

Ringerike kommune  
Pb 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Tyristrand 11.6.2022

## Saknr. 20/10389 – Innspill til kommuneplanens arealdel for 2023-2035.

### 1. Forholdet til planprogrammet

Ringerike kommunes planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPL-A) har vært ute til høring. Endelig planprogrammet er ikke ferdigbehandlet, vedtatt og offentliggjort når fristen, for å komme med innspill til arealdelen utløper 12. juni d.å. Arealinnspill gis derfor med bakgrunn i et forslag til planprogram, og med referanse til min uttalelse datert 9.5.2022.

Planprogrammet er først og fremst en plan for hvordan planlegge arealdelen med premisser for dette arbeidet. Uttalelser til planprogrammet fokuserer derfor ført og fremst på dette.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er å forstå slik at medvirkning fra hele lokalsamfunnet er viktig. Det gjelder også til utformingen og høringen av selve planforslaget. Det innebærer også innspill/forslag til det verbale innholdet og resultatet av den varslede evalueringen som skal gjennomføres i planprosessen.

Prinsipielt bør evaluering av andre arealplaner og arealplanprosesser foreligge før arbeidet med å foreslå endringer i arealdelen og utarbeide høringsforslag starter. Tilsvarende med kvalitetssikring av befolkningsprognosene som KPL-A skal bygge på.

Nå blir evalueringen og utarbeidelse av forslag for sammenvevd og presset sammen i tid. Det gir ikke nok prosessid til å reflektere og diskutere evalueringsresultatets betydning og konsekvens for den nye planen. Det er viktig å skape størst mulig felles forståelse for situasjonen og aksept for endringer. Dette er også lovens intensjon og krav. Det er ønskelig med best mulig diskusjon og debatt – medvirkning. I alle fall bør planprosessen legge opp til slike muligheter.

Kommunedelplaner og underordnede arealplaner av strategisk karakter, som man finner nødvendig for å oppfylle samfunnsdelens mål og strategier, forutsettes foreslått i den kommende rulleringen av arealdelen. Likeledes nødvendige og fornuftige plankrav og rekkefølgebestemmelser.

- *Siden planprogrammet ikke er vedtatt og offentliggjort innen fristen for innspill til KPL-A, bør det legges ekstra vekt på en innledende og åpen diskusjon om det verbale innholdet. Helst folkemøter i egnet form. At varslede evalueringer ikke er gjennomført forsterker dette behovet.*
- *Den innledende delen av planprosessen dreier seg med andre ord om mye mer enn bare å bli en siliingsprosess for de konkrete arealinnspillene.*
- *Gode løsninger på lokalsamfunnenes utfordringer og kommunens arealdisponering er avhengig av at det er tilstrekkelig aksept i lokalsamfunnet; om situasjonsforståelse, premisser og løsninger.*

## 2. Kunngjøring av oppstart KPL-A og muligheten for å gi innspill

I kommunens kunngjøring av fristen for å komme med innspill til arealdelen, viser det seg at skjema for innspill er designet kun for arealinnspill knyttet til konkrete eiendommer. Altså kun for eiendomsbesittere, og ikke de som vil gi innspill til mer verbale endringer og tillegg.

Innspillskjemaet er designet slik at det er dette budskapet som møter en vanlig innbygger, som forsøker å legge inn noe annet enn konkret arealinnspill knyttet til gårds- og bruksnummer. Først når det er trykket på lenken for å gi gbnr-relatert innspill, «spør» skjemaet om dette er et konkret arealinnspill eller ikke. Innbyggerne består av mange som ikke har eiendom. For disse finnes ikke skjema/lenke. Derfor gis dette innspillet i brev form

*Innspill til arealdelen og deltakelse i medvirkningsdiskusjoner vil være mer konkrete og tematisert enn den mer runde formulerte arealstrategien i samfunnsdelen – og som planprogrammet bygger på.*

*Innspill til den konkrete arealdelen er også ytringer om den verbale delen som ikke nødvendigvis kan knyttes til et bestemt areal. Innbyggerne må også få anledning til å gi slike innspill. Dette må det rette opp i, på en hensiktsmessig måte.*

*Fra den såkalte «byplanprosessen» og Øya/Lloyds/Tippen-sakene har vi erfart hvor ødeleggende manglende medvirkning er; for resultatet og forholdet mellom innbyggere og kommunen.*

*Det anbefales at kommunen benytter anledningen til å la prosessen med denne arealdelen sette en ny standard og holdning til medvirkning i plansaker. Loven har fastsatt minimumskrav for dette. Lovens formål og intensjon signaliserer at planmyndigheten bør ta utgangspunkt i hva som er nødvendig, ønskelig, fornuftig og praktisk, og ikke automatisk kun legger seg på minimumskravene bare for å bli fort ferdig.*

*Derfor bør det være behovene for reell medvirkning og fornuftig tilrettelegging for samfunnsdebatten som styrer når planen er klar for sluttbehandling, og ikke at den må komme før kommunevalget i 2023.*

## 3. Befolkningsprognoser – og arealplanenes innretning og betydning for kommunens finansierings- og investeringsstrategi

Befolkningsprognosene som kommunen har kommunisert ut er uklare. I forbindelse med Områdeplan Hønefoss («byplanen») – og utbygges planer er det lagt til grunn en formidabel befolkningsvekst, som ikke står til troverdighet. Realitetene i SSBs statistikk gir en helt annen informasjon. Veldig liten vekst sammenlignet med andre Oslo-nære kommuner, noe som har vært situasjonen for Ringerike i flere ti-år. Den faktiske veksten (SSB – sum alle aldersklasser) er imidlertid noe kommunen i utgangspunktet burde leve godt med, gitt gunstige demografiske forhold. Problemet for Ringerike som helhet, er ugunstig forhold mellom antall yngre og eldre – og lav gjennomsnitts inntekt.

### **Overdimensjonering av Monserud renseanlegg:**

Overdimensjoneringen er, ut fra det jeg har oppfattet, et resultat av:

- Dels urealistisk befolkningsprognose.
  - Dels påtrykk fra næringsorganisasjon/eiendomsutviklere som brukte Ringeriksbanen og befolkningsprognosen som argument for sin lobbyvirksomhet. Lobbyvirksomheten synes å ha virket.
- Resultat: Vi fikk Områdeplan Hønefoss og den tragiske behandling av Øya/Lloyds/Tippen m.fl.

Resultatet av dette er for høye avløpsavgifter ut til de innbyggerne som er knyttet til renseanlegget eller må tømme tette tanker og slamavskillere (septiktanker). Det er grunn til å stille spørsmål om lovligheten av gebyret med hensyn på riktig beregningsgrunnlag etter selvkostreglene.

Her er det grunn til å stille spørsmål om det riktige hadde vært å stille rekkefølgekrav i KPL-A, slik at utbyggerne måtte finansiere overkapasiteten/kapasitetsøkningen av renseanlegget. Dette kunne i praksis ordnes ved krav om utbyggingsavtale i kombinasjon med at kommunen forskuddterte utbyggingen.

Konsekvensen er nå blitt, at abonnentene til renseanlegget må betale for en kapasitet som ikke blir benyttet. Det er sannsynlig at den dagen befolkningen eventuelt er så stor at hele kapasiteten kan utnyttes, er anlegget blitt gammelt, nedslitt og må fornyes. Derfor stilles det spørsmål om selvkostprinsippene er fulgt ved fastsetting av avløpsgebyrene. Innbyggerne må betale for noe de ikke kan benytte.

Her har vi et godt eksempel på at diskusjonen i forkant av tidligere/gjeldende arealdel, Områdeplan Hønefoss og andre reguleringsplaner i Hønefoss burde hatt en grundigere og mer åpen diskusjon om arealplanenes innretning, bestemmelser og rekkefølgekravene. Og ikke minst en reell politisk debatt!

Nå må innbyggerne tilknyttet kommunale avløpsanlegg og innbygger med tette tanker og septiktanker betale for et gilde som, i det minste er urettferdig, og kanskje til og med ulovlig. De som tjener på overkapasitet på Monserud er utbyggerne, som i stedet kan ta ut større avanse/fortjeneste. Hus- og leilighetskjøperne må betale vesentlig mer til utbyggernes fortjeneste – og i tillegg kommer en årlig avløpsavgift som er for høy, på toppen.

Tidligere og gjeldende overordnede arealplaner (KPL-A og Områdeplan Hønefoss) har tydeligvis ikke hatt gode nok bestemmelser og retningslinjer, med hensiktsmessige rekkefølgebestemmelser og krav til utbyggingsavtale. Hva skyldes det – eller hva har blitt de politiske følgene av det?

Gjennom flere avisartikler og kommentarer, både i avisen og på sosiale media, tegner det seg et bilde av en finansieringsstrategi som er tilpasset utbyggerinteressene, mer enn hensynet til innbyggerne og kommunens avgiftsnivå. Bildet som tegner seg, er slik:

- Der kommunen kan overføre finansiering- og driftskostnadene (angivelig selvkost) direkte til innbyggerne/brukerne blir det overinvestert med påfølgende dyr overkapasitet.
- MEN der det skal finansieres over skatteseddelen, f.eks. skoler og sykehjem tenderer det til at kapasiteten er for liten allerede før byggingene er ferdig.

- *Det bør diskuteres og utredes om revidert KPL-A, gjennom rekkefølgebestemmelser og krav til utbyggingsavtale, kan kreve refusjon i henhold til loven. Viser her til bl.a. [Plan- og bygningsloven \(statsforvalteren.no\)](http://statsforvalteren.no).*
- *Krav om rekkefølge og utbyggingsavtale for offentlige tiltak/anlegg utredes, og tas inn i KPL-A i bestemmelsene. Da får vi riktige kostnadsbærere. Det skal være de som tjener på opparbeidet infrastruktur som kostnadene skal fordeles på.*
- *Eksempler: Jfr. Monserud renseanlegg. Et annet eksempel er kommunens ønske om å vri brukaret for Hønefoss bru. Dette løser ikke trafikkproblemene i Hønefoss sentrum. Dette er til ulempe for byaksen mellom Søndre Torg og Nordre Torg. Eneste rasjonelle begrunnelsen for dette må være hensynet til utbyggeren av Øya/Lloyds/Tippen. Kommunens byplansjef har ikke kunnet dokumenter nytte av dette, hverken for kommunen eller andre utbyggere. Hvorfor skal da kommunen betale for utredningene og gjennomføringen som er skissert? Det er selvfølgelig utbygger som skal betale for tiltaket.*

#### **4. Demografisk skjevhet – og ønsket om tilflytting og høyere gjennomsnittsinntekt**

Skjevheten med sterk økning i antall eldre og vesentlig ugunstigere forholdstall mellom barnefamilier med bra inntekt og antall eldre, er den store bekymringen. Det er da forunderlig at kommunen legger

opp til en arealplanlegging og utvikling i Hønefoss som ikke appellerer til unge og barnefamilier med god inntekt. Den utbyggingen vi ser i Hønefoss p.t. fremstår ikke som attraktiv med tanke på dette segmentet. Og utbyggingen bidrar ikke til en triveligere, vakrere og funksjonell by.

**Følgende eksempelbilder taler for seg:**



Dersom denne utviklingen ikke har vært hensikten, må man spørre seg hva som har sviktet i den/de foregående og gjeldende arealdeler til kommuneplanen.

- Eller er det arealstrategien som er feil?
- Eller er det reguleringsplanene som tillater dette?
- Eller er det saksbehandlingen med tolkningen av reglene og skjønnsutøvelsen som svikter?
- Eller er det rådmannens veiledning og de politiske beslutningene som gir dette resultatet?

I kommunens forslag til planprogram for arealdelen, vises det en helt annen befolkningsprognose som antyder en annen kurs fremover, m.a.o. mer realistisk. Hvilken prognose skal brukes for dimensjoneringen av KPL-A?

**Dette må kommunens evaluering forsøke å gi svar på, og gis anledning til å diskuteres – før nytt forslag til arealdel lages.**

*Slik kommunal styring, planleggingen i Hønefoss, og resultatet av ny bebyggelse fremstår, vil ikke Hønefoss kunne tiltrekke seg de befolkningsgrupper kommunen ønsker seg (d.v.s. flere ynger og høyere gjennomsnittsinntekt).*

*De nye innbyggerne som kommunen ønsker å tiltrekke seg, vil ha boligtyper og uterom som ikke kan tilbys før vi kommer et stykke fra Hønefoss sentrum. I flg. SSBs statistikk for 2019-2021 fremstår Tyristrand etterfulgt av Haugsbygd (Vang) som foretrukket fremfor Hønefoss, med hensyn på tilbud/attraktivitet og tilflytting.*

*Dette må rulleringen av arealdelen ta hensyn til. Denne utviklingen må evalueres og diskuteres med innbyggerne i en medvirkningsprosess.*

## **5. Arealdelen må stille krav om utarbeidelse av byplan for Hønefoss.**

### **Hønefoss har ingen byplan!**

Områdeplan Hønefoss er ingen byplan (selv om kommunens politikere og utbyggeren Tronrud Eiendom AS har gitt planen den benevnelsen. Den er en ufullstendig og dårlig sentrumsplan. Den har ikke løsningene på helt sentrale tema og system. Det ser vi bl.a. av den geografiske planavgrensningen.

Den har heller ikke nødvendig aksept i befolkningen. Jfr. Ringerikes blads meningsmåling utført av Sentio i perioden 10. til 20. september 2021. Det er merkelig at den altoverskyggende Ringeriksbanen og fellesprosjektet med 4-felts motorvei ikke har fått større betydning for arealplanleggingen enn det som er tilfellet. Jernbanestasjonen er nesten blitt uvesentlig i byens arealplanlegging. Den ligger faktisk ganske så sentralt i byen – og – uten å være med i «sentrumsplanen».

På politisk stand på torget i høstens valgkamp ble det sagt, fra Ap sin representant, at det kun skal lages bydelsplaner i tillegg til Områdeplan Hønefoss – uten at disse skal henge sammen i en helhetlig strukturell plan. Det er oppsiktsvekkende og lite profesjonelt av kommunen dersom dette blir det nærmeste man kommer byplanlegging. Byplan bør være et selvfølgelig neste nivå etter arealdelen. Bydelsplaner må underordnes byplanen og komme i etterkant av den.

- Det haster med evaluering av det plan- og utviklingsarbeidet som har foregått de siste 20-30 årene.
- Det haster også med å revitalisere medvirkningen og de demokratiske prosessene.
- Langsiktighet og prinsippene; føre var, forebyggende og forutsigbar må vektlegges.

### **Hønefoss må få en byplan!**

*Områdeplan Hønefoss, og prosessen bak den, må evalueres og diskuteres i en medvirkningsprosess.*

**Byens utstrekning må defineres ut til:** Gummikrysset, Vesternbakken, Hvervenkastet, Tolpinrud og Veienmarka.

**Innenfor dette området må helhetlig og overordnet struktur og system fastlegges, med tilhørende bestemmelser:**

1. Bestemme den bilbaserte hovedatkomst (til/fra) mellom 4-felts motorveien og sentrum.
2. Veiløsning (g/s, kollektivruter og bil) gjennom sentrum og ut langs de fem hovedaksene.
3. Innfartsparkering og sentrumsparkering.
4. Blå-grønn struktur
5. Byrom og parker.
6. Inndeling i bydeler med funksjoner tilvarende det vi forestiller oss at en «landsby» er og inneholder. Jfr. konseptet Tyristrand LandsByforening har jobbet etter.
7. By-identitet, by-profil (høyde/utstrekning), landskapsrom, fortetningsgrad, arkitektur o.l.
8. Krav til eventuelle andre reguleringsplaner av strategisk viktighet.
9. Helse (luft/støy/gatemiljø/sol/vind/temperatur).1

## 6. Innspill gjeldende for Tyristrand

Dette innspillet for Tyristrand sentrumsområde bygger på en videre utvikling av området, etter den malen som samarbeidet mellom Ringerike kommune og Tyristrand LandsByforening har hatt siden 2001.

Det ble tidligere innsendt innspill til kommuneplanrevisjonen 2013 uten at kommunen har behandlet dette eller svart på annen måte. Det synes vi er litt merkelig, og viser til:

- Brev med innspill fra Tyristrand LandsByforening, datert 29.8.2013. Sak nr. 13/1025.
- Brev med innspill fra Arne S. Sørland, datert 30.8.2013. Sak nr. 13/1025

**Følgende tema foreslås vurdert i en god medvirkningsprosess for innarbeiding i KPL-A 2023-2035:**

1. Utvikling av Tyristrand sentrumsområde etter et landsbykonsept.
2. Attraktiviteten med påfølgende utbygging og utvikling på Tyristrand krever revidert kommunal reguleringsplan (Reguleringsplanen for Tyristrand sentrum, regpl. nr. 276). Tyristrand sentrum er «fullt». De få ubebygde arealene som er igjen, er disponert og antas utbygget i nær fremtid. Vannforsyning har vært en begrensende faktor.
3. Det er behov for mer regulert areal for sentrumsfunksjoner (offentlige og private).
4. Det meldes om behov for næringsarealer for kontor og forretning. Eksempel: Lokalisering av flere firma/tjenesteyting under samme tak med fasiliteter for felles administrasjon m.m.
5. Identitet, landsby-profil (høyde/utstrekning), landskapsrom, fortettingsgrad, arkitektur o.l.
6. Sentrumsutvidelse krever avklaring på spørsmålet om fremtidig regulert «omkjøring» for rv.350. P.g.a vanskelig topografi – med bl.a. ravinlandskap, er det få utvidelsesmuligheter for sentrum. Følgende er likevel mulige alternative løsninger:
  - a) Ny lang kulvert for den regulerte «omkjøringsveien». Gjeldende trasé opprettholdes, men omreguleres, slik at planen blir i to nivå. Veiareal under og sentrumsfunksjoner over.  
eller
  - b) «Omkjøringsveien» omreguleres og legges lenger nord med tunnel under Kindsåsen og videreføring nord Klokkerdalen. Dalen/terrenget der dagens regulerte trasé går, kan så fylles opp og utnyttes til sentrumsformål m.m.

Ref. ovenfor nevnte brev fra Tyristrand LandsByforening.
7. Etablere Ringerike kommunes hovedbåthavn for Tyriffjorden. Hele Skjærdalsvika avsettes til båthavn/bryggeanlegg med gode muligheter for allmennhetens tilgang, og fasiliteter for utsetting, service, WC og vask av båter. Tiltak for fylling av drivstoff for båter med forbrenningsmotor, og lademulighet for båter med el-motor. Mulighet for opplag og utsetting av kanoer, kajaker og andre ikke motoriserte småfartøy og brett av ulikt slag.
8. Arealformål for BOBIL-parkering avsettes i samme område som båthavn, for felles utnyttelse av vei, vann, WC, tømning av toalett og strøm. For båter bør det forbyes å tømme toalett i fjorden.
9. Ikke bolig- og hyttebygging nærmere strandsonen enn 100 m.
10. Sikre atkomstmuligheter til badeplasser og friluftsområder i strandsonen.
11. Fullstendig gang- og sykkelvei mellom Nakkerud og Ask. Etappe 1 fra Nakkerud til Tyristrand, og etappe 2 fra Ask til Tyristrand.
12. Tyristrand skal tilby boligtyper og tomtetyper som Hønefoss ikke kan tilby. Jfr. kap. 4 ovenfor.
13. Kind gård godkjennes for parselldyrking med tilhørende anlegg og fasiliteter.
14. Arealformål campingplass på dagens område for Hollerud camping.


**Til slutt en sterk anmodning (gjentakelse) om at det legges opp til god medvirkning og diskusjoner med innbyggerne, næringslivet og andre.**

Det er viktig at det settes av tid til dette og at planleggere og strategisk ledelse i kommunen møter folket i møter som arrangeres på en hensiktsmessig måte og sted. «Universelt krav» – med tanke på veldig forskjellige digitale ferdigheter blant befolkningen. All erfaring viser det.

Det er også viktig at de kommunale tjenestepersoner møter folket ansikt til ansikt.

Lykke til med planarbeidet og samarbeidet/samhandlingen med kommunens innbyggere og næringsliv.

Med hilsen



Arne S. Sørland