

Ringerike kommune

Postmottak@ringerike.kommune.no

Hønefoss, den 17. januar 2024

Vår ref.: 10759/641180/LR/LR

## PLAN 439 DETALJREGULERING FOR HVERVENKASET I RINGERIKE KOMMUNE – HØRINGSINNSPILL VED ENDRING AV PLAN

### 1. INNLEDNING

Vi viser til brev av 14. desember 2023, hvor det gis frist til 17. januar 2024 til å komme med uttalelser til forslaget til endringene av ovennevnte detaljreguleringsplan (**Planen**). Innspillet er rettidig.

### 2. INNSPILL TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSE FOR FELT BB1

Hensikten med Planen er, som det fremgår av brevet av 14. desember 2023 fra Ringerike kommune, å «legge til rette for opprettelsen av en dagligvareforretning på gbn/bnr. 38/119 i eksisterende bygningsmasse i Møbellagerets gamle lokaler (**Coop eiendommen**).»

Kastet Eiendom AS sin eiendom gbnr. 38/135 (**Gjestegården**) har ingen interesse av Planen, men er innenfor planområdet, ettersom Coop-butikken har adkomst over Gjestegården. Det er ikke privatrettslig grunnlag for at Gjestegården skal kunne benyttes som parkering eller til annet formål for Coop-eiendommen - og det er også lagt til grunn i Planen.

Etableringen av dagligvareforretningen legger beslag på ledig trafikkapasitet på de to eiendommene uten at det gagnar Gjestegården på noe vis, men det er isolert sett i tråd med systematikken i plan- og bygningsloven. Rekkefølgebestemmelsen § 1. 1a for felt BB1 er imidlertid, slik vi ser det, i strid med plan- og bygningsloven - og den må endres. Rekkefølgebestemmelsen har følgende ordlyd:

---

Advokatfirmaet Buttingsrud DA	Telefon: (+47) 32 18 18 50	Mobil: Buttingsrud Mathiesen	90 88 06 17
Postboks 3018, 3501 Hønefoss	E-post: mail@buttingsrud.no	Mobil: Sundet	90 93 46 00
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss	Web: www.buttingsrud.no	Mobil: Reinsnos	97 41 65 96
Org.nr. 983 421 237		Mobil: Hatleberg	91 73 92 18
Medlemmer av Den Norske Advokatforening		Mobil: Mugaas	40 22 57 01
		Mobil: Askilsrud	93 40 11 78
		Mobil: Næss Mathiesen	90 94 33 22
		Mobil: Trillhus	97 12 79 07
		Mobil: Krogvold Eriksen	95 74 99 22

*«Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det opparbeides gang/sykkelvei på gnr/bnr. 38/135 langs parkeringsplassen, felt SPA 1. Ny gang/sykkelvei skal opparbeides i fortsettelsen av gang/sykkelveien på felt o\_SGS1.*

*Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det i søknaden gjøres en trafikkfarlig vurdering av trafikksikkerhet og behov for eventuelle andre tiltak for myke trafikanter.»*

Konsekvensen av bestemmelsen er at Planen, som kun skal «legge til rette for» etableringen av en dagligvareforretning på Coop-eiendommen som er utenfor BB1, er en direkte byrde for Gjestegården som er innenfor BB1, og som ikke på noe vis har nytte av Planen. Bestemmelsen innebærer reelt sett en verdioverføring fra Gjestegården til Coop-eiendommen, og vi kan heller ikke se at det er en planfaglig begrunnelse for bestemmelsen.

Bestemmelsen om at det automatisk skal gis et pålegg om bygging av gang-/sykkelvei på en eiendom, som ikke har noen nytte av en reguleringsplan, er slik vi ser det i strid med plan- og bygningslovens regler om blant annet forholdsmessighet. Vi ber derfor om at Ringerike kommune fjerner rekkefølgebestemmelsen og i stedet bidrar til å sikre at Coop-eiendommen skal bli med og bekoste en forholdsmessig andel av gang-/ sykkelveien som måtte bli utløst av fremtidige byggetillatelser innenfor planområdet, som er en konsekvens av at Planen, hvis eneste formål var å legge til rette for en dagligvareforretning på Coop-eiendommen.

Dersom Ringerike kommune ikke vil bidra til dette, ber vi om at bestemmelsen fjernes, slik at behov for infrastrukturtiltak blir vurdert konkret på ordinært vis basert på plan- og bygningslovens regler.

Vi ser frem til å høre fra dere.

Vennlig hilsen  
ADVOKATFIRMAET BUTTINGSRUD DA

Lars Reinsnos  
advokat