

# OPPSUMMERING AV INNSPILL OG KOMMENTARER TIL “REGULERINGSPLAN 0605\_358 HØNENGATA 18 - 20

## VED 2. GANGS BEHANDLING, 25.09.2012

Vedlegg til:

Arkivsaksnr.: 10/2780 - 43

Arkiv: REG 315-1

Denne planen ble varslet av Ringerike kommune sin fellesannonse i Ringe-rikes Blad 13.februar 2012.

Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan 0605\_358 Hønengata 18–20 ble varslet i brev 10.02. 2012.

Høringsfristen ble satt til 26.03.2012.

### **Innkommne merknader og innsigelser**

Ved fristens utløp er det mottatt 10 merknader. I det følgende er alle mottatte merknader oppsummert og kommentert fra tiltakshaver og rådmannen:

Av de innkomne merknadene er det fremmet to innsigelser.

### **A. Statlige instanser**

#### *1. Statens vegvesen. Dato 22.3.2012.*

Det er ønskelig med sanering av av/påkjøringer fra Fv 35 i Hønengt. Ut fra hensyn til trafikksikkerhet for gående og syklende fremmes innsigelse til planen dersom avkjøring fra Fv. 35 til parkeringsarealet ved forretningen opprettholdes.

Dersom avkjøring fra Fv35 tas ut av planen kan kommune egengodkjenne planen i hht PBL §12-12.

Støy forutsettes løst i tråd med retningslinjer for støy i arealplanleggingen (T-1442).

#### Tiltakshavers kommentar

Ved omgjøring av Hønengt (dispensasjonssak fra eksisterende reguleringsplan) var eier og tiltakshaver med på sanering av 1 stk av/påkjøring fra Hønengt nr 20. Ved seinere opprusting av Hønengata ble denne innkjøringen ikke fremmet fjernet fra vegvesenets side.

Det er utført trafikkvurdering i utarbeidelse av planen, og konkludert med at den beste totalløsningen for butikken og tomte for øvrig er å opprettholde eksisterende innkjøring fra Fv35. Denne atkomsten må minimum opprettholdes for myke trafikanter.

En er derfor uenig med vegvesenets krav, men siden de reiser innsigelse og det vil kunne ta lang tid å få avklart en slik uenighet, tas den til etterretning. Jfr også Trafikkrådets uttalelse. En vil derfor gå med på at avkjøringen tas ut av planen. Se vedlagte reviderte plankart.

Støy vil bli løst i hht rundskriv T-1442.

#### *Rådmannens kommentar:*

Innsigelsen til Statens vegvesen er tatt til følge og avkjøring fra Fv 35 i Hønengata er tatt ut av reguleringsplanen.

Det er kommet nye støyretningslinjer, T-1521, som nå skal gjelde for planleggingen. Disse er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

## *2. Fylkesmannen i Buskerud. Dato: 23.3.2012*

Åpner for flere boligheter her.

Påpeker at støyutredningen mangler detaljkart over støyforholdene ved de planlagte boligene. Men siden støyforholdene viser rød sone, ønsker de redegjørelse av særlige grunner til at det kan bebygges i rød sone (tilbake-trukne etasjer, kontorer i de mest støyutsatte fasader etc). Støy på balkonger og terrasser skal vurderes som uteområder. Det skal stilles krav til rammetillatelse på hvordan støykravene skal bli ivaretatt.

Ønsker alternative plasseringer av lekeområdet, av hensyn til sikker atkomst og støy.

Ber om at det i bestemmelsene settes krav om tilkobling til fjernvarmenettet.

I den grad det er relevant skal det redegjøres for hvordan prinsippene om offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldlove er vurdert og fulgt opp.

### Tiltakshavers kommentar

Det er utarbeidet detaljert kart rundt hele bygget. Boligene er forutsatt lagt i etasjene over 1.etg, med ei stille side inn mot gårdsplassen. Her kan det anlegges balkonger, terrasser og eventuelle små felles lekebalkonger. Fasaden mot Fv35 har høyt støynivå. Se kapitlet «Resultater» i støyutredningen.

Mht Fylkesmannens krav til begrunnelse for å kunne bygge i rød sone kan vi anføre følgende:

Det er kun mot Fv35 at støynivået i de nye boligene overstiger støy-retningslinjene. Mot gårdsplassen har en lavt nok støynivå og store muligheter for å skape balkonger (ev og felles lekebalkonger) med til-fredsstillende lydforhold (punktene 4 og 5). Men dette bør detaljeres nærmere i byggesaken.

Skal en kunne oppfylle ønskene om å bygge i/nære sentrum, så er det slike prinsipp som er mulige å anvende. Rom mot støyende veg kan benyttes til trapperom, ganger, våtrom mv. som er ikke er rom med støyfølsom bruk. I andre tilvarende prosjekter i Hønefoss har en fått aksept for at ikke absolutt alle soverom har en stille side. Det bør også kunne aksepteres i dette tilfellet.

En har vedlagt forslag til reviderte bestemmelser mht i stille krav til rammetillatelse.

Det blir mulig å knytte seg til fjernvarmenettet som planlegges i området. Men en har ikke i bestemmelsene satt dette som en forutsetning, da eksisterende bygg ikke er tilkoblet.

En har i planbeskrivelsen allerede kommentert at planen omfatter urbane områder uten naturforekomster som tilsier spesielle vurderinger i hht naturmangfoldloven.

### *Rådmannens kommentar:*

Fylkesmannen ved miljøvernnavdelingen fremmet innsigelse til planen i høringsrunden ut fra mangelfull dokumentasjon og ivaretagelse av støymessige forhold i tråd med Miljøverndepartementets støyretningslinje. Ringerike kommune oversendte revidert forslag, men miljøvernnavdelingen opprettholdt sin innsigelse. Forslag til reguleringsbestemmelser ble

igjen revidert og det ble medsendt en prinsippskisse for hvordan støybelastningen mot Hønengata kunne begrenses for boligene, bl.a. ved bruk av svalgang. Det er også bedt om at støybestemmelsene redigeres bedre og dette er etterkommet i reguleringsbestemmelsene. Med bakgrunn i disse endringene trekker Miljøvern avdelingen innsigelsen i brev datert 11.09.2012.

For øvrig vises til forslagsstillers kommentarer.

## **B. Interkommunale interesser**

*1. Ringeriks-Kraft Nett. Dato: Ukjent.*

Ringeriks-Kraft har lavspentkabelnett innenfor planområdet, og har oversendt kartskisse.

De anmoder å bli informert i planprosessen.

### Tiltakshavers kommentar:

De vil bli informert i den videre plan- og gjennomføringsprosessen, på vanlig måte.

### *Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

## **C. Ringerike kommune**

*1. Kommuneoverlegen. Dato: 26.3.2012.*

Påpeker at universell utforming må gjennomføres både ute på parkerings-arealer, atkomstvegene, inne i forretningen, hensynet til barn, rullestolbrukere og synshemmede. Av hensyn til sistnevnte kan det være aktuelt å tilrettelegge for universell utforming fram til nærmeste kollektivknutepunkt, for eksempel ledelinjer i fortau.

Reguleringsbestemmelsene må inneholde en bestemmelse om radontiltak i bygninger beregnet for opphold for folk. Tilbygget må utføres med radon-tiltak.

Hensynet til barns skolevei må ivaretas.

### Tiltakshavers kommentar

Universell utforming og helsekrav vil bli gjennomført i all planlegging. Bestemmelser om radon ivaretas.

### *Rådmannens kommentar:*

Merknadene er tilstrekkelig kommentert av tiltakshaver.

*2. Ungdomsrådet*

Ungdomsrådet er positive til en eventuell reguleringsendring, forutsatt at planen legger opp til etablering av lekeplass og gangvei mellom Hønengata og Parkgata.

Tiltakshavers kommentar:

Ungdomsrådets ønsker er ivarettatt.

*Rådmannens kommentar:*

Merknadene er tilstrekkelig kommentert av tiltakshaver.

*3. Ringerike kommune. Eiendomsavdelingen. Dato: 29.2.2012.*

Ringerike kommune eier gnr.317, bnr.172, 214 og 578 og som berøres av ovennevnte reguleringsplan. Ved gjennomføring av reguleringsplan forutsettes at alt areal som medgår fra kommunens eiendommer, med unntak av areal som skal benyttes til offentlig parkeringsplasser og lekeplass, innløses på vanlig måte.

Tiltakshavers kommentar:

Dette er forhold som løses ved forhandlinger når planen er vedtatt.

*Rådmannens kommentar:*

Merknadene er tilstrekkelig kommentert av tiltakshaver.

*4. Trafikkrådet. Dato 10.02.2012*

Saken tas til orientering med følgende merknader: Myke trafikanter er ikke sikret godt nok. Inn- og utkjøring nord for lyskrysset stenges.

Tiltakshavers kommentar:

Det har vært innkjøring fra Fv35 i alle de år det har vært butikk her, og det har ikke vært uhell. Utkjøring kunne gitt for dårlig sikt. Spørsmålet er kommentert under merknaden til Statens vegvesen.

*Rådmannens kommentar:*

Tiltakshaver har gått med på å ta innkjøring nord for lyskrysset ut av planen. Se for øvrig kommentarene under merknadene fra Statens Vegvesen.

*5 Råd for funksjonshemmede. Dato: 07.3.2012.*

Råd for funksjonshemmede v/leder Leif Skjerven tar saken til orientering.

**D. Øvrige grunneiere, leietakere, naboer og interesseorganisasjoner**

*1. E-post fra Tyri Hus AS 21.2.2012.*

Etterlyser fra kommunen svar på en del spørsmål om sin leieavtale m.m.

Tiltakshavers kommentar

Dette er spørsmål som ikke angår utformingen av planen.

*Rådmannens kommentar:*

Det er gjennomført møter med leietaker vedrørende disse spørsmålene. Viser for øvrig til tiltakshavers kommentarer

*2. Brev fra Tyri Hus AS 22.2.2012.*

Kommenterer de fleste forhold rundt planen og etterlyser tilbakemeldinger på tidligere oversendte kommentarer/avklaringer.

- Ønsker ikke at deres salgskontor kan bli fjernet.
- Mener at parkeringsbehovet er overdimensjonert, jfr med Kiwis etablering leger oppe i Hønengata.
- En del av parkeringsplassene bør opprettholdes for pendlere.
- Mener lekearealet blir liggende ugunstig til (inne i et parkeringsareal).
- Utleie av kommunal eiendom til husfirma er bedre enn til parkeringsplasser.
- Mener atkomsten fra Fv35 er uheldig.
- Kostnadsspørsmålet kun er sentrert omkring butikkutvidelsen.
- Mener løsningen med varelevering er for dårlig. I dag står en del biler ved innkjøringen fra Nygata.
- Planen vil umuliggjøre salgskontor for Tyrihus.

Tiltakshavers kommentar

Det fremkommer at de fleste kommentarer har som mål å stoppe/endre planen slik at salgskontorer kan bestå.

De konkrete forhold som tas opp er behandlet tidligere og omtalt i planfremstillingen.

Det er riktig at planen legger opp til at salgskontoret fjernes, men den forutsetter ikke at en ikke kan ha en overgangsperiode slik at Tyrihus med rimelig tidsforbruk kan finne andre steder for sin virksomhet. Bygget de holder til i kan ikke sees på som en god, varig bruk av slike sentrumsnære arealer.

Det forutsettes at nødvendige avklaring rundt leieforholdet, eiendomsgrenser, vegretter med mer avklares med hjemmelshaver/utleier av eiendommen.

*Rådmannens kommentar:*

Det er gjennomført flere møter med leietaker vedrørende disse kommentarene. Når kommunen velger å prioritere en utvidelse av en butikk i dette byområdet, vil dette nødvendigvis kreve bakkeparkering av et visst omfang.

Det vises for øvrig til tiltakshavers kommentarer og til kommentarer til Staten Vegvesens merknader.