegjør for i bokstav b) til e) nedenfor.

b) § 5.3 som rekkefølgebestemmelse og § 7.2 (§ 7.1.2) som sonebestemmelse

For det andre er § 5.3 utformet som en rekkefølgebestemmelse og § 7.1.2 utformet som en materiell sonebestemmelse.

Når det gjelder § 5.3 følger det at «avklaring» må skje før «byggetillatelse av boliger». Dette er en rekkefølgebestemmelse hvilket i tilfellet hører inn under § 7. Slik bestemmelse har ingen plass i § 5 om hensynssoner.

I § 7 (herunder § 7.1.2) er det rekkefølgebestemmelser som omhandles. Konkret bestemmes det at «jordskifte med fordeling av planskapt verdier» skal «være gjennomført, jf. pbl. § 12-7, nr. 13, jf. jordskifteloven § 3-30». Dette er utformet som en rekkefølgebestemmelse, men er i realiteten en bestemmelse som regulerer nettopp hensynssone H810_1. Dette må altså reguleres i § 5.3 og ikke i § 7.

Dersom det er aktuelt med rekkefølgebestemmelser må i tilfellet rekkefølgebestemmelsene henvise til § 5.3. Slik oppnås et logisk, ryddig og oversiktlig system i bestemmelsene, i tillegg til at det er rene linjer mellom sonebestemmelser på den ene siden og rekkefølgebestemmelser på den andre siden.

For øvrig viser vi til punkt 4 nedenfor hvor vi redegjør for at § 7.1.2 må endres.

c) Uklarhet i vilkår tilknyttet rekkefølgebestemmelser

Innledning

For det tredje vil vi fremheve viktigheten av å ha fullstendig klarhet i reguleringsbestemmelser som setter vilkår for når byggetillatelse kan gis.

Grunnlag for uklarhet og tvil må unngås. Uklarhet vil ikke bare kunne resultere i ubalanse i private forhandlingssituasjoner. Slik uklarhet vil også binde kommunens byggesaksavdeling: Byggesaksavdelingen kan bli bedt om å behandle en byggesak av én grunneier, mens den andre grunneieren kan så tvil om hvorvidt rekkefølgebestemmelsen (som viser til privatrettslige forhold) er oppfylt. Dessuten skal kommunen på eget initiativ kontrollere at rekkefølgebestemmelser er oppfylt, uavhengig hva én privat måtte hevde. Slik vil kommunens saksbehandlere bli satt i en vanskelig situasjon. Alt som skal til er en anførsel fra en privat part om at et av elementene i rekkefølgebestemmelsen ikke er oppfylt – uavhengig hvor mange andre forhold man måtte ha inngått avtale om.

Uavhengig risikoen for at dette vil skje i Krakstadmarka er det uansett på prinsipielt grunnlag slik at man må unngå reguleringsbestemmelser som er utformet på en uklar måte eller som gir en privat part en forhandlingsfordel. Dette vil i tilfellet også fort komme i konflikt med kravet til saklighet og rimelighet jf. de alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

Dette kan enkelt unngås ved å kvalitetssikre bestemmelsenes utforming og gjøre disse klare, enkle og entydige. Vi fremmer vårt forslag i bokstav e) nedenfor.

Overordnet

Teksten «avklart økonomiske betingelser av kostnadene ved felles tekniske anlegg, samt rettigheter til utbygging av feltene» (jf. formodentlig § 7.1.2, og ikke § 7.2) viser til flere variabler.

Mange variabler danner i seg selv et unødig komplisert utgangspunkt som kan gi en utfordrende praktisering.

I tillegg til unødig mange variabler så er disse bestemmelsene også uklare.

Dette gjør det uforvarselig å vedta bestemmelsene slik de nå er utformet.

Vi legger merke til at uklarheten og de vansker og forsinkelser som kan oppstå gjelder områdene til Tandberg og kun mindre deler av forslagsstillers eiendom. Altså ligger risikoen på oss mens forslagsstiller fritt kan utvikle sine øvrige felter, og i tillegg hvor forslagsstiller i praksis kontrollerer premissene og tidspunktet for når man eventuelt skulle anse forholdene tilstrekkelig «avklart». Dette må også ses i sammenheng med rekkefølgebestemmelsene § 7.2.8 og § 7.3.3 som langt på vei stadfester denne realiteten.

«Økonomiske betingelser» mv.

Det er uklart hva som ligger i «økonomiske betingelser». Dette viser til «kostnader ved felles tekniske anlegg», men uten at det tydelig angis nøyaktig hvilket felles anlegg dette skulle være. Hva som ligger i «økonomiske betingelser» ut over en ren finansiering fremstår som uklart.

Det står for øvrig usagt hvem som skal stille betingelsene, rammene for hva betingelsene kan gå ut på, og hvorvidt den som blir henstilt til å akseptere betingelsene har noen reell forhandlingsmulighet. Hensynssonen jf. § 5.3 med rekkefølgebestemmelsene i § 7.1.2, 7.2.8 og 7.3.3 må også ses i sammenheng, hvilket tydelig viser styrkeforholdet i utviklingen og forhandlinger – noe vi kommer nærmere inn på i punkt 4 nedenfor.

Dette går i retning av at et offentligrettslig planverk påvirker og styrer de privatrettslige forhandlingene, hvilket det ikke er anledning til etter plan- og bygningsloven.

Vi må konstatere at det fremstår svært usikkert når man kan anse alle disse variablene og elementene som «avklart» slik at feltene endelig kan utbygges.

Det er også et spørsmål hvem som bestemmer når samtlige forhold er å anse som «avklart». Dette kan ses i sammenheng med momentet ovenfor om hvem som avgjør hvilke betingelser som skal stilles. Det er i prinsippet mulig å avtale privatrettslig at vilkåret om at alt skal være «avklart» er oppfylt, men det kommer på den annen side an på styrkeforholdet i forhandlingene. Igjen viser dette at reguleringsplanen ikke må berøre privatrettslige forhold og forrykke balansen mellom private.

Det er nok at én grunneier overfor kommunen hevder at enkelte privatrettslige forhold gjenstår slik at rekkefølgebestemmelsen «avklart» ikke kan anses oppfylt. På grunn av bestemmelsenes utforming vil ikke kommunen kunne overprøve dette, og dermed vil enhver saksbehandling bli lammet. Samtidig blir den andre grunneieren satt i en urimelig stilling med tanke på forhandlingssituasjonen.

«rettigheter til utbygging av feltene» og forholdet til § 7.2 (formodentlig § 7.1.2)

Teksten «samt rettigheter til utbygging av feltene jf. § 7.2» kan fremstå klar nok, så lenge den henviser til riktig bestemmelse og hvor dennes innhold er riktig plassert og utformet. Det er imidlertid også viktig å poengtere at en unødig dobbeltdefinisjon og spesifisering bør unngås i og med at reguleringsplanbestemmelser er gjenstand for fortolkning – og særlig når det allerede eksisterer flere uklarheter i bestemmelsene for øvrig.

Bestemmelsen det henvises til i § 7.2 (som nevnt formodentlig ment som § 7.1.2) regulerer fordeling av planskapt verdier ved jordskifte, mens det i § 5.3 omtales noe annet og mer spesifikt ved teksten «rettigheter til utbygging av feltene».

Slik bestemmelsene nå er utformet bidrar dette til å skape unødig krysshenvising og uklarhet.

Overskrift

Overskriften i § 5.3 er misvisende. Den kalles «Gjennomføringssone – Krav til avtale om fordeling av kostander og utbyggingsarealer». Dette tilsier at det offentlige krever en nærmere bestemt *privatrettslig avtale*, hvilket ikke har noen plass i reguleringsplanen.

Det er naturligvis alltid anledning for private parter å finne minnelige avtaler, og som regel finner de private partene frem til enighet som følge av at begge har en felles økonomisk interesse i utviklingen. Reguleringsplanen med bestemmelser vil i så måte stimulere dette ved å for eksempel bestemme en viss rekkefølge vedrørende utbygging av infrastruktur før rammesøknad, IG etc. kan omsøkes. Slike bestemmelser vil kunne sikre at partene får en felles interesse i å enes slik at begge får mulighet til å søke om tiltak.

Derimot er det ikke anledning til i en reguleringsplan å bestemme at partene faktisk skal komme til en nærmere bestemt privatrettslig avtale. Det er heller ikke dette hensynssoner er ment å regulere.

I dette konkrete tilfellet er hensynssonen H810_1 opprettet for å åpne for nettofordeling av planskapte verdier gjennom jordskifte.

I et juridisk dokument, slik som reguleringsbestemmelsene er, vil all tekst kunne være gjenstand for fortolkning. Teksten bør derfor ikke gi anvisning på noe annet enn det som skal skje. Når bestemmelsene ikke skal bestemme noe om privatrettslige avtaler må overskriften heller ikke gi anvisning på dette. I stedet må overskriften gi anvisning på det som faktisk skal reguleres, nærmere bestemt pbl § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven § 3-30.

d) Særlig om privatrettslige vs offentligrettslige forhold

For det fjerde er pbl § 11-8 bokstav e) hjemmelsgrunnlaget som forslagsstiller har benyttet for opprettelsen av H810_1. Denne bestemmelsen hjemler fastsettelse av en sone med krav om «felles planlegging» for flere eiendommer, herunder med «særlige samarbeids- eller eierformer, samt omforming og fornyelse».

Det er imidlertid ifølge lovforarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 220-221) ikke adgang til å gi bestemmelser som regulerer de økonomiske eller privatrettslige forholdene knyttet til gjennomføringen av planen.

Det man kan nedfelle bestemmelser om er f.eks. felles planløsning og gjennomføring av utbygging, adkomst, drift mv. som er nødvendig for å sikre oppnåelse av de nødvendige og rasjonelle løsningene området og eiendommen(e) har behov for. Dette er det anledning til ettersom slike bestemmelser er i det offentliges interesse.

I § 5.3, slik forslagsstiller har utformet den, kan det ikke søkes om bygging av boliger før «grunneierne» har «avklart økonomiske betingelser», nærmere bestemt «kostnader ved felles tekniske anlegg, samt rettigheter til utbygging av feltene».

Denne utformingen har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven og er ikke akseptabel. Realiteten er at bestemmelsen påvirker den privatrettslige forhandlingsposisjonen.

I hensynssonen jf. pbl § 11-8 jf. § 12-6 kan det reguleres hva som skal være felles (f.eks. parkeringsplasser mv.).

Men i motsetning til dette omhandler herværende detaljreguleringsplan i stedet at «felles tekniske anlegg» skal ha «avklart økonomiske betingelser» grunneierne imellom. Her forutsettes det altså at man har tilfeller av «felles teknisk anlegg», men uten at det defineres nærmere hva slags anlegg som faktisk skal være felles.

Vi kan heller ikke se at det i planprosessen er utarbeidet en infrastrukturplan som kan gi svar på dette.

I stedet er det fokusert på at grunneierne skal avklare økonomiske detaljer og bestemmelser seg imellom, og hvor enhver uklarhet i dette vil hindre kommunens byggesaksavdeling i å behandle byggesøknader.

Utformingen baserer seg ikke på riktig forståelse av plan- og bygningsloven. Det som skal bestemmes her er at jordskifteretten skal foreta en fordeling, pbl § 12-7 nr. 13 jf. jordskifteloven § 3-30. Kommunen skal ikke gå nærmere inn på privatrettslige forhold enn dette, foruten å fastsette en planfaglig forsvarlig og saklig utbyggingsrekkefølge fra syd til nord.

e) Ny utforming av § 5.3

Bestemmelsen § 5.3 må på denne bakgrunn omskrives slik at den får en selvstendig betydning for hensynssonen den er ment å nedfelle bestemmelser om, og kun dette. Det skal for eksempel ikke inntas rekkefølgebestemmelser her.

Forslag til ny § 5.3:

«§ 5.3 Gjennomføringssone – Fordeling av planskapt netto jf. pbl § 12-7 nr. 13

For området gjennomføringssone H810_1 settes det krav om fordeling av planskapt netto verdøkning og kostnader i henhold til pbl § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven § 3-30. Kravet bortfaller dersom grunneierne inngår minnelig avtale som fastsetter denne fordelingen før jordskifte begjæres, eller hvor fordelingen fastsettes som en kombinasjon mellom jordskifte og minnelig avtale.»

På denne måten rendyrkes bestemmelsen slik at relevante bestemmelser for hensynssonen finnes i § 5.3 og hvor dette gir en hensiktsmessig og oversiktlig utforming. Dette oppfyller samtidig kravene i pbl § 11-8 om at hensynssonen skal gis i «nødvendig utstrekning» - altså her for å gi nødvendige rammer for jordskifteretten. I tillegg at det «i nødvendig utstrekning angis (...) bestemmelser» - altså en bestemmelse med henvisning til pbl § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven § 3-30.

Det primære er altså jordskifte, men hvor man sekundært kan løse dette helt eller delvis ved minnelig avtale på fritt grunnlag og uten at reguleringsbestemmelsene påvirker styrkeforholdet partene imellom.

Slik unngår man at bestemmelsene regulerer og styrer privatrettslige forhold.

I forlengelsen av dette må også § 7.1.2 endres. Dette kommer vi inn på nedenfor.

6. NÆRMERE OM REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1. Innledning

Rekkefølgebestemmelsene har som nevnt en utforming og konsekvenser som vi mener ikke er forenlige med plan- og bygningsloven – både med tanke på inngripen i privatrettslige forhold og med tanke på planfaglig forsvarlig utforming samt forvaltningsrettslige prinsipper.

Rekkefølgebestemmelsene må ses i sammenheng med den helhetlige planen, herunder § 5.3 om hensynssonen H810_1 og §§ 3.2 og 3.3 om veger.

Som nevnt ovenfor i punkt 3 er bestemmelsene hverken nødvendige for å oppnå formålet, de er i strid med kravet til saklighet, og formålet er uansett ikke i tråd med plan- og bygningsloven.

Vi vil i det følgende gå igjennom bestemmelsene punkt for punkt.

6.2. § 7.1 Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse

Punkt 1 (§ 7.1.1)

I § 7.1 punkt 1 fremgår det at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for byggeområdene før bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggedalen er igangsatt. Dette er tuftet på en solid planfaglig og rasjonell begrunnelse, og kravet til nødvendighet og saklighet er oppfylt.

Det er imidlertid nødvendig å lese dette opp mot kommunedelplanens bestemmelser for å forstå helheten.

På samme måte som i reguleringsplanen står det i kommunedelplanens bestemmelser § 10 at bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggedalen skal være igangsatt før igangsettelsestillatelse kan gis. Dette fremstår ved første øyekast altså å være en direkte videreføring av bestemmelsene.

Det er imidlertid en viktig forskjell. I detaljreguleringsplanen gjelder rekkefølgebestemmelsen for igangsettingstillatelse kun for «byggeområdene». Dette kan tolkes snevrere enn kommunedelplanen, som henviser til hele BOP_F2 og B_F2-6. Disse feltene omfatter alt innenfor områdene, både boligfelt og infrastruktur – inklusive veier. Altså sier kommunedelplanen at det ikke kan gis igangsettelse for noe tiltak – heller ikke veibygging – før rekkefølgebestemmelsen er oppfylt.

Vi antar at forslagsstiller vil kunne bekrefte at «byggeområder» er tenkt å være det samme som BOP_F2 og B_F2-6. Men i så fall minner vi om at en reguleringsplan er et juridisk dokument som kan fortolkes. Det er ingen god grunn til å beholde termen «byggeområdene» så lenge dette kan gi grobunn for tvil, når man ganske enkelt kan foreta en presisering f.eks. ved å vise til kommunedelplanens felt BOP_F2 og B_F2-6.

Grunnen til at vi fremhever dette spesielt er at det er lagt opp til rekkefølgebestemmelser hvor tiltakshaver skal få forfordelt områder og oppstart av sine prosjekter, herunder med bygging av nødvendig vei over både egen og over Tandbergs eiendom. For vår del vil bestemmelsene medføre at vi er det aller siste byggetrinn, og hvor vi vil være avhengig av forslagsstillers fremdrift. I prinsippet åpner bestemmelsene for at tomteutvikling kan holdes tilbake hvor andre områder i kommunen utvikles i stedet, slik at man fremtvinger en byggestopp i Krakstadmarka.

Dette vil da gi følgende ordlyd for § 7.1.1:

«Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for kommunedelplanens områder BOP_F2 eller B_F2-6 før bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggedalen er igangsatt.»

Vår mening er at rekkefølgebestemmelsene må legges opp til en rasjonell utbyggingstakt og den rekkefølgen som er nødvendig av hensyn til etablering av infrastrukturen som skal overdras til offentlig eierskap. Rekkefølgebestemmelsene vil gi de private partene all grunn og incentiver til å enes om felles finansiering i og med at alle dermed får felles interesse i å sikre raskest mulig oppstart.

Rekkefølgebestemmelsene må derimot *ikke* inneholde bestemmelser som skal gi én av grunneierne en fordel og hvor konsekvensen er at andre grunneiere blir stilt i en svært betenkelig og dårlig forhandlings situasjon.

Vi kommer nærmere inn på dette i det følgende.

Punkt 2 (§ 7.1.2)

Rammetillatelse kan ikke gis for boligområdene BBB2, BBB3, BKS8, BKS10, BBB4, BKS12, BBB7 eller BBB8 – altså feltene innenfor hensynssonen H810_1 som forslagsstiller har lagt opp til, før «privatrettslig avtale» eller «jordskifte med fordeling av planskapt verdier» er gjennomført. Likevel skal vegarealer og teknisk infrastruktur innenfor H810_1 kunne igangsettes uavhengig av fordeling av planskapt verdier.

Grunneiere kan naturligvis ikke få anledning til å iverksette utbygging før etter at jordskifteretten har vedtatt hvilke felter som skal utvikles av hvem. Vi er derfor enige i at en rekkefølgebestemmelse om dette både er nødvendig og saklig.

Derimot har ikke hjemmelsgrunnlaget i pbl. § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven § 3-30 en plass i rekkefølgebestemmelsen. Vi viser til punkt 3.1 ovenfor om forslag til ny § 5.3. Nevnte hjemmelsgrunnlag hører inn under denne bestemmelsen ettersom det regulerer de materielle forholdene for hensynssone H810_1. Dette bes derfor om at sløyfes fra § 7.1.2.

Rammetillatelse for bygging av vegarealer og teknisk infrastruktur er en del av helheten i jordskifterettens vurderinger. Vi ser det som lite hensiktsmessig at deler av det helhetlige feltet skal bli godkjent og iverksatt utbygget før resten, og før jordskifteretten har foretatt sine vurderinger. Dette må også ses i sammenheng med rekkefølgebestemmelsene § 7.2.8 og § 7.3.3 om forfordeling av rett til utbygging (rammetillatelse og brukstillatelse ut over 70 %). Her bør kommunen innta en passiv rolle og overlate dette til jordskifteretten og privatrettslige ordninger.

Vi foreslår derfor at § 7.1.2 endres til følgende tekst, og hvor unntaket om vegarealer og teknisk infrastruktur sløyfes i sin helhet:

«Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor gjennomføringszone H810_1 skal kravet om fordeling av planskapt netto verdiøkning og kostnader ha skjedd i henhold til bestemmelsene i § 5.3.»

Punkt 5 (§ 7.1.5)

Dette er et punkt som berører et sentralt tema, nemlig overdragelse av infrastruktur – og da spesielt veier – til offentlig eierskap. Som nevnt i punkt 3 er dette svært viktig at håndteres på en måte som gir offentlig kontroll slik som forutsatt i kommunedelplanen.

Det er imidlertid ikke tilstrekkelig med et arealformål om man ikke samtidig sikrer gjennomføringen gjennom rekkefølgebestemmelser.

Bestemmelsen bør endres slik:

«Det skal foreligge infrastrukturplan og prosjekteringsgrunnlag for tekniske anlegg som kommunen skal overta, herunder samleledninger for vann og kloakk samt samleveg og fortau som angitt i §§ 3.3 og 3.4, og som skal godkjennes av Ringerike kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for disse anleggene. Det samme gjelder annen infrastruktur som kommunen kan overta.»

Dette må ses i sammenheng med et nytt punkt til § 7.2 (§ 7.2.9) – se nedenfor. Dette skal sikre offentlig overtakelse før brukstillatelse / ferdigattest for boliger kan skje. Slik sikrer kommunen at det overordnede formålet med en offentlig gjennomfartsvei oppnås i realiteten.

6.3. § 7.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

Punkt 8 (§ 7.2.8)

I bestemmelsen står det at det ikke kan gis brukstillatelse ut over 70 % av byggeområdene i planen før vei- og gangforbindelse frem til kommunedelplanens B_F6 er opparbeidet eller stilt bankgaranti for jf. § 7.3.1.

Innledningsvis forstår vi ikke hva henvisningen til § 7.3.1 skal bety, men antar at dette er en løst henvisning til at forslagsstiller i praksis ser for seg en forhandling med kommunen i fremtidig utbyggingsavtale. Videre er angivelsen av «stilt bankgaranti» snever, og det bør endres til «sikret finansiert».

Foruten dette viser vi til vår redegjørelse i punkt 3 ovenfor.

Som det der fremgår foreligger det ikke et planfaglig eller saklig forsvarlig grunnlag for rekkefølgebestemmelsen. Bestemmelsen er motivert av privatrettslige forhold, ligger utenfor plan- og bygningslovens rammer.

For å supplere redegjørelsen i punkt 3 vil vi henvisne til kommunedelplanens rekkefølgebestemmelser § 10. Der fremgår det en forutsetning om at man foretar utbygging i nordlig retning.

Altså at man starter med de søndre arealene og ferdigstiller veg/infrastruktur og boligfelt trinnvis nordover. F.eks. skal vei- og gangveiforbindelse frem til B_F6 opparbeides før brukstillatelse gis for område B_F3-5 (altså bl.a. BBB7, BKS12, BBB6, mfl.).

Rekkefølgebestemmelsen i § 7.2.8 strider med denne forutsetningen. I tillegg er rekkefølgebestemmelsen motivert av å oppnå privatrettslig posisjonering i forhandlinger hvor en følge av dette er å tilsidesette en planfaglig forsvarlig løsning slik kommunedelplanen foreskriver.

Følgelig må bestemmelsen i § 7.2.8 sløyfes.

Rekkefølgebestemmelsene bør omarbeides slik at det skjer en trinnvis og naturlig utbygging av de søndre feltene inkl. infrastruktur, og hvor man trinnvis beveger seg oppover. Dette vil være tilstrekkelig for å tilrettelegge for privatrettslig avtale. Dette vil dessuten være en løsning som er innenfor plan- og bygningslovens rammer.

Nytt punkt (nytt punkt §7.2.9)

Rekkefølgebestemmelsen § 7.1.5 som nevnt ovenfor foreslår endret slik at infrastruktur som skal bli offentlig sikres prosjektert og godkjent i henhold til kommunens krav.

For at Ringerike kommune skal være sikre på at den sentrale offentlige infrastrukturen – særlig med tanke på gjennomfartsveien – faktisk blir offentlig og ikke blir gjenstand for privatrettslig uenighet, så bør også offentlig infrastruktur reguleres i § 7.2 om krav før brukstillatelse/ferdigattest gis.

Bestemmelsen bør utformes slik at brukstillatelse / ferdigattest for boliger innenfor hvert delfelt forutsetter at offentlig infrastruktur ikke bare er opparbeidet, men også overtatt av det offentlige. Dette vil sikre at det er økonomisk rasjonelt – og nødvendig – for utbyggere å utbygge og overdra offentlig infrastruktur i henhold til kommunale krav. Dette forsvares av god planfaglig begrunnelse, det er saklige vilkår som skal tjene selve formålte bak den offentlige infrastrukturen. Infrastrukturen skal altså være i offentlig eie for å sikre forsvarlig kommunal drift til gode for boligene som bygges.

6.4. § 7.3 Generelle rekkefølgebestemmelser

Punkt 3 (§ 7.3.3)

Her viser vi til vår redegjørelse i punkt 3 og våre konkrete merknader til § 7.2.8 i punkt 5.3 ovenfor.

På tilsvarende måte som der nevnt må § 7.3.3 sløyfes. Dette på grunn av manglende nødvendighet, saklighet og at det her er snakk om privatrettslige hensyn utenfor rammen av plan- og bygningsloven.

For § 7.3 ser vi ingen behov for å utforme nye bestemmelser.

7. OPPSUMMERING

Nedenfor gis det en oversikt over alle foreslåtte konkrete endringer i plankartet og bestemmelsene:

- Hensynssone H810_1 bes utvidet til å omfatte hele gnr 38 bnr 4 innenfor planområdet; BFS 1, 2 og 3; BBB 1 og 6; BKS 1 – 6. Dette bes inntegnet i plankartet.

- § 5.3 foreslås erstattet med følgende tekst:

«§ 5.3 Gjennomføringssone – Fordeling av planskapt netto jf. pbl § 12-7 nr. 13

For området gjennomføringssone H810_1 settes det krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning og kostnader i henhold til pbl § 12-7 nr. 13 og jordskifteloven § 3-30. Kravet bortfaller dersom grunneierne inngår minnelig avtale som fastsetter denne fordelingen før jordskifte begjæres, eller hvor fordelingen fastsettes som en kombinasjon mellom jordskifte og minnelig avtale.»

- § 7.1.1 foreslås erstattet med følgende tekst:

«Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for kommunedelplanens områder BOP_F2 eller B_F2-6 før bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggedalen er igangsatt.»

- § 7.1.2 Foreslås erstattet med følgende tekst:

«Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor gjennomføringssone H810_1 skal kravet om fordeling av planskapt netto verdiøkning og kostnader ha skjedd i henhold til bestemmelsene i § 5.3.»

- § 7.1.5 foreslås erstattet med følgende tekst:

«Det skal foreligge infrastrukturplan og prosjekteringsgrunnlag for tekniske anlegg som kommunen skal overta, herunder samleledninger for vann og kloakk samt samleveg og fortau som angitt i §§ 3.3 og 3.4, og som skal godkjennes av Ringerike kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for disse anleggene. Det samme gjelder annen infrastruktur som kommunen kan overta.»

- § 7.2.8 utgår i sin helhet.

Bestemmelsen kan erstattes av en rekkefølgebestemmelse som gir en naturlig og hensiktsmessig trinnvis utbygging fra syd til nord. Dette gir også de private partene en felles interesse i å enes om utbygging og infrastruktur samt kostnadene tilknyttet dette.

- I tillegg til ny § 7.2.8 kan det nedfelles en ny bestemmelse § 7.2.9:

Ny § 7.2.9 kan gi et rekkefølgekrav om at det skal skje en trinnvis utbygging av infrastruktur tilknyttet det enkelte delfelt og hvor dette skal ferdigstilles og være overdratt til offentlig eierskap før brukstillatelse kan gis i boligfeltene.

- § 7.3.3 utgår i sin helhet.

Sandvold Boliger AS

Innspill/kommentarer til Detaljregulering 405 Tanberghøgda fra Utbygning og veiforvaltning.

Viser til «405 - Detaljregulering for Tanberghøgda - Høring og offentlig ettersyn», saksnr. 15/4556-72.

Teknisk forvaltning - vei, park og idrett og Samfunn Utbygning har følgende merknader til nevnte reguleringsplan:

Kommentarer til «Reguleringsbestemmelser 0605_405 Detaljregulering for Tanberghøgda»:

§1.8 Overvannshåndtering.

- **forprosjekteres. Forprosjekt godkjennes før IG (se § 7 Rekkefølgebestemmelser)**

§ 2.1.4 Parkering

- **Det skal anlegges minst 2 parkeringsplass per boenhet**

§ 2.5 Lekeplass

- **Må driftes og vedlikeholdes av et sameie eller velforening, og avtale for dette må på plass før brukstillatelse gis.**

§ 2.6 Felles gårdsplass BGP1-5

§ 2.6.1 Utforming og bruk

Utforming, bruk og behandling av gårdsplassene skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad. Områdene skal:

- tilrettelegges for fritt opphold. Flatene skal ha **fast dekke**.
- **Overvannshåndtering beskrives i forprosjekt, alternativt brukes permeable dekker.**

§ 3.2 Veg - Vegene SV1-7 skal nyttes til felles veg.

- **Denne betegnelsen finnes ikke i hverken kart eller beskrivelse, antar det tilsvarer vegene SKV 4- 10. Disse skal være private og med vegklasse A1 (SVV håndbok N100)**

§ 3.3 Kjøreveg - Vegene SKV1-3 skal nyttes til offentlig kjøreveg.

- **Skal være klasse SA1 med busstilpassing (6 meter kjørefelt) og kjøremønster B (SVV håndbok N100). BK10 – 50 tonn (60 tonn for tømmervogntog)**
- **Holdeplasser for buss plasseres. Er kantstopp godt nok? Avhenger av trafikkmengden som tenkt og fremtidig gjennomkjøring mot Vesternbakken.**
- **Snumulighet for buss innerst i vegen (rundkjøring, ikke snuhammer)**
- **Fartsdempende tiltak må vurderes.**
- **(Fartsdempende tiltak blir påkrevd på SKV1. Plassering av fartsdempere må prosjekteres inn fra starten da disse vil kreve sluk for håndtering av vannansamling. Plassering av fartsdempere. Plasseringen av fartsdemperne må godkjennes av kommunen.**
- **Fotgjengerfelt må plasseres**
- **Gatelys, Nettservice (kommunen) godkjenner løsning. Intensivbelysning ved fotgjengerfelt.**
- **Snøopplag ved T-kryss utvides (§ 3.5 Annen veggrunn – grøntareal) «over T'en» for å sikre snølager som ikke påvirker frisikt i kryss.**

- **Kantstein skal ha vis 16 cm, 2 cm ved nedsenk.**
- **SKV2 som ligger i kant av dyrket mark og skogsterreng må ha minimum 5,0 (6,0?) meter annen veggrunn mot skogkant med mulighet for å holde denne fri for høytvoksende vegetasjon.**

§ 3.4 Fortau - Områdene SF1-10 skal benyttes til offentlig fortau.

- **Bredde min 3 m**
- **Med tanke på videre utbygning, samt løsning benyttet i Tanberglia, bør det vurderes gang- og sykkelveg med bredde 3,5 meter i stedet for fortau, se plan 356 – Tanberglia.**

§ 3.5 Annen veggrunn – grøntareal - Området SVG1-13 skal behandles tiltelatende, med kortvokst vegetasjon eller gress.

- **Skal ivareta snøopplag, minste bredde er 2,5 meter, 4 meter på motsatt side av T-kryss**
- **Med fare for utbygging på østsiden vil det kanskje være fornuftig å sette av 3 meter til snøopplag (vanskelig å endre dette senere)**

§ 3.7 Gang-/sykkelveg SGS1 – **Mangler i bestemmelsene. Privat Gang-/sykkelveg, bør belyses.**

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

5. Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

- **Forprosjekt med alternative VA- og overvannsløsninger skal utføres, rapporteres og godkjennes av kommunen (forvaltning og utbygning) før IG**
- **Avtale med et sameie eller velforening om drift og vedlikehold av lekeplass må etableres og underskrives før brukstillatelse gis.**

Kommentarer til «Plankart ID 405»:

- **Frisiktlinjer mangler**
- **Holdeplass for buss mangler**
- **Rundkjøring for buss i enden av SKV1 mangler (etter avkjøringen til SKV10)**

Kommentarer til «Planbeskrivelse Tanberghøgda Plan ID 405»:

Pkt 4. Kommunedelplanen.

§ 6.1 Samleveger. §11-7.2 - 10m byggegrense fra senterlinje er lagt inn. **Bør endres til 12,5 meter**

Byggegrensen blir mer tydelig å forholde seg til om den er definert fra oppmålt eiendomsgrense på veiarealet. I ytterste konsekvens kan det bety at det vil være mulig å bygge kloss inntil grensen for snøopplag.

Pkt 5.8 Befolkningsutvikling og offentlige tjenester - Mht skolebarn er det vanlig å regne med at 10% av innbyggerne er i barneskolealder. Dette kan bety ca 80 elever. Elevene vil forholde seg til den nye skolestrukturen med bl.a ny skole på Benterud.

- **Behov for skolebuss? Området ligger i grenseland for 4 km avstand til skole, hva med videre fremtidig utbygning. Forsterker behovet for veg med kollektivstandard.**

5.9.6 Kollektivtilbud - Bebyggelsen kan nås av eventuelle bybusser. Vegene er dimensjonert for det.

- **Se kommentarer til § 3.3 Kjøreveg i reguleringsbestemmelsene.**

5.10 Strøm, og vann- og avløpsnett

- **VA- og OV løsninger forprosjekteres, rapport med aktuelle alternativer legges frem for godkjenning av kommunen. (se kommentar til § 7. Rekkefølgebestemmelser)**

Generelt:

Vi (kommunen) bør vurdere om offentlige veger og VA-anlegg skal bygges av kommunen med fullt anleggsbidrag fra utbygger(e).

Hønefoss 14.02.2019

Morten Fagerås, Prosjektleder/Saksbehandler, Teknisk forvaltning - vei, park og idrett

Erik Josephson, Prosjektleder Samfunn Utbygging

Anette Hafnor

Åsaveien 832, 3512 Hønefoss

Ringerike kommune

Pb 123 Sentrum

3502 Hønefoss

Innsigelse mot nye vei over Tanbergmoen, 405- Detaljregulering for Tanberghøgda.

Jeg viser til min innsigelse mot ny vei over Tanbergmoen fra 31.10.16.

Som eier av Hesselberg, gnr 37/1 er jeg fortsatt negativ til å få min eiendom delt av enda en vei. Jordveien deles allerede av to svært trafikkerte veier, Åsaveien og Hadelandsveien og en mindre trafikkert vei, Tanbergmoveien. Som jeg sa den gang ser jeg ikke behovet for en ny vei så nært inntil den eksisterende veien og for gården sin del medfører det bare ulemper å få jordveien delt av enda en vei.

Under oppsummering av uttalelser som kom til oppstart er det kommentert at den eksisterende Tanbergmoveien kan omgjøres til jorde eller tursti. Det viser at hverken Fossen Utvikling eller Rådmannen har satt seg inn i at det faktisk er flere boliger og et nytt høydebasseng langs denne veien, bassenget var en forutsetning for den seneste utbyggingen på Hvervenkastet slik jeg har forstått det. Mest sannsynlig er hverken beboerne langs dagens vei eller de som skal føre tilsyn og vedlikehold med høydebassenget særlig interessert i å gå flere hundre meter over Tanberg eller Hesselberg sine jorder for å komme fram. I tillegg har Norderhov Vanningslag pumpehus og basseng inntil det nye høydebassenget.

At utkjøringen skal legges på samme sted som nåværende utkjøring virker lite gjennomtenkt. For oss som har erfaring med dette krysset er det et under at det ikke har skjedd alvorlige ulykker her. Med traktor og henger sørfra på Hadelandsveien er det helt nødvendig å legge seg midt i veien før en svinger inn på Tanbergmoveien, hvis ikke blir du forbi kjørt av biler bakfra akkurat i det du svinger over veien. Fra Tanbergmoveien og sørover på Hadelandsveien risikerer du å møte biler som legger seg ut for å kjøre forbi på toppen av bakken akkurat i det du skal svinge ut på veien sørover. Hadelandsveien er en svært trafikkert vei uten gang- og sykkelvei og med mye tungtransport. Det kjøres i høy fart der hvor det er mulig, dvs i bakken der det ikke er fartsdumper og over Lisletta.

Pilegrimsleden går langs Hesselberg sitt jorde og fortsetter videre innover mot Sætrang gjennom vår skog. Dette området brukes daglig til tur og rekreasjon av befolkningen i nærområdet.

Jeg har fortsatt ingen innsigelse mot den delen av planen som omhandler boligutbygging i Tanberglia.

Vennlig hilsen Anette Hafnor.

RINGERIKE KOMMUNE

13 FEB 2019

Til

'Ringerike komune:

Dokumentseneteret

Innsigelse mot detaljregulering av sak 405 Tandberghøgda

Dokid: 19018614 (15/4556-85) Innsigelse mot - Detaljregulering - 40 - Tandberghøgda



Oppsittere og familier som er bosatt langs RV 241 og bruker RV 241 har følgende innsigelse til planene som omhandler tilførselsveg fra Tandberghøgda og mot Lisletta

Vi kan ikke godta at det lages tilførselsveg til RV 241 over Lisletta som vil medføre en ytterligere trafikkøkning på vegen før det er bygget gang /sykkelveg på den resterende strekningen som står igjen på RV 241.

Trafikken har økt voldsomt med den nye rundkjøringen i Hønensvingen og det er i dag ikke mulig og gå/sykle langs denne mørke vegstrekningen en forverring av trafikk tettheten på denne strekningen er ikke akseptabelt for innbyggerne langs vegen

Med Hilsen.

Svein Bjørkeli, Vivran Helen Bjørkeli, Bjarne Bjørkeli, Janne Brævik, Eirilz Hermannrud, Stine Kleven, Felix B.H Tom Trelease, Gille Flasketrud, Svann-Eirik Sjøthun, Eirik Sjøblom, Jørgen Magnussen, Siri C. Larsen

Elsa Kvernberg Fohn & ut Vald.

Øse K. Sætre, Tor [Signature]

Jan E. Hårum

Maximus Sjømage Olsen

Steinar Hylbertsen

Karen Hylbertsen

[Signature]

Max r I Trelease

Manne Felt

Kjell Hodum

Edin May F. Steinhilber

Lena J. Fosshem

[Signature]

Kristine Fosshem

[Signature]

Tone Trog

Sigmund Kåberg, Øystein Hafnor

Jens Bjørkeli

Elida Sette Hafnor

Kirsten Kvernberg, Svein Bjørkeli



Høring og off. ettersyn

Det har de siste årene foregått en omfattende utbygging i Tandberglia som har påvirket beboerne i området med støy, støv og en betydelig økning i biltrafikk. Området som er bygget ut omfatter mellom 80-100 boenheter.

I neste byggetrinn skal det bygges ute 350 nye boenheter i Tandberghøgda og i siste fase 450 mot Stølandet. Alle skal ha mulighet til adkomst Hverven via Tandbergmoveien. Det planlegges videre tilkobling mot Stølandet slik at det dermed åpnes for avlastningstrafikk som tidligere har passert sentrum.

Øvre del av Tandbergmoveien har inntil 2016 vært privat og skiltet med gjennomkjøring forbudt uten at dette har forhindre at den er brukt som gjennomkjøringsvei. Spesielt i rushtiden, helger og høytider har trafikken eskalert.

Ny vei er i dag etablert hvor alle utkjørsler fra Arnegårdsveien 4-20 går rett ut i kjørefeltet. Det mangler kontraktavtalte utkjøringsseil som forhåpentligvis kan redusere fare for at kollisjon og skade kan oppstå.

Vi som bor her opplever også at presset på rundkjøringen på Hverven har økt og gjør det krevende å komme seg inn i trafikken. På informasjonsmøte 28.01. kom det frem at flere av beboerne langs Tandbergmoveien benyttet innkjøring til sykehuset for i det hele tatt å komme ut på veien. Dette blir en belastning på trafikk inn og ut fra sykehusområdet. Med tanke på nyetablering av matvarekjede ved rundkjøringen på Hverven er det ikke vanskelig å se for seg at belastningen vil øke ytterligere på ett allerede tung belastet veinett.

Jeg er den oppfatning at kommunen må ta ett større ansvar for hvordan utbygging av en ny bydel i Hønefoss vil påvirke omgivelsene og oss som allerede bor i området. Det hadde vært en fordel om man i tillegg til en matematisk beregning av støy hadde gjennomført en realitetsstudie. Beregninger viser at ca. 2/3 av trafikken fra bydelen vil gå via Tandbergmoveien og 1/3 vil gå via Lisletta. Dvs. en økning på 130 kjt/t i Tandbergmoveien. Hva når da 3 byggetrinn starter?

Det forundrer meg at det i oversiktskart over nytt boligfelt er angitt støynivåer i gul og rød sone som krever tiltak fra utbygger. 2/3 av denne trafikken vil jo passere Tandbergmoveien – og her virker det mer tilfeldig hvem som er tilbud skjermingstiltak.

- Kommunen må stille krav til utbygger om at inngåtte kontrakter er oppfylt, før de kan fortsette videre utbygging.
- Det må etableres ny adkomst til byggefelt 2 fra Lisletta som håndterer anleggstrafikken og som må være ferdig før utbygging av nytt felt starter.
- Berørte parter må involveres for å forebygge utfordringene vi har hatt i første byggetrinn
- Alle som bor langs Tandbergmoveien, og ønsker det – må tilbys skjerming mot støy, støv og innsyn og i tillegg få utkjøringsseil. Jeg kan ikke forstå at belastningen blir mindre for de som bor langs Tandbergmoeveien i dag – enn for de som etableres i nytt byggefelt.
- Det må vurderes oppsetting av vikepliktsskilt og merkede forgjengerfelt. Ingen av husene fra 4-20 har fotgjengerfelt og må krysse veien for å komme til fortauet.

- Det må innføres fartsreducerende tiltak som fartsdumper (som synes/merkes)
- Det må gjøres en ny vurdering av belastningen på rundkjøringen ved Hverven. Hva sier utrykningsetatene? Hvordan sikre at man kommer inn i rundkjøringen fra Arnegårdsveien/Tandbergmoen? Her er det tydelig en forskjell i hvordan innbyggere og "beregninger" opplever rundkjøringen ved Hverven.
- Det bør oppnevnes en kontaktperson i kommunen som kan formidle spørsmål og henvendelser til rett instans og person under utbyggingen.

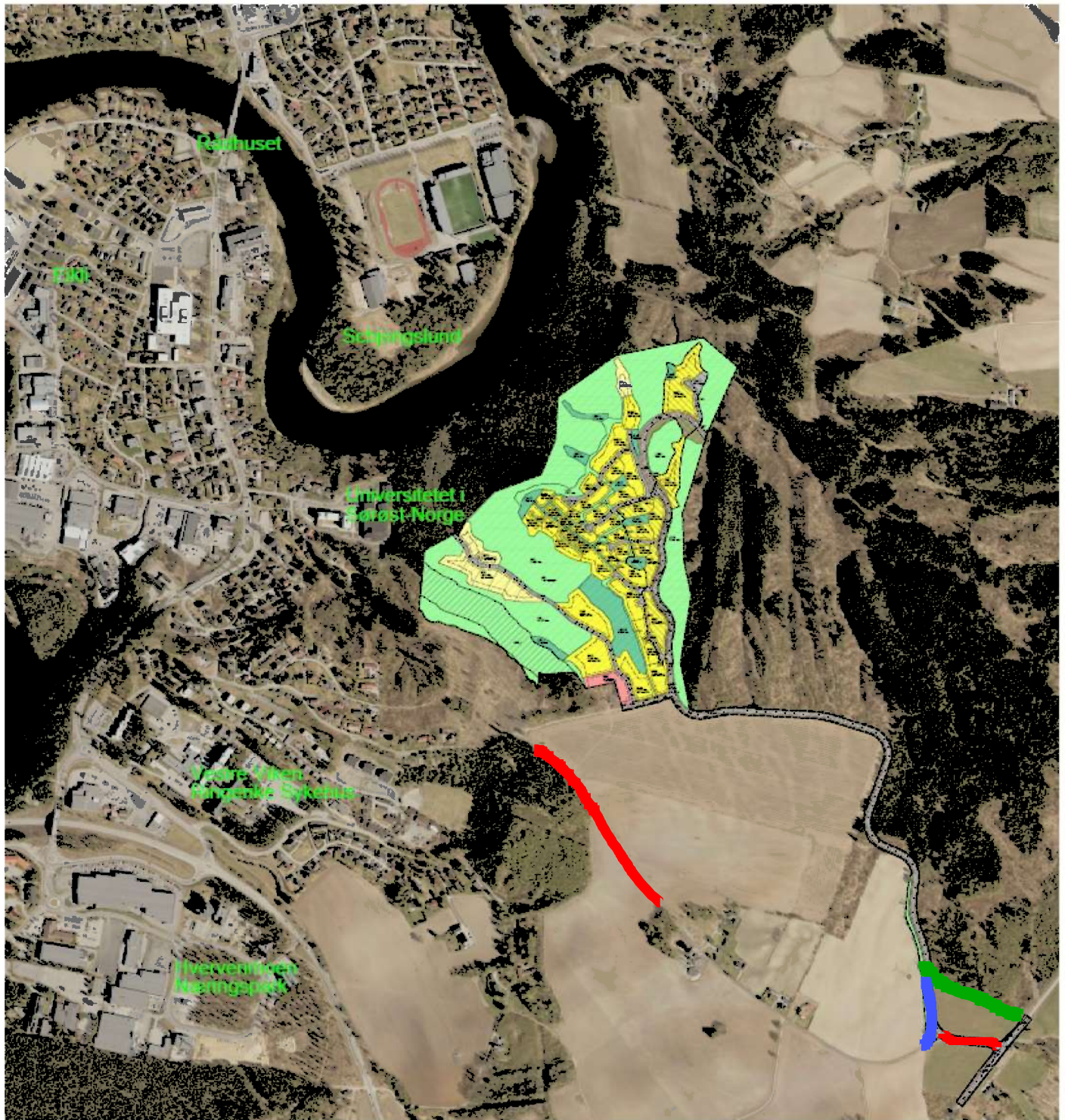
TANDBERGMOEN 4:

~~SIF KVERNBERG~~
Tam Thorsen.

Tandbergmoen 14:
Hilde N. Haugen

Oversiktskart

405 Detaljregulering for Tanberghøgda



Fra: Anette Hafnor [anette.hafnor@gmail.com]

Til: postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

Kopi:

Sendt: 13.02.2019 07:23:06

Emne: Innsigelse til planarbeid 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda

Vedlegg: Innsigelse mot ny vei over Tanbergmoen, 405- Detaljregulering for Tanberghøgda-
Høring og offentlig ettersyn.docx

Se vedlegg.

--

Vennlig hilsen

Anette Hafnor

Fra: Guttorm Saether [guttorm.saether@icloud.com]
Til: postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 29.01.2019 21:16:18
Emne: 405-Detaljregulering for Tandberghøgda
Vedlegg:

Hei

Gjelder den nye Tandbergmoveien til Lisletta

Som beboer i Tandbergmoveien så vil jeg gjøre dere oppmerksom på at jeg er bekymret for at denne veien blir en slags hovedvei for trafikk som kommer fra Haug og skal til sydre del av byen.

Jeg forstår at det ikke er ment slik, men jeg tror det kommer til og skje.

Folk vil bruke korteste veg, slik er vi laget.

Her tror jeg det er gjort en total feilvurdering da det ment at trafikken fra haug skal gå til Hønen, men kommer ikke til å skje.

Guttorm Saether
Tandbergmoveien 12
3511 Hønefoss
Tlf 922 45 181

Ang detaljregulering for Tanberghøgda – Høring og offentlig ettersyn

Fra: Grunneier Kathinka Mohn, gnr 38/bnr 1 – Tanberg gård

Jeg viser til Sak 35/18 Saksprotokoll – 405 Detaljregulering Tanberghøgda – Førstegangsbehandling. Det går klart fram av denne protokollen pkt. 7 at før annengangs behandling skal fremføring av veg mot sør-øst avklares nærmere med berørte grunneiere. Videre går det fram av protokollen pkt. 5 at Ringerike kommune overtar offentlig samferdselsanlegg og infrastruktur først etter at dette er ferdig utbygd.

Som grunneier har jeg intet ønske om å avstå deler av eiendommen og fremføring av veg mot sør-øst er således ikke avklart mellom meg og utbygger, slik nevnte protokoll pkt 7. legger til grunn. Det er derfor med forbauselse jeg leser i Ringerikes blad at eierrepresentant Fredrik Skarstein for Fossen utvikling hevder at forholdet mellom han og de aktuelle grunneiere ikke representerer noen utfordring. Skarstein opplever å ta seg til rette, han overholder ikke oppgjørsplikt i henhold til avtale med selger av området Tanberghøgda og det erfares som problematisk å ha en aktør som Fossen utvikling involvert i denne prosessen. Alle forhold som er med på å svekke tilliten til selskapet.

I tillegg til at fremføring av vegen som beskrevet ikke er avklart mellom meg som grunneier og utbygger, har jeg følgende innvendinger mot fremføring av veg mot sør-øst:

- Som grunneier til gnr/brnr 38/1 vil jeg bli betydelig berørt dersom det skal etableres veg fra området Tanberghøgda over til Lisletta. En eventuell veg vil stykke opp eiendommen på en negativ måte og kun representere ulemper for meg som grunneier. Eiendommen er allerede oppdelt av en rekke veger, noe som hemmer praktisk og rasjonell landbruksdrift.
- Under oppsummering av tidligere uttalelser i saken er det angitt at eksisterende Tanbergmoveien kan omgjøres til jorde eller natursti. Dette må bero på en misforståelse, eventuelt at hverken Fossen utvikling eller kommunens rådmann har satt seg inn i de faktiske forhold. Det ligger flere boliger, et nytt høydebasseng samt Norderhov Vanningslags pumpestasjon langs Tanbergmoveien. Det antas at hverken beboerne eller vedlikeholds- og tilsynspersonell til bassenget ønsker flere hundre meter over Tanberg eller Hesselbergs jorder for adkomst. I tillegg er Norderhov Vanningslags helt avhengig av effektiv tilgang til pumpestasjonen med bil.
- At utkjøring er planlagt anlagt samme sted som nåværende utkjøring synes ikke gjennomtenkt, og da med tanke på trafiksikkerheten. Hadelandsvegen er sterkt trafikkert, med både mye tungtransport og landbruksmaskiner, og både inn- og utkjøring oppleves som krevende.
- Vegen vil forringe områdetets verdi for rekreasjon og friluftsliv. Dette er forhold som bør vektlegges, både av hensyn til eksisterende bebyggelse og kommunens ønske om fremtidig tilflytting. Den foreslåtte vegen ligger i et yndet turområde, i umiddelbar nærhet av Hønefoss sentrum og bebyggelsen rundt Ringerike sykehus. Grønn struktur anses som gode det må antas vil bli stadig viktigere ved valgt av bosted. På bakgrunn av Ringerike kommunes ønske og planer om økt tilflytting bør man utvise forsiktighet ved inngripen i uberørte områder. I tillegg kommer vegen i konflikt med pilegrimsleden, som går langs Hesselbergs jorde og innover mot Sætrang. Som en kommune som ønsker å være i vekst bør Ringerike finne andre og mer hensiktsmessige adkomstløsninger.

OTERHALS REIDUN
KONGLEFARET 31
3511 HØNEFOSS

reid-ote@online.no

940100925
RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Dato:18.12.2018

Tilbakemelding på 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda - Høring og offentlig ettersyn

Ingen kommentar

Ringerike kommune v / Åshild Lie
Areal- og byplan
Postboks 123 Sentrum
3502 Hønefoss

Saksbehandler: J. Sigander
Telefon: 906 57 401
Deres ref.: Å. Lie
Dato: 14.02.19

Innspill til 405 Detaljregulering for Tandberghøgda

Vi viser til mottatt varsel om høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Tandberghøgda med ny bebyggelse for ca. 350 boenheter for ca. 700 – 800 beboere.

I detaljplanen står følgende om kollektivtilbudet for Tandberghøgda: «Bebyggelsen kan nås av eventuelle bybusser. Vegene er dimensjonert for det» (side 23).

Brakars vurdering av kollektivløsning

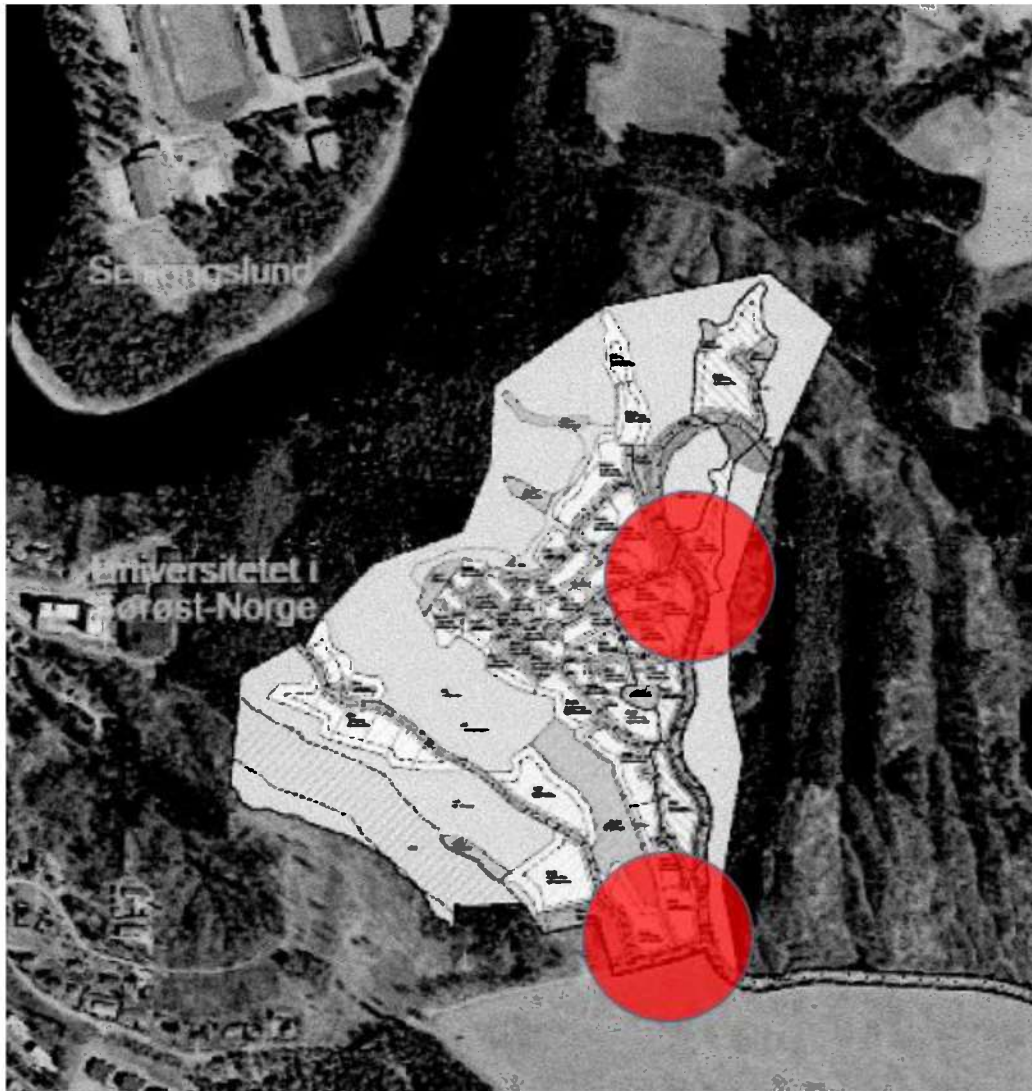
For kollektivløsningen så vurderer Brakar at det kan bli behov for å betjene området med skoleskyss. Det finnes allerede veldig god betjening av både by - og regionbusser til de nærliggende holdeplassene Dalsbråten og Ringerike sykehus. Utgangspunktet er derfor at Tandberghøgda skal kobles til det eksisterende kollektivtilbudet med ganglenker til Dalsbråten og Ringerike sykehus og at det er behov for holdeplasser for å dekke skoleskyssen.

På lang sikt, når området er fullt utbygd, så kan det bli aktuelt å sette opp en bybussforbindelse dit også. Dette forutsetter dog at det finnes et stort nok markedsgrunnlag, holdeplasser med god dekningsgrad og en effektiv strekning for bussen å kjøre.

Brakar foreslår derfor disse tiltakene for å sikre en god bussløsning:

- Universelt utformede ganglenker fra Tandberghøgda til bussholdeplassene Dalsbråten og Ringerike sykehus.
- En ny holdeplass langs den nye veien til Lisletta slik at det blir enkelt for busser å kjøre igjennom området.
- En ny holdeplass og snuplass sentralt plassert i det nye boligområdet.
- God dimensjonering av nye veier slik at busser av normal størrelse (15 meter) kan kjøre der.
- Alle holdeplasser må tilfredsstille krav til universell utforming.

Her er forslag på områder (i rødt) som de to holdeplassene kan plasseres innom:



For å sikre nøyaktig ideell plassering av nye holdeplasser foreslår Brakar en felles befaring i området med relevante aktører.

**Med vennlig hilsen,
Brakar**

**Johan Sigander
Strategisk ruteplanlegger**

Til

Ringerike kommune

Areal- og byplan

Merknader til 405 Detaljregulering for Tandberghøgda.

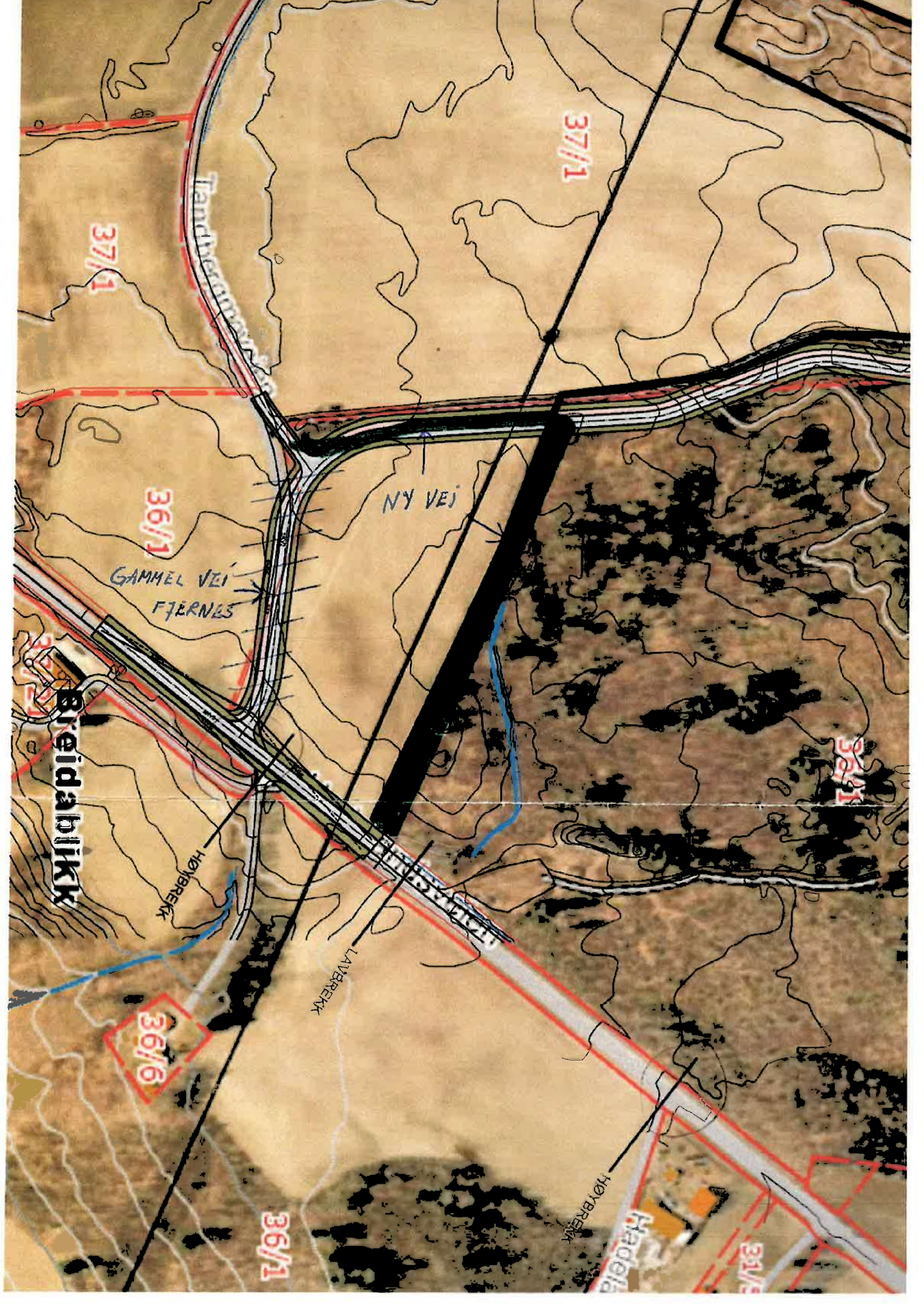
Som grunneier av Gagnum gård (gnr. 36, br.nr 1) ønsker jeg at vei fra Lisletta (Fv. 241) mot Tandberghøgda ikke beslaglegger dyrka mark / beslaglegger så lite dyrka mark som overhode mulig på min eiendom!

Ny vei bør legges i skogkanten mot dyrka mark og nåværende vei over min eiendom fjernes. De to jordene som i dag deles av denne veien kan da drives som en enhet.

Se vedlagt kart.

Hilsen

Lars Buttingsrud



37/1

37/1

36/1

NY VEI

GAMMEL VEI
FJERNES

Bredablikk

HØIBREKK

LAMBREKK

36/6

36/1

Hadeland

36/1



Ringerike kommune
Pb 123 sentrum
3502 Hønefoss

Vår dato: 16.02.2019
Deres dato: 18.12.2018

Vår referanse: 2017/11165-8
Deres referanse: 15/4556-72

Vår saksbehandler:
Lars Hovland, tlf. 32 80 86 64

Tanberghøgda - Ringerike kommune - detaljregulering - offentlig ettersyn - uttalelse om kulturminner

Det vises til brev av 18.12.2018 angående høring og offentlig ettersyn av detaljert reguleringsplan for Tanberghøgda i Ringerike kommune. Fylkeskommunen gir her kulturminnefaglige innspill til planarbeidet.

Automatisk fredet kulturminner

Ovenfor nevnte planområde er tidligere arkeologisk registrert av oss. Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner innenfor plangrensen. Videre anser vi at automatisk fredete kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planens reguleringsbestemmelser. Vi har derfor ingen merkander til planen.

Bygningsvern og etterreformatoriske kulturminner

Vi har ingen merknader til offentlig ettersyn når det gjelder bygningsvern og etterreformatoriske kulturminner.

Pilegrimsleden

Pilegrimsleden er et nasjonalt satningsområde hos Riksantikvaren. Det er etablert Pilegrimsleder mellom Oslo og Trondheim.

Veien mellom utbyggingsområdet og Lisletta vil berøre pilegrimsleden som går gjennom Ringerike kommune. Pilegrimsleden er lagt over dyrkamarka på gnr 37 bnr 1. For turgåere og turister som ønsker å gå pilegrimsleden vil det være naturlig å følge landbruksveien som går langs dyrkamarka i stedet for å passere over dyrkamarka. Planforslaget tar sikte på å benytte denne landbruksveien som tilkomstvei til utbyggingsområdet. Dette vil øke trafikken på denne veien betraktelig, samtidig som det vil være behov for å oppgradere veien. Dette vil være uheldig for de som ønsker å følge pilegrimsleden i dette området. Vi kan ikke se at det finnes alternativer for denne gruppen. Vi ber kommunen ta høyde for dette i sin planlegging.

Med vennlig hilsen

Turid Kolstadløkken
fylkeskonservator

Lars Hovland
rådgiver arkeologi

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Hvis du ønsker å svare elektronisk: www.bfk.no/edialog (kan også benyttes til sensitive opplysninger). Eventuelt www.bfk.no – under kontakt oss.

Kopi til:

Statens vegvesen Region Sør	Serviceboks 723	4808	ARENDAL
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS



RINGERIKE KOMMUNE

Landbrukskontoret

Notat

Til: Åshild Lie,

Fra: Lisa Grenlund Langebro

Kopi:

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
15/4556-94	7654/19	PLN 405	15.02.2019

405 - Detaljregulering - Tanberghøgda - Landbrukskontorets kommentarer

Vi viser til høringsbrev av 18.12.2018. Landbrukskontoret har kommentarer knyttet til vei og vilthensyn.

Planlagt vei til Lisletta

Store deler av reguleringsplanen består av dyrkbar mark, og veien i sin helhet vil berøre enten dyrka eller dyrkbar mark. Vi anbefaler at det stilles krav om matjordplan i rekkefølgebestemmelsene som sier noe om bruk av matjordlaget og kompensering av nedbygd dyrka/dyrkbar jord ved for eksempel nydyrking og tilbakeføring. Tilbakeføring av eksisterende vei kan være én måte å kompensere for areal som bygges ned.

For å minske tap av dyrka mark har vi laget et eksempel til forslag på vedlagt kart. De røde strekninger foreslås tilbakeført til dyrka mark, grønt markerer forslag til kobling til Lisletta, og blått ny kobling av gårdsvei mot den nye adkomstveien. Andre løsninger kan også være aktuelle, hvis det medfører tilbakeføring til dyrka mark eksempelvis der det ikke lenger er behov for vei. Slik vi ser det vil det ikke lenger være behov for at dagens gårdsvei (Tandbergmoveien) er gjennomgående så lenge denne kobles på den nye veien. Vi mener også at koblingen til Lisletta bør følge skoggrensa for å minske nedbygging av dyrka mark og for å gi bedret arrondering på eksisterende jorde. En slik løsning vil kanskje også være bedre av trafikkmessige grunner, da krysset vil legges lenger unna bakketoppen mot sør.

Vilt

Området, som planen omfatter, har høy bestand av hjortevilt og småvilt på helårs basis. I tillegg trekker det inn hjortevilt (elg og rådyr) på vinterstid. Dette er et kjent og mye brukt vinterbeiteområde.

I konsekvensutredningen i kommunedelplan for området er viltet nevnt i et lite avsnitt og da i form at dette området ligger i en gammel trekkvei, for spesielt hjortevilt. Utredningen mener dette ikke er av betydning. Den totale belastningen på viltet og de store trekkveiene mellom Nordmarka og Holleia/Ådalsskogene på strekningen mellom Tyrifjorden og Randsfjorden er ikke vurdert, ser det ut til. Nå vil bl.a E16-utbyggingene hindre viltet på de fleste av de gjenværende trekkveien mellom de nevnte fjordene. Ethvert hinder vil nå være negativt.

Videre må det stilles spørsmål hva som er gjort i plansammenheng for å forhindre konfrontasjoner mellom vilt og mennesker i dette området. I møte mellom mennesker på tur med hund en vinterdag hvor de møter en elg eller flere som ikke vil flytte seg eller går til angrep. I om med at vilttetthet, spesielt på vinteren, er stor vil slike situasjoner fort oppstå. Det vil også fort bli et senario der hare, rådyr eller elg vil komme inn i bebyggelsen, sommer som vinter. Hva er tenkt som tiltak når disse dyrene spiser opp alle hageplantene. Er det viltet som må avlives? Blir det da et kommunalt ansvar å ta seg av dette? Det vil i realiteten si at kommunens fallviltlag må benyttes til å ta ut disse dyrene.

Vi har eksempler på at dette kan bli et farlig og vedvarende problem fra andre kommuner. Dette må tas hånd om i planprosessen for i størst mulig grad å unngå uheldige hendelser både for dyr og mennesker.

Vedlegg:

Forslag til veiløsning