

## *Forhåndshøring 19.09.2012 - Uttalelser fra offentlige myndigheter*

### **Uttalelse fra Buskerud fylkeskommune, 23.10.2012:**

1. Økonomi vil være viktig å ta hensyn til fordi dette legges premisser for oppføringen av infrastruktur. Kostnadsnivået vil være viktige for framtidige boligkjøpere. Etter som området er sentrumsnært bør det legges opp til en relativt høy utnyttelse.
2. Trafikkanalysene vil kunne gi svar på hvordan trafikkforholdene kan løses på kort sikt. På lengere sikt vil arbeidet med konseptvalgutredninga for Ringerikspakka gi en del klaringer når det gjelder framtidig overordna veinett. Slik veisystemet er lagt opp kan området kollektivbetjenes. Utbyggingen vil bidra til økt trafikk, men ved bygging av ny bru kan andelen fotgjengere og syklister økes.
3. Det vil være viktig å få til en sammenhengende grønnstruktur og et nettverk av stier. Der det er mulig bør det åpnes opp mot elva.
4. På grunn av grunnforholdene må man ha spesielt fokus på overvann. Et tiltak vil være å lede bort vannet til bekker med tilhørende fordrøyningsmagasin. Dersom kommunen har lokale retningslinjer for håndtering av overvann, bør disse benyttes.
5. Det bør utarbeides planbestemmelser om overvannshåndtering, detaljerte grunnundersøkelser der nødvendig, krav til fundamentering, retningslinjer om planering og rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeidelse av veisystemer og uteområder

### *Rådmannens kommentar:*

Planforslaget ivaretar i hovedtrekk disse forholdene.

1. Det anses at økonomi vil med stor sannsynlighet være utslagsgivende for planens realiserbarhet. Dette gjelder spesielt finansiering av infrastruktur og opparbeidelse av tomter som krever at det tas særlig hensyn til grunnforhold.
2. Det foreligger nå en egen konsekvensutredning av vei og trafikk.
3. Grønnstruktur ivaretas godt i planforslaget.
- 4./5. Overvann skal håndteres lokalt eventuelt med fordrøyningsbasseng til nærmeste vassdrag. Øvrige momenter tas inn i bestemmelsene. Det må dokumenteres, for eksempel gjennom grunnundersøkelser, dersom lokal overvannshåndtering helt, eller delvis ikke er gjennomførbart.

### **Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, miljøvernavdelingen, 12.10.2012:**

1. Planbeskrivelsen og NGI-rapport gir en god beskrivelse av samfunnssikkerhet. Det vil være viktig å følge opp skredfare i reguleringsplanarbeidet.
2. Viser til tidligere drøfting av jordbruksarealer (JAV) der det ble frigitt jordbruksarealer. Det presiseres at det ikke er ønskelig med en ytterligere utbygging av dyrka mark på høydedraget videre østover. Det frarådes en utbygging av Krakstadmarka dersom kryssing av Storelva ikke lar seg realisere på en tilfredsstillende måte.
3. Det forventes at nasjonale føringer og forventinger til kommunal planlegging ligger til grunn for planarbeidet.
4. Det vises til behovet for samordnet areal- og transportplanlegging der det spesielt må ses på løsninger som reduserer transportbehovet, vektlegger kollektivtransport og tilrettelegger for gående og syklende. Fylkesmannen ber om at kommunen legger stor vekt på en høy utnyttelsesgrad i byggeområder nærmest sentrum. Hensynet til grunnforhold og grønnstruktur må imidlertid ivaretas. Konsentrert bebyggelse øker også mulighetene for miljøvennlige energiløsninger.
5. Miljøverdiene knyttet til Storelva må ivaretas. Elva har spesiell verdi for storørreten fra Tyrifjorden. Bru og eventuelle brygger må konsekvensutredes. Forslag til plan ser ut til å sikre grønnstruktur langs elva og bekker i området.
6. I forhold til landskap og friluftsliv avventes uttalelse til en fullstendig konsekvensutredning foreligger. Ut i fra hensynet til terreng, rasfare og naturmangfold sluttet det opp om vurderingene av gangvei langs Storelva ikke følges opp.
7. Gjør oppmerksom på oppdaterte retningslinjer for behandling av støy i planleggingen (T-144/12). Utredningen må belyse fremtidige støyforhold både for støyømfintlige arealbruksformål i planområdet og for eksisterende bebyggelse ut i fra støybelastning.
8. Barn og unges interesser må ivaretas. Arealer for lek som skal betjene større områder bør avsettes på plankartet. Videre må det innarbeides bestemmelser om lokalisering av ulike typer lekearealer og maksimal gangavstand til lekearealer. Trafikksikre skoleveier og eventuelle behov for ny barnehage må også belyses og ivaretas.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. På kommunedelplannivå anses planforslaget å være tilstrekkelig utredet med tanke på skred. Det vil i det videre arbeide med reguleringsplan og på byggesaksnivå gjøres vurderinger og eventuelle utredninger om grunnforhold, jfr. planbestemmelser.
2. Det anses at omdisponeringen er forsvarlig ut i fra hensynet om at arealenes beliggenhet rettferdiggjør en høy utnyttelse og ligger slik at de ikke deler opp kulturlandskapet eller forringer driftsmulighetene eller verdien av gjenværende arealer i særlig grad. Det er uklart om de foreslåtte jordbruksarealene er en del av høydedraget østover.
3. Aktuelle tema som er utredet anses for å ivareta nasjonale krav og føringer til planen.
4. Planforslaget legger til grunn en høy utnyttelsesgrad som også ivaretar tema knyttet til samfunnssikkerhet.
5. Planen legger til grunn at man skal ha kontroll på bekker og tilsig til Storelva, samt ivareta strandsonen langs elva.
6. Planen søker å ivareta landskaphensyn samtidig som den legger til rette for en høy utnyttelse. Vegetasjonsbeltene mellom boligområder og fasader må ta hensyn til landskapsvirkninger.

7. Det er foretatt en egen støyvurdering for Krakstadmarka. Denne viser at det vil bli behov for flere støytiltak som en konsekvens av trafikkøkninger som planen skaper.
8. Det er avsatt områder til lekearealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 1.0.7 og nasjonale føringer. Arealplaner skal gjøre ytterligere vurderinger om lekeareal sett i sammenheng med utforming av boligområdene og avstand til nærmeste lekeplass.

#### **Uttalelse fra Statens vegvesen 11.10.2012**

1. Statens vegvesen er positive til en etablering av en ny sentrumsnær bydel i Hønefoss, men ser at planen kan utløse flere vanskelige avveininger blant annet i forhold til vegnettet i Hønefoss. Planforslaget er tydelig på to ting; valg av strategi for boligutbyggingen og tilkomsten til bydelen.
2. Utbyggingsstrategien som kommunen velger må støtte opp under RPR for samordnet areal – og transportplanlegging.
3. Generelt vil det kreves nødvendige tiltak på offentlig vei som følge av utbygging.
4. For at transportsystemet skal være universelt utformet, må hele reisekjeden være tilgjengelig, uten vesentlige mangler.
5. Det må synliggjøres hvilke konsekvenser de overordnede strategiene og hovedvalg vil gi for de utviklingsmål og prinsipper som kommunen har satt. Uansett strategi vil en ny bydel generere mer trafikk som vil berøre det etablerte veinettet. Nødvendige tiltak på eksisterende vegnett innenfor bydelens influensområde samt behovet for nye vegløsninger inn til området, må identifiseres slik at det totale vegsystemet blir tilpasset ønsket arealutvikling.
6. Vi støtter opp om prinsippet om flere adkomster fra byen til utbyggingsområdene i Krakstadmarka. Dette forutsatt at de interne vegene i Krakstadmarka bygges ut slik at interntrafikk ikke må benytte riks – eller fylkesvegnettet.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for vei og trafikk som viser konsekvenser av tiltaket. Veiløsningene gir utfordringer både for det overordnede veinettet og for den enkelte veitrase. Tiltak som breddeutvidelse og utbedring av kryss er kortsiktige tiltak. Langsiktige tiltak vil være en overordnet transportløsning i forbundindelse med KVU og Ringerikspakka.
2. Planen støtter i hovedsak opp under RPR, og vil i det videre arbeidet med reguleringsplaner ta hensyn til dette.
3. Planen utløser behov for tiltak knyttet til støy, utbedringer av veier der konsekvensene tilsier dette og trafikksikre løsninger.
4. Utforming av hovedveisystem og utearealer må følge en til hver tide gjeldene lover og forskrifter om universell utforming.
5. Konsekvensutredningen viser at det må påregnes tiltak på veier og kryss til og fra planområdene. Det er nødvendig å løfte problemstillingen på et mer overordnet nivå for å løse trafikkutfordringene i Hønefoss på en mer helhetlig måte.
6. Planen foreslår en internvei som forbinder områdene slik at det ikke skulle bli nødvendig å benytte riks og fylkesveinettet.

#### **Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, 18.10.2012:**

1. Planen ivaretar innspillene som NVE har bidratt med i tidligere planfase på en god måte. Planen viser at det er mulig å bygge ut Krakstadmarka selve om området er

svært ravinert og vanskelig tilgjengelig. Undersøkelsene viser også at det ikke er registrert/funnet kvikkleire i området.

2. Det vil være viktig å ha kontroll på overflatevann for å hindre overflateskred og utglidninger i det ravinerte terrenget. På reguleringsplannivå er det viktig at det gjøres vurderinger av lokalstabiliteten i forhold til de enkelte byggeområdene. Kjente bekkedrag bør reguleres inn i kommunedelplanen.
3. Kjente faresoner for flom og kvikkleire skal merkes av som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i teknisk forskrift (TEK10).
4. Tiltak i vassdraget, som motfylling, pilarer, brukar med mer må beskrives og virkningene av dette må vurderes på reguleringsplannivå. Det vurderes videre om tiltaket faller inn under vannressursloven ved videre detaljering av planen.

*Rådmannens kommentar:*

1. Tas til orientering.
2. Overvann skal håndteres lokalt eventuelt med fordrøyningsbasseng til nærmeste vassdrag. Kjente bekkedrag reguleres inn i plankartet.
3. Tas inn i plankart og bestemmelser.
4. Det må gjøres en egen konsekvensutredning for bruføring over Storelva på reguleringsplannivå.

**Uttalelser fra Ringerike kommune, barnerepresentanten, 02.10.2012:**

1. Kommunen har utfordringer med barnehagedekningen. Det bør avsettes et egnet areal lengst sør i planområdet som muliggjør etablering av en barnehage. Eventuelle idrettsanlegg bør avsettes på områder som har tilstrekkelig terrengutforming, f.eks. på området som er avsatt til framtidig privat/offentlig tjenesteyting.
2. Selv om en etablering av skole på et framtidig privat/offentlig område ligger i nærheten av idrettsanlegg i Schjongslunden, vil det allikevel stilles krav om et brukervennlig idrettsanlegg på det avsatte arealet. Dette i henhold til krav om brukervennlig nærhet.
3. Det vises til nærskoleprinsippet og opplæringslovens § 8-2 som stiller krav til. Lite av Kirkeskolens opptaksområde blir fanget opp i forslag til plan.
4. Barnerepresentanten påpeker viktighetene av at det avsettes tilstrekkelige og gode arealer til lekeplasser. Disse bør spres i boligområdene.

*Rådmannens kommentar:*

1. Idrettsanlegg tilknyttet til en eventuell skole må være lokalisert på nevnte område. Det er satt av et egnet areal lengst sør i planområdet som muliggjør etablering av en barnehage.
2. Tas til orientering
3. Tas til orientering
4. Planen følger i hovedtrekk nasjonale føringer for opparbeidelse av leke – og oppholdsareal for barn slik kart og bestemmelser legger opp til. I forbindelse med reguleringsplanen må det gjøres nærmere vurderinger av plassering.

**Uttalelse fra Ringerike kommune landbrukskontoret i Ringerike og Hole.**

1. Landbruket utgjør en viktig del av verdiskapningen i Ringerike og er viktig å ivareta for å sikre nærings og matsikkerhet. Ringerike kommune er en av landets største

kommuner innen jord- og skogbruk. Førstehåndsverdien fra jordbruket er anslått å utgjøre drøye 170 millioner årlig (2010).

2. Sett i forhold til verdien av arealet svarer ikke regnskapet på 50.000,- ekstra pr tomt i forhold til å ta inn det øvrige jordbruksarealet slik det foreslås. Dette regnestykket må ses i sammenheng med øvrige samfunnshensyn.
3. I de steder hvor det i forslag til plan er avsatt byggeområder som grenser til dyrka mark/LNF, eller som ligger i umiddelbar nærhet til slike områder, bes det om at det avsettes en buffersone mot disse arealene, trolig bør det vurderes opp mot 30 meter buffersone. Landbrukskontoret for Ringerike og Hole opplever en økende trend med at det i tilknytning til boligområder ofte kan være klager knyttet til landbruksrelatert virksomhet.
4. Da avgrensningen av området ble foretatt var det liten kunnskap omkring hvordan arealene i Krakstadmarka kunne utnyttes. Vi kan langt på veg forstå at det gjøres noen justeringer ift. det som er avgrensning i kommuneplanen for Ringerike. Dog synes vi at forslagsstiller i dette tilfellet har tatt med betydelig mye jordbruksareal, og at det ikke er hensiktsmessig og strider mot lokale samt nasjonale interesser.
5. AB\_F\_8 medfører at et jorde på ca. 34 dekar i sin helhet vil bli omdisponert til boligformål. Et jorde av denne størrelsen er i aller høyeste grad drivverdig og bør bestå i fremtiden. På den aktuelle eiendommen vil en omdisponering av 34 dekar føre til en halvering av jordbruksarealene på eiendommen. Foreslåtte omdisponering strider i høyeste grad med jordvern hensynet og anbefales ikke.
6. I AB\_F\_7 er det foreslått å ta med et mindre jorde. Her er det en boligklynge i dag, som omslutter jordet. Dette synes kurant. Trolig vil det også kunne aksepteres at det tas med jordet beliggende øst for dette som utgjør ca. 4 dekar. Vi er kjent med at det per i dag er mange som går tur her, og dette vil trolig øke med et boligområde av dette omfanget. Her bør man kanskje også lagt opp til tursti/utfartsvei for å komme opp til Sætrang?

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Rådmannen merker seg at landbruksinteressene er sterke i disse områdene, og deler bekymringen for nedbygging av verdifullt jordbruksareal og matsikkerhet. Det er samtidig behov for å se langsiktig og helhetlig på problemstillingen. En utbygging av Krakstadmarka som et sentralt byområde, vil kunne redusere presset på andre verdifulle landbruksområder i kommunen.
2. Kostnadsinntektene per tomt viser som påpekt ikke å gi noen betydelig økonomiske løft per tomt. Men i det videre arbeidet kan man heller ikke utelukke at arealet som tas inn vil kunne være avgjørende for planens realiserbarhet og finansiering av infrastruktur.
3. Før 2.gangs behandling må det vurderes om det skal legges inn en buffersone mot dyrka mark og landbruksområder. Dette må da evt. tas inn i reguleringsplanene.
4. Det har i det videre arbeidet med planbeskrivelsen dukket opp et behov for å ta inn andre høyt klassifiserte jorder nord i planområdet, arealene utgjør henholdsvis 36da, 4da, 6,5da. Årsaken er å kunne sikre helhet i planen, både økonomisk og i forhold til

en sentrumsnær fortetting. Interesseavveininger i forhold til jordvern tas inn som et eget vedtakspunkt i saken.

5. Rådmannen merker seg verdien av jordet. Det vises til vedtakspunkt om jordvern for videre behandling.
6. Området er tatt med i planen. Innspill om tursti tas med i den videre planbehandlingen.

#### **Uttalelser fra Ringerike kommune, Miljørettet helsevern, 16.10.2012**

1. Prinsippene for universell utforming må legges til grunn for det videre detaljplanarbeidet. Viser til 7 prinsipper for UU og 5 hovedgrupper av funksjonshemninger (Jf. tilgjengelighet og diskrimineringsloven).
2. Det vises til forskrift om miljørettet helsevern og forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler. Disse må imøtekommes ved valg av beliggenhet for nye virksomheter.
3. Det er positivt at forslagsstiller har planer for bortledning av overflatevann, og vurdere overflatevann som en ressurs i bomiljøet og i en evt. ny skole/barnehager.
4. Det er viktig med variert boligbebyggelse som er i tråd med befolkningssammensetning og boligbehov.
5. Det bør stilles krav til klimahensyn og lokal luftforurensning som f.eks. forurensende skorsteiner.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Bygg og uteområder skal formes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke området uten spesiell tilrettelegging eller hjelp. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det så langt det terrengmessig er praktisk mulig, tas hensyn til tilgjengelighet for alle i tråd med prinsippene om universell utforming. Utbyggere må dokumentere dersom det ikke er praktisk/økonomisk mulig å ha mer enn 50 % leiligheter som er tilrettelagt for universell utforming innen hvert delfelt.
2. Lokaliseringen av nye virksomheter må ta hensyn til trafikk og gjennomføre aktuelle trafikktiltak, tilgjengeligheten må sikres i henhold til prinsipper om universell utforming. I tillegg tar lokaliseringen hensyn til klima, topografi, forurensning, luftforurensning, og støy.
3. Planen legger til rette for at mest mulig av bekkedragene og overflatevann kan utgjøre en ressurs for området.
4. Det legges opp til tett lavhusbebyggelse, med leiligheter, rekkehus og kjedede eneboliger i varierende størrelse.
5. Planen har til hensikt å kunne redusere bilbruk og legge til rette for alternativ oppvarming. Lekearealer mot vei må skjermes.

#### **Uttalelse fra Ringeriks-Kraft AS, 15.09.2003:**

1. Det vises til en hver tids gjeldende tilknytnings-/leveringsvilkår i forbindelse med nye anlegg og endringer/flyttinger av våre anlegg som følge av utbyggingen av planområdet. Det samme gjelder også eventuelle midlertidige anlegg under arbeidene.
2. Det eksisterer i dag tre høyspentnett i tilknytning til/i området rundt Krakstadmarka: Det ene er 22 kV kabelnett fra Hønefoss sentrum (Hønefoss kraftstasjon), den andre er 22 kV luftledningsnett fra Jevnaker transformatorstasjon via Haugsbygd. Begge disse

har pr. i dag tilgjengelig kapasitet til å forsyne Krakstadmarka. Tilgjengelig kapasitet vil reduseres ved kommende nytilknytninger i nettet og eventuelt økt uttak hos eksisterende kunder. I tillegg vil omlegging av nettet (kobling av ulike brytere i høyspentnettet) også påvirke tilgjengelig kapasitet.

3. Det tredje er 11 kV kabelnett fra Eikli transformatorstasjon. Eksisterende kabelnett har pr. i dag en tilgjengelig reserve på ca. 2-3 MW. Tilgjengelig kapasitet vil også her reduseres ved kommende nytilknytninger i nettet og eventuelt økt uttak hos eksisterende kunder. I tillegg til at omlegging av nettet (kobling av ulike brytere i høyspentnettet) også påvirker tilgjengelig kapasitet. Ringeriks-Kraft ser ikke for seg at hele Krakstadmarka forsynes via 11 kV kabelnettet og mener at kun den søndre delen kan forsynes fra dette nettet.

#### *Rådmannens kommentar:*

1. Det må lages et effektbudsjett for strøm ut i fra gitte normtall for beregning av strømforsyning. Oppgradering av overordnet nett vil være Ringerikskraft ansvar, mens for planområdet samt oppgradering av nett for tilknytning til planområdet vil måtte påkostes av tiltakshavere. I bygeområder for nye boliger kan utbygging ikke finne sted før strømframføring er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer.
2. og 3.  
Det kan være aktuelt å forsyne området med elektrisitet fra alle tre alternativene. Det forventes at det anlegges kabler og at transformatorer kan anlegges der det vil være behov for dem.

#### **Uttalelse fra Hønefoss fjernvarme 16.10.2012:**

1. Tetthet på bebyggelse: Fjernvarme er ikke aktuelt dersom det bygges områder med mye eneboliger. Det er nødvendig å vite noe om tetthetsgraden på bebyggelsen for å kunne gjøre beregninger om lønnsomhetene til fjernvarme. Her er det viktig at den tetteste bebyggelse etableres nærmest mulig eksisterende infrastruktur. Dvs. området lengst mot sør.
2. TEK10 og passiv hus. Også lavenergihus gir nye utfordringer. Blant annet er det et faktum at varmebehovet i bygg reduseres som følge av nye effektiviseringskrav. Her er det en potensiell konflikt mellom tilknytningsplikt og lavere varmebehov. Begge punktene gir utfordringer knyttet til fremtidige inntekter i forhold til investeringen.
3. Det er tilknytningsplikt for «flere bygninger med en samlet utbygging på over 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Dette tolkes slik at Hønefoss fjernvarme etablerer en fjernvarmeleveranse til et avtalt punkt på feltet og utbygger selv bekoster tilknytning fra denne leveransen.
4. Det må vurderes 100 % anleggsbidrag på linje med EL og VA pga. potensielt lave leveranser. I tillegg ønsker Hønefoss fjernvarme ut i fra erfaringer fra Almemoen å sette krav til at boliger som tilknyttes må benytte både tappevann og varme.
5. Mest aktuelle tilknytningspunkt ut fra nåværende tidspunkt er fra nedre Arnegårdsveien. Aktuell trase må koordineres med eventuell annen infrastruktur som ligger i samme gate/vei. Det kan også føres rør fra HiBu og Schjongslunden via Ringeriksgata, sistnevnte vil være i forbindelse med bruføring.
6. Det er ikke aktuelt å strekke rør gjennom hele planområdet retning nord-syd.

*Rådmannens kommentar:*

1. Planen er innenfor konsesjonsområde i kommuneplanen. Planen vil ha en relativt høy utnyttelse med tett lavhusbebyggelse og mulighet for mindre blokkbebyggelse. Dette bidrar til at deler av planområder anses som aktuell for fjernvarme.
2. Dersom nye energikrav gjør fjernvarme overflødig, må det vurderes om fjernvarme er uaktuelt.
3. Ved en eventuell etablering av ny skole eller andre større bygg må gjøre konkrete vurderinger av energiløsninger.
4. Dette kan få konsekvenser for realiserbarheten av fjernvarme som energiløsning. Økonomi og tilrettelegging må vurderes på regulerings og byggesaksnivå.
5. Fjernvarmerør må vurderes i sammenheng med prosjektering av annen infrastruktur. Påkobling mot den sørlige delen er mest aktuell med tanke på bygningstetthet. Tilkobling fra Ringeriksgata via bru synes også aktuell dersom ny skole vedtas lokalisert på offentlig areal i den nordlige delen.