



Notat

Til: Hovedkomiteen for miljø - og areal
Formannskapet
Kommunestyret

Fra: Areal – og byplankontoret

Kopi: Tyri Hus AS v/Otto Vaule Olsen

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
10/2780-81	8963/14	REG 258	02.04.2014

NOTAT VEDR. BREV MED KOMMENTARER TIL KLAGESAK TYRI HUS AS

Viser til brev med kommentarer til klagesaken fra Tyri Hus AS v/ Otto Vaule Olsen, datert 1.4.2014. Klageren viser til at det i saksframlegget er benyttet feil navn på klager. Rådmannen beklager denne feilen og riktig navn i saken skal være Otto Vaule Olsen. Dette foreslås rettet opp i vedtaket.

De vedleggene som nevnes i brevet, anses ikke å inneha noen nye opplysninger som endrer de planfaglige vurderingene av klagen. Rådmannen forholder seg i hovedsak til selve klagebrevet datert 18.01.2013 og brev med skissert forslag til plan datert 12.11.2012. Angående kommentarer som angår Fortidsminneforeningen er dette vurdert i en egen sak til kommunestyret nr. 15/14, og oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Reguleringsplan nr. 64:

Det vises til sak 45/14 i Hovedkomiteen for miljø – og areal hvor saken skal behandles.

Riving av hus:

Vedr. kommentaren til riving av Nygata 7. Adressen det vises til må være feil, Nygata 7 ligger ikke innenfor planområdet. Dersom det vises til Parkgata 7 er dette av middels verneverdi og heller ikke foreslått revet, selv om det er foreslått regulert til kombinert formål.

Sykkelparkering:

Til kommentaren om sykkelparkering er det satt av minimum 12 sykkelplasser, og ikke et maksimalt antall plasser. Rådmannen konstaterer at planen legger opp til noe lavere nivå når det gjelder sykkelparkering enn det Parkeringsforskriften tilsier, 2 plasser pr 100 m2 næring, 1-2 per bolig. Dette kan økes noe i forbindelse med situasjons – og tomteplan ved behov.

Kommentarer til pkt. 4:

Det er i vedtatte plan et fortau fra bygning og nordover til lekeplass som ikke krysser parkeringsplassene. Det er i tillegg vedtatt i planbestemmelsene §2.1 at det i byggesaken skal foreligge en samlet situasjons – og tomteplan, som behandler forhold knyttet til intern gangtrafikk og atkomst til lekearealet.

Skisse - forslag:

Innholdet i klagen er gjennomgått punktvis i saksframlegget og som det fremgår her anser ikke rådmannen at prinsippene i skisseforslaget er gode nok for en helhetlig utvikling av planområdet. Etter det rådmannen kan se er kartskissen vurdert og totaliteten i forslaget tilfredsstillende ikke kravene til en funksjonell og trafikksikker utforming. Det er fortsatt heller ikke naturlig å utvide planen til å gjelde Hønengata 26, for å starte en ny prosess som også involverer dette området.

Klage til følge:

Politikerne har i alternativt forslag til vedtak mulighet til å imøtekomme klagerens anmodning om å ta klagen til følge, og sende saken til ny behandling. Dette vil etter plan – og bygningslovens § 12-14, gi en ny lovpålagt planprosess. Ringerike kommunen kan være erstatningspliktig dersom planen må starte opp på nytt.

Vedlegg:

Brev fra Tyri Hus AS



TYRI HUS AS

AUTORISERT TØMREARBEIDER

Orgnr 980403378
Giro 2280 65 17803
Hønefoss 2224, Hønefoss
Postboks 3403 HØNEFOSS
T: 3213 4435 / 4153 7648
E: tyrihus.no

10/2780-20 8850/14

Ringerike kommune v/Rådmannen
Ringerike kommunestyres medlemmer

Innk. dato: - 7 APR 2014
Arkivkode: L Hønefoss, 08061258
Objektkode:
Tjenestecnr.: Saksstsh: KEMH

Deres ref: 10/2780-79
Kopi: Fortidsminneforeningen.

Vedr. KLAGESAK TYRI HUS AS/OTTO VAULE OLSEN - PÅ REGULERINGSPLAN 358, HØNENGATA 18-20.

Kop: TORIS

En ser av kommunens møteplan at klagesaken nå skal til behandling i kommunens organer.

Det vises derfor til saksframlegg til kommunens kommende behandling av klagesaken fra Tyri Hus AS/Otto Vaule Olsen og i den sammenheng også til to brev fra Fylkesmannen i Buskerud, begge datert den 18.02.14. Det ene vedr behandlingen av vår klage, det andre vedr klagen fra Fortidsminneforeningen. Det kan også nevnes at Fylkesmannen i brev av 12.02.14 har uttalt seg kritisk til kommunens noe hastige avvikling av reg.plan 64 i denne saks anledning.

For at politikerne skal kunne få en helhetlig forståelse av denne saken, mener klager de burde mottatt som vedlegg også ovennevnte brev. I tillegg burde klagen av 08.01.14 blitt vedlagt. Det er også grunn til å vise til vår klage datert 18.01.13 spesielt, siden denne i saksframlegget knapt er kommentert.

Videre mener klager kommunens politikere også bør være informert om at klager er stevnet til Ringerike Tingrett av kommunen i sakens anledning. Dette etter å ha blitt truet med Namsmannen. I den anledning oppfordres politikerne til å lese klagers tilsvaret til Tingretten, sendt den 11.02.14 med kopi til kommunen.

Det skal videre kommenteres og berømmes at kommunen i saksframlegget for første gang signaliserer vilje til samarbeid! Det påstås rett nok at vilje til slikt også har vært vist tidligere. Klager oppfatter taushet, neglisjering, avvisning og trusler om utkastelse av Namsmannen og stevning til Tingretten annerledes enn det å være behjelpelig.

Derfor glede over at kommunen synes å være kommet på bedre tanker. Kanskje det til og med er mulig å få kommunen til å innse at reguleringsplan nr 358 rett og slett er dårlig, - på flere områder enn at det synes som en god/bedre idé å etablere en ny lekeplass midt på en butikk-parkering, enn at et etablert salgskontor kan bli stående på samme sted.

Dette salgskontoret legger rett nok også beslag på 4-5 biloppstillingsplasser. Men når en samtidig veit at utbygger/HEGI AS har uttalt å ha behov for ca 100 plasser, kommunens parkeringsvedtekt tilsier 60 plasser, og planen har etablert 110 biloppstillingsplasser, - da kan en lett få en oppfatning om at kontoret neppe MÅ rives...

Når en samtidig tar i betraktning at et vesentlig argument for utbygger/kommunen har vært at reguleringsplanen skal ivareta og utvide en NÆRbutikk, til omtrent det dobbelte areal, midt i et lyskryss - i den kanskje mest trafikkerte innkjørsler til sentrum, da kan en undres. Spesielt siden nærmeste tilsvarende butikk i nord, ca 850 m, har nesten samme butikkareal men kun 35 biloppstillingsplasser! Nærmeste dagligvare i syd er 450 m unna...

Klager mener å ha vist at behovene for/til denne nærbutikken dermed ikke er så presserende og mener kommunen minimum bør innse at dennes utvidelse uansett ikke er avhengig av at klagers kontor må flyttes/nedlegges, og oppfordrer følgelig kommunens politikere til å akseptere klagen og sende planen tilbake for å gjennomføre fornuftige og nødvendige endringer.

REPRESENTANT FOR HORTEN HUS AS





Fortidsminneforeningen og innledningsvis Buskerud Fylkeskommune har i denne sammenheng også gitt innspill/klager det er verd å revurdere. Det har blitt mye fokus på en ev riving av Hønegata 20, mens at også den høyt verneverdige boligen i Nygata 7 tillates revet i samme plan er ikke gitt mye oppmerksomhet.

Til selve saksframlegget vil vi først peke på noen opplagte feil.

I første forslag til vedtak står det: *«Kommunestyret finner ikke grunn til å ta klagen fra Tyrihus AS/Otto Larsen Vaule til følge.»* Om kommunen v/komitéen, formannskap og kommunestyre nok en gang har tenkt å avvise klagen, bør det henvises til rett klager!

Firmaet heter Tyri Hus AS og personen heter Otto Vaule Olsen.

Klager heter heller ikke Lars, slik Rådmannen skriver i sin oppsummering av klagen.

Det står videre at: *«Arealet det klages på benyttes i dag som næringsareal, men deler av dette arealet er i gammel reguleringsplan avsatt til trafikkformål for avlastningsvei. I ny plan er dette arealet avsatt til parkeringsareal og lekeareal.»* Det henvises til gammel og ny plan. Den gamle planen var den gjeldende, men ble vedtatt opphevet ved den nye. Den nye er som kjent den det er klaget på, og den er følgelig enda ikke gyldig. Det framgår også med all mulig tydelighet ved det tredje forslaget til vedtak: *«Klagen gir utsatt iverksettelse av kommunestyrets reguleringsvedtak på klagerens leide eiendommer (forvaltningslovens § 42).»*

Det blir følgelig helt feil når området påstås å være regulert til parkering og lek.

Rådmannen framstiller det som om klager kun har vært opptatt av og pekt på at kommunens tomt ikke skal endre formål. Dette er ikke riktig.

Klager har pekt på langt flere forhold/misforhold ved reguleringsplanen, fra første til siste stund.

Klager kan ikke se at Rådmannen i dette saksframlegget realitetsbehandler helheten i klagen av 18.01.13, ei heller tar Rådmannen på et saklig grunnlag stilling til den alternative reguleringsplanen som ble fremmet sammen med klage den 12.11.12. Dette beklages og etterlyses.

Rådmannen skriver at: *«Forslagsstiller som er Hegi AS viser til at planutformingen som medfører opparbeidelse av parkeringsareal på det aktuelle arealet er en nødvendighet. Dette for å kunne tilby en tilstrekkelig mengde parkeringsarealer for butikk, kontor og boliger. Det er i tillegg behov for å håndtere varelevering på en effektiv måte.»*

Klager har pekt på at kommunens parkeringsforskrift IKKE er fulgt eller oppfylt. Planen er gitt alt for få sykkelparkeringer, mens den er gitt langt flere bilparkeringer enn forskriften tilsier. Klager har også tidligere pekt på følgende misforhold i planprosessen:

- Innledningsvis ble det planlagt for at ca 20 leiligheter skulle etableres totalt, mens 126 biloppstillinger var inntegnet.
- Dette er etter hvert endret til 35 leiligheter, mens antall biloppstillingsplasser er redusert til 107 pluss 3 HC.
- Kommunens forskrift krever minimum 5 % HC parkering...
- Kommunens forskrift tilsier 60 biloppstillinger, hvorav 15 til 1425 m² med forretning, 35 til leiligheter i de 3 øverste etasjene (Maks høyde er 15 meter!) og 15 til 1425 m² kontorer i 2. etg.
- HEGI AS har helt siden oppstarten av arbeidet med reguleringsplanen skrevet at behovet for biloppstilling/parkering er ca 100.
- Rådmannen har tidligere skrevet at det er et paradoks at så mye tomtgrunn skal beslaglegges til parkering i et så sentralt område. Paradokset er til å leve med... En tidligere utbygging til samme formål (KIWI) lenger nord i Hønegata mottok ros fra Rådmannen for sin parkeringsløsning som delvis var under bakkenivå. Butikkarealet var her 1100 m² med 35 biloppstillinger.



- Rådmannen skriver nå, til klagebehandlingen at bakgrunnen for planen er: «Dagligvareforretningen har sterkt behov for en forbedret parkeringssituasjon.» Rådmannen opplyser at forretningen i dag disponerer ca 65 biloppstillingsplasser. I tillegg kommer ca 30 plasser på kommunes parkeringsplass langs Parkgata. Dette til tross, denne planen *skal* visst bare aksepteres, i sin helhet og uendret, - med utbygger HEGIs påstand om at: « - *opparbeidelse av parkeringsareal på det aktuelle arealet er en nødvendighet.*»
- Klager har imidlertid IKKE stilt spørsmål til om det er behov for 70 plasser til et butikkareal på 1500 m², men det kan likevel være grunn til å gjøre det.
- Klager bestrider at parkering i denne utstrekning og lekeplass med en slik plassering er en bedre utnyttelse av området enn dagens.
- I klagers alternative reg.plan foreslås ikke en ensidig økt parkering på Høengata 26 men en innlemming av dette området med bygningsmasse i planen og dermed også et parkeringsbehov.
- Pkt 5 og 6 i rådmannens oppsummering bekrefte som korrekt.
- Vareleveringen til dagens REMA 1000 er kritisk, for ikke si svært lite tilfredsstillende og uholdbar. Denne skal ikke endres! Til tross for at planen åpner for en nær doubling av salgsarealet. Dette kan umulig tilfredsstillende kommunens § 1.2. i forskrift om



parkering! - og her skal barn gå ut for å komme til lekeplassen sin...?

HEGIs kommentarer til oppsummeringen synes å tale for seg. De mener kun det meste er behandlet ferdig tidligere og ser seg nok en gang ferdig med det.

Det er imidlertid klart påpekt gjennom hele saksprosessen at klager og anmerkninger, enten de har vært fra undertegnede, Fortidsminneforeningen, Eiendomsservice Ringerike AS eller andre, mer eller mindre ubegrunnet er avvist. Slike forhold peker også Fylkesmannen på i sine brev.

Klager finner det på ovennevnte grunnlag bemerkelsesverdig at Rådmannen avviser det alternative forslag til regulering ved å skrive: «Rådmannen mener forslaget ikke ivaretar en tilfredsstillende utforming av parkering, vei og fortau.»

Klager minner i denne sammenheng om at den av kommunen vedtatte plasseringen av lekeplass, midt på en kaotisk parkeringsplass *kan støyskjermes...* men ellers har en tilstrekkelig tilfredsstillende utforming!

I saksframlegget skriver Rådmannen videre: «Rådmannen har gjennom planprosessen vært i dialog med klager og forslagsstiller. Endelig planforslag muliggjør beklageligvis ikke en fortsatt utnyttelse av det aktuelle arealet til Tyrifhus AS som næringsareal. Men dersom klager ønsker det vil kommunen kunne være behjelpelig med å forsøke å finne et annet egnet areal.»

Dialogen med klager har vært svært begrenset. Et møte, på klagers oppfordring/forlangende 23.06.11. Etter dette har klager purret svar på mange henvendelser og tilbakemeldinger, stort sett uten hell med unntak av vedtak.



Av de henvendelser klager likevel har mottatt svar på, er forsøket på å finne og kjøpe/leie alternativ tomt i brev allerede den 16.12.11. (Se pkt i Rådmannens oppsummering.) Dette på bakgrunn av kommunes signaler/vedtak om salg av kommunale tomter. Kommunens svar var negativt, med unntak av at nettopp en bekreftelse på at Høengata 22-24 skulle selges på det åpne markedet! Det synes derfor merkelig at Rådmannen nå finner det beklagelig at klager må flytte og signaliserer til kommunens politikere at kommunen kan være behjelpelig med en alternativ plassering. Rådmannen skriver sågar i sin kommentar til **pkt 1** i oppsummeringen at hjelp er tilbudt fra kommunen, men at tilbudet er vist liten interesse fra klager.

Dette er beviselig blank løgn!

Til **pkt 2** hevder Rådmannen at spørsmålet rundt salg av eiendommen at det må avgjøres av kommunen som eiendomsbesitter. Dette er også et spørsmål Fylkesmannen har uttalt seg om. Fylkesmannen skreiv: « - at kommunen ikke må blande sammen sine roller... » og «Reguleringsplanen synes å være den direkte årsaken til at leiekontrakten er bragt til opphør.» Uavhengig av dette har vitterlig IKKE eiendomsbesitteren forestått salg eller forhandlinger om sådan. Planavdelingen har hele tiden skrevet forutsetningene, seinest i form av en utbyggingsavtale, signert av utbygger den 21.06.13.

Eiendomsavdelingen har derimot bekreftet salg på det åpne marked, seinest i brev til klager den 04.04.13.

Klager finner det nesten rørende at Rådmannen i **pkt 3** ikke finner å ville pålegge HEGI AS kostnader med en parkeringskjeller da dette vil kunne gjøre prosjektet ulønnsomt, i følge HEGI AS. I **pkt 4** påstår Rådmannen at det er mulig å gå fra boligene til lekeplass over et fortau, uten å krysse parkeringsplassene. Dette er ikke i tråd med den plan som tidligere er lagt fram for kommunestyret. Mao en direkte misvisende påstand!

Vedr **pkt 5** har klager tidligere vist til en ubenyttet lekeplass og friområde i umiddelbar nærhet. Klager kan i tillegg vise til flere eksempler på leilighetsutbygging i sentrumsnære områder de seineste år hvor tilsvarende områder for lek ikke er krevd eller etablert. Barne synes i tillegg ved den aktuelle planen å måtte gå gjennom området for varelevering!

At HEGI AS og/eller kommunen ikke finner noen bedre løsning enn dagens løsning for varelevering i **pkt 6**, er IKKE et godt argument, - for verken reguleringsplanen eller for utbyggingen. Det har nettopp vært et av klagers poeng.

Rådmannens kommentar til **pkt 7** synes noe uklar, men klager oppfatter at han ikke synes leieforhold er en del av reguleringsplanen, - hvilket klager er enig i.

Rådmannens kommentar til **pkt 8** synes også noe uklart. Det klager imidlertid har etterlyst/pekt på under prosessen er en avklaring på HEGI AS påståtte rett og disposisjon av områder klager har leid av kommunen. Noen avklaring har imidlertid ikke vært mulig å oppnå, til tross for at HEGI AS har truet klager med politianmeldelse om klager faktisk ryddet det leide området.

Pkt 9 gjelder kommunens rolleblanding om enn ikke direkte reg. planen.

Når det gjelder **pkt 10** har klager i sitt alternative forslag tatt hensyn til den pendlerparkering som i dag består av 20-30 biler, og ikke kun favorisert HEGI AS eksklusivt. Pendlerparkeringen er gitt en felles innkjøring med klagers. Den 3. foreslåtte innkjøringen gjelder til Høengata 26, slik at også denne eiendommen kan nås fra Parkgata - og ev stenge adkomst fra Høengata. På denne måten er dette ikke et forslag om forlengelse av parkeringen fra Høengata 18-20.

Denne pendlerparkeringen, samt de arealer klager leier vil mao Rådmannen legge ned og «overføre» arealene til HEGI AS for en inntil dd ukjent sum, om noen, men mot at HEGI AS etablerer og vedlikeholder arealet! (Ref utbyggingsavtalen!)

Rådmannen skriver videre at: «Det å ta klagen til følge vil ha konsekvenser for parter i saken, ...» Selvfølgelig, og kommunen er en av disse partene.

Spesielt siden kommunen det siste året har opptrådt som om ingen klage var mottatt, inngått avtaler og sagt opp andre, og tilsynelatende forsøkt kun å tie i hjel protestene ved å ikke behandle dem. Som om dette ikke var nok, når kommunen fant det nødvendig å behandle klagen etter ca et år, forsøkte kommunen kun å avvise klageadgang.



Det kan her også nevnes at kommunen i Fortidsminneforeningens klagesak referer til et fiktivt møte for å tilfredsstille/gi inntrykk av ordinær saksbehandling.

Rådmannen «behandler» en alternativ løsning og peker på konsekvenser, som om de alle er entydige og absolutte. Dette tilsynelatende under forutsetning av at alle klager tas til følge. Klager vil derfor først vise til at også Fortidsminneforeningens arkitekt og kompetente fagperson ikke ser denne reguleringsplanen som verken feilfri eller god, samt at betydelige forbedringer med fordel kunne være innarbeidet uavhengig av de faktiske forhold i klagen.

Dernest vil klager anføre at om HEGI AS og kommunen hadde hensyntatt klagen på et langt tidligere stadium hadde utbyggingen allerede vært i gang. Det er likevel med en viss interesse klager registrerer at endringer vil medføre ny prosess og utsettelse. Dette spesielt siden eneste argument fra HEGI AS til å innlemme Høngengata 26 ved 1. gangs høring var at det hadde de ikke tid til å innarbeide, - sammen med kommunens faktiske utsettelse av hele saken med ca et år på grunn av mangelfull behandling.

Det synes utrolig også å registrere at HEGI AS og kommunen synes å ha funnet den eneste og optimale løsning for intern trafikk og parkering, - siden det å ta klagen/klager til følge uvilkårlig vil føre til en dårligere løsning!

Alternativet er IKKE parkering under bakken, all den stund det er dokumentert nok plass over bakken, til alles formål. En kostnadsvurdering av dette synes følgelig saken irrelevant.

I etterkant av dette, kommer Rådmannens vurdering... som i stor grad virker som en gjentakelse av det tidligere. Det er likevel grunn til å understreke at det ikke lenger haster med at klager skal flytte, samt at kommunen/Rådmannen gjerne bistår klager med en reetablering. Dette er helt nye toner og klager imøteser et lenge etterlyst møte eller kommunalt utspill i en slik anledning.

Avslutningsvis, og siden saksbehandlingen både har vært feil og dermed har tatt uforholdsmessig lang tid, samt at kommunen under veis har forlovet seg til den ene og lovet noe motstridende til andre, - mener Rådmannen at i denne saken må egne argumenter anses å veie tyngre enn de ulemper som påføres leietaker. Derfor skal politikerne avvise klagen og utbyggingen ikke utsettes – ytterligere.

Klager har fortsatt den tro, at om HEGI AS og kommunen velger samarbeid istedenfor ignorering og overkjørsel, kan de nå en raskere og ikke minst bedre løsning for alle parter.

Dette er klagers oppfordring og ønske, og ber derfor kommunens politikere akseptere klagen, for slik å sende planen tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding.

Med vennlig hilsen

TYRIHUS AS

Otto Vaule Olsen

Daglig leder