



## Fylkesmannen i Buskerud

Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 Hønefoss

RINGERIKE KOMMUNE	
Ar. saksnr. / dok.nr.	Løpnr. / Ar
11/4618-21	28700/12
Innk. dato	28 NOV 2012
Arkivkode	REG 368
Objektkode	
Tjenestenumr.	Saksnr. Lars M.W

Vår dato: 21.11.2012  
Vår referanse: 2011/8439  
Arkivnr.: 421.4  
Deres referanse: 11/4618

Saksbehandler:

Innvalgstelefon:

### Innsigelse til forslag til reguleringsplan for boliger i Ullerålgate 9 i Hønefoss i Ringerike kommune

Ringerike kommune har oversendt et forslag til reguleringsplan for boliger i Ullerålgate 9 i Hønefoss. Fylkesmannens miljøvernavdeling har innsigelse fordi forslaget ikke sikrer et viktig grøntdrag langs Randselva i tråd med kommuneplanen og nasjonale føringer for ivaretagelse av allmenne interesser langs vassdrag. Vi har også innsigelse ut fra mangelfull ivaretagelse av støyforhold i tråd med nasjonal støyretningslinje. Vi har faglige råd om vurdering av lekeareal, tilknytning til fjernvarme og leiligheter.

#### Bakgrunn

Vi viser til brev av 15. oktober 2012 med forslag til detaljregulering for boliger i Ullerålgate 9 i Ringerike kommune.

Fylkesmannen har tidligere uttalt seg i brev av 23. desember 2011 ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet. Vi ba om at forhold knyttet til støy, barn og unges interesser, vassdrag, naturmangfold, landskap, klima, energi og universell utforming ble tilstrekkelig ivare tatt i tråd med nasjonale føringer

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for tre eneboliger. Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til byggeområde for boliger og grøntbelte langs elva. I kommuneplanen er området vist som nåværende boligområde og friområde langs elva.

#### Fylkesmannens vurdering

##### Vassdrag og grøntstruktur

Området mellom Ullerålgate og elva er på sitt smaleste i dette området. I vår tidligere uttalelse forutsatte vi at utbyggingen begrenses til byggeområdet i kommuneplanen og at grøntbeltet langs elva ivaretas. Vi skrev at utbyggingen ikke måtte føre til privatisering av friområdet og strandsonen. Ut fra dette stilte vi spørsmål ved om det ville være mulig å etablere tre eneboliger uten at grøntsonen langs elva ble uheldig berørt. Vi viste til § 1-8 i plan- og bygningsloven og St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* om ivaretagelse av friluftinteresser, landskap og naturmiljø langs vassdrag, samt Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging om hensynet til allmenne interesser langs vassdrag.

I foreliggende planforslag er hele området ned til elva avsatt til byggeområde for boliger. Nedenfor byggegrensen, i kommuneplanens friområde langs Randselva, er boligformålet kombinert med hensynssone grøntstruktur. I bestemmelsene for hensynssonen står det at området kan benyttes til uteareal for boligene og at det innenfor hver tomt kan etableres sti/trapp ned til elva. Det står også at stedegen kantvegetasjon skal ivaretas og at det skal etableres en sti langs elva som skal være tilgjengelig for allmennheten. Mellom utearealet og stien kan det settes opp gjerde.

Fylkesmannen anser at planforslaget ikke ivaretar hensynet til overordnet viktig grøntstruktur langs elva i tråd med kommuneplanen og nasjonale føringer for ivaretagelse av allmenne interesser langs vassdrag. Juridisk sett er det ikke anledning til å fastsette reguleringsbestemmelser om at det skal etableres en sti som skal være tilgjengelig for allmennheten gjennom boligformålet. Videre vil bestemmelsen om uteareal for boligene og etablering av trapper og gjerde innebære en uheldig privatisering av friområdet. Vi ber om at kommuneplanens friområde langs elva blir regulert til et grønt arealbruksformål.

Kommunen bør vurdere om det også er behov for en grøntkorridor mellom veien og grøntsonen langs elva for å bedre allmennhetens tilgjengelighet, for eksempel vest i planområdet.

#### Naturmangfold og landskap

Forslag til reguleringsbestemmelser stiller krav om ivaretagelse av kantvegetasjonen langs elva. I planbeskrivelsen er det redegjort for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Det konkluderes med at planforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for naturmangfold.

Det må også legges vekt på å ivareta landskapsmessige og estetiske forhold i tråd med Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og Den europeiske landskapskonvensjonen.

#### Barn og unges interesser

I planbeskrivelsen er det vist til at nærmeste lekeplass er ved Holtangen og Hønefoss skole, ca. 500 m unna. I kommuneplanens retningslinjer er maksimal avstand til nærlekeplass 150 m. Vi kan ikke se at det er redegjort for om deler av planområdet er i bruk til lek eller vil kunne dekke et behov som nærlekeplass for barn i nærområdet. Vi har tidligere vist til riks-politiske retningslinjer for barn og unges interesser punkt 5d der det stilles krav om areal-messig erstatning dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at behovet for leke-arealer ikke blir oppfylt. Vi forutsetter at dette er forhold som er vurdert av kommunens særskilte ordning for ivaretagelse av barn og unges interesser i plansaker.

Det er i saken redegjort for at fortau langs Ullerålgate vil bedre trafikksikkerheten og skoleveien for barn, men vi forstår det slik at kommunen ønsker å regulere og opparbeide fortauet samlet for hele strekningen, og ikke som en del av foreliggende reguleringsforslag.

#### Støy

Nye boliger med tilhørende uteoppholds- og lekearealer må sikres støyforhold i tråd med Miljøverndepartementets oppdaterte retningslinje T-1442/12 for behandling av støy i arealplanlegging. Støyutredningen viser at boligene vil få støy over anbefalte grenseverdier ved fasadene mot Ullerålgate.

I planforslaget er det stilt krav om ivaretagelse av støyforhold på uteareal. Vi minner om at bestemmelsene i tillegg må sikre tilfredsstillende støyforhold utenfor rom for støyfølsom bruk. Dersom det ikke lar seg gjøre å sikre støyforhold i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i støyretningslinjen, kan kommunen vurdere å akseptere avvik fordi området ligger i gang-avstand til kollektivknutepunkt. Dette må i så fall fastsettes gjennom bestemmelsene. Ved avvik må minst 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, må sikres vindu i fasade med støynivå i tråd med tabell 3. Videre må det stilles krav om dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved søknad om byggetillatelse.

### Energi og klima

Vi har tidligere vist til nasjonal klimapolitikk, statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g der det står at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning.

I forslaget til bestemmelser er det stilt krav om at boligene skal tilrettelegges for vannbåren varme. Vi viser til § 12-7 nr. 8 i plan- og bygningsloven. Det fremkommer imidlertid at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Hønefoss. I denne saken vil vi derfor gjøre spesielt oppmerksom på at en tilknytningsplikt til fjernvarmenettet inntre ved at det i plan bestemmes at den skal inntre i henhold til lovens § 27-5. Det vil si at det er planen som iverksetter tilknytningsplikten. Dette må i så fall sikres gjennom bestemmelsene.

Ut fra det begrensede arealet og nærheten til sentrum bør kommunen vurdere om nye boenheter bør etableres i form av leiligheter i stedet for eneboliger. Kommunen bør også arbeide videre med å regulere og opparbeide fortau langs Ullerålsgate for å bedre tilgjengeligheten til kollektivtransport og servicetilbud. Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og nasjonale mål for reduksjon i utslipp av klimagasser.

### Landbruks- og næringsmessige forhold

Vi kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

### Juridiske forhold

Planbestemmelsen § 2, 5. **Byggehøyde**, viser i siste punktum til «Boliger på tomt B og C». Plankartet viser imidlertid tomter med betegnelsene BBF-1, -2 og -3. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å endre betegnelsene slik at det er samsvar mellom bestemmelsen og plankartet.

I § 5, 3. **Oppgradering av nabogavl**, er det gitt bestemmelser om at brukstillatelse ikke kan gis før gavlfasade på nabobygg på gbnr. 137/12 er oppgradert. Eiendommen gbnr. 137/12 ligger utenfor planområdet. Fylkesmannen kan ikke se at bestemmelsen er i tråd med plan- og bygningsloven § 12-7, nr. 10, og ber kommunen vurdere om bestemmelsen bør endres/tas ut.

## Innsigelse

Fylkesmannens miljøvernnavdeling fremmer innsigelse ut fra at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til overordnet viktig grøntstruktur langs elva i tråd med kommuneplanen og nasjonale føringer for ivaretagelse av allmenne interesser langs vassdrag. Vi ber om at kommuneplanens grøntbelte langs elva blir regulert til et grønt arealbruksformål med tilhørende bestemmelser om kantvegetasjon og etablering av sti.

Miljøvernnavdelingen fremmer også innsigelse ut fra mangelfull ivaretagelse av støyforhold i tråd med nasjonal støyretningslinje. Vi ber om at bestemmelsene suppleres slik at det stilles konkrete krav om ivaretagelse av støyforhold også utenfor rom for støyfølsom bruk, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/12. Videre må det stilles krav om dokumentasjon på ivaretagelse av støykravene ved søknad om byggetillatelse.

Med hilsen

Øivind Holm  
avdelingsdirektør

Lise Økland

*Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten underskrift*

Saksbehandler miljøvernnavdelingen: Lise Økland  
Saksbehandler landbruks- og næringsavdelingen: Otto Galleberg  
Saksbehandler beredskaps-, justis- og kommunalavdelingen: Tone Hau Steinnes

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør	Postboks 2124	3103	Tønsberg
Statens vegvesen	Serviceboks 723	4808	Arendal
Buskerud Fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen