

Fra: Wera Karlsen <wera.karlsen1@gmail.com>
Sendt: fredag 28. januar 2022 10:53
Til: post@bpoo.no
Kopi: postmottak
Emne: 487 SMEDEN 2.

Innspill til reguleringsplan 487 Smeden 2.

Punkt 3 , Planavgrensning : Ønsker IKKE å avgi tomt til utvidelse av veien (Smeden)

Punkt 4, Kommunens tilbakemeldinger, Naturgitte og eksisterende forhold :

Høyspentledningen skal legges ned i bakken fra jordet på andre siden av Bølgenveien.

Ønsker ikke at den legges ned gjennom min eiendom (Smeden 1) Den burde legges ned langs Smeden 2 da det allikevel skal graves der pga utvidelse vei og nytt bygg.

Trafikkforhold og tilgjengelighet :

Ønsket å få fjernet der det står at veien må utvides ved å ta nok av naboeiendommene for å få sikret en eventuell utvidelse av Smeden, og få fjernet at det kan bli behov for grunnerverv i Smeden pga denne utvidelsen.

Har trær på min eiendom som ønskes beholdt.

Mvh
Wera Karlsen
Smeden 1
3514 Hønefoss
Tlf 48147484

Sendt fra min iPad

Berntsen Plan & Oppmåling AS
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Deres ref:
Vår ref: 2022/10598
Dato: 28.01.2022
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN - 487 SMEDEN 2 - GNR 132 BNR 415

Viser til å ha mottatt varsel om oppstart av reguleringsplan – Smeden 2.

Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene:

- Drikkevann
- Plantehelse
- Fiskehelse/fiskevelferd
- Dyrehelse/dyrevelferd

Saksopplysninger:

Formålet med planen er å legge til rette for handel og leiligheter på eiendommen gnr. 132 bnr. 415 og gnr. 132 bnr. 415 snr. 2.

Mattilsynets kommentar:

Vi forutsetter at eiendommen skal kobles til eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett i området og har dermed ingen merknader til planen.

Med hilsen

Astri Ham
Avdelingssjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til
Ringerike kommune
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Postboks 123 Sentrum
Postboks 325

3502 HØNEFOSS
1502 MOSS

Berntsen Plan & Oppmåling AS
Vinterrotveien 3c
3517 HØNEFOSS

Vår dato: 09.02.2022
Vår ref.: 202201562-2
Deres ref.:

Saksbehandler: hmh@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for 487 Smeden 2 - Gnr. 132 bnr. 415 - Ringerike kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 14.01.2022.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.



På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen
senioringeniør

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

Mottakerliste:

Berntsen Plan & Oppmåling AS

Kopimottakerliste:

RINGERIKE KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



Berntsen plan og oppmåling AS
post@bpoo.no

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike kommune - innspill til oppstart av detaljregulering for Smeden 2 ved Haugsbygd

Vi viser til brev av 14. januar 2022 hvor det varsles oppstart av planarbeid.

Bakgrunn

Det går frem av kunngjøringen at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en dagligvarebutikk på tomte som ligger ved krysset langs Hadelandsveien og avkjøringen til boligområdet ved Smeden, gbnr. 132/415. Det er også ønske om å legge til rette for fire boenheter i 2. etasje på det nye bygget.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse. Det er imidlertid åpnet opp for oppføring av dagligvarebutikk der hvor butikker har et naturlig handelsomland.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Planforslaget må følge nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det er viktig at det spesifiseres tydelig i bestemmelsene til planen hva slags type virksomhet som kan etableres på tomte. Videre må størrelsen begrenses til det som er naturlig ut fra handelsområdet, slik at det blir et lokalt tilbud uten å konkurrere mot virksomheter som bør ligge i sentrum. Vi har i utgangspunktet ikke noen spesielle merknader til at det etableres dagligvarebutikk i området. Vi forutsetter at føringene i den regionale planen for areal og transport i Buskerud fra 2018 blir lagt til grunn for planforslaget.

Vi ber også om at det vurderes å legge til rette for ladestasjoner for elektriske kjøretøy. Vi vil videre oppfordre til å finne energi- og klimavennlige løsninger for bebyggelsen, jf. plan- og

bygningsloven § 3-1 g), herunder løsninger for å få ned energibruken og å utnytte fjernvarme og fornybare energikilder. Når det kommer til valg av byggemateriale vil vi anbefale bruk av tre fremfor stål og betong, som har et høyere utslipp av klimagasser (under forutsetning av at det ikke legges opp til gjenbruk).

Når det gjelder ønsket om å legge til rette for fire boenheter i 2. etasje av det nye bygget, vil vi vise til viktigheten av at disse boligene sikres et godt bomiljø. Med nærheten til Hadelandsveien er det stor sannsynlighet for at disse boligene vil være utsatt for trafikkstøy fra veien. Vi viser i den sammenheng til grenseverdiene som er bestemt for støy i Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442/2021.

Hvis de gjeldende grenseverdiene i tabell 2 i støyretningslinje T-1442/2021 blir overskredet, må det innarbeides tiltak som ivaretar støykravene og som sørger for et godt bomiljø. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Ved planlegging for boliger må også de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Det må også redegjøres for trafikksikker skolevei. Vi forventer videre at det planlegges for at leke- og uteareal ikke får høyere støynivå enn anbefalte grenseverdier, og at det i reguleringsbestemmelsene settes krav til dette, i tillegg til trafikksikker atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Vi viser i denne sammenhengen også til Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#).

Planområdet må også håndtere overvann og episoder med styrtregn. Føringerne i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng, slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et utemiljø med kvaliteter.

Når det gjelder arealene med dyrka mark langs Hadelandsveien, legger vi til grunn at det ikke planlegges for å omdisponere disse arealene. Vi viser til nasjonal jordvernstrategi og regionale føringer hvor jordvernet er skjerpet.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Ringerike kommune	Postboks 123 Sentrum	3502	HØNEFOSS
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Fra: Marthe Westlie <marthewestlie@yahoo.no>
Sendt: fredag 11. februar 2022 22:04
Til: post@bpoo.no
Kopi: postmottak
Emne: Re: 487 Smeden 2

Hei,

Smeden barnehage har følgende innspill og spørsmål til planprosessen for Smeden2.

Barnehagens bekymring er først og fremst knyttet til økt trafikk og støy på veien Smeden. Utbygging og endring av formålet med eiendom vil potensielt føre til økt trafikk på en allerede presset vei, Smeden. Barnehagen er opptatt av på hvilken måte utbygging og formålsendringer vil påvirke kvaliteten på barnehagens tjenestetilbud. Barnehagen har derfor følgende oppfølgingsspørsmål til planarbeidet:

- I hvilken grad vil utbygging kunne påvirke utearealene til barnehagen? (eventuelt innearealer)
- Vil det medføre behov for støyreducerende tiltak for barnehagen?
- Det er viktig å ivareta trygghet og sikkerhet for myke trafikanter, spesielt med tanke på nærhet til barnehagen, turene barnehagen går på i området osv. Hvilke tiltak bør da iverksettes? Utbedring av vei med gangvei, gangfelt, gjerder, gode sikotlinjer, vegskilt m.v.
- Vil denne utbyggingen få betydning for parkeringsmulighetene til barnehagen?

Mvh

Marthe Westlie

Styreleder

Smeden barnehage

Til

Berntsen plan og oppmåling AS v/ Maria Helene Sæther

Merknader og innspill til varslet oppstart av planarbeid for 487 Smeden 2

Det vises til mottatt varsel om oppstart av planarbeid for Smeden 2. Det vises også til våre merknader av 22.06.21 til tidligere mottatt nabovarsel til byggesøknad for Smeden 2.

Innledningsvis vil vi påpeke at vi mener oppstart av planarbeidet krever politisk godkjenning. Vi mener prosjektet som planarbeidet baserer seg på, ikke er iht overordnet kommuneplan, selv om denne åpner for at det kan etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA i større områder for boligbebyggelse. Vårt standpunkt begrunnes med at en planlagt regulering av Smeden 2 vil legge opp til en mangedobling av den utnyttelsen kommuneplanens bestemmelser for boligområder legger opp til. Den sier utnyttelsesgrad på maks 25% BYA, maks gesimshøyde på 7 meter og maks mønehøyde på 9 meter. Prosjektet vi ble presentert i nabovarselet hadde en BYA på minimum 41% (med 41 p-plasser) og en maksimal gesimshøyde på minst 12 meter.

Vi mener også at intensjonen bak kommuneplanens bestemmelser vedrørende utvidelse av eksisterende forretning eller etablering av ny forretning, tilsier at dette er så viktige funksjoner i et sentrum eller i en bygd, at kommunens politikere ønsker å ha styring med hvor slike funksjoner etableres. Det blir feil om en tilfeldig eiendomsutvikler sitt ønske om å tjene penger på en investering skal avgjøre hvor en slik funksjon plasseres. Her velger man dessuten en plassering helt i utkanten av bygda, på en lokalisering som har vært forsøkt drevet dagligvareforretning på tidligere, uten å lykkes.

Det blir i referat fra oppstartsmøte med kommunens planavdeling skrevet at det er lite egnet areal for etablering av dagligvare sentralt i Haugsbygd. Til dette så vil vi peke på området mellom Borgergrenda og Søndre Bergs veg som et vesentlig mer sentralt og bedre område, også dette rett ved siden av Hadelandsveien. Her jobbes det med en reguleringsplan som legger opp til bygging av leiligheter, i tillegg til eneboliger og rekkehus, etter det vi kjenner til. Leiligheter med tanke på at eldre folk i Haugsbygd som ønsker seg en lettstelt leilighet, ikke skal behøve å flytte ut av bygda og til sentrum for å få dette. I et slikt område vil en dagligvareforretning være et stort pluss da mange eldre vil kunne få gangavstand til butikken. Vi har også vært i kontakt med utbygger der, som ikke avviser ideen om dette, dersom kommunen mener dette er den riktige plasseringen for en dagligvareforretning nr 2 i Haugsbygd.

Videre mener vi også at politikerne bør vurdere om det pr i dag er behov for en dagligvarebutikk nr 2 i Haugsbygd. Haugsbygd har i mange år hatt en lokal dagligvarebutikk som i fjor sommer flyttet inn i nye lokaler. Denne butikken er plassert i et område med kirke og skole, frisør og legesenter og ligger i bygdas sentrum.

Slik vi ser det, er det ikke behov for en ekstra dagligvarebutikk i Haugsbygd som vil svekke grunnlaget for eksisterende butikk. Det er mye bedre med en god butikk enn 2 halvgode. Her har man da også ferske eksempler på overetablering både på Sokna og på Hallingby, hvor det har endt opp med stenging fordi det ikke har vært grunnlag for 2 butikker.

Det siste vi ønsker på Smeden 2 er et enda større bygg med tomme butikklokaler hvor man sliter med å finne fornuftig bruk av lokalene.

Veg og trafikk

Vi registrerer at forslagsstiller mener de allerede har en trafikkutredning og at de skal vurdere om denne er tilstrekkelig.

Til dette er det å si at løsningene til Cowi som vi ble presentert i nabovarselet i fjor sommer har en rekke utfordringer.

Vi registrere da også at kommunens planavdeling har anbefalt å utvide foreslått planområde for å sikre gjennomføring av tiltak i forbindelse med trafikkavvikling og trafiksikkerhet, og at dette er illustrert i referatet ved å ta med seg deler av de private tomtene til Smeden 1 og Smeden 13, samt at planen allerede baserte seg på å utvide privat veg opp til eiendommene Smeden 1-11, og ta i bruk dette som manøvreringsareal for større kjøretøy som eksempelvis benyttes ved varelevering og renovasjon. Denne løsningen vil blokkere både utkjøring for beboerne i Smeden 1-11, og trafikk til barnehage og beboere lenger nede langs Smeden. Dette er ikke en akseptabel løsning for beboerne på Smeden, og absolutt ikke at man skal måtte avgi privat grunn for å få til trafikkavvikling for en butikk som ikke bør ligge på Smeden 2.

I analysen fra Cowi legger man til grunn en økning i ÅDT på 320 for veistrekningen i Smeden. De har da ikke medregnet at endring fra 2 leiligheter til næringsareal i eksisterende bygg også vil gi økt trafikk ifht dagens situasjon. Hensyntar man dette i beregningen, vil det gi en økt ÅDT på 133 (Endring fra 2 leiligheter til næring på ca 400 m²) Økning i ÅDT blir da på ca 450 ifht dagens situasjon, mens 320 er økning ifht reguleringsplan fra 1978. I 1978 var det heller ikke barnehage på Smeden. Dette vil altså bli økningen som følge av butikkutbyggingen, men det bør også ses på den totale ÅDT'en inkludert øvrig trafikk. Hvor mye trafikk av større kjøretøy til butikken det vil bli bør også belyses, for trafikkløsningen for disse er ikke akseptabel slik Cowi har planlagt.

Med den trafikkløsningen det her legges opp til, er det ikke vanskelig å se for seg at det blir kaos når alle skal innom for å handle etter jobben, samtidig som det er henting i barnehagen lenger nede i vegen.

Det er allerede i dag en utfordring med deponering av snø langs Smeden. En utfordring som vil bli vesentlig større når utbygger her legger opp til å fjerne store deler av det arealet som i dag er mulig å deponere snø på.

Det argumenteres i søknaden med at det i reguleringsplan fra 1978 var avsatt formål som næring på Smeden 2, og at det tidligere har vært butikk i 1. etasje på Smeden 2. Til dette er det å si at det i dag kreves et helt annet kundegrunnlag for å drive lønnsom dagligvarebutikk enn det gjorde for 40 år siden, noe som også gjenspeiler seg i utbyggers planer, som legger opp til en voldsom økning i utnyttelsesgrad, og som heller ikke greier å finne gode løsninger for trafikkavviklingen. Skal det etableres dagligvarebutikk på Smeden 2, bør hele eksisterende bygg rives, og bygningsmassen legges lengst mulig opp mot byggegrensen mot Hadelandsvegen. Da ville man kunne oppnådd bedre løsninger for trafikkavvikling.

En løsning som ville kunne gitt en noe bedre trafikkavvikling ville vært om man tok i bruk det kommunale friområdet og legger adkomst til underetasjen via deler av dette, samtidig som man flytter avfallshåndtering og varelevering til kjelleretasjen og området utenfor denne. Resten av friområdet kan da opparbeides som lekeareal.

Fortauet bør føres forbi friområdet og barnehagens parkering og helt ned til eksisterende gangvei ved Smeden barnehage.

Byggegrenser

Vi ser av fjorårets nabovarsel at det er tenkt bygging utenfor gjeldende byggegrenser.

Vi har ingen innvendinger mot endret grense mot Hadelandsveien, men ønsker ikke at det dispenseres for byggegrense mot Smeden. Som vi har nevnt over, er det allerede med gjeldende byggegrense ikke nok plass til en forsvarlig trafikkavvikling med det tenkte formålet for utbyggingen. Bygget burde heller vært trukket lenger unna Smeden for å gi plass for forsvarlig trafikkavvikling på egen tomt og bedre inn/ut-kjøringsforhold.

Når det gjelder tiltak med omlegging av høyspenttrase er vi positive til dette, men forutsetter da at kabel legges under vegutvidelse eller fortau langs Smeden 2, og at man også legger høyspentledningen i bakken under Bølgenveien.

Krav til utnyttelse

Her angir gjeldende reguleringsplan maksimalt 20%, noe som virker meget fornuftig med den aktuelle tomt sin plassering og beskaffenhet, samt de byggegrenser og begrensinger som ligger på tomten. Kommuneplanen, som ikke hensyntar lokale forhold, men operer med en generell utnyttelsesgrad for alle boligarealer, angir 25%.

Med 31 parkeringsplasser så vil dette medføre en BYA på over 41%.

Videre sier kommuneplanen maks 7 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde.

Ut fra tegningene vi har mottatt vil nytt bygg i hovedsak stikke ca 0,5 meter over mønehøyden på dagens bygg. Største gesimshøyde vil da bli på ca 12 meter.

Istedenfor utsikt mot et veltilpasset bygg med skråtak, gesimshøyde på 3,2 meter og et utseende som en stor enebolig, vil man nå se inn i en 12 meter høy massiv vegg for nedre del av bygningsmassen foran Smeden 13.

I tillegg vil det høye nybygget sperre fullstendig for utsyn mot sørvest for 2 av leilighetene på Smeden 2.

Vi mener derfor at bygget bør senkes vesentlig, gjerne ved å ta bort leilighetsetasjen. I tillegg bør butikketasjen kunne senkes betydelig, det kan ikke være nødvendig med 5 meter takhøyde i en dagligvarebutikk. Kiwi i Hønengata er et godt eksempel på at man kan greien seg med vesentlig mindre, der er høyden ca 3,5 meter uten at dette oppleves som lavt på noen måte.

Andre forhold

I kommuneplanen §5.8 står det at det ved oppføring av ny bebyggelse skal etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. Tiltaket skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

Vi kan ikke se at utbygger i dette tilfellet forholder seg til denne bestemmelsen i det hele tatt med en utforming som bryter helt med eksisterende bygg, 12 meters gesimshøyde, og støttemurer på opp mot 4-5 meter. Ut fra terrenget på tomta skulle et tilbygg vært senket ca 1 etasje ifht eksisterende bygg.

Ifht fellesbestemmelsen i reguleringsplanen fra 1978 skal det ved behandling av byggemelding påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materiale. Vi kan heller ikke her se at den foreslåtte utbyggingen på Smeden 2 er i nærheten av å oppfylle disse kravene, så her er det mye som må endres på veien frem mot en eventuell ny byggesøknad.

Oppsummering

Vi mener at Smeden 2 er uegnet for etablering av dagligvareforretning grunnet adkomstforhold og trafikkavvikling, mulig utnyttelse av tomten, samt tomtens lite sentrale plassering i Haugsbygd.

Tomtens uegnethet, samt at det prosjektet som ligger bak planene ikke er i tråd med overordnet plan, gjør at vedtak om oppstart av planarbeid bør besluttes politisk.

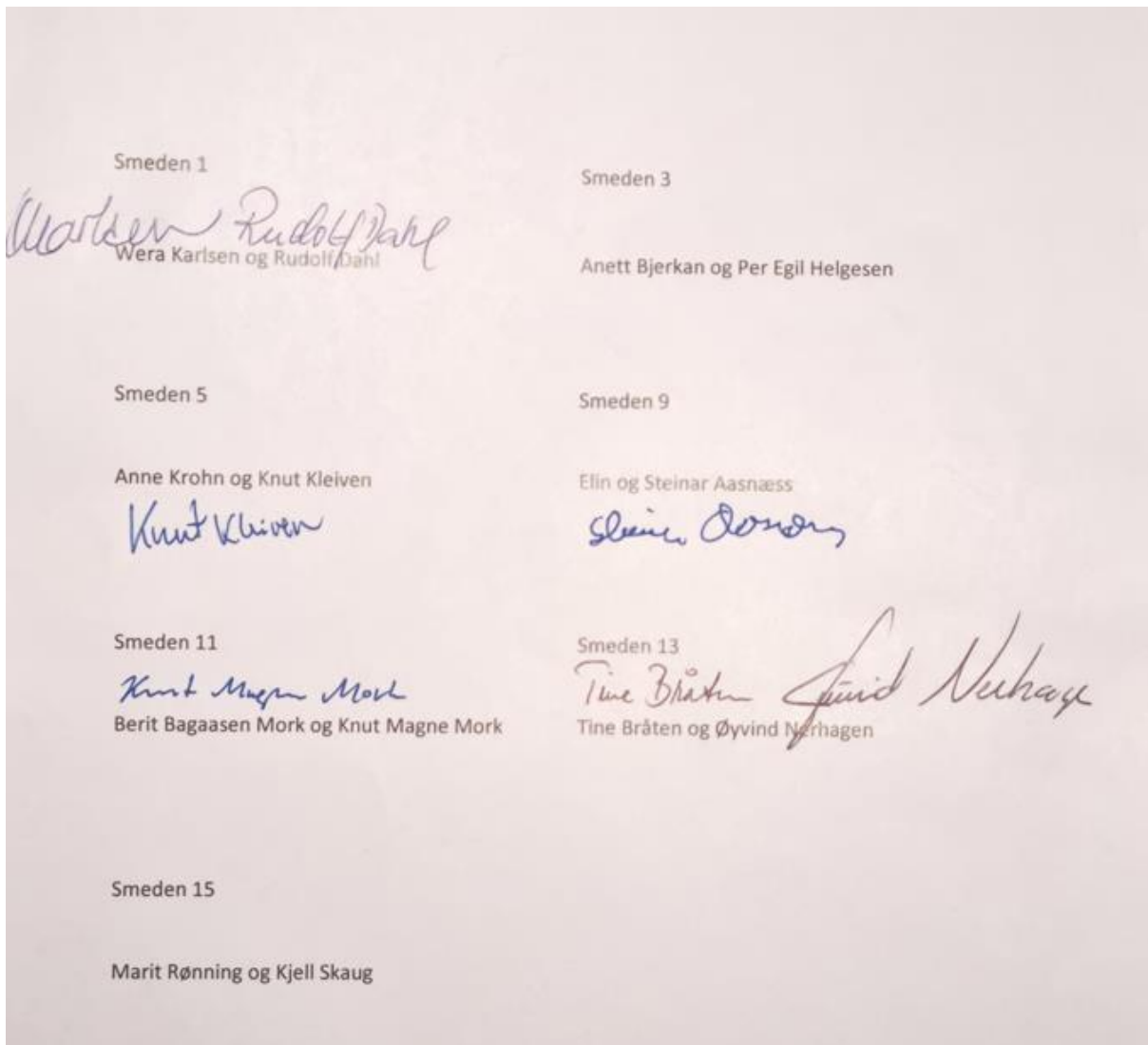
Skulle kommunen etter dette finne grunnlag for å gå videre med et forslag til reguleringsplan, er det en rekke forhold vi mener bør ivaretas på en langt bedre måte enn det vi har sett av utbyggers planer så langt.

Vi ønsker da et informasjonsmøte med utbygger, plankonsulent og kommunens planavdeling for å gjennomgå våre innspill og få vite hvordan utbygger ser for seg å imøtekomme disse. Dette dreier seg blant annet om følgende forhold:

- Det er ikke akseptabelt at privat grunn tilhørende øvrige eiendommer på Smeden innlemmes i planarbeidet. Dersom planene ikke kan utvikles på en god måte på egen grunn, så er heller ikke eiendommen egnet til formålet.
- Trafikkavvikling må foregå på egen tomt, også manøvreringsareal for renovasjonsbil og for varelevering. Det kan ikke aksepteres at utbygger skal utvide privat vei til Smeden 1-11 for å benytte deler av denne private vegen som manøvreringsareal for varelevering og renovasjonsbiler.
- Renovasjon og varelevering bør foregå på sørvestsiden av bygget i tilknytning til underetasjen.
- Utnyttelse av tomten må reduseres til et lavere nivå. En økning fra 20 eller 25% til over 40% er for høyt for en tomt midt i et etablert strøk med eneboliger.
- Høyden på bygget må senkes, en maksimal gesimshøyde på 12 meter er nesten det dobbelte av hva kommuneplanen åpner for. Spesielt mot Smeden vil dette være til stor sjenanse med en massiv vegg rett foran nærmeste nabo. Det finnes vel pr i dag ingen bygg i Haugsbygd med en så høy gesimshøyde som dette. Dette kan enkelt løses ved å ta bort leilighetene på toppen. Vi kan heller ikke se at det er behov for 5 meter høyde i butikklokalene, også denne etasjen bør derfor kunne senkes vesentlig. Minimum så må øverste etasje trekkes lengre inn for å dempe den massive veggen mot Smeden og etasjehøyde for butikklokaler reduseres
- Det bør etableres skjermende beplantning mot Smeden, både lav og høy, spesielt foran nærmeste nabo i Smeden 13.
- Ny bygningsmasse må i langt større grad tilpasses eksisterende bygning, nabobygninger og tomteforhold, det bør blant annet kreves bruk av saltak istedenfor flatt tak
- Varelevering må kun skje på dagtid, og utenom tidene med trafikk til og fra Smeden barnehage. Bør inn i reguleringsbestemmelsene at varelevering skal foregå kun mellom kl 0900 og 15.00
- Ingen belysning eller fasadeskilter mot Smeden
- Strenge krav til støy fra tekniske installasjoner, eventuelle utedeler av varmepumper eller kjølemaskiner skal plasseres mot Hadelandsvegen.

Med vennlig hilsen

Naboer på Smeden



Kopi: Ringerike kommune ved planavdelingen

Berntsen plan og oppmåling AS
Pb. 123 Sentrum
3502 Hønefoss

Kommentar fra LUKS til:
487- Detaljregulering for Smeden 2 – utvidet plangrense.

Planen legger opp til utvidelse av Smeden i bredden og opparbeidelse av snuhammer, noe som er positivt. Minner om at nødvendige arealer som settes av for snuhammer, varetransport, avfallshåndtering, biloppstillingsplasser ikke må ikke være i konflikt med arealer for myketrafikanter. Det er ikke tillatt å stoppe for varetransport på fortau, i sykkelfelt, bussholdeplass, kollektivfelt, osv. Det er også en barnehage i området hvor varetransportens arealer må sikres.

Videre må planleggingen ikke legge opp til rygging i områder med myke trafikanter, altså ingen rygging over fortau, sykkelvei, gangveier osv., Områder med rygging må sikres slik at det ikke er myketrafikanter i området. Videre må også sjåførenes arbeidsmiljø ivaretas for adkomst til varemottak samt varelevering, dette er byggets samt virksomhetens ansvar.

Generelt:

All varetransport er en del av en transport. Lastebiler må ha vegbredde ved toveistrafiikk på minimum 7, m., dette da bilene har bredder på opp mot 3,2 m med speil. Bredde på bilene er 2,6m pluss speil. Dette innebærer at det må legges planer for vegbredde samt at varemottak og biloppstillingsplasser må følge regelverk som følger lengre ned i dokumentet.

Gods og varetransporten må legges inn i planen fra starten. Nødvendig areal må sikres slik at gods og varetransport kan forgå forsvarlig hva angår øvrig ferdsel av stor og små kjøretøy, myketrafikanter osv.

Regelverket sier:

Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter, dette må hensyntas. Bransjestandard for varetransport (BVL) samt andre dokumenter for varetransport kan lastes ned fra LUKS sine hjemmesider vederlagsfritt. BVL er også dokumentet Arbeidstilsynet støtter seg på hva gjelder adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid for varetransporten.

Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m, kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil, for singel bil er lengde 12 m, semitrailer 17,5m og bil og henger 19,5m samt modulvogntog 25,25 m. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrutt kjølekjede.

For ordensskyld minner jeg om at i Arbeidstilsynets transportkampanje ble 20 meter satt som avstandsgrense. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is. I bransjens egen standard finner man løsninger på hvordan dette gjøres. Denne standarden inneholder offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/henting av varer. BVL og HMS beskrivelsene for varetransport kan hentes på LUKS sine hjemmesider.

Det må også støy sikres mot boliger.

Dette gjøres med å følge kravene i TEK 17.

Da tidligere TEK 10 ble endre hva angår varelevering/næringsbygg ble disse paragrafene flyttet slik til TEK 17.

Aktuelle paragrafer i TEK 10 finner du i TEK 17 slik:

§ 8-5 er videreført som § 8-4.

§ 8-8 og § 8-9 er slått sammen til § 8-8 slik: § 8-8 har blitt til tredje ledd, § 8-9 første og andre ledd er slettet, og tredje og fjerde ledd har blitt første hhv. andre ledd – men for at kravene til HC-parkering skal gjelde, må kommunen kreve HC-parkering i kommune- eller reguleringsplan.

§ 12-14 er slettet. Tanken er at det skal være dekket av § 12-1 første ledd (planløsning tilpasset byggverkets behov)

I tillegg må adkomst til varemottaket være i samsvar med:

Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702

§§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler

§§ 2-18, Ferdsløp og adkomst

§§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier

§§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser

§§ 1 i Byggherreforskriften

Med vennlig hilsen

Jürg Berger



Fagsjef logistikk

Post/Besøksadresse:

Prinsensgate 1c.

0152 Oslo

M: 91776743

E: jb@luks.no

W: www.luks.no

Vedrørende utvidelse av reguleringsplan 487 Smeden 2.

Svar på ny utvidet plangrense for plan - 487 Detaljregulering for Smeden 2.

Protest mot utvidelse av reguleringsplan for dagligvare og leiligheter som ligger langt utenfor Smeden 2 sin tomt og naturlig område.

Naboer og barnehage protesterer på utvidelse av reguleringsplanene og grunnene som er gitt for denne.

Planen vil gi uforholdsmessig stor unødig trafikk i et rolig etablert stille boligfelt med barnehagen i sentrum. Ved etablering av ny plan vil det gi dårligere miljø og stor støy for barnehagen ved å krysse en intern gangvei og snu trafikk og varelevering rett foran barnehagen, dette vil gi støy, dårlig miljø og farlige unødige trafikk situasjon

Varelevering til dagligvare må foregå på opprinnelig plan før gangveien som i utgangspunktet er meget bratt og uoversiktlig, beboere i området er oppmerksomme på denne, men det vil ikke nye bilister være.

Vedrørende levering av barn og varer til barnehagen samt renovasjon i området er dette så begrenset og fungerer godt som det er i dag.

Begrunnelsen for utvidelse av reguleringsplanen er feil, og vi skjønner at dette er for å få en lettere varelevering og trafikkavvikling for selve dagligvare/området prosjektet Smeden 2

Eiendommene som ligger under forslag til utvidelse av reguleringsplan vil også få verdiforringelse, men hovedsakelig er det barna i barnehagen som blir taper, samt at varelevering foregår til alle døgnets tider for denne typen næring.

Ny plan vil heller ikke gi barnehagen utvidet parkering eller bedre sikrere trafikkavvikling, heller tvert om. Samt at utemiljø for barnehagen og bomiljø forringes betraktelig.

Vi leser planen som et forsøk på å etablere trafikkavvikling for dagligvare/leiligheter på etablert fungerende stille boligområde.

Vedrørende dagligvare har vi en nybygget butikk bare få hundre meter unne, denne har utvidet og utviklet dagligvare/næring på egen tomt uten at det etablert rundt er belastet med ekstra belastning for de eksisterende etablert bolig bebyggelse. Her foregår all vare leveranse inne på eget område.

Om det ikke er mulig å holde trafikk og vareleveranse inne på egen tomt for Smeden 2, mener vi at prosjektet med dagligvare må skrinlegges. Det er ikke protester på selve dagligvare etableringen som ligger i opprinnelig utkast til reguleringsplan.

I det grønne skiftet kan vi ikke godta etablering av ytterligere trafikk og skape dårligere bomiljø for noe som kan etableres uten tillegg til opprinnelig utkast.

Ny plan vil gi dårligere trafikk avvikling, dårligere miljø, økt trafikk støy for både eksisterende beboere og barn i barnehagen som er mye ute rett ved planlagt snuplass.

Trafikkavvikling og utemiljø i barnehagen samt bomiljø vil forringes betraktelig ved utvidelsen av plangrensen. Dette vil vi ikke godta.

I opprinnelig varsel pkt m – negative konsekvenser: Planforslaget vil ikke gi noe mer trafikk på veien Smeden og på Hadelandsveien. Vi mener ny plan 487 – Smeden 2 er negativt for oss som blir berørt og vil få et dårligere bomiljø.

Oppsittere direkte berørt av ny plan. 487 – Smeden 2.

Grunnet kort frist og sending i ferien er det kun de som er hjemme som har skrevet under. De øvrige er informert og er med.

Runar Hansen	Smeden 8
Sølvi og Sigurd Kittelsland	Smeden 6
Einar og Marit Hurum	Smeden 27
Smeden Barnehage	Smeden 4
Kjell Skaug	Smeden 15
Remi og Birgit-Katrine Andersen	Smeden 17
Audhild og Jon Erik Hailand	Smeden 25

Runar Hansen
Sølvi Kittelsland Sigurd Kittelsland
Einar og Marit Hurum
Kjell N Skaug
FERIE - SAMTYKKET



Berntsen plan og oppmåling AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Att.Maria Helene Sæther

Ringerike kommune - Innspill til varsel om utvidet plangrense - reguleringsplan for Smeden 2

Vi viser til deres oversendelse datert 24. juni 2022.

Bakgrunn

Det går frem av varselet at formålet med utvidelsen av planområdet er å legge til rette for tryggere trafikkavvikling og bedre snumuligheter for eksisterende varelevering og renovasjon. Arealet som innlemmes i planen er en del av dagens vei, Smeden.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en dagligvarebutikk og fire boenheter i 2. etasje på bygget.

Vi har i brev av 10. februar 2022 kommet med innspill til planarbeidet.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Når det skal planlegges for en ny dagligvarebutikk med boliger, er det viktig at det sikres en god trafikkavvikling og at legges til rette for trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Vi mener derfor det er positivt at planområdet utvides for å kunne vurdere en større del av trafikkarealet i området for å legge til rette for dette.

Utover dette har vi ingen spesielle merknader til utvidelsen av planområdet.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens Vegvesen

Viken fylkeskommune

Ringerike kommune

Postboks 1010 Nordre Ål

Postboks 220

Postboks 123 Sentrum

2605

1702

3502

LILLEHAMMER

SARPSBORG

HØNEFOSS

Til

Berntsen plan og oppmåling AS v/ Maria Helene Sæther

Merknader og innspill til varslet utvidelse av plangrense for 487 Smeden 2

Det vises til mottatt varsel om utvidelse av plangrense for Smeden 2. Det vises også til merknader av 22.06.21 til tidligere mottatt nabovarsel til byggesøknad for Smeden 2 samt merknader og innspill til varslet oppstart regulering oversendt 11.02.22

Innledningsvis vil vi påpeke at høringsfristen bør utvides da høringsperioden kommer midt opp i ferien for folk flest. Spesielt dersom det ikke er mottatt noen innspill fra barnehagens styre, så bør fristen utvides, da det er nettopp barnehagen som berøres mest av den utvidede plangrensen.

Slik vi forstår den varslede utvidelsen, er det planen at man nå, blant annet skal ta i bruk areal regulert til parkeringsplass for Smeden barnehage, til snuareal for store kjøretøy som ikke greier å svingradiusen inn og ut fra Smeden til Smeden 2

Dette mener vi er en dårlig og lite gjennomtenkt løsning fra forslagsstiller

- Smeden barnehage vil miste mulighetene for å kunne utvide sin parkering ved at man foreslår å omdisponere areal regulert til parkering for barnehagen til trafikkareal
- Forslagsstiller legger opp til at store kjøretøy ved varelevering skal kjøre 2 ganger tur/retur en strekning på ca 150 meter ved levering av varer. Helt unødvendig trafikkbelastning på en liten veg i et boligområde.
- All tungtrafikk til en eventuell butikk skal kjøre, rygge og snu foran barnehagen, midt opp i trafikken for kjøring til og fra barnehagen. Er det foretatt en utredning av risikoen og konsekvensene for barna ved denne løsningen?
- Alle beboerne langs Smeden vil nå bli berørt av den økte tungtrafikken, ikke bare de som grenser til Smeden 2.

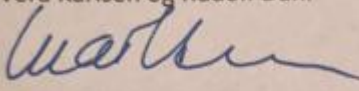
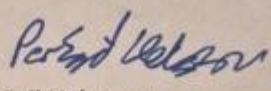
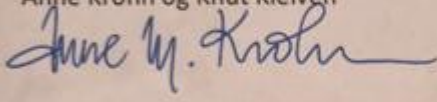
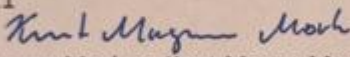
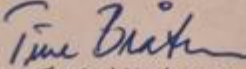
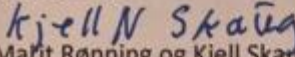
Vi har liten tro på at sjåførene som skal levere varer til en eventuell butikk på Smeden 2 vil kjøre 600 meter ekstra for å snu ved barnehagen, de vil nok heller rygge ifbm avkjøringen til Smeden 2 og avkjøringen for boligene på Smeden 1-11. Dersom kommunen i det hele tatt vurderer å akseptere en slik løsning, ber vi om at avkjøringen til Smeden 2 plasseres slik at avkjøringen til boligene på Smeden 1-11 ikke kan benyttes som manøvreringsareal for de kjøretøyene som ikke vil kjøre 600 meter ekstra for å unngå rygging.

Avslutningsvis vil vi minne om at vi ved innsending av innspill til oppstart av planarbeidet bad om et informasjonsmøte for naboene.

Vi ønsker da et informasjonsmøte med utbygger, plankonsulent og kommunens planavdeling for å gjennomgå våre innspill og få vite hvordan utbygger ser for seg å imøtekomme disse. Dette dreier seg blant annet om følgende forhold:

Med vennlig hilsen

Naboer på Smeden

Smeden 1 Wera Karlsen og Rudolf Dahl 	Smeden 3  Anett Bjerkan og Per Egil Helgesen
Smeden 5 Anne Krohn og Knut Kleiven 	Smeden 9 Elin og Steinar Aasnæss
Smeden 11  Berit Bagaasen Mork og Knut Magne Mork	
Smeden 13  Tine Bråten og Øyvind Nerhagen	Smeden 15  Maarit Rønning og Kjell Skadg

Kopi:

- Ringerike kommune ved planavdelingen
- Ringerike kommune ved fagansvarlig for miljørettet helsevern