



## Fylkesmannen i Buskerud

Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 Hønefoss

RINGERIKE KOMMUNE	
Ar. / Saksnr. - dok.nr.	Journ. / Ar.
11/330-35	2728 / 13
Innk. dato:	31 JAN 2013
Arkivkode:	rpl. 356
Objektkode:	
Tjenesteomr.:	Saksbeh.: <i>tan L</i>

Vår dato: 28.01.2013  
Vår referanse: 2011/1503  
Arkivnr.: 421.4  
Deres referanse: 11.12.12

Saksbehandler:

Innvalgstelefon:

### Innsigelse til forslag til detaljregulering for Tanberglia boligområde i Ringerike kommune

Ringerike kommune har oversendt et forslag til detaljregulering for Tanberglia boligområde. Fylkesmannens miljøvernavdeling har innsigelse til planforslaget ut fra mangelfull ivaretagelse av forhold knyttet til støy, bekkedrag, energiforsyning og sandlekeplasser. Fylkesmannen har faglige råd om naturmiljø og busslommer.

#### Bakgrunn

Vi viser til brev av 11. desember 2012 med forslag til detaljregulering for Tanberglia boligområde i Krakstadmarka.

Fylkesmannen har i brev av 10. mars 2011 uttalt seg til varsel om oppstart av arbeidet med detaljregulering. Vi ba om at forhold knyttet til klima, energiforsyning, støy, barn og unges interesser, bekkedrag, naturmangfold, landskap, friluftsliv og universell utforming blir tilstrekkelig belyst i konsekvensutredningen og ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.

Planforslaget legger til rette for variert boligbebyggelse med høy utnyttingsgrad, ca. 100-130 boenheter. Det er også innarbeidet et areal for barnehage. Planforslaget er delt i to deler, en for boligområdene og en for atkomstveien.

I kommuneplanen er planområdet i hovedsak avsatt til fremtidig boligområde. Området ligger syd i forslag til kommunedelplan for Krakstadmarka. Forslaget til detaljregulering er i tråd med forslaget til kommunedelplanen som ligger ute til offentlig ettersyn.

#### Fylkesmannens kommentarer

##### Klima og energi, transport

Fylkesmannen har tidligere pekt på at det er sterke nasjonale føringer knyttet til energi og klima, jfr. Meld. St. 21 (2011–2012) *Norsk klimapolitikk* og Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. september 2009. Dette er føringer som vi savner innledningsvis i planbeskrivelsen under overordnede føringer. I tillegg vil vi trekke frem Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging som ble vedtatt ved kongelig resolusjon 24. juni 2011. Her er ulike miljøfaglige tema omtalt, blant annet med hensyn til klima og energi. Videre stiller plan- og bygningsloven § 3-1 punkt g krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning.

På denne bakgrunnen etterlyser vi en bedre redegjørelse for miljøvennlige energiløsninger i foreliggende planbeskrivelse og konsekvensutredning. Ny bebyggelse i planområdet er planlagt med høy utnyttingsgrad, og vi anser at nærmere vurderinger av muligheter for vannbåren varme og tilkobling til fjernvarmenett burde vært utredet.

Gjennom arbeidet med kommunedelplanen er vi kjent med at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, der tilknytningsplikten blant annet omfatter flere nye bygninger med samlet utbygging over 1 000 m<sup>2</sup>. I innspill fra Hønefoss fjernvarme kommer det frem at mest aktuelle tilknytningspunkt ut fra dagens situasjon er fra nedre Arnegårdsveien, det vil si nær Tanberglia. I konsekvensutredningen til kommunedelplanen står det at konkrete krav til oppvarmingskilde bør stilles ved detaljregulering.

Energiforsyning og muligheter for tilknytning til fjernvarmeanlegg er ikke belyst i saken. Forslaget til reguleringsbestemmelser omhandler ikke tilrettelegging for vannbåren varme eller tilknytning til fjernvarmenett. Det er heller ikke dokumentert eller gitt føringer for bruk av alternative energiløsninger som vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Hvis kommunen skal kunne kreve at et bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmeanlegget, må tilknytningsplikten være bestemt i plan, jfr. plan- og bygningsloven § 27-5. Det vil si at det er planen som iverksetter tilknytningsplikten. Ved å unnlate å fastsette tilknytningsplikt i et område kan det innebære at kommunen ikke utnytter en mulighet for å oppnå en mer miljøvennlig energiløsning, og det kan dessuten bidra til å svekke eller fordyre grunnlaget for å kunne levere fjernvarme innenfor resten av konsesjonsområdet. Vi ber derfor om at tilknytningsplikten innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 8 gir hjemmel til å stille krav om at nye byggeområder skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, slik at området sikres fremtidige muligheter for tilknytning til fjernvarmenett. Dette innebærer at det vurderes om vannbåren varme vil kunne være hensiktsmessig og at det settes av areal til rørtraseer, varmesentral og lignende, slik at området sikres fremtidige muligheter for dette.

Når det gjelder transport, må Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging tas inn som en overordnet føring for planarbeidet i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Vi ser svært positivt på at det er planlagt fortau eller gang- og sykkelvei langs atkomstveien og de fleste interne veiene i planområdet. Vi oppfatter det slik at forslaget til rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer også omfatter fortau og gang- og sykkelvei, og at disse skal være opparbeidet før nye bygg kan tas i bruk. Av hensyn til barn og unges interesser bør det vurderes om deler av gangløsningene langs eksisterende boligområde bør etableres tidligere i anleggsperioden. Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen.

Forholdet til kollektivtrafikk er vurdert i arbeidet med kommunedelplanen. I forslaget til detaljregulering savner vi en vurdering av eventuelle behov for avsetting av areal til fremtidige busslommer langs atkomstveien med sikte på å kunne betjene en ny kollektivrute gjennom Krakstadmarka.

### Støy

For nye støyømfintlige arealbruksformål i planområdet som boliger og barnehage, må bebyggelse og uteoppholdsarealer sikres støyforhold i tråd med tabell 3 i Miljøverndepartementets oppdaterte retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012. Vi gjør oppmerksom på at den nye retningslinjen har en endret betegnelse og tabellnummer.

Fylkesmannen viser til at forslaget til reguleringsbestemmelser åpner for avvik fra grenseverdiene ved at kun et flertall av rom for varig opphold skal sikres grenseverdier i tråd med tabell 3. Vi mener at det aktuelle planområdet ikke har en beliggenhet som tilsier at avvik kan aksepteres. Vi ber derfor om at reguleringsbestemmelsene endres.

Det er gjennomført støyutredninger som viser at eksisterende støyømfintlig bebyggelse langs atkomstveien vil få økt støybelastning over anbefalte grenseverdier som følger av økt trafikk. Det står derfor i konsekvensutredningen at alle boligene i gul sone bør få tilbud om støytiltak. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Vi ber om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at eksisterende boliger langs Arnegårdsveien og Tanbergmoveien som vil få et støynivå som overskrider grenseverdiene for gul støyzone, skal gis tilbud om lokal støyskjerming og/eller fasadetiltak.

### Barn og unges interesser

Vi har tidligere bedt om at barn og unges interesser blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, rundskriv T-2/08. Denne retningslinjen burde vært nevnt som en overordnet føring i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen.

Leke- og oppholdsarealer for barn og unge er i stor grad innarbeidet i planforslaget, blant annet ved regulering av større grøntarealer og gode forbindelser i grøntstrukturen. Vi savner imidlertid en gjennomgang og vurdering av hvordan planforslaget ivaretar kommuneplanens føringer om ulike type lekearealer og maksimal gangavstand til lekearealer. Når det gjelder sandlekeplasser må det komme tydelig frem at dette skal innarbeides innenfor boligformålet, med maksimalt 50 m avstand fra boligene.

I de rikspolitiske retningslinjene er det fastsatt at områder som brukes av barn skal være sikret mot trafikk og forurensning. Det er regulert sammenhengende fortau og gang- og sykkelvei langs atkomstveien og fortau langs de fleste internveier i planområdet. Vi gjentar at det av hensyn til barn og unges interesser bør vurderes om deler av gangløsningene langs eksisterende boligområde bør etableres tidligere i anleggsperioden.

Vi har tidligere bedt om at det blir lagt vekt på å trafikksikre skoleveier for barn og unge, og dette er forhold som kunne vært bedre belyst.

### Naturmangfold og vassdrag

Det er i planen gitt en kort redegjørelse for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Videre er det henvisning til utredningene til kommunedelplanen for Krakstadmarka og konkludert med inngrep innenfor detaljreguleringen ikke omfatter de mest verneverdige eller sårbare områdene.

I utredningen til kommunedelplanen om naturmangfold står det at ravedalene har et høyere artsmangfold enn tilliggende områder og at grøntdrag langs bekker så langt som mulig bør bevares. Bekkene har en viktig funksjon for dyre- og plantelivet, og ravinene har funksjon som spredningskorridorer for ulike arter.

I det foreliggende forslaget til detaljregulering er det ikke utarbeidet bestemmelser om ivaretagelse av vegetasjon og naturmangfold for noen deler av grøntstrukturen. Vi ber om at det for enkelte områder, for eksempel deler av ravedalene, bør vurderes bestemmelser med sikte på å ivareta naturpreg og vegetasjon.

Vi har tidligere bedt om at bekkedrag med kantvegetasjon blir ivaretatt og innlemmet i grøntstrukturen. Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* med føringer om ivaretagelse av vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. Videre fastsetter § 1-8 i plan- og bygningsloven at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas spesielle hensyn.

I foreliggende detaljregulering er det ikke beskrevet noen bekker i området, men kommunedelplanens kart over bekkedrag viser bekker i uteoppholdsareal AU1 og AU2. Det er ingen forslag til bestemmelser om ivaretagelse av bekkedrag, og ravedalen i AU2 tillates oppfylt for å kunne tilrettelegge for lek og opphold.

I konsekvensutredningen til kommunedelplan Krakstadmarka står det at virkninger av inngrep som berører bekker må vurderes nærmere i reguleringsplan hvis det er aktuelt å legge bekker i rør og at inngrep i raviner må foretas mest mulig skånsomt mot miljøet og på en slik måte at miljøkonsekvensene reduseres. I det foreliggende forslaget til detaljregulering er det ikke gjort slike utredninger. Konsekvensene for bekker og naturmiljø tilknyttet ravedalene må derfor utredes nærmere. Vi gjør oppmerksom på at eventuelle inngrep i bekker som kan defineres som vassdrag etter vannressurslovens bestemmelser, må behandles etter dette lovverket.

### Landskap

Planområdet ligger eksponert mot byen. Det må legges vekt på å begrense de landskapsmessige konsekvensene, blant annet ved lokalisering og utforming av bygg og anlegg, terrengtilpasning og innregulering av skjermsoner.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging står det at kommunene skal bidra til økt bevissthet og kunnskap om landskapsverdier og ivareta landskaphensyn i planleggingen. Vi viser også til Den europeiske landskapskonvensjonen.

### Friluftsliv

De nye boligområdene vil føre til utbygging i områder som i dag delvis er i bruk til friluftsliv. Bynære friluftsområder er verdifulle for rekreasjon og fysisk aktivitet. Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* og nasjonale føringer for folkehelse.

I planforslaget er det imidlertid avsatt et større grøntområde og grønne forbindelseslinjer slik at det fortsatt vil være muligheter for rekreasjon i nærområdene. Dette er også viktig for å ivareta barn og unges interesser.

### Landbruks- og næringsmessige forhold

Det framgår at planområdet i hovedsak er avsatt til fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan. Vi kan ikke se at planforslaget har vesentlig negative konsekvenser for landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

### Juridiske forhold

I planbestemmelsene § 1.1 **Felles bestemmelser**, nr. 1, er det inntatt bestemmelser om byggegrenser. Bestemmelsen slår fast at «*Dersom geotekniske sakkyndige kan bekrefte mindre byggegrenseavstand til utenforliggende terreng kan de viste byggegrensene fravikes ved rammesøknadsbehandlingen*». Fylkesmannen finner det uklart hva som menes med utsagnet «*Dersom geotekniske sakkyndige kan bekrefte mindre byggegrenseavstand til utenforliggende terreng*», og ber kommunen vurdere å endre ordlyden.

Det er i § 1.2 **Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse**, nr. 2, pkt. 2b, gitt bestemmelser om byggehøyder. I bestemmelsens første ledd står det at «*Alle takformer er tillatt, men kun en type er tillatt for hvert område*», mens tredje ledd sier at «*Høydene skal være slik at bygninger bak utsiktsretningen i minst mulig grad får beskåret sin utsikt. Dette skal dokumenteres samlet for hvert delområde*». Fylkesmannen er i tvil om disse bestemmelsene vil være praktisk gjennomførbare og oppfordrer kommunen til å presisere ordlyden og spesifisere hvordan bestemmelsene skal håndheves i praksis.

### **Innsigelse og faglige råd**

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har innsigelse til følgende forhold i planforslaget som anses å være i strid med tidligere nevnte nasjonale føringer:

- bestemmelsen om støy må endres slik at avvik fra anbefalte grenseverdier ikke aksepteres
- det må tas inn rekkefølgebestemmelser om at eksisterende boliger i gul støysone langs atkomstveien skal gis tilbud om støyskjermingstiltak
- mangelfull utredning og ivaretagelse av bekkedrag i AU1 og AU2
- miljøvennlige energiløsninger må utredes og ivaretas i bestemmelsene
- manglende konkretisering av krav til lokalisering av sandlekeplasser

Fylkesmannen har følgende faglige råd:

- vurdere å innarbeide bestemmelser om ivaretagelse av naturlig vegetasjon i deler av grøntområdene
- vurdere behov for areal til fremtidige busslommer langs atkomstveien
- justering av bestemmelser om byggegrenser og byggehøyder

Med hilsen

Øivind Holm  
avdelingsdirektør

Lise Økland

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Saksbehandler miljøvernavdelingen: Lise Økland

Saksbehandler landbruks- og næringsavdelingen: Otto Galleberg

Saksbehandler beredskap-, justis- og kommunalavdelingen: Tone Hau Steinnes

Kopi til:

Buskerud Fylkeskommune

Postboks 3563 3007 Drammen

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør

Postboks 2124 3103 Tønsberg

Statens vegvesen

Serviceboks 723 4808 Arendal