



Ringerike kommune
Miljø- og arealforvaltning

Oppsummering av uttalelser til planprogram for reguleringsplan nr. 0605_387 ØYA

19.12.2013

Innhold

I forbindelse med utleggelse til offentlig ettersyn, har det kommet inn 7 innspill.

1. Brakar
2. Ringerike næringsforum
3. Statens vegvesen
4. Ringerikskraft Net
5. Norges vassdrags- og energidirektorat
6. Fylkesmannen i Buskerud
7. Trafikkrådet
8. Folkemøte

Nedenstående er oppsummering av innkomne merknader, med forslagsstillers kommentar i kursiv. Rådmannens kommentar følger forslagsstillers kommentar.

Uttalelse fra Brakar 19.11.2013

I en ettersendt uttalelse mener Brakar det er behov for busslommer langs Arnemannsveien. Det er spesielt grunnet forsinkelse i trafikken at passasjerer ønsker å gå av i Arnemannsveien. Det er flere linjer som passerer her og spesielt linje 222 Heradsbygda har hyppige avganger. I forslaget skisseres et opp fire mulige lokaliseringer langs Arnemannsveien.

Tronrud Eiendom:

Avstanden fra Øya området til Sentrum stopp er kort. Brakar melder likevel at det oppleves en etterspørsel etter stopp også i Arnemannsveien. Trafikkbildet i Arnemannsveien er komplisert med kryssende trafikk og avkjøringer til Brutorget og Øya-området. Vi ser at det i en by, med forsinkelser i trafikken, kan være hensiktsmessig å etablere mange buss stopp, men anser at trafikksikkerhet må være avgjørende for plassering av holdeplass. Vi anbefaler at en fast holdeplass i Arnemannsveien bør vurderes spesielt i forhold til reguleringsplanarbeider som pågår i Arnemannsveien, men vil ta med en vurdering av mulighet for holdeplass også i trafikkanalyse som følger planarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplan for Arnemannsveien skal utrede mulighetene for selve plasseringene av busslommer. Men dette må ses i sammenheng med planene for Øya.

Uttalelse fra Ringerike næringsforum, 04.10.2013

Ringerike næringsforum er positive til planene.

Tronrud Eiendom:

Vi er glade for at Ringerike næringsforum er positive til planene og har som målsetting at utviklingen av området skal gi positive ringvirkninger.

Uttalelser fra offentlige myndigheter

Uttalelse fra Statens vegvesen, 14.10.2013:

Arealbruk:

SVV uttaler at arealbruken i området skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune - og regionscenter, og mener at det derved ikke har vært intensjon i kommuneplan at det skal bygges bolig i området.

Tronrud Eiendom:

I Ringerike kommunen sin gjeldende kommuneplan er det nedfelt i hovedmål pkt. 1.1 bla:

- Hønefoss skal videreutvikles som et attraktivt sentrum med variert tilbud av aktiviteter, handel, service, utdannings- og kulturtilbud.
- Hønefoss skal videreutvikles som bosted for alle befolkningsgrupper.
- Befolkningsvekst i sentrum
- Hønefoss skal fremstå som en kompakt miljøby basert på bærekraftig utvikling. Mm.

Ringerike kommune har videreført denne målsetningen i «Kommuneplanstrategien», vedtatt 20.06.13. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt 24. juni 2011 signaliserer også at fortetting med boliger i byer og tettsteder er i tråd med nasjonale føringer.

Tronrud Eiendom stiller seg på denne bakgrunn uforstående til en påstand om at en utbygging av boliger i sentrumsområdet av Hønefoss, nær kollektivknutepunktet, med «gåavstand» til byens fasiliteter, ikke er en ønsket utvikling.

Rådmannens kommentar:

Tiltaket er ikke i strid med kommuneplanen slik det er nedfelt i bestemmelsene, det støtter opp under sentrumsfunksjonene i Hønefoss, noe som også inkluderer boligutvikling. Det er også tråd med prinsippet om fortetting i bykjernen.

Plantype:

SVV ber om at grunnlag for reguleringsplanen bør være godkjent kommune(del)plan.

Tronrud Eiendom:

Tronrud Eiendom viser til at tiltaket er i tråd med eksisterende kommuneplan og kan ikke se at det er behov for utarbeidelse av ny kommuneplan/kommunedelplan for området.

Rådmannens kommentar

Tiltaket ligger innenfor kommuneplanens senterområde og vil være i tråd med kommuneplanen.

Trafikkbelastning/adkomst mm.

SVV viser til at utbyggingen medfører økt trafikkbelastning i området og uttaler seg også konkret om fremtidig avkjørsel til området. SVV forutsetter videre at kulvert under Arnemannsveien opprettholdes og at det ikke planlegges med kryssing i plan.

Tronrud Eiendom;

Tronrud Eiendom vil som en del av planarbeidet utarbeide trafikkanalyse med fagkyndig trafikkplanleggere som vil danne grunnlag for vårt forslag til løsning av adkomst og vurdering av områdets trafikkbelastning. Vedrørende kryssing av Arnemannsveien behandles dette i egen reguleringsplan.

Rådmannens kommentar:

Trafikkutredningen for Øya vil være faglig forankret og må vurdere forslag for tilkomst som SVV foreslår. Det pågår en parallell planbehandling for Arnemannsveien som har nær sammenheng med denne planen for Øya. Det er blant annet forhold knyttet til tilkomst og trafiksikkerhet som vil være avgjørende. Reguleringsplan for Arnemannsveien vil utrede og vurdere mulighetene for kryssing i plan.

Planavgrensning:

SVV påpeker at planavgrensning mellom reguleringsplan «Øya» og «Arnemannsveien» ikke sammenfaller.

Tronrud Eiendom:

TEAS vil i samråd med Ringerike kommune justere planavgrensningen mellom de to planene slik at disse harmonerer.

Rådmannens kommentar:

Planavgrensningen for Arnemannsveien må ta nøye hensyn til reguleringsplan for Øya. Videre planarbeid med reguleringsplan vil måtte «sy sammen» planene.

Utredningsbehov:

SVV mener at tiltaket utløser krav om behandling og ikke «bare» vurderes etter forskrift om konsekvensutredning pga. endring av kommuneplanen.

Tronrud Eiendom:

Tronrud Eiendom forholder seg til planregime avtalt med Ringerike kommune og anser videre at tiltaket er i tråd med kommuneplanen.

Rådmannens kommentar:

Sammen med forslag til planbeskrivelse vil det følge en konsekvensutredning etter forskriften.

Støy:

SVV viser til at det må utarbeides støyfaglig utredning.

Tronrud Eiendom:

Støyfaglig utredning vil bli gjennomført og følge planforslaget.

Universell utforming:

SVV viser til at det er viktig at området som helhet gjøres tilgjengelig for alle samfunnsgrupper.

Tronrud Eiendom:

Planforslaget vil forholde seg til gjeldende lover og forskrifter, bla TEK10.

Nærmiljø/bomiljø:

SVV forutsetter at prinsippet om «shared space» som er omtalt i planprogrammet

ikke omfatter areal som forvaltes av SVV.

Tronrud Eiendom:

Planforslaget vil legge opp til kjørbare torgareal inne i planområdet.

Skoleveg:

SVV ber om at skoleveg for barn i området skal vurderes som en del av planarbeidet.

Tronrud Eiendom:

En slik vurdering vil bli innarbeidet i planbeskrivelsen.

Parkering:

SVV forutsetter at det vil bli opparbeidet tilstrekkelig parkering innenfor planområdet.

Tronrud Eiendom:

Parkeringsplasser vil bli opparbeidet iht. Ringerike kommune sin forskrift om parkering.

Rådmannens kommentar:

Tiltaket skal vurderes iht. kommunens parkeringsforskrift. FOR-2009-10-29-1351.

Grøntareal:

SVV tolker planprogrammet til at det ikke vil bli lagt opp til grøntareal innenfor planområdet og presiserer at det må legges opp til sikre trafikkløsninger for bruk av grønne områder innenfor planområdet.

Tronrud Eiendom:

Tronrud Eiendom kan ikke se at grøntstruktur innenfor planområdet berører SVV sitt myndighetsområde, men utforming av torgareal og vurdering av tilstrekkelig «uteoppholdsareal» vil inngå i planarbeidet.

Tronrud Eiendom ser at SVV har mange innspill som gjennom god dialog må innarbeides i planforslaget. Vi anser at den planlagte utbyggingen i hovedtrekk oppfyller de overordnede mål som er nedfelt i nasjonale retningslinjer for arealplanlegging og Ringerike kommune sin kommuneplan. Vi opplever i tillegg at SVV signaliserer gjennom KVVU arbeidet for «Bypakke Hønefoss» at fortetting med boliger i sentrum er en ønsket utvikling for by og tettsteder som SVV må bidra til å legge til rette for. Vi ber om at kommunen tar initiativ til et møte med SVV i fm. Høring.

Rådmannens kommentar:

Slik planforslaget legger opp til vil det være viktig å kunne ferdes igjennom området på en hensiktsmessig måte. Etter som det kun er tenkt mindre trafikk innenfor planområdet (varelevering o.l.) anses ikke «shared space» som mer utfordrende her sammenlignet med andre steder. Det vil være viktig at området blir oversiktlig.

Fortetting i byer og tettsteder, samt økt satsing på gange, sykkel og kollektiv er i tråd med nasjonale føringer. Det vil være viktig for kommunen å holde en tett dialog om løsningene både for dette planforslaget, Arnemannsveien og i forbindelse med en konseptvalgutredning (KVVU).

Statens vegvesen er ansvarlig for utarbeidelse av KVVU-en for Hønefoss. Ringerike kommune deltar i KVVU-arbeidet med representanter fra administrasjonen i arbeidsgruppa, samt politisk og administrativ deltakelse i KVVU-ens dialogforum. Ringerike kommune vil også være en høringspart når utredningen er på høring.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, miljøvernavdelingen, 14.10.2013:

Fylkesmannen viser til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», vedtatt 24.6.2011 og ber om at følgende tema innarbeides i planarbeidet og blir redegjort for.

Fokus på boligbygging:

Fylkesmannen viser til at det skal legges vekt på boligbygging med høy utnyttingsgrad og viser til at en høy andel boliger bygger opp under kommuneplanens mål om at hovedtyngden av nye boliger skal komme i sentrumsområdene.

Tronrud Eiendom:

Vi viser til tidligere omtale av SVV sitt innspill om arealbruk, som vi oppfatter som motstridende til uttalelse fra Fylkesmannen. Vi anser at forslaget vil være i tråd med Fylkesmannens forventninger.

Rådmannens kommentar:

Planen vil bidra til å støtte opp under kommuneplanens mål om at hovedtyngden av boligetableringen skal komme i sentrum.

Samordnet areal- og transportplanlegging:

Tilgjengelighet til øvrige sentrumsområder og kollektivtransporten må belyses og ivaretas i planarbeidet. Fylkesmannen ber om at dette temaet kommer tydeligere frem i planprogrammet.

Tronrud Eiendom:

Tilgjengelighet til sentrumsområder vil bli vurdert i planarbeidet, men dette forholdet vil i tillegg bli vurdert i fm reguleringsplan for Arnemannsveien som er igangsatt. Beliggenhet i forhold til kollektivknutepunkt vil bli innarbeidet i planprogrammet.

Rådmannens kommentar:

Det er innarbeidet i planprogrammet at man skal se nærmere på kollektivtrafikk. Reguleringsplan for Arnemannsveien må se nærmere på lokalisering av busslommer.

Handel:

Fylkesmannen viser til at planområdet inngår i «sentrumsområde» i Fylkesdelplan for handel-, service og senterstruktur der kjøpesenter er tillatt, men ber kommunen vurdere hva slags handelsvirksomhet som er ønskelig i dette området i forhold til øvrige deler av Hønefoss.

Tronrud Eiendom:

Type handel er ikke avklart i denne fasen av eiendomsutviklingen. Det legges imidlertid opp til en reguleringsplan som åpner for variert næring/handel/kultur som vil formes ut fra markedets behov.

Rådmannens kommentar

Rådmannen mener det bør tenkes på næring som normalt genererer mindre trafikk enn plasskrevende varer. Det har vært et ønske å få til en form for kulturtilbud, og ulike former for

næring som blandes med kultur. Men det er forståelig at det på dette stadiet er vanskelig å si så mye mer konkret om mulig etablering av bestemte næringer.

Energi:

Fylkesmannen viser til at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og minner om at tilknytningsplikten inntreer når dette bestemmes i reguleringsplan.

Tronrud Eiendom:

Tronrud Eiendom forholder seg til Forskrift om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss av 21.4.2005.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplanen må vurdere tilknytningsplikten etter forskriften.

Barn og unge:

Fylkesmannen viser til at rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser må legges til grunn for planleggingen og peker spesielt på kravet til tilstrekkelig lekeareal for barn i alle aldre. I tillegg til at planarbeidet må legge vekt på trafikksikre løsninger og trygge skoleveien.

Tronrud Eiendom:

Planarbeidet tar sikte på å ivareta barn- og unges interesser.

Rådmannens kommentar:

Det er et krevende område å finne nok areal til lekeplasser og ulike typer lekeplasser. Normen for lekeareal tilsier 25 m² per boenhet. Forslagsstiller må gjøre en vurdering av type lekeplasser. På grunn av sin sentrumsnære beliggenhet vil det være mer aktuelt å se på hvordan offentlige områder, torg og plasser kan kombineres med lekeareal innenfor et byrom.

Naturmangfold:

Fylkesmannen ber om at det redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og oppfylt i planarbeidet.

Tronrud Eiendom:

Innarbeides i planbeskrivelsen og forslag til reguleringsplan.

Rådmannens kommentar:

Området består av lite natur og naturbasen viser ingen registrerte arter for området. Naturmangfold må beskrives og vurderes i det videre planarbeidet jfr., nml. §§8-12.

Grøntstruktur og vassdrag/Landskap:

Fylkesmannen peker på at planarbeidet må sikre en god sammenhengende grøntstruktur og legge vekt på muligheten for rekreasjon og allmenn ferdsel. De er positive til at allmennheten sikres tilgang til Begna. Videre pekes det på at de landskapsmessige og estetiske forhold må ivaretas.

Tronrud Eiendom:

Snøhetta arkitektkontor har utarbeidet «Mulighetsstudie» som grunnlag for reguleringsplan, der tilpasning til eksisterende bebyggelse og det omkringliggende landskap har vært viktige føringer.

Rådmannens kommentar:

Det vil være en vesentlig kvalitet ved området derom det blir lagt til rette for allmenn ferdsel og rekreasjon igjennom og videre ut av området. Det vises til landskapskonvensjonen og landskapsanalyser i følge kapittel 3.1 i planprogrammet. Det må tas hensyn til vassdragslandskap og øvrige landskapsvirkninger. Samtidig skal det legges til rette for en relativt høy utnyttelse av området.

Støy og luftforurensning:

Fylkesmannen viser til MDs retningslinje T-1442/2012 og varsler at de ut fra områdets sentrale beliggenhet kan akseptere avvik fra de anbefalte støygrenser i tabell 3 forutsatt at det blir stilt konkrete krav til utformingen, jf. punkt 3.2.1 i retningslinjen. Fylkesmannen minner også om retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen.

Tronrud Eiendom:

Egne utredninger om støy og luftkvalitet vil bli gjennomført som en del av planarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Vurdert og omtalt i planprogrammet kapittel 4.4.

Universell utforming:

Fylkesmannen minner om prinsippene for universell utforming må legges til grunn og at det må redegjøres spesielt for dette i saken.

Tronrud Eiendom :

Planforslaget vil forholde seg til gjeldende lover og forskrifter, bla TEK10.

Rådmannens kommentar

Det vil være viktig for tilrettelegging og attraktiviteten til området at prinsippene om universell utforming legges til grunn. Planforslaget vil måtte forholde seg til gjeldende lover og forskrifter, bla TEK10.

Forurenset grunn:

Fylkesmannen minner om at det dersom det er mistanke om forurenset grunn som følge av tidligere aktivitet i området må dette utredes spesielt og håndteres i tråd med forurensningslovens bestemmelser.

Tronrud Eiendom:

Vi har ingen opplysninger om at det skal være forurenset grunn i området, temaet vil bli omtalt i planbeskrivelsen.

Rådmannens kommentar:

Innarbeidet i planprogrammet.

Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, 01.10.2003:

NVE viser til at det må gjøres en vurdering av grunnforhold på stedet av oppfylte masser. NVE anbefaler videre å ta kontakt med regulanten i vassdraget for å avdekke flomfare. I tillegg listes det opp ulike tema som kan være aktuelle i planarbeidet

Tronrud Eiendom:

Vi vil ta kontakt med Foreningen for Bægnavassdragets regulering for av avdekke flomfare oppstrøms Hønefossen og for øvrig innarbeide relevante tema i planbeskrivelsen.

Uttalelser fra kommunale råd og tjenesteområder

Uttalelse fra Trafikkrådet, 2013:

Vedtak i Trafikkrådet:

Trafikkrådet mener kryssing av Arnemannsveien i kulvert er en langt mer trafiksikkert enn kryssing i gateplan.

Tronrud Eiendom

Mener at deler av saken ikke er belyst godt nok. Det er forhold som eksisterende kryssing av Arnemannsveien og forventet framtidig bruk som er viktig forhold som ikke blir belyst i saken. Rapport fra Asplan Viak anbefaler at kryssing kan aksepteres. Tronrud Eiendom oppfattet møtet i trafikkrådet som en «uformell» presentasjon og sendte derfor ikke over grunnlagsdokumenter til møtet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar vedtaket til orientering og framhever viktigheten av at kryssing i plan må være trafiksikker før reguleringsplan for Arnemannsveien kan godkjennes. Faglig dokumentasjon må vise at kryssing av veien i plan vil være trafiksikker.

Uttalelser fra andre

Uttalelse fra Ringeriks-Kraft AS, 11.09.2013:

Ringeriks-Kraft ber om å bli informert videre i planfasen og har oversendt oversikt over kabelføring i området.

Tronrud Eiendom:

Vi vil ivareta Ringeriks-Kraft Nett sine interesser i området og avklare eventuelle behov for flytting av ledninger med netteier.

Rådmannens kommentar:

Det ligger mye infrastruktur innenfor og gjennom planområdet som må ivaretas. Oversikten viser både lavspent og høyspentrase og nettstasjon for transformator.

Folkemøte 16.09.2013:

Ringerike Næringsforum arrangerte i samarbeid med Tronrud Eiendom folkemøte om planarbeidet den 16. september 2013. Det var ca. 70 personer tilstede på møtet. Snøhetta sin mulighetsstudie ble presentert i tillegg til at det ble informert om planprosessen for reguleringsplan for Øya før det ble åpnet for innspill/dialog med de fremmøtte om prosjektet. Vår oppfatning er at alle fremmøtte var svært positive til utviklingsplanene. De fremmøtte var mer opptatt av hva området kunne innehold av tilbud og «konsept» for området. Av innspill kan nevnes:

- Det er viktig å få vann (gjærne i bevegelse) inn i prosjektet.
- Det er viktig at historien i området blir en del av prosjektet.
- Ønske om aktiviteter som trekker barn og unge til området.
- Viktig at tilgjengelighet for sykkel tas med som en viktig del av planleggingen.
- I tillegg kom det en del ønsker som konkrete tilbud, for eksempel bowlinghall, SPA,

romersk bad og verksted for kunstnere.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen ser positivt på at forslagsstiller har invitert inn lokalbefolkningen til medvirkning i planprosessen, og håper at prosjektet kan tilføre byen positive kvaliteter ut over et rent boligprosjekt.