

Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

Tilgjengelighet

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med spesialbygde biler som komprimerer avfallet. Renovasjonsbilene kan komme opp i en maks totalvekt på 30 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler (L). Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å sne. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare vei som mulig, maks 10 m fra vei. Avfallsbeholdere skal stå lett tilgjengelige og plasseres i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårds plasser. Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

Nedgravde renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt.

Nedgravd renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer

brannsikket, har færre tømmeponkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befaring, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere; helt nedgravd og delvis nedgravd. Helt nedgravd renovasjonsanlegg har bare innkastluken over bakken, mens resten av beholderen er gravd ned. Den andre løsningen, delvis nedgravd, har om lag 60-70 % av beholderen under bakken og resten over. I store og tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg. Et anlegg der beholderne til matavfall og glass- og metallemballasje er på 3 m³ og de resterende på 5 m³, er dette beregnet på ca 30-35 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. På grunn av innerbeholderens lengde, type helt nedgravd, må beholderen på 5 m³ plasseres fremst, altså nærmest renovasjonsbilen. Fra senter bil til bakerste beholder kan det maks være 5 m. Det er dog flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

Kapasitetsberegninger

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og dette er likt i alle våre 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 2. uke
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravd renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av risikoen for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Magnus Bratli Holte

Fra: Espen Sjøstad <Espen.Sjastad@ringerikskraft.no>
Sendt: mandag 15. februar 2021 16:37
Til: Magnus Bratli Holte
Kopi: 'postmottak@ringerike.kommune.no'
Emne: SV: Varsel om oppstart av detaljregulering - Ringerike kommune
Vedlegg: Kartskisse Borgerenga.JPG

Vi viser til mottatte varsel om oppstart av Borgerenga i Ringerike kommune av 15.2.2021.

Ringerikskraft Nett har noe nett i og rundt planområdet, se vedlagt kartskisse.

Blå stiplet strek – Lavspentkabeltrase
Blå heltrukken strek – Lavspentlufttrase
Rød stiplet strek – Høyspentkabeltrase
Rød heltrukken strek – Høyspentlufttrase

Vi viser til forskrift for elektriske forsyningsanlegg (fef 2006) §6-4 Avstander, kryssinger og nærføringer. Den horisontale avstanden fra ytterste fase på høyspentlinjen til nærmeste punkt på bygninger må være større enn 6,0 meter.

Ringerikskraft Nett leverer strømforsyning i samsvar med gitte konsesjoner. I denne sammenheng viser vi til våre til enhver tid 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. Se tilknytningsvilkår på vår hjemmeside:

<https://www.ringerikskraftnett.no/nettjenester/avtaler-og-vilkar>

Vi ønsker å bli informert i den videre planfasen. Dette for å kunne planlegge eventuelle endringer/flyttinger/ombygginger av eksisterende anlegg og nye anlegg samtidig med utbyggingen av planområdet.

Med vennlig hilsen

Espen Sjøstad

Sivilingeniør, Ringerikskraft Nett AS

Mobil: +4791655613

Fra: Magnus Bratli Holte <magnus@bpoo.no>
Sendt: mandag 15. februar 2021 11.36
Til: Magnus Bratli Holte <magnus@bpoo.no>
Emne: Varsel om oppstart av detaljregulering - Ringerike kommune

Oversender varsel om oppstart av detaljregulering, for 456 *Borgerenga* i Ringerike kommune.

Med hilsen

Magnus Bratli Holte
99 04 66 69
Berntsen plan og oppmåling AS

Budsjett arkeologisk registrering

Viken fylkeskommune			
Saksnr.	2021/23857	Saksbeh.:	Lars Hovland
Prosjektnr.			Dato: 11.03.2021
Sted/ gård, kommune	Borgerenga, Haugsbygd, Ringerike kommune		
Tiltakshaver	Mesterbygg		
Adresse			
TIMEKOSTNADER			
	timer	à kr	sum
Forarbeid	7,5	kr 847	kr 6 353
Feltarbeid u/overnatting	15,0	kr 847	kr 12 705
Feltarbeid m/overnatting		kr 1 130	kr -
Etterarbeid	15,0	kr 847	kr 12 705
Sum timekostnader	37,5		kr 31 763
REISEUTGIFTER			
Reiseutlegg			
Leiebil el. tilsvarende	600 kr pr dag+ 2,5 kr pr km+ bompenger		kr 1 825
Sum reiseutgifter			kr 1 825
KJØP AV TJENESTER			
Gravemaskin			
Annet teknisk utstyr			
<i>Delsum</i>		<i>kr</i>	<i>-</i>
Naturvitenskapelige analyser			
14C	kr 5600 pr C14+ kr 500 pr. vedart		kr 12 200
annet			
<i>Delsum naturvitenskap</i>		<i>kr</i>	<i>12 200</i>
Andre konsulenttenester			
Sum kjøp av tjenester			kr 12 200
Håndtering av funn, prøver og dokumentasjonsmateriale (inntil 10 % av lønnskostnader)			
Kulturhistorisk museum		10 %	kr 3 176
SUM BUDSJETT (maksimum)			kr 48 964

Ringerike kommune - Reguleringsplan - Borgerenga - Varsel om oppstart

Det vises til brev datert 15.02.2021.

Kommunale planer

Det varsles om oppstart av detaljregulering, for plan-id 456 Borgerenga, jf. Pbl. §12-8. Planområdet ligger sørøst for FV-241 Hadelandsveien, 500m sør for Klækken Hotell. Området er lokalisert mellom eksisterende bebyggelse, langs Søndre Bergs vei i nord og Borgergrenda i sør.

Kommunale planer

Halvparten av planområdet består av en naturrik boreal frisk lauvskog (høy kvalitet) som har blitt kartlagt etter at KU i forbindelse med kommuneplanens arealdel ble gjennomført – dette må hensyntas i det videre planarbeidet.

Det anbefales at avsettes en 10 meter bred buffersone med vegetasjon mot landbruksarealer som grenser opp til planområdet.

Forholdet til kommuneplanen

Planforslaget legger opp til en noe høyere utnyttelse enn kommuneplanen, men forslaget går ikke utover arealet fastsatt til utbyggingsområde i kommuneplanen. Dette betyr at konsekvenser av endret utnyttelse av området må utredes som en del av planarbeidet. Planområdet er på ca. 59 daa. Planlagt småhusbebyggelse er foreslått med ca. 3 etasjer med en gesismshøyde på 9 meter. Blokkbebyggelse er foreslått med 5 etasjer med gesismshøyde opptil 15 meter.

Det aktuelle området er ikke en del av bybånd eller tettsted. Områder med blokkbebyggelse med høyder av denne dimensjon bør i utgangspunktet legges nærmer sentrum. Det henvises til regional plan for areal og transport.

Vassdrag

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Det renner en bekk gjennom området, og den heter Tjernsbekken. Vannet kommer hovedsakelig fra Bergtjern. Tjernsbekken har et stort nedbørsfelt, hovedsakelig fra Ringkollenområde. Bekken har dårlig vannkvalitet. Denne bekken bør i utgangspunktet være åpen. Det bør foretas eventuelle tiltak for å hindre utglidning og erosjon. Dersom området er flomutsatt, så bør det utredes nærmere.

Videre viser vi til Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021, som har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Vi forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om planforslag vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Dersom planforslaget vil kunne påvirke miljømåla må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens §12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Det settes krav til faglige vurderinger, beslutninger og gjennomføring av tiltak for å oppnå god miljøtilstand i vannet. Med tanke på vannmiljø anbefaler vi at det tilrettelegges med gode vann og avløpsløsninger. I tillegg minner vi om at evt. fysiske tiltak i vann og vassdrag er søknadspliktige etter gjeldende forskrift, uavhengig av plan- og bygningsloven.

Barn og unges interesser

Planen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn- og unges interesser. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser legges til grunn. Det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Utearelene bør legges opp slikk at de ikke er utsatt for støy fra veitrafikk. Det er viktig at området har en god og trygg skolevei.

Estetikk og utforming

Utforming, volum og høyder må tilpasses omgivelser og topografi. Det legges opp til en god arkitektonisk utforming. For å illustrere bær utarbeides illustrasjoner, 3D-tegninger, snitt-tegninger som tydelig viser hvordan framtidig bebyggelse vil se ut.

Parkering

Parkering knyttet til blokkbebyggelse reguleres til eget formål. Det bør tas legges inn plasser for gjesteparkering.

Samferdsel

Mulig planområdet bør utvides, slik at krysset (fv. 241 og Borbergrenda) inkluderes. Ble dagens avgrensning valgt for å ikke inkludere jorden som er sørvest for planområdet? Det er en bussholdeplass her, men det er ikke tilrettelagt for å krysse fv. 241. Det er ikke lenge siden krysset ble oppdatert. Det må foreligge et anslag på antall boenheter slik at man kan vurdere kapasiteten til krysset (SVV)

Det bør utføres støyberegninger som viser at veitrafikkstøy ved boliger og uteoppholdsplasser må ikke overskride grensene satt i T-1442/2016 Retningslinjer for støy i arealplanleggingen. Dersom grensene overskrides, må det gjøres tiltak.

Byggegrense settes til 20 meter.

Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: plan nr. 305- 01 – FV 241, vedtatt 24.04.2015.

Arkeologi

Vi har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner i planområdet. I området rundt er det registrert flere gravhauger fra jernalderen. De topografiske forhold tilsier at det er potensial for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det vil derfor være behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering. Kravet er hjemlet i kulturminneloven § 9. Utgifter til slik granskning må dekkes av tiltakshaver jfr. kulturminnelovens § 10. På bakgrunn av det tilsendte materialet er omfanget av det arkeologiske feltarbeidet anslått til 5 dagsverk. De totale registrerings-kostnadene er stipulert til inntil kr 48964,-. For mer utfyllende informasjon henvises til vedlagte budsjett.

Tiltakshaver må akseptere budsjettet og bestille registreringer hos Arkeologisk feltenhet på e-post: Bestillingfeltarkeologi@viken.no. Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri. Da det er stor pågang, spesielt på høsten, må bestilling gjøres i god tid for å sikre fremdriften i planarbeidet.

Avklaring av forholdet til fornminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

Bygningsvern og landskap

Vi har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avd.leder kommunale planer

Terje Øverland Lønseth

Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler bygningsvern og landskap, Nils Anker

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland

Saksbehandler samferdsel, Rune Seim

Håvard Norstrøm

Berntsen plan og oppmåling AS
v/Magnus Bratli Holte
E-post: magnus@bpoo.no

Stigsrud, 5 mars 2021

Innspill til planarbeidet for plan-id 456 Borgerenga i Ringerike Kommune

Viser til mottatt varsel om oppstart av detaljregulering for plan-id 456 Borgerenga i Ringerike kommune. Som eier av tilstøtende eiendom (101/2) har jeg følgende innspill.

1. Utnyttelse - 118 enheter
 - a. Utnyttelsen av området som ligger mellom to eksisterende boligfelt i et LNF området bør søke å tilpasse seg eksisterende nærliggende bebyggelse i størst mulig grad. Antall boenheter er helt i utakt med omkringliggende bebyggelse, LNF område og medfølgende befolkningstrykk på et allerede belastet omkringliggende nærrområder.
2. Leilighetsbygg opp mot 6 etasjer
 - a. Utnyttelsen av området som ligger mellom to eksisterende boligfelt i et LNF området bør søke å tilpasse seg eksisterende nærliggende bebyggelse i størst mulig grad. Leilighetsbygg generelt, og leilighetsbygg på 6 etasjer spesielt oppleves helt i utakt med omkringliggende bebyggelse. Når de høyest bakkene i tillegg synes å være plassert på høydekurvene i terrenget oppleves dette estetisk umusikalsk.
3. Åpen bekk gjennom området (Tjernsbekken)
 - a. Tiltakshaver opplyser at Tjernsbekken er rørsatt ved kryss til FV241, hvilket er korrekt. Nåværende rørsettingen av bekken ved kryss til FV241 vedrører adkomstvei for den historisk bebyggelse i Borgergrenda for svært mange år siden, kan neppe kan være et argument for ytterligere rørsetting av Tjernsbekken? Hvilke undersøkelser er gjort med hensyn til biologiskmangfold, og hvorledes er dette hensyntatt i planen?
 - b. Tjernsbekken renner ut i Gullerudtjern naturreservat som ble opprettet 13 desember 2002. Hvilke tiltak gjøres for å unngå at planen har negativ påvirkning på vannkvaliteten og følgelig naturreservatet?
4. Hjortevilt
 - a. Området er spesielt attraktivt for opphold av hjortevilt. Tiltakshaver opplyser å ikke være kjent med dette, i så tilfelle anbefales det at det gjøres undersøkelser hvor også tilstøtende areal inkluderes for kartlegging av for eksempel liggegroper, feiemerker, avføring etc. Dette vil etter min oppfatning bekrefte at området er spesielt attraktivt for hjortevilt.
5. Påvirkning på omkringliggende omgivelser?:
 - a. Det er kartlagt i regi av Statsforvalteren i Oslo og Viken at området ved Gullerudmarka i Ringerike blir karakterisert som nasjonal til internasjonal verdifull, den høyeste verdien som kalkskogområde.
 - i. Fra nrk.no

1. 7. oktober 2017:
«Verdifull kalkskog Kartleggingen av utvalgte kalkskogområder i Buskerud viser at flere områder har store naturverdier. Kartleggingen viser at Gullerudmarka i Ringerike blir karakterisert som nasjonal til internasjonal verdifull, den høyeste verdien. «

- a. Kilde:
<https://www.nrk.no/osloogviken/verdifull-kalkskog-1.13723355>

- ii. Utdrag fra rapport etter kartlegging av området i 2016:

Gullerudmarka omfatter et sjeldent stort og sammenhengende kalkskogsområde som fanger opp en stor variasjon av forskjellig kalknatur. Området fremviser klare nasjonale verdier knyttet til både kalkbarskog, kalsjøer og rikmyrer. Spesielt når arealet ses i sammenheng med de to eksisterende og tilgrensende verneområdene Ultvedtjern NR og Gullerudtjern NR. Med 68 rødlistearter kjent fra området, skiller det seg klart ut som et av de mest artsrike kalkskogsarealene vi kjenner til i Norge. Spesielt vurderes området som en "hot-spot" for jordboende kalksopper, der de mange grunne og mosedekte kalkåsene har spesielt gode habitatkvaliteter for denne gruppen. Spesielt er også områdets flekkvise kvaliteter knyttet til gammelskog og død ved, som i kombinasjon med en velutviklet kalkskog i lavlandet forøvrig, er to elementer som svært sjelden er overlappende og setter Gullerudmarka som kalkskog i en særstilling når det gjelder biologisk mangfold. Dette gjør området også spesielt egnet for ivaretagelse og viderutvikling av biologisk mangfold knyttet til gammel kalkskog på lang sikt. For krevende sump- og rikmyrsarter er tilstanden noe dårligere, der biomangfoldet er truet av bl.a. gjengroing og uttærking. Flere steder er det behov for skjøtselstiltak for å ivareta verdiene på sikt. Gullerudmarka vurderes på bakgrunn av dette uten tvil til høyeste verdi som nasjonalt verdifullt og svært viktig, 6 poeng.

Av negative trekk kan noe snever avgrensning mot nord og øst trekkes frem, samt dominans av middelaldrende ensartet skog og innslag av ungskog i nordre halvdel, men uten at dette påvirker verdivurderingen i nevneverdig grad.

Av rødlistede naturtyper inngår store areal med lågurt-lyngfurukalkskog (NT) og lågurt-grankalkskog (VU), og det er innslag av rikere myrflate/myrkant i lavlandet (EN), åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone (VU) og kalksjø (EN).

- a. Kilde:
http://lager.biofokus.no/omraadebeskrivelser/Kalkskog2016_Gullerudmarka.pdf

- b. Hvilke tiltak gjøres for å unngå negativ påvirkningen på kalkskogområdet?

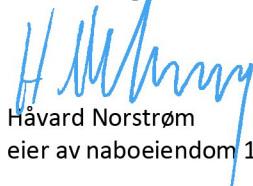
6. Omkringliggende LNF området

- a. Det drives aktiv jord- og skogbruksvirksomhet på flere tilstøtende eiendommer (101/1, 101/2 og 103/5). Erfaringsmessig oppstår det økende grad av problemstillinger med et betydelig antall boenheter beliggende inntil slik virksomhet, dette være seg larm på tidspunkter som oppleves ugunstig, avrenning, støv, avdrift etc. Hvilke tiltak gjøres for å sikre at jord- og skogbruksvirksomhet på tilstøtende areal kan utøves upåvirket av tiltaket?

7. Trafikkløsning

- a. FV241
 - i. Fylkesvei 241 synes allerede overbelastet med hensyn til trafikkbildet på en veistrekning av dårlig kvalitet, spesielt strekningen Lisletta – Klekken.
- b. Avkjøring
 - i. Nåværende avkjøring til Borbergrenda fra FV241 håndterer om lag 30-35 boenheter og er ikke egnet til å håndtere en økning på 118 enheter, hverken i størrelse, sikt eller kvalitet.

Med vennlig hilsen



Håvard Norstrøm
eier av naboeiendom 101/2

Kopi:
Ringerike Kommune
Reguleringsavdelingen
E-post: postmottak@ringerike.kommune.no

Magnus Bratli Holte

Fra: Jan Erik Borgen <tjenesterogrep@gmail.com>
Sendt: lørdag 13. mars 2021 10:05
Til: Magnus Bratli Holte
Emne: 456 Borgerenga

Hei.
Jeg er beboer i Borbergrenda . Ser dere har koblet veien fra nytt boligfelt på vår veg nederst i bratteste bakken opp til oss.
Dette er stedet vi har problemer på vinterføre , både opp og ned. Dette vil vanskeliggjøre vår kjøring til grenda sterkt og er en dårlig løsning på kjørevegen til nye feltet. Dessuten er vår veg privat og driftet av vellet i Borbergrenda , hvordan kan dere da bare koble til denne innkjøringen for så mange beboere ? Standarden på vår veg er overhodet ikke laget for slik trafikk..
Men
Jan Erik Borgen
Borbergrenda 74

Berntsen plan og oppmåling AS: magnus@bpoo.no

med kopi til: Ringerike kommune: postmottak@ringerike.kommune.no

Kommentarer/innspill til planarbeidet for 456 Borgerenga

Disse kommentarene kommer fra **Nora og Dagfinn Kolkin, Borgergrenda 82, 3514 Hønefoss** – nabo til planområdet i syd-øst. **Eiendom 102/154.**

Kommentar til punktet «Landbruk»

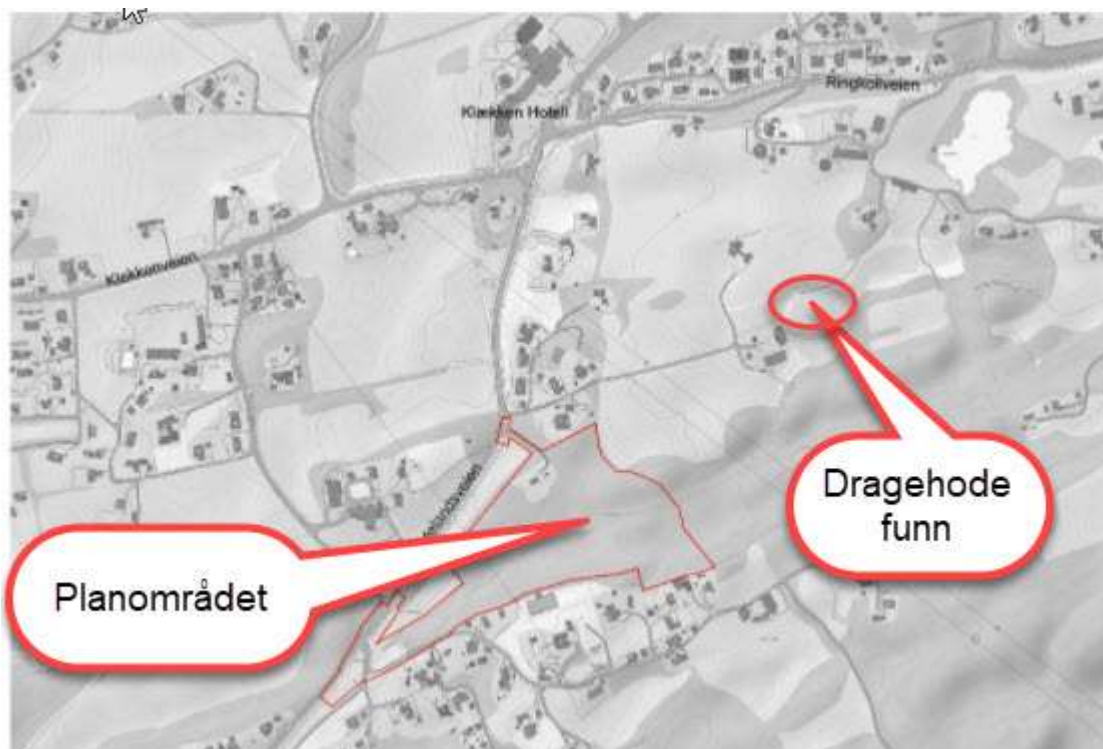
Det er et kjent og mye benyttet vilttrekk gjennom området. I vinterhalvåret ser vi rådyr daglig og svært ofte elg. Disse trekker gjennom feltet og videre nedenfor vår hage og sydover og inn i Gullerudmarka. Det beites også daglig i planområdet og området er fullt av dyretråkk og ekskrementer etter disse.

Det er også en mye brukt sti tvers igjennom området som krysser bekken og går ut på gangvegen ved det gamle sagbruket. Stien brukes av skolebarn og turgåere mange ganger om dagen.

Kommentar til punktet «Miljøvern»

Den 7.juli 2020, fant **Nora Kolkin** en forekomst av den rødlistede arten **Dragehode** ved en kjerreveg rett nord for **Søndre Berg gård** (nabo i nord til planområdet.)

Funnet ble rapportert inn til **Artsdatabanken** samme dag, eller dagen etter. Funnet ble meldt inn med nøyaktige koordinater. Se bilder under



Kommentarer til punktet «7.7 Samferdsel»

Her viser vi til de kommentarer som kommer frem i brevet fra **Borgergrenda Velforening**. Vi er meget skeptiske til den vegløsningen som er valgt med felles adkomst til FV 241 for eksisterende ca. 33 boenheter i Borgergrenda og de foreslåtte 118 boenhetene i planområdet.

Det er til tider vanskelig å komme ut på FV 241 med dagens antall boenheter. Med ny og bedre veg i Olimbshellinga som er ferdig neste år, må man **forvente en økning i trafikken på FV241**. Med biler fra 118 eventuelle nye boenheter, hvor hver boenhet kanskje har to biler hver også skal ut på FV 241, tror vi trafikksituasjonen blir både uholdbar og til tider farlig.

I tillegg er utkjøringen fra planområdet tenkt lagt midt i den bratte bakken opp i Borgergrenda – en farlig og svært uoversiktlig påkjøring. Eksisterende veg er i dag smal og møtende biler må som regel velge de få møteplassene som finnes for å passere. Det er ikke fortau og de mange som går her til og fra skole, buss og turområder, må gå i vegen.

Nederst i bakken, i svingen, er det i dag en utvidelse av vegen som brukes delvis som møteplass og delvis som 5-6 parkeringsplasser for turgåere i Gullerudmarka. Det finnes også en mindre parkeringsplass litt lenger inn i vegen i nedre Borgergrenda for dette. Her er det daglig parkeringer av 5-6 biler hele året.

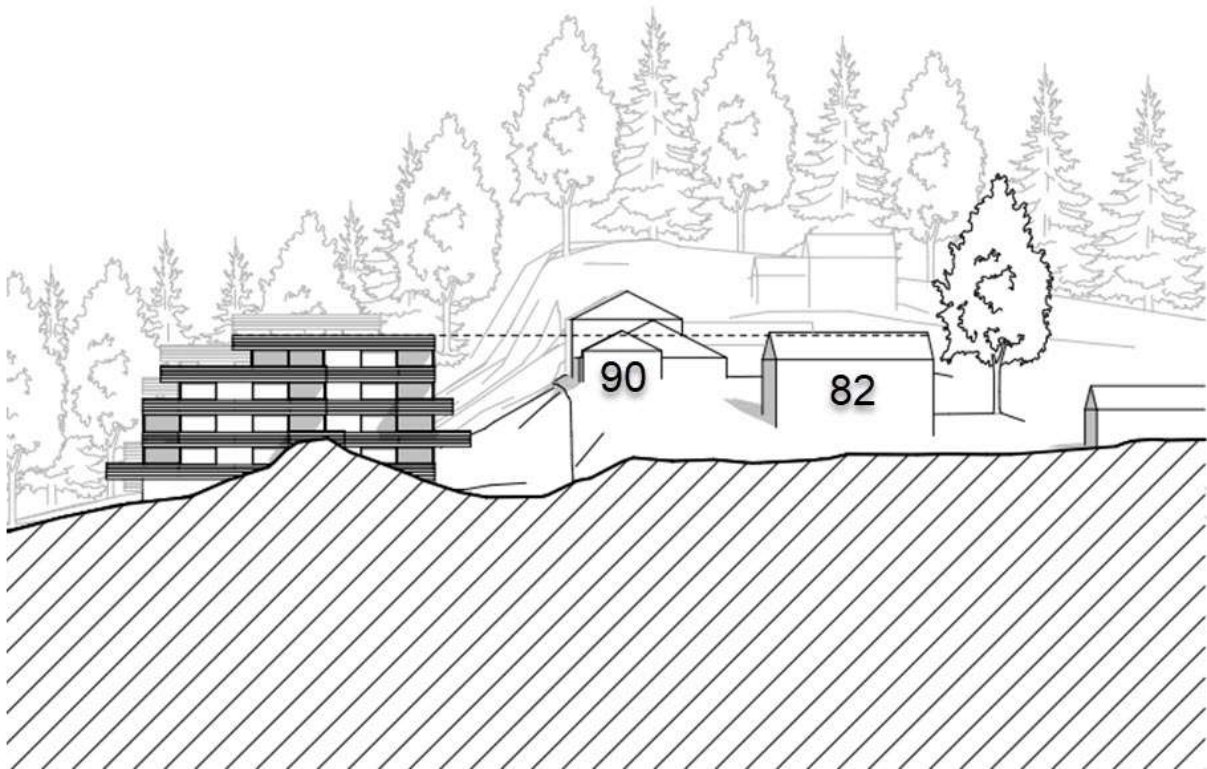
Kommentarer – generelt til planutkastet

Vi er i utgangspunktet ikke imot en utbygging av det nye feltet, men vi er av den klare formening at man ikke kan tillate at man øker antall boenheter med mer enn det dobbelte ut ifra det som var intensjonen da eiendom ble solgt fra Johan Bergsund til utbygger. Det kommer frem av det opprinnelige forslaget som ble oversendt til kommunen med 50 boenheter med småhus.

Navnet «**Borgerenga**» mener vi er uheldig og alt for lett vil bli forvekslet med vårt område «**Borgergrenda**». Vi mener planområdet bør døpes om.

Vi mener også at blokkbebyggelse i dette området ikke passer inn i området rundt Borger hvor man på alle kanter har småhus bebyggelse og småbruk. En etablering av blokker i dette området vil bryte med alle områdene rundt.

Vi registrerer også at utbygger hevder i sin volumstudie og illustrasjonsplan at det ingen **naboer mister vesentlig sol eller utsikt**. Vi er klar over at utsikt ikke er en menneskerett, men det er det **direkte innsynet til vår bolig** vi tenker på med en høyde som er lik gesimshøyden på vårt hus på blokken som er tenkt nærmest oss.



Med vennlig hilsen

Nora Kolkin og Dagfinn T. Kolkin

Borgergrenda 82, 3514 Hønefoss

45401462 – dagfinn@kolkin.no

Bjørn Erik Arnesen
Borgergrenda 90
3514 Hønefoss

15. mars 2021

Berntsen plan og oppmåling AS
Ringerike kommune

(kun sendt på epost til til magnus@bpoo.no
og postmottak@ringerike.kommune.no)

VEDR: MERKNADER TIL DETALJREGULERING, PLAN-ID 456 BORGERGREANDA

1 INNLEDNING

Det vises til varsel om oppstart av detaljregulering, for plan-id 456 Borgergrenda i Ringerike kommune. Frist for å komme med merknader er satt til 19. mars 2021, og disse merknadene er derfor innlevert rettidig. Merknadene er kun innlevert per epost.

Jeg blir kraftig berørt av planen som følge av at jeg eier Borgergrenda 90, og dette er bakgrunnen for at jeg innleverer disse merknadene.

Kommunen og tiltakshaver har lagt til grunn at det ikke er nødvendig med en ny konsekvensutredning. Dette medfører ikke riktighet. Plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrift, krever at det gjennomføres en ny konsekvensutredning. Dette skyldes to uavhengige grunnlag, og som det redegjøres for i punkt 2. Jeg har likeledes betydelige innvendinger til at det er planlagt leilighetsblokk med opp mot seks etasjer, og disse er inntatt i punkt 3.

2 NØDVENDIG MED NY KONSEKVENSTREDNING

2.1 Oversikt

Formålet med at det gjelder krav om konsekvensutredninger er for å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Plan – og bygningsloven § 4-2 angir hvilke planer som skal ha konsekvensutredning, og forskrift om konsekvensutredning (heretter kalt "KU-forskriften") angir detaljene for når og hvordan konsekvensutredninger skal gjennomføres.

Det er to forhold som medfører at det må gjennomføres en konsekvensutredning ved utarbeidelsen av detaljplanen: For det første fordi tiltaket angår planer for tiltak omfattet av vedlegg 1, jfr. KU-forskriften § 6 b). Dette vil jeg forklare nærmere i punkt 2.2. For det andre er det nødvendig med konsekvensutredning fordi planen kan få vesentlige virkninger for miljøet, jfr. KU-forskriften §§ 8 og 10.

Dersom en plan er vurdert som "KU-pliktig", altså at det må gjennomføres en konsekvensutredning, skal denne utredningen gjøres i samsvar med KU-forskriften. Disse kravene er absolutte i den forstand at Ringerike kommune (og tiltakshaver) ikke kan la være å gjennomføre en konsekvensutredning i et slikt tilfelle.

Virkingen av ikke å gjennomføre konsekvensutredning kan lede til blant annet ugyldighet og er redegjort for i punkt 2.4.

2.2 Nytt boligområde er ikke i samsvar med overordnet plan

Det følger av KU-forskriften § 6 første ledd bokstav b at planer alltid skal konsekvensutredes dersom tiltaket faller inn under Vedlegg 1. Det følger av vedlegg 1, punkt 25, at et slikt tiltak er om et nytt boligområde ikke er i samsvar med overordnet plan. Dette gjør seg gjeldende her, og jeg vil forklare dette i detalj nedenfor.

Revisjonen av kommuneplanens arealdel startet opp i 2013. På kommunens nettsider opplyses det at det kom inn 120 innspill, deriblant fra Johan Bergsund og som gjaldt området Borgerenga datert 7. august 2013¹. Det fremgår av dette brevet at:

"Ønsket er å bebygge området med eneboliger og muligens et par mindre leilighetsbygg".

Det fremgår av samme brev at en:

"viktig grunn for etableringen av boligfeltet er ønske om bygging av bioenergianlegg/flisfyring på Borger gård".

I perioden 2013 til 2017 arbeidet Ringerike kommune med å vurdere forslagene til tiltak, og konsekvensutrede disse. Vurderingene som ble gjort ble inntatt i *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*². Vurderingen av Borgerenga er klippet inn på det påfølgende sidene:


¹ <https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/samfunn/areal-og-byplan/kommuneplan/136-13-01-innspill.pdf> - se side 375 g 376

² <https://www.ringerike.kommune.no/contentassets/5b8f9516f496405a841f08ae4946c1c5/8.-konsekvensutredning-av-nye-utbyggingsomrader.pdf>

3.5.3 50 – Boliger Borgerenga, Haugsbygd (B20)

Dagens arealbruk	Skog
Gjeldende formål	LNF
Foreslått formål	Boligbebyggelse
Arealstørrelse ca.	45 daa
Forslagsstiller	Johan Bergsund
Gnr/bnr	101/1

Beskrivelse: Forslagsstiller opplyser at en viktig grunn for etablering av boliger her er ønske om bygging av bioenergianlegg/flisfyring på Borger gård, og antyder årlig varmeproduksjon i størrelsesorden 2 MW. Forslagsstiller skisserer at friareal kan ligge sørvest i området.



Samla vurdering

Forslaget tilrettelegger for utbygging i tilknytning til eksisterende boliger og infrastruktur i Haugsbygd, som er et prioritert tettsted. Utbyggingen bidrar til å knytte sammen fragmentert bebyggelse. Avstand til skole og andre tjenester er ca 2 km, med sammenhengende G/S-vei. Utbygging vil beslaglegge skog av høy bonitet, men ellers få negative konsekvenser. Støyreducerende tiltak mot Fv. 241 må vurderes nærmere ved eventuell detaljregulering.

Det fremstår som klart at Ringerike kommune har basert seg på innspillet fra Johan Bergsund som er referert til på foregående side. Det er derfor ikke heller tvilsomt at det i konsekvensutredningen er lagt til grunn at området skal disponeres til *"eneboliger og muligens et par mindre leilighetsbygg"*, jfr. Bergsunds brev av 7. august 2013.

Oppsummeringen av konsekvensutredningen for Borgerenga er klippet inn på neste side.

Kriterier	Vurdering / begrunnelse	Konsekvenser
Forhold til overordnede planer	Prioritert lokalsamfunn, i tilknytning til eksisterende boligfelt Borbergrenda.	
Teknisk og sosial infrastruktur. Trafikksituasjon.	Ny G/S-vei forbi området, samt ny avkjøring fra Fv.241 til Borbergrenda. V/A-anlegg i området. EL luftstrekk på tvers av området.	

31

RINGERIKE KOMMUNE – KOMMUNEPLANENS AREALDEL
KONSEKVENsutREDNING AV NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

Landskapsbilde	I tilknytning til eksisterende boligfelt. Videre utbygging av boliger i området vurderes å ha liten landskapsvirkning.	
Naturmangfold og vassdrag	Bekk i området. Viktig viltpassasje i området.	
Kulturmiljø	Ingen kjente kulturminner.	
Jord- og skogressurser	Skog av høy bonitet.	
Folkehelse/ bomiljø/nærmiljø/ friluftsliv/barn og unge/universell utforming	Nærhet til friluftsområder. Gangavstand til skole (ca. 2 km), barnehage, diverse tjenestetilbud og kollektivtilbud.	
ROS		
Naturfare (grunn, skred, flom, radon)	Området ligger over marin grense, og løsmassene består av forvitningsmateriale. Det er ingen kjent flomfare i området. Aktsomhetsgrad for radon er moderat til lav.	
Teknisk og sosial infrastruktur (vei, institusjoner, utrykningsetater)	Nærhet til Fv. 241 med lav trafikk (ÅDT). Sammenhengende G/S-vei helt til Haugsbygd sentrum.	
Virksomhetsrisiko (bl.a. støy, forurensning)	Støy fra Fv. 241 i deler av området nærmest veien. Avbøtende tiltak må vurderes v. reguleringsplan.	

Det forslaget som Johan Bergsund sendte inn i 2013, var det eneste forslaget som lå til grunn for konsekvensutredningen. Kun dette forslaget dannet grunnlaget for kommuneplanen som ble vedtatt 31. januar 2019.

Men prosjektet som Johan Bergsund foreslo i 2013, er et helt annet boligprosjekt enn det som nå foreslås i utkastet til den detaljerte planen: Bergsunds prosjekt om "eneboliger og muligens et par mindre leilighetsbygg" har i utkastet til detaljplan blitt endret til eneboliger, kjedede boliger, rekkehus og leilighetsblokker (på opp mot 6 etasjer) på totalt

118 enheter. Prosjektene er rett og slett ikke sammenliknbare, og det nye prosjektet foranlediger helt andre vurderinger og som må adresseres i en egen konsekvensutredning (se punkt 2.4 nedenfor).

Det er ikke tvilsomt at planverket som ble utviklet med utgangspunkt i Johan Bergsunds forslag av 2013, ikke kan anvendes på detaljplanen som det er laget utkast til. Til det er prosjektene for forskjellige, og konsekvensutredningen tar ikke på noe vis høyde for den utvikling som nå er foreslått. Dette må lede til den konklusjonen at utkastet til detaljplan ikke er i samsvar med overordnet plan, jfr. KU-forskriften § 6 første ledd (b), jfr. Vedlegg 1 punkt 25. En ny konsekvensutredning er derfor et krav etter KU-forskriften.

Det fremstår heller ikke tvilsomt at kommunen er vel kjent at prosjektene er vidt forskjellige. Dette fremgår med all tydelighet av saksframlegg av 18. november 2020, der det blant annet står følgende (utvalgte sitater)³:

"Denne saken vurderes som prinsipiell, da det foreslås en større utnytting av området enn det som ble fastsatt av kommunestyret i gjeldende kommuneplan. Her er det vedtatt å bebygge området med eneboliger og muligens ett par mindre leilighetsbygg. I tillegg samsvarer ikke utnyttningen med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel kapittel 5. Rådmannen finner at det private planinitiativet ikke bør føre fram.

[.....]

Prinsipielle avklaringer

Planprospektet foreslår en mye større utnytting av området enn det som ble spilt inn, konsekvensutredet og fastsatt av kommunestyret i gjeldende kommuneplan. Planforslaget samsvarer heller ikke med målsettinger og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Valg av boligtyper og utnytting er ikke i tråd med tidligere utredninger som ble gjort før vedtak av kommuneplanen. Det er knyttet spørsmål ved om dette arealet hadde blitt vedtatt dersom innspillet den gang hadde foreslått blokkbebyggelse i dette området.

[....]

Rådmannens vurdering:

Plantype og avgrensning

Planprosjektet foreslår en høyere fortetting enn det som ble spilt inn, konsekvensutredet og fastsatt av kommunestyret i gjeldende arealdel av kommuneplan.

[....]

Samlet vurdering

³

<https://innsyn.ringerike.kommune.no/wfdocument.aspx?journalpostid=2013005652&dokid=7782&versjon=9&variant=A&>

Private detaljreguleringer skal innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i overordna planer. Det er alltid en viss risiko ved utarbeidelse av detaljregulering som ikke er i tråd med overordna plan. Dette er en risiko forslagsstiller tar. Ved avvik fra gjeldende kommuneplan må det påregnes ekstra utrednings- og analysearbeid. Kommunen kan stille krav til utnyttingsgrad og boligtyper i reguleringsplaner. De planfaglige vurderingene er godt belyst i denne saken og vurderingene tilsier at planforslaget ikke bør startes opp i sin nåværende form. Rådmannen finner at det private planinitiativet ikke bør føre fram. Planforslaget sendes tilbake for ny vurdering. Forslagsstiller oppfordres til å redusere antall boenheter og vurdere områdets bebyggelsesstruktur på nytt."

Det er med undring jeg at jeg har blitt gjort kjent med kommunens vedtak og den forutgående saksbehandlingen: Tross den klare innstillingen fra rådmannen, vedtok at detaljplanlegging kunne igangsettes. Som alle andre private tiltakshavere som utfordrer en kommuneplan, må den private aktøren revurdere sin plan for å tilpasse denne gjeldende kommuneplan. Alternativet er at det gjennomføres en konsekvensutredning for å bringe detaljplanen i tråd med gjeldende krav. Det fremgår klart av saksframlegget at denne utbyggingen reiser en rekke spørsmål, og ikke bare av rettslig karakter, og som alle fortjener en grundig behandling.

2.3 Det vokser en prioritert art i området som utløser krav om konsekvensregulering

Det følger av KU-forskriften § 8, jfr. § 10, at det vil kunne være nødvendig å gjennomføre en konsekvensutredning for å ta hensyn til prioriterte arter.

Det blomstrer dragehode i akkurat denne delen av Haugsbygd, og dette er en prioritert art i henhold til forskrift om dragehode (*Dracocephalum ruyschiana*)⁴. Det at arten er en prioritert art, betyr at den er beskyttet etter naturmangfoldloven § 5. I henhold til denne bestemmelsen skal arten ivaretas på lang sikt og artene skal kunne forekomme i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder.

Det fremgår av artsdatbanken det følgende:

*"Dragehode *Dracocephalum ruyschiana* vurderes som sårbar (VU) på grunn av pågående tilbakegang og tilknytning til truede naturtyper. Arten er knyttet til baserike tørrbakker og berg, gjerne i kanten mellom kulturmark og skog. Hoveddelen av forekomstene ligger i dag i eller tilknyttet kulturlandskap, men det er også en del forekomster knyttet til berg i skog.*

[...]

⁴ <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2011-05-20-517>

En langsiktig tilbakegang er antatt; arten har lang vurderingsperiode (45 år). En handlingsplan for dragehode er utarbeidet. Handlingsplanen viser at om lag 40 % av tidligere kjente lokaliteter ikke er gjenfunnet i perioden 1990-2009, men etter 2009 er det kun 7 av 48 tidligere kjente kommuner hvor dragehode verken er observert eller gjenfunnet. Utbredelsen vises hos Fægri & Danielsen (1996). Dragehode er eurasiatisk med vestgrense i Skandinavia og Mellom-Europa. Den er i tilbakegang de fleste steder i Europa og har en oppdelt utbredelse knyttet til kalkområder. "

Området som omfattes av utkastet til detaljplanen er nettopp et slikt område som beskrives ovenfor, nemlig i kanten mellom kulturmark og skog. Arten er i tilbakegang, og det er derfor svært bekymringsfullt å iverksette tiltak som vil innebære at plantens naturlige vekstområder fjernes eller i det vesentlige endres, og som kan medføre at arten på uopprettelig måte forsvinner fra området. Dette bør derfor utredes nærmere, og dette er også påpekt i referatet fra oppstartsmøtet fra 28. mai 2019 (heretter kalt "Møtereferatet")

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredning fordi prioriterte arter påkaller behov for særlig aktsomhet, jfr. KU-forskriften § 8, jfr. § 10 3. ledd (b) som viser eksplisitt til at det må tas hensyn til prioriterte arter. Min vurdering er at detaljreguleringen vil kunne få *"vesentlige virkinger for miljø og samfunn"* i tråd med KU-forskriften § 8 siden det er sannsynlig at Dragehode vokser i det terrenget som omfattes av detaljplanen. Det er derfor nødvendig at det gjennomføres en konsekvensutredning.

2.4 Manglende konsekvensutredning vil kunne lede til ugyldighet

Det fremgår av at Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder, Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (februar 2020) at:

"Mangler ved konsekvensutredninger kan, i tillegg til å være saksbehandlingsfeil som gir grunnlag for klage og innsigelse, være så alvorlige at saksbehandlingsfeilen kan føre til at planvedtaket må anses ugyldig. Kommunen kan i forbindelse med en klage, innsigelse eller på eget initiativ, oppheve planvedtaket og sette i gang arbeid med en ny planprosess som skal sikre at kravene til konsekvensutredning blir oppfylt."

Det er min vurdering at manglende konsekvensutredning, som innebærer at sentrale forhold ikke vil bli vurdert, vil måtte lede til ugyldighet. Det er ennå mulig for kommunen i sette i verk nødvendig konsekvensutredning, og stanse arbeidet med detaljregulering.

Siden denne saken er av stor betydning for meg, velger jeg å gi noen eksempler på forhold som etter mitt syn er så sentrale, at manglende konsekvensutredning vil måtte lede til ugyldighet⁵:

⁵ KU-forskriften § 21 første og annet ledd angir at en konsekvensutredning skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dette er blant annet:

- Landskapsbildet ble satt til grønt i konsekvensutredningen fra 2018, men forutsetningene for denne analysen skyldtes andre faktiske forhold, jfr. ovenfor. Dette bør lede til en annen vurdering i dag. Jeg tør minne om at Borgergrenda i dag kun består av ca. 30 eneboliger totalt. Landskapet vil derfor dramatisk endres dersom tilgrensende område blir utbygget med 118 enheter. Dette er en betydelig forskjell sammenliknet med hva vi ble forespeilet i forbindelse med utviklingen av arealplanen, jfr. punkt 2.2. Den nærmere begrunnelsen er den samme som er inntatt i punkt 3, og jeg viser derfor til denne.
- Dersom det realiseres en bygningsmasse på 118 boenheter, vil dette kunne få store trafikale konsekvenser og dertil støy for omkringliggende boligområder: Antakeligvis vil en bilpark i området på ca. 236 biler være påregnelig, og det før man har tatt hensyn til gjester og annen trafikk som skapes ved en slik omfattende boligmasse. Jeg støtter derfor Borgergrendas Vel sin uttalelse om vei mm i sitt skriv til Formannskapet sendt 11/12-2020.
- En konsekvensutredning burde også vurdert behovet for utvidet kapasitet på barne- og ungdomskolen i Haugsbygda i detalj. Assisterende rådmann Terje Dahlen kommenterte utbyggingsplanen slik 01.12.20 i Ringblad: *"Min foreløpige vurdering er at dette framskynder en investering i skoleutvidelser i Haugsbygd, både på ungdomstrinnet og barnetrinnet."*
- Miljøperspektivet, som ble fremhevet av Johan Bergsund i 2013 som begrunnelse for at tiltaket var ønsket, fremstår nå underordnet: Det fremgår av Møtereferatet på side 14 at energiløsning *kun* må avklares, og det er ikke krav om tilknytning til for eksempel Klekkens energiløsning. Dette må få betydning for det nåværende planens miljøpåvirkning. Med den tettheten som det er lagt opp til, bør det også foretas nøye vurdering av de miljømessige sidene ved utbyggingen, og da den totale miljøpåvirkningen. Dette bør gjøres av parter som ikke har økonomiske interesser i prosjektet.
- Slik påpekt i konsekvensutredningen fra 2018, går det dyretråkk i området og en det går en bekk igjennom terrenget som er viktig for dyrelivet, slik som elg og rådyr. Den bebyggelsen som nå foreslås vil, for alle praktiske formål, fortrenge dyrene fra området som følge av den tettheten som utkastet til detaljplanene legger opp til. Det er grunn til å tro at dette vil påvirke graderingen gult til rødt, sammenliknet med konsekvensutredningen fra 2018. Jeg ser at utbygger har

-
- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
 - økosystemtjenester
 - kulturmiljø
 - nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
 - friluftsliv
 - landskap
 - forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
 - jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
 - transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
 - tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
 - barn og unges oppvekstsvilkår
 - arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger

kommentert i Møtereferatet på side 7 at han ikke har registrert hjortetrek, krysninger og stier i området. Dette fremstår uforståelig: Jeg ser omtrent daglig dyr fra min eiendom i dette området.

- I konsekvensutredningen fra 2018 ble skogen ansett å ha høy bonitet, altså produksjonsevne, og denne ble satt til rødt nivå. Det er grunn til å tro at dette må vektlegges tyngre når langt større deler av skogen må fjernes som følge av planens innhold.
- Andre forhold som gangveimuligheter, f.eks. ned til Hønefoss sentrum etc. burde også vurderes.

Det ble stilt spørsmål ved i Møtereferatet på side 6 om B20 har fungert som nærskog for eksisterende bebyggelse. Svaret fra tiltakshaver undres jeg over, fordi spørsmålet ikke besvares. For egen del kan jeg informere at B20 fungerer som nærskog i dag. Blomsterfloraen i dette området er også spesielt vakker, og det blomstrer blant annet Ballblom som kan være vanskelig å finne andre steder. Ved å bevare en del av B20 som nærskog, vil også den høye boniteten i skogen ikke bli radert.

I tillegg til at ugyldighet kan bli en konsekvens av de feil som er begått, minnes det om at handlingene også kan være erstatningsbetingende.

3 ANDRE KOMMENTARER

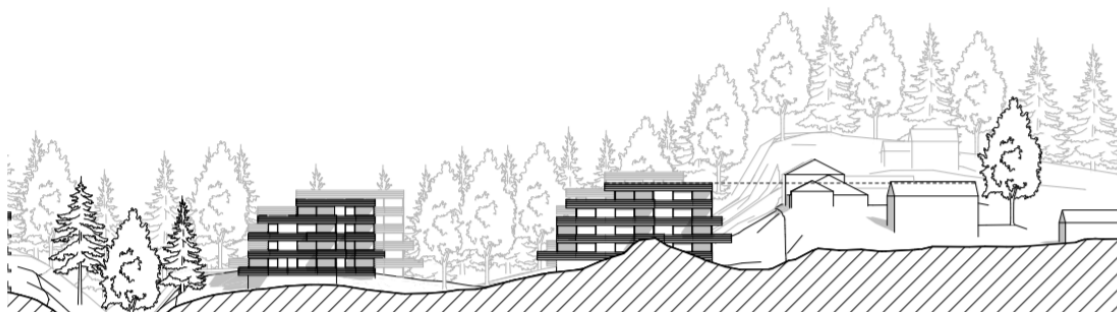
3.1 Betydelig ulempe - inngrep i privatlivets fred og sjenerende innsyn

I forslaget til detaljplan er det lagt opp til leilighetsblokker på opp mot 6 etasjer. Disse er planlagt i umiddelbar nærhet til av Borgergrenda 90.

Plasseringen av leilighetsblokkene vil gi gjensidig sjenerende innsyn, og for min del vil beboere ha direkte innsyn i soverom, bad, stue og uteområder mm. Slikt sjenerende innsyn vil gjøre seg gjeldende i begge etasjer av min enebolig, og oppleves som svært inngripende i mitt privatliv.

Det nevnes i denne sammenheng at eneboligen min ligger helt i nabogrensen. Dette betyr at om man legger til grunn den ordinære 4-metersgrensen som plan- og bygningsloven angir, blir bygningsmassene svært tett. Men den hovedsakelige årsaken til at dette blir sjenerende, er ikke det forhold at min bolig ligger tett på nabogrensen, men fordi leilighetsblokkene er plassert på en måte som ikke tar hensyn til vil de naturlige høydeforskjellene i området. Borgergrenda 90 ligger på en naturlig høyde, med god avstand til omkringliggende eneboliger. Området som planlegges bebygget ligger på en skrånende terreng nedenfor. Om det hadde blitt bygget eneboliger eller annen lav bebyggelse, ville det ikke oppstått innsynsproblematikk som følge av den naturlige høydeforskjellen i terrenget. Det sterkt sjenerende innsynet oppstår som følge av leilighetsblokkene. Som det fremgår av tiltakshavers egen presentasjon for kommunen i 2020, *Volumstudie & Illustrasjonsplan*, av 24. november 2020 på slide 45, vil gesimsen på nærmeste leilighetsblokk ha samme gesimshøyde som mitt hus⁶:

⁶ <https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/presentasjoner-fra-politiske-moter/2020/presentasjon---borgerenga.pdf>, se slide 45



Det er derfor mitt syn at leilighetsblokker vil utgjøre en betydelig ulempe og innebære en urimelig plassering på grunn av innsynsproblematikken. Jeg opplever dette som en krenkelse av min rett til privatliv. Dette er klart relevant ved utformingen av planen og det er ikke tatt hensyn til.

Det er provoserende å lese at tiltakshaver/tiltakshavers arkitekter hevder i sin presentasjon *Volumstudie & Illustrasjonsplan*, av 24. november 2020 på slide 52 at

"Ingen naboer mister vesentlig sol eller utsikt"

Den vakreste utsikten fra min eiendom er nord/vest, og denne blir fullstendig sperret av de leilighetsblokkene som er planlagt. Dette er effektivt illustrert av tiltakshavers egen tegning angitt over, og som viser at utsikten min sperres 100%.

Presentasjonen som tiltakshaver har gitt til kommunen fremstår villedende ved at den utelater sentrale faktiske forhold som påvirkningen utbyggingen vil ha på omgivelsene og den også inneholder uriktige opplysninger.

3.2 Utkastet til detaljplan er ikke tilpasset landskapet og omgivelsene

Det fremgår av Ringerike kommunens arealdel 2019-2030, bestemmelser, § 5.8⁷ at:

"det ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

⁷https://www.ringerike.kommune.no/contentassets/00207898ac71423187f8c8c16ca76e63/kommunep lanens-arealdel-bestemmelser---revidert_07.08.2019-endring.pdf

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning."

Det fremgår også av Møtereferatet at bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene, der det står:

"Både utforming, volum og høyder må tilpasses omgivelser og topografi".

Men verken omgivelser eller landskap ser ikke ut til å være tatt hensyn til eller gjort forsvarlige vurderinger av ved utformingen av detaljplanen. Grunnene som er inntatt i punkt 3.1 ovenfor er relevant også ved denne vurderingen, men jeg vil likeledes fremheve at de omkringliggende områdene er landlige. Leilighetsblokkene vil derfor få stor synlighet, og den vil både utfordre og endre stedskarakteren i et område som ellers utelukkende består av eneboliger. Slike blokker vil ikke på noen måte være tilpasset stedets egenart og uttrykk. En slik bebyggelse vil derfor bryte diametralt med den bebyggelsen som er der i dag, og oppfattes som et fremmedelement.

Det minnes i denne sammenheng om at leilighetsblokker på 6 etasjer vil kunne ha en ruvende høyde på hele 20 m +/- . Det kan ikke være tvilsomt at en slik estetisk, støyende høyde vil påvirke store arealer rundt på en negativ måte. Som følge av høyden vil blokkene få en sterk synlighet i landskapet. Dette endres ikke av hvordan leilighetsblokkene er tenkt plassert i utkastet til detaljplanen. Blokkene vil fremstå skjemmende og ruvende, ikke bare for de nærmeste eiendommene, men også på avstand, selv fra hovedveien.

Jeg mener at utkastet til detaljplan ikke samsvarer med de krav Ringerike kommune selv stiller til bebyggelse, jfr. ovenfor. Jeg krever likeledes at en utbygging til boligformål må tilpasses i både volum og høyder, slik at det kan gi et estetisk godt uttrykk og ikke oppleves som støyende.

Det er også etter mitt syn vanskelig å forstå at det er vurdert bygningskropper av denne størrelsen for et område som i dag kun består av eneboliger. Nyere utbygging i området har kun høyder på 2 etasjer så vidt jeg er kjent med.

Jeg reagerer i tillegg på det som fremgår av Møtereferatet, under punktet for generelle kommentarer, der det står at:

"Det blir ikke store terrenginngrep. Terrenget blir tilpasset valgte boliger og det blir en del av detaljprosjekteringen."

Jeg er ikke enig at boligene er tilpasset terrenget av de grunner som allerede er nevnt. Jeg både forventer og krever at det tas hensyn til terrenget og omgivelsene, ikke bare innad i området som omfattes av detaljplanen, men også de omkringliggende terreng og omgivelser.

3.3 Ikke sentrumsnært område som rettferdiggjør bruk av leilighetsblokker

Det er på det rene at leilighetsblokker kan være et egnet tiltak i større bykommuner for å tilrettelegge for boligfortetting i eksisterende sentrumsnært boligområde. Det aktuelle planområdet har imidlertid ingen slik karakter. Området ligger helt i enden av

Nordmarka, og har et klart landlig preg. Det kan ikke på noe måte karakteriseres som sentrumsnært, og tilgang til butikk, post og lege forutsetter i praksis bil eller kollektivt.

Det fremgår av Møtereferatet at ulike boligtyper kan tiltrekke ulike brukergrupper, og det ble stilt spørsmål ved om leilighetsblokker vil kunne tiltrekke eldre. Jeg antar at tanken her var at et utviklingsområde ligger nært dagligvarebutikk og legesenter, kunne tale for leilighetsblokker med appell til den eldre generasjon. Det påpekes imidlertid i Møtereferatet – som rett er og som nevnt over – at planområdet "*ikke ligger i umiddelbar nærhet til disse funksjonene*". Avstanden er om lag ca. 1,4-1-7 km til nærmeste butikk, og for de aller fleste betyr dette kjøreavstand. Dette er derfor ikke noe relevant "knutepunkt" som kunne talt at leilighetskomplekser var relevant. Tvert om vil leilighetsblokker i dette området ikke kunne begrunnes ut fra slike forhold. Min vurdering er videre at en variasjon mellom eneboliger, tomannsboliger og eventuelt rekkehus, uansett burde gi tilstrekkelig variasjon i bygningskroppene, samt attraksjon til relevante brukergrupper.

I forlengelsen av dette nevnes at står det i Møtereferatet at utbygger ønsker en fleksibel plan med henvisning til at utbygging vil foregå over lang tid. Dette kan kanskje leses på ulike måter, men jeg oppfatter utsagnet dithen at det kan i fremtiden bli lagt handels- og servicetjenester nærmere arealområdet enn det gjør i dag. Jeg kan imidlertid ikke se at dette tilsier fleksibilitet hva gjelder leilighetsblokker. De siste tiårene har det for alle praktiske formål kun vært dagligvarehandel og legesenter i nærheten av skolen og kirken, og det foreligger ingen kjente planer om at det skal lages funksjoner som dagligvare og legesenter på andre steder i Haugsbygda og som er relevant å ta i betraktning ved denne detaljplanen.

Vi ser frem til behandlingen av våre merknader. Ved spørsmål kan dere ta kontakt med min datter Marie Vaale-Hallberg på telefon 99601348 eller epost mvh@kvale.no.

Vennlig hilsen



Bjørn Erik Arnesen
tlf. 908 80 575

Berntsen Plan og Oppmåling
v/ Magnus B. Holte

e-post: magnus@bpoo.no

Hønefoss, den 16. mars 2021

Vår ref.: 10463/465536/FR/CNM

HØRINGSINNSPILL TIL VARSEL OM PLANOPPSTART. DETALJREGULERING FOR PLAN-ID 456 BORGERENGA.

1.0 Innledning og bakgrunn

Undertegnende bistår Borbergrenda Vel («BV»). BV er en velforening for beboerne i Borbergrenda. Vellet består i dag av beboere på ca. 30 eiendommer i Borbergrenda 39 – 103.

På vegne av BV vises det til varsel om oppstart av detaljregulering, for plan-id 456 Borgerenga i Ringerike kommune. Frist for høringsinnspill er 19. mars 2021.

Av varselet om oppstart fremgår det at planinitiativet er i tråd med overordnende plan, og ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift. Det er ikke riktig, og det anføres på vegne av BV at tiltakshaver må utarbeide planprogram og gjennomføre full konsekvensutredning før planforslaget kan sendes til 1. gangsbehandling.

Nedenfor følger videre BVs konkrete merknader til ulike forhold, og et ønske om at tiltakshaver oppretter dialog og sørger for medvirkning fra vellet og tilgrensende eiendommer. Merknadene er kun sendt pr. e-post.

2.0 Høringsinnspill

2.1 Planforslaget strider mot overordnende planer, og må konsekvensutredes

2.1.1 Rettslig

Plan- og bygningsloven kapittel 4 regulerer generelle utredningskrav ved regulering. Pbl. § 4-1 regulerer hvilke planer som skal ha planprogram, mens § 4-2 setter rammene for hvilke planer som skal konsekvensutredes. Bestemmelsene supplerer av forskrift om

konsekvensutredninger («KU-forskriften») av 26. juni 2017 nr. 854, jf. § 4-2, 3.ledd. KU-forskriften § 6 angir hvilke planer som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning.

Etter KU-forskriften § 6 bokstav b, jf. vedlegg 1 punkt 25 er hovedregelen at reguleringsplaner for tiltak til bolig alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Unntak fra dette gjelder der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Unntaket gjelder ikke der det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av areal til utbyggingsformål i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette gjelder selv om forslaget til arealdisponering også her kan være motivert i konkrete (private eller offentlig) ønsker om utbygging.¹

Etter KU-forskriften § 11 skal det besluttes om en plan omfattes av KU-forskriften før varsel om planoppstart. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere og avgjøre om plane omfattes av KU-forskriften, jf. § 4, 2.ledd.

Kravet til konsekvensutredninger er saksbehandlingsregler. Det er ikke adgang til å dispensere fra kravene, jf. pbl. § 19-2, 2.ledd.

Dersom kommunen ikke påser at et planforslag som er omfattet av KU-forskriften behandles etter kravene i forskriftene, vil dette være en saksbehandlingsfeil som kan gi grunnlag for klage på selve planvedtaket. Det samme vil gjelde mangelfull utredning eller dokumentasjon før fattet vedtak. Mangler ved konsekvensutredninger kan være så alvorlige at planvedtaket må anses å være ugyldig.

2.1.2 Forslaget er i strid med overordnet plan og må konsekvensutredes

Tiltakshaver anfører i varsel om oppstart at tiltaket er i tråd med overordnet plan og dermed ikke utløser krav om konsekvensutredning, uten at dette begrunnes nærmere. Det fremgår også å være Ringerike kommune («**kommunen**») sin vurdering i referat fra oppstartsmøte. Dette er en feil.

Det aktuelle området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse basert på et innspill om eneboligtomter og et par mindre leilighetsbygg fordelt på 25-30 enheter. Hensikten med varslet planoppstart er å legge til rette for variert boligbebyggelse bestående av eneboliger, kjedede boliger, rekkehus og leilighetsbygg på totalt 118 enheter. Leilighetsblokker foreslås i høyder opp til 6 etasjer.

Ved innspill til revidering av kommuneplanens arealdel i 2013 ble det for det konkrete området spilt inn forslag om;

*«å bebygge området med eneboliger og muligens et par mindre leilighetsbygg».*²

¹ Veileder for Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, utgitt februar 2020 s. 12.

² Brev fra Johans Bergsund datert 7. august 201. Referert i REVISJON AV KOMMUNEPLANEN INNSPILL TIL AREALDEL OG SAMFUNNSDEL 24.09.2013

En viktig grunn for etablering av boligfeltet var ønske om bygging av bioenergianlegg/flisfyring fra Borger gård.

Det kom ingen andre innspill knyttet til det aktuelle området under revidering av kommuneplanen. Omdisponering av arealet til boligområde ble vurdert på bakgrunn av Bergsunds innspill.

Etter avholdt oppstartsmøte har kommunen vurdert at planforslag ikke er i tråd med overordnet plan. Dette fremgår av saksfremstillingen av 18. november 2020. Det vises bl.a. til følgende vurdering:

«Planprospektet foreslår en mye større utnytting av området enn det som ble spilt inn, konsekvensutredet og fastsatt av kommunestyret i gjeldende kommuneplan. Planforslaget samsvarer heller ikke med målsettinger og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Valg av boligtyper og utnytting er ikke i tråd med tidligere utredninger som ble gjort før vedtak av kommuneplanen. Det er knyttet spørsmål ved om dette arealet hadde blitt vedtatt dersom innspillet den gang hadde foreslått blokkbebyggelse i dette området.»

Til tross for klar innstilling fra rådmannen, og et klart lovkrav om konsekvensutredning, vedtok kommunen oppstart av foreslått detaljregulering med knappest mulig flertall i formannskapsmøte 15. desember 2020.

Et politisk vedtak om oppstart av detaljregulering, medfører ikke bortfall av kravet om konsekvensutredning etter KU-forskriften. Det fremgår klart av det politiske vedtaket at konsekvenser ved foreslått utnyttelse skal utredes, jf. vedtakets punkt 3.

Den politiske uenigheten som har vært under behandlingen av saken, underbygger behovet for konsekvensutredning og tilstrekkelig opplysning av saken før planvedtak skal behandles. Avvikene fra gjeldende kommuneplan er vesentlige og tiltaket vil kunne ha vesentlige virkninger for miljøet. Unnlatelse av konsekvensutredning vil medføre at planvedtaket vil bli fattet på sviktede grunnlag, uten at sentrale forhold er belyst og vurdert.

På vegne av BV anføres det at kommunen må kreve at tiltakshaver utarbeider planprogram og gjennomfører konsekvensvurdering. Dersom konsekvensutredning ikke foretas, vil et fremtidig vedtak av planen bl.a. være i strid med plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Dette vil gi grunnlag for innsigelser/klager, og vil kunne føre til at vedtaket i seg selv blir ugyldig.

2.1.3 Tiltaket vil kunne skape presedens

Et vedtak om leilighetsutbygging i Borgeenga vil skape presedens for videre utbygging av leilighetsblokker på 6 etasjer i randsonen av Haugsbygd. BV kan ikke se at en slik utvikling er i tråd med tidligere vedtatte utviklingsstrategier i Ringerike kommune. Det vises her til gjentagende diskusjon i regionen om i hvilken grad og omfang det skal dispenseres fra gjeldende by- og kommunale planer. Kommunen bør således kjenne sitt ansvar om å få reguleringsplaner tilstrekkelig utredet før endelig vedtak fattes.

2.2 Merknader til konkrete temaer/forhold

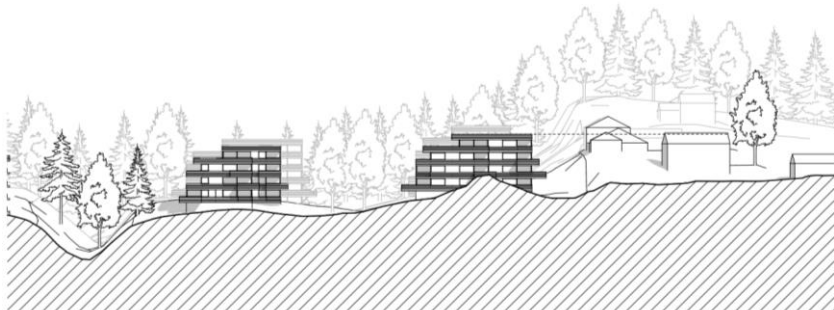
I tillegg til at planforslaget må konsekvensutredes, har BV foreløpig følgende merknader til varslet plan:

2.2.1 Foreslått utvikling/boligbebyggelse er i strid med tillatte høyder og utnyttelsesgrad

Forslaget til plan tilsier en vesentlig større utnyttelse av området, økt antall enheter, høyde og type bolig enn det som er lagt til grunn i overordnede planer.

BV er generelt ikke imot utbygging av det aktuelle området, men mener tiltakshavers forslag medfører en vesentlig høyere utnyttelse enn det som bør tillates i området. Da særlig sett opp imot eksisterende bebyggelse og områdets beliggenhet. BV er positive til en utbygging som tidligere spilt inn i kommuneplanen med ca. 30-50 enheter fordelt på enebolig, tomannsbolig, mindre innslag av firemannsbolig og eventuelt terrassert bebyggelse.

Foreslåtte høyder på 6 etasjer vil, slik BV ser det, være til stor ulempe for flere av de eksisterende eiendommene i området. Dette både ved tap av utsikt, sol m.m., men også særlig ved gjensidig innsyn mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det vises her til tiltakshavers volumstudie og illustrasjonsplan, datert 24. november 2020.



45 24.11.20 Borgerenga Presentasjon for Ringerike kommune Dyvik & Fasting Arkitekter

Figur fra tiltakshavers volumsstudie og illustrasjonsplan.

Ut ifra illustrasjonsplanene synes tiltenkt plassering av leilighetsblokker å medføre et problem vedrørende gjensidig innsyn. Til tross for dette, uttaler tiltakshaver i planinitiativet; *«Ny bebyggelse vil ligge lavere enn eksisterende bebyggelse langs Søndre Bergs vei og Borgergrenda, og dermed ikke berøre utsikts- og solforhold for disse.»*

Nevnte uttalelse viser viktigheten av at forslaget blir tilstrekkelig konsekvensutredet.

Forslagsstiller beskriver i sin presentasjon for Ringerike kommune at planområdet vil være en *«naturlig utvidelse av eksisterende sentrum»*. Se s. 14 ³

³ Volumstudie & illustrasjonsplan Borgerenga, Dyvik & Fasting Arkitekter, 24. november 2020

BVs mening er at planområdet ikke naturlig kan defineres som en del av «eksisterende sentrum». Området ligger ca. 2km unna Haug nærsenter med butikker, kirke, skole og barnehage.

Det er ikke i tråd med kommunens arealstrategi å etablere høyhus og blokkleiligheter i området. Foreslått utbygging er videre ikke i tråd med mål om reduksjon av klimagasser, arealeffektivitet og reduksjon av biltrafikk. I den grad kommunen mener det skal etableres blokkbebyggelse i Haugsbygd, er det etter BVs oppfatning vesentlig mer sentrale områder i Haugsbygd som vil kunne være bedre egnet for slik utbygging. F.eks. mer i direkte nærhet til etablert nærsenter, skole m.m.

2.2.2 Planavgrensning

Det må sikres at planområdet har tilstrekkelig areal for eventuelle endringer i krysset på Fv241, og vurderes om planområdet må utvides noe i veien «Borgergrenda». Se punkt 2.2.3 nedenfor.

BV bemerker at planavgrensningen inkluderer andre private eiendommer enn de tiltakshaver eier, og at realisering av tiltaket vil betinge privatrettslige avtaler.

2.2.3 Trafikk

Generelt

Borgergrenda/Borgerenga ligger ikke i Haugsbygd sentrum og beboere vil etter BVs mening i stor grad basere seg på bilkjøring. Dette gjør at tiltaket vil medføre en vesentlig økning i trafikken i området, og at konsekvensene ved dette (både i anleggsfasen og etter ferdigstilling) må utredes i tilstrekkelig grad sett i sammenheng med eksisterende og fremtidig trafikk på FV241.

Tiltakshaver har i referat fra oppstartsmøtet uttalt at boligområdet er stort og at utbygging vil skje over lang tid. Dette vil medføre en lang periode med anleggstrafikk og utbygging området. Dette vil ha konsekvenser både for trafikksikkerhet og støy i utbyggingsområdet og tilliggende områder.

Avkjøring FV241

FV 241 er allerede svært belastet og er en veistrekning av dårlig kvalitet. BV antar at veien vil bli ytterligere belastet ved ferdigstilling av E16 Eggemoen – Olum. Særlig med bakgrunn i at E16 Eggemoen – Nymoen ikke er etablert og etter lekkasjene ikke vil bli prioritert i kommende NTP.

BV stiller spørsmål til om nåværende avkjøring fra FV241 har kapasitet til en økning på 118 boenheter slik varslet planforslag legger opp til. Konsekvenser for kapasitet og tiltak må utredes, slik at tilstrekkelig trafikksikker adkomst fra Fv241 sikres.

Gang-/sykkelvei

Økt bosetting i Haugsbygd medfører etter BVs mening større behov for gang- og sykkelveier fra Hønefoss sentrum m.m. til Haugsbygd. I forbindelse med tiltaket må behovet for ferdigstilling av gang- og sykkelvei fra Vesternbakken til Øvre Klekkenvei og fra Hønen til Borger før igangsetting av tiltaket, utredes og vurderes.

Foreløpige illustrasjoner viser at tiltaket ikke sikrer myke trafikanter i eksisterende boligområde i Borbergrenda. Det vises her til at gangvei kun er forespeilet internt i nytt felt. Eksisterende boligområde er i dag bosatt av barnefamilier med barn i skole- og barnehagealder. Forslaget vil medføre betydelig økt trafikk på deler av veien Borbergrenda og i krysset til FV241. Tiltakets konsekvenser for myke trafikanter til og fra eksisterende boligfelt må utredes og belyses slik at endelig planforslag ivaretar disse forholdene på en tilstrekkelig måte.

Veien Borbergrenda

Tiltaket legger opp til bruk av eksisterende vei (Borbergrenda) fra Fv241 og frem til planlagt avkjøring for nytt boligfelt midt i «Borbergrendabakken». Adkomsten til Borbergrenda er i utgangspunktet svært smal og bratt uten gangfelt og gatebelysning. Det må utredes hvilke konsekvenser tiltaket vil medføre for eksisterende bebyggelse, og hvilke eventuelle tiltak som vil være nødvendig. Avkjørsel til planområdet vil være i nærheten av en sving midt i en bakke, dette vil kunne medføre at det må gjøres tiltak på veien Borbergrenda også etter avkjørsel til nytt felt. I så fall må planavgrensningen utvides for å sikre slike tiltak.

Fra FV241 og frem til avkjørsel til nytt felt vil tiltaket medføre behov for breddeutvidelse av eksisterende vei. Dersom dette medfører behov for areal utover det tiltakshaver eier, vil realisering betinge privatrettslig avtale.

2.2.4 Vilttrekk

Områdets betydning for vilttrekk må utredes. Dette er påpekt fra landbruksavdelingen i referat fra oppstartsmøtet, hvor tiltakshaver synes å bagatellisere problemet ved å poengtere at de selv ikke er kjent med eller har registrert trekk av vilt. BVs klare oppfatning er at dette området er et hyppig benyttet vilttrekk og at en tilstrekkelig utredning også må inkludere utredning av tilliggende arealer.

2.2.5 VA

Deler av dagens bebyggelse i Borbergrenda er ikke koblet til kommunalt vann- og avløpsnett. Avløpssystemet varierer mellom tette tanker, renseanlegg og spredegrøfter. Generelt er infrastrukturen utidsmessig og med hensyn til drikkevannskilden i Gullerudmarka bør dette konsekvensutredes.

Planvedtak om mulighet for etablering av 118 nye boenheter vil medføre at tiltaket må pålegges å sørge for kloakkering av nabolaget. Generelt må VA-anlegg etablert i forbindelse med tiltaket dimensjoneres for påkobling av øvrig/eksisterende boliger i området.

2.2.6 Friluftsliv/lekeareal

Gullerudmarka m.m. er et viktig og populært friluftsområdet øst for planområdet, som må ivaretas. Nærheten til skogen er en viktig faktor for valg av bosted for dagens beboere i området, og vil trolig også vektlegges av beboere i et eventuelt nytt boligfelt. Kommunen påpeker i referat fra oppstartsmøtet at tiltaket vil kunne medføre økt bruk av disse friluftsområdene. Det vil være behov for etablering av gangstier fra boligområdet til tiliggende friluftsområder. Disse må etableres slik at de ikke går over/berører privat eiendom til eksisterende bebyggelse.

Tiltaket vil inkludere felles leke og oppholdsareal. Dette vil naturlig tiltrekke barn i eksisterende boligområder og det må tilrettelegges for sikker adkomst til lekearealet også fra eksisterende boligområde i Borbergrenda.

Flere turbrukere parkerer i dag på etablert «venteplass» i svingen langs veien Borbergrenda. Dette skjer pga. manglende parkering for bruk av Gullerudmarka, og skaper trafikkfarlige situasjoner.

2.2.7 Naturreservat og drikkevannskilde

Planområdet ligger i nærheten av naturreservat og drikkevannskilde. Konsekvenser for bekkeføring i Tjernsbekken, naturreservatet i Gullerudmarka og drikkevannskilden må utredes i tilstrekkelig grad. Herunder konsekvenser ved rørsetting av Tjernsbekken.

2.2.8 Strøm, fiber og annen infrastruktur

Strøm

Det er flere høyspentledninger i luftstrek og eldre trafoer i det aktuelle området. Dette bør endres og etableres i bakken ved utbygging av området.

Strømnettet i Borbergrenda er generelt dårlig. Konsekvenser for strømnettet til eksisterende boligbebyggelse må belyses og hensyntas i planarbeidet.

Fiber

Det må settes krav om fremføring av fibernet ved etablering av nytt boligområde. Etablering av fiber må tilrettelegges for videreføring til eksisterende boliger.

Fjernvarme e.l.

Det må ved etablering av øvrig infrastruktur tilrettelegges for videreføring til eksisterende boliger.

2.2.9 Terrenginngrep

Området har store variasjoner i terrenget. Det må utredes om tiltakets terrenginngrep får konsekvenser for tiliggende områder.

2.2.10 Landskapsbilde

I kommunens vurdering ved revidering av kommuneplanen i 2018 ble landskapsbildet basert på innkommet forslag på området satt til grønt. Tiltaket som nå varsles vil medføre en vesentlig endring i landskapsbildet og må utredes.

2.2.11 Skolekapasitet

Økt tilflytting i området vil medføre et større press på skolekapasiteten i området. Tiltakets konsekvenser for skolekapasiteten i Haugsbygd på utredes og belyses i planarbeidet.

3. Medvirkning og kontaktperson

BV vil påpeke at tiltakshaver p.t. ikke har tatt initiativ til dialog med BV og at slik dialog særlig er viktig i tilfeller som dette for forslaget strider med overordnet plan og de innspill som ble gitt til kommuneplanen. BV oppfatter generelt at kommunen ønsker at tiltakshaver har dialog med tilgrensende eiendommer i planprosesser.

BV ber om at tiltakshaver oppretter dialog med BV v/Lars Birger Aasterud for medvirkning i videre planarbeid, og at orienteringer om utredninger/tiltak og forslag til plan gis i i god tid før en fremtidig 1. gangsbehandling.

Dersom det er spørsmål til høringsinnspillene kan Lars Birger Aasterud kontaktes på e-post: la@byggimpuls.com eller telefon +47 98 26 95 23.

Vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET BUTTINGSRUD DA



Christine Næss Mathiesen
advokat

Kopi: Ringerike kommune, planavdelingen. E-post; postmottak@ringerike.kommune.no
Borgergrenda vel, v/Lars Birger Aasterud

Fra

Styret i Hestebekken vel

Ved Oddbjørn Larsen og Arild Larsen

Til

Haugsbygd 15.03.21

Berntsen Plan og oppmåling AS

Kopi: Ringerike Kommune

INNSPILL TIL UTBYGGING I BORGERENGA

Vi er positive til utbygging i Borgerenga, men har noen punkter som vi mener er negative, og bør endres på.

Avkjøringen til Borgerenga er planlagt sammenføyd med dagens avkjøring til Borbergrenda. Denne avkjøringen er belastet allerede, det oppstår ofte tendenser til kø der allerede nå. Spesielt når man kommer nordfra, og skal svinge inn, eller når man skal ut av krysset, sørover. Med 118 enheter til som skal inn og ut dette krysset, vil det bli problemer med inn/utkjøring.

Vi mener at blokkbebyggelse passer dårlig inn på bygda. Her er behovet eneboliger. Eldre mennesker vil bo i byen, med nærhet til butikker. Hverken unge eller eldre mennesker vil gå til butikken fra Borgerenga for å handle, det vil derfor bli stor forøkelse av biltrafikken i området. Haugsbygd er et populært sted å bo, men det er eneboliger som er ettertraktet, ikke leiligheter.

Området Borgerenga ble kjøpt, med tanker om opptil 50 boenheter. 50 eneboliger vil passe bedre inn i området, og vil også møte etterspørselen om eneboliger i Haugsbygd.

Hilsen

styret i Hestebekken vel, i nedre Borbergrenda

Ved Oddbjørn Larsen og Arild Larsen

Magnus Bratli Holte

Fra: Diana seget <dseiget@gmail.com>
Sendt: onsdag 17. mars 2021 12:10
Til: Magnus Bratli Holte
Emne: utbygging/ byggesak Borgerenga/ Borbergrenda

Vi oversender herved våre synspunkter og kommentarer ang. utbygging i Borgerenga.
Undertegnende er bosatt i Borbergrenda 86

Punkt 7.7 samferdsel

vår eksisterende vei skal brukes som påkjørlsesvei og tilknyttes det nye boligfeltet midt i " Borbergrendabakken" som vi ser som svært skeptisk og trafikkfarlig:

1. smal og bratt vei som ikke er tilrettelagt til den planlagte biltrafikken for over ca. 200 husstander plus besøkende.
2. **per dags dato bor det 16 barn i skole- og barnehagealder i øvre delen av Borbergrenda som bruker og vil bruke veien som skolevei. Her ser vi stor fare for ulykker!**
3. det finnes ingen gatebelysning
4. dårlig sikt spesielt i mørketiden, glatt til tross for støying
5. Borbergrenda Vel har for noen år tilbake finansiert asfalteringen med egne midler. Hvem står for vedlikehold og reparasjoner?
6. Er det tatt hensyn til at også besøkende/ familie/ venner vil bruke adkomstveien. Disse er ikke kjent med veiforholdene i alle årstider? Vi regner med økt biltrafikk/ turgjengere i også øvre del av Borbergrenda.
7. Vi ser for oss tap av livskvalitet ved økt bebyggelse i denne dimensjonen som går frem i reguleringsplanen.
8. Ved å reagere på imøtekommende trafikk har det skjedd at en personbil i Februar 2021 havnet i hagen på bolig og måtte ha hjelp av 2 bergingsbiler.

Landbruk

" Tiltakshaver er ikke kjent med at det er vilttrekk for dette området og har ikke registrert hjortetrekk, kryssinger eller stier i området."

Denne uttalelsen gjenspeiler ikke hva beboere i Borbergrenda opplever!

1. på Rv 241 settes det hver vinter opp skilt for stor elgfare/ viltferdsel.
2. Vi har elg, rådyr, hare, mink, rev i Borbergrenda
3. stier som brukes av vilt kan ses tydelig særlig om vinteren når snøen ligger

Vassdrag

Uttalelsen at bekken som renner gjennom planområdet (Tjernsbekken) har liten vannføring, selv under snøsmelting tviler vi på.

utbygging

De planlagte boligblokkene med en gesimshøyde på inntil 15 m anses som svært overdimensjonert!

Denne planen bør revurderes mtp. en symbiotisk tilpasning med eksisterende boliger i bygda.

Eksisterende familier har valgt å bo i bygda pga. nærhet til skog og marka og beholde roen/ freden ved å bo på landet.

Vi ønsker ikke biltrafikk som er sammenlignbar med den i en bysentrum.

Det har vært et bevisst valg å bosette seg i utkanten av Hønefoss sentrum uten høyblokker og tett bebyggelse.

Vi stiller oss i samme rekke med alle berørte som stiller seg svært skeptisk til utbyggingen i denne dimensjonen, spesielt høyblokker!

Det har vist seg i men annen/ tidligere sak, at politikerne ikke har sett konsekvensene på vedtaket som ble gjort som har skapt store reaksjoner i etterkant.

Her oppfordrer vi alle til å revurdere byggesaken i samarbeid med beboere, spesielt planene om å sette opp boligblokker og for å finne en løsning ang. adkomstveien til det nye boligfeltet!

Med vennlig hilsen

Diana Seget
Jörg Müller



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

16.03.2021

Vår ref:

2021/5454

Deres dato:

15.02.2021

Deres ref:

Berntsen Plan og Oppmåling as

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Att. Magnus Bratli Holte

Dette brevet er fra Statsforvalteren som frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

Ringerike kommune - innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Borgerenga ved Haugsbygd

Vi viser til deres oversendelse datert 15. februar 2021 hvor det varsles oppstart av planarbeid.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger i området i tråd med kommuneplanen. Det er varslede planområdet omfatter et areal på 59 daa og ligger sør for tettstedet Haugsbygd langs Hadelandsveien. Det går en markert bekkedal gjennom området som deler opp området i en nordlig og sørlig del.

Når det gjelder spørsmålet om hvor mange boenheter det skal legges opp til i planforslaget, går det frem av kunngjøringen av dette spørsmålet er lagt frem for politisk behandling. Forslagsstiller ønsker en høyere utnyttelse enn det kommuneplanen legger opp til. Ifølge kunngjøringen er det ønske om å legge til rette for i alt 118 enheter i form av konsentrert utbygging.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Samordnet areal- og transportplanlegging

Aller først vil vi vis til at planområdet ligger utenfor tettstedene i kommunen som det er ønske om å styre boligveksten til. Området ligger ca. 4 km øst for Hønefoss sentrum i luftlinje og ligger sør for tettstedet Haugsbygd. Området må derfor regnes for å være bilbasert, selv om det i dag er gang- og sykkelvei inn til Haugsbygd sentrum.

Vi viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Buskerud. Her er det føringer om at utbyggingsmønsteret må styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. Et mål om en forsterkning av Hønefoss sentrum gjør det viktig å ikke åpne opp for store nye felter for boligutbygging spredt i kommunen. Ut fra disse føringene anbefaler vi at antall boenheter holdes lavt i dette området. Vi vil vurdere innsigelse til et planforslag som ikke følger opp dette.

Vi minner i den sammenheng om at vi fremmet innsigelse til dette området i forbindelse med den siste rulleringen av arealdelen. Bakgrunnen for dette var at vi mente forslaget kom i konflikt med nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi trakk senere innsigelsen i brev av 21. juni 2018 med bakgrunn i at kommunen kom oss i møte på flere av de andre innsigelsene som omhandlet mye av de samme problemstillingene (i alt 15 områder). Vi opprettholdt imidlertid våre faglige anbefalinger om å ta området ved Borgerenga ut av arealdelen.

Med dette som bakgrunn vil vi derfor sterkt anbefale at det legges opp til en forsiktig utbygging av området. Dette vil også sammenfalle bedre med dagens bygningsmiljø og kulturlandskap som i dag består av en blanding av gårdsbebyggelse og spredt boligutbygging.

Naturmangfold

Det aktuelle området er kartlagt etter NiN-metodikken i 2018 og det er dokumentert en lokalitet med naturtypen *rik boreal frisk lauvskog* innenfor planområdet. I beskrivelsen står det at lokaliteten har høy kvalitet og at den inneholder et stort artsmangfold. Naturtypen er ikke truet og det er ikke dokumentert noen arter som er rødlistet innenfor planområdet ut fra det vi kan se. Det er derfor ikke knyttet nasjonale eller viktige regionale interesser til dette naturområdet.

Vi mener likevel det er uheldig at store deler av dette skogsområdet er avvirket. Når området skal planlegges som boligområde ville deler av denne skogen kunne inngått som en del av den blågrønne strukturen i planen. Vi ser det er spart noen trær langs bekken. Vi minner om at kantsonen langs vassdrag er lovbeskyttet etter vannressursloven § 11.

Videre vil vi vise til at vassdrag skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette har blant annet bakgrunn i at randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg utgjør vassdragsnaturen et viktig element i friluftssammenheng. Det går frem av kunngjøringen at det går et vilttrekk i området. Kantsonen langs vassdrag er viktige faunapassasjer. Vi ber derfor om at det sikres et tilstrekkelig vegetasjonsbelte langs bekken for å kunne ivareta dette på best mulig måte.

I denne forbindelse vil vi også vise til naturmangfoldloven hvor det fastsettes mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Videre omhandler denne loven sentrale prinsipper om kunnskapsgrunnlag og miljørettslige prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanleggingen. Det må derfor som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Støy

Vi ber om at trafikkstøy blir vurdert og ivaretatt i tråd med Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442/2016. Arealene som ligger nærmest Hadelandsveien kan være utsatt for støyverdier som overstiger de gjeldende grenseverdiene. Det er derfor viktig at planforslaget sikrer gjennomføring av støyreducerende tiltak før støyfølsomme bruksformål kan tas i bruk. Hvis det kun er et mindre område langs veien som er støyutsatt, anbefaler vi at dette området blir regulert som en del av grønnstrukturen, eller på annen måte ikke blir tatt med som en del av byggeområdet.

Vi ber om at støyutredningen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at nødvendige støytiltak blir innarbeidet i planen. Vi ber om at støygrensen for trafikkstøy på $L_{den} = 55$ dB blir tatt inn i bestemmelsene slik at den blir juridisk bindende for området. Støy på uteareal, lekeplass og utenfor vindu i støyutsatt fasade skal ikke overstige denne grensen. Dette er med på å sikre god miljøkvalitet for de som skal bo i området.

Barn og unge

Planleggingen må også ta hensyn til grønnstruktur og barn og unges interesser. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser må legges til grunn, og vi ber om at det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldere. Dersom arealer av betydning for barns lekemuligheter blir negativt berørt av planforslaget, må det redegjøres for at det finnes tilfredsstillende erstatningsarealer i nærområdet som dekker behovet for lek. Videre må det legges vekt på trafikk sikre løsninger og trygg skolevei.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Utover dette vil vi vise til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021, og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#). Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljostatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Ringerike kommune	Postboks 123 Sentrum	3502	HØNEFOSS
Statens vegvesen region sør	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Berntsen Plan og Oppmåling
v/ Magnus B. Holte

e-post: magnus@bpoo.no

Hønefoss, 18. mars 2021

HØRINGSINNSPILL TIL VARSEL OM PLANOPPSTART. DETALJREGULERING FOR PLAN-ID 456 BORGERENGA.

1.0 Innledning og bakgrunn

Det vises til varsel om oppstart av detaljregulering for plan-id 456 «Borgerenga» i Ringerike kommune. Frist for høringsinnspill er 19. mars 2021.

Undertegnede er beboer i Borgergrenda 62, 3514 Hønefoss, og grunneiere av gbnr. 102/238, 102/11, 102/213, 102/117 og 101/6 i Ringerike.

Mine merknader til varslet planoppstart følger nedenfor.

2. Høringsinnspill

2.1 Planforslaget krever planprogram og konsekvensutredning

Tiltakshaver uttaler i varsel om oppstart at tiltaket er i tråd med overordnet plan, og med det ikke utløser krav om konsekvensutredning. Jeg er ikke enig i tiltakshavers vurdering.

Det aktuelle planområdet ble avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan basert på et innspill på eneboligtomter og et par mindre leilighetsbygg fordelt på 25-30 enheter. Hensikten med varslet planoppstart er å legge til rette for variert boligbebyggelse bestående av eneboliger, kjedede boliger, rekkehus og leilighetsbygg på totalt 118 enheter. Leilighetsblokker foreslås av tiltakshaver i høyder opp til 6 etasjer.

Tiltaket som fremkommer av mottatt varsel er med det av vesentlig forskjellig karakter enn det som ble lagt til grunn for utredninger og vurderinger i kommuneplanen. Videre er det direkte i strid med bestemmelser og føringer i overordnet plan bl.a. vedrørende utnyttelse, høyder m.m.

I saksfremstillingen datert 18. november 2020 går det klart frem at administrasjonen i Ringerike kommune vurderer at tiltaket er i strid med gjeldende plan. Det rettslige utgangspunktet er at slike tiltak skal konsekvensutredes og ha planprogram. Det vises her til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. Varslet tiltak er ikke omfattet av unntaksbestemmelsene i nevnte regelverk. Fremtidig vedtak av planforslaget uten konsekvensutredning vil med det medføre at vedtaket inneholder saksbehandlingsfeil som kan gi grunnlag for klage, og vedtaket vil kunne bli ansett ugyldig.

Formannskapetets vedtak om oppstart kan ikke fritta tiltakshaver fra kravet om konsekvensutredning.

Ringerike kommune må med bakgrunn i ovennevnte kreve at tiltakshaver utarbeider planprogram og gjennomfører full konsekvensutredning.

G.

2.2 Planområdet og forholdet til gnr. 101 bnr. 6

Foreslått planområde omfatter gnr. 101 bnr. 6 som p.t. er foreslått utviklet til veg, boligutbygging og annen veggrunn. Utnyttelsen av arealet vil være betinget at endelig godkjent veiløsning. Det foreligger p.t. ingen privatrettslig avtale som gir tiltakshaver tilgang eller rett til å utvikle dette arealet. Jeg forventer at tiltakshaver tar kontakt og etablerer dialog med undertegnende vedrørende dette.

2.3 Merknader til foreslått tiltak

Jeg er generelt ikke imot utbygging av Borgeenga men mener tiltakshavers forslag vil legge til rette for en utvikling som vil gi en vesentlig høyere utnyttelse enn det som bør tillates i området. Utbyggingen må i større grad hensynta eksisterende bebyggelse i Borbergrenda, og det faktum at området har en beliggenhet ca. 2km til Haug nærsenter med butikk, skole, kirke barnehage etc.

Tiltakshaver har i sitt forslag lagt opp til 118 enheter fordelt på 82 leiligheter og 36 småhus. I underkant av 50% av planlagt utbygd m2 BRA er planlagt som blokkbebyggelse. Dette tilsier at området med foreslått utbygging vil ha et vesentlig antall blokkleiligheter, og kan etter min mening ikke sies å være i tråd med Ringerike kommunes arealstrategi. Blokkleiligheter bør ikke etableres i området. Foreslått tiltak vil etter min mening være til stor ulempe for eksisterende bebyggelse i området og skape en presedens for hvilken type utbygging som kan tillates etablert i randsonen av Haugsbygd. Ringerike kommune må gjøre en konkret og bevisst vurdering av de konsekvenser et slikt tiltak vil medføre.

Tiltaket vil medføre en vesentlig trafikkøkning i området både ved utbygging og etter ferdigstillelse, Konsekvensene ved dette må utredes i tilstrekkelig grad, slik at det gjøres nødvendige tiltak. Jeg og flere andre beboere i Borbergrenda har barn i barnehage- og skolealder. Tiltaket må sørge for tilstrekkelig trafiksikkerhet i og til og fra området, lekeplasser, friluftsområder etc. P.t. synes foreslått tiltak bl.a. ikke å sikre gangvei for myke trafikanter fra eksisterende boligfelt.

Hva gjelder merknader til konkrete temaer viser jeg til høringsinnspill fra Borbergrenda Vel av 16. mars 2021.

Vennlig hilsen

Guro C. Thoresen
Borbergrenda 62,
3514 Hønefoss



Kopi:

Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

Magnus Bratli Holte

Fra: bjarne berger <b.berger@live.no>
Sendt: torsdag 18. mars 2021 23:00
Til: Magnus Bratli Holte
Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: Plan-ID 456 Borgerenga

Hei,

Som eiendomsbesitter i Borbergrenda ønsker jeg å komme med innspill vedr. byggeplanene til Hjalmar Sørgård på Borgerenga i Haug.

Jeg har sett på plantegninger og ser at det er tenkt at de skal bruke samme avkjøring som nåværende husstander bruker i dag, det vil bli et problem da det er veldig smal vei og en bratt bakke som til tider kan være krevende på vintertid. (Det trengs god plass da det er behov for å ha fart for å komme opp den bratte bakken.)

Slik det er nå er veien for smal. Det må være mulig at 2 biler kan møtes uten å må vente ved en lomme for å slippe de frem, det ser jeg vil bli et problem når trafikken økes så mye som det vil bli med denne løsningen.

Slik jeg ser det bør det bli en bedre løsning om dere legger tilgangen til dette feltet på en avkjøring der det gamle saghuset er i dag. Det kan til tider være en krevende å komme ut i veien nede ved riksveien spesielt på morgningen og ettermiddag når de fleste skal til og fra jobb.

Mvh

Bjarne Berger

fra Borbergrenda 59 og 61

Berntsen Plan & Oppmåling AS
Vinterrotveien 3c
3517 HØNEFOSS

Vår dato: 18.03.2021
Vår ref.: 202103934-2
Arkiv: 323
Deres dato: 15.02.2021
Deres ref.:

Saksbehandler:
Heidi Mathea Henriksen
22959759/hmh@nve.no

NVEs generelle tilbakemelding - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Borgerenga, planID 456 - Ringerike kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 15.02.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- NY! [Kartbasert sjekklister-NVE-tema](#) – kartbasert veiledning for reguleringsplan.
- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekklister for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [Miljødirektoratets overvannsveileder](#) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.
- [De Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#) av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.
- For vurdering av overvann kan også følgende [publikasjoner fra Norsk Vann](#) være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*».
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og](#)



[verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Heidi Mathea Henriksen
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

Ringerike kommune
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Berntsen Plan og oppmåling AS

Osloveien 10

3511 Hønefoss

(Sendt per mail til: magnus@bpoo.no)

Klekken 19.03.2021

KOMMENTARER OG INNSPILL TIL OPPSTART PLANARBEID, PLAN-ID 456 BORGERENGA

Naboprotekt

Viser til formannskapet veldig knappe vedtak om videre planarbeid for detaljreguleringsplan for 456 Borgerenga i Klekkenhavna, på tross av administrasjonens anbefaling.

Innledningsvis skal undertegnede sammenfatte en holdningstilkjennegivelse om tiltaket og prosessen så langt på et overordnet nivå.

Tiltakshaver har ved gjennomføring av en rekke prosjekter innen Ringerike kommune dokumentert manglende respekt for lokalitetens særpreg. Denne holdning gjentas i forsterket grad ved forslaget til utnyttelse av dette aktuelle byggeområde. Forslaget oppfattes som sterkt provoserende i og omgitt av en natur og kontekst, som fortjener en helt annen tilpasset bebyggelsesform.

Tiltakshaver har tilsvarende gjennomgående i sine seneste prosjekter gjennomført disse med materialvalg for utvendig fremtoning på et lavt nivå i standard, uten sans og respekt for estetikk. Med en gitt carte blanche til tiltakshaver fra politikerne, altså uten streng styring fra kommunens saksbehandlere i den videre prosess, kan man kun frykte det verste med dette prosjekt inn i konteksten.

Forslaget er uten kvalitet og må oppfattes som værende drevet fram utelukkende av kommersielle grunner.

Det politiske svake flertall som aksepterte at tiltakshaver kunne gå videre med sitt forslag inn i en detaljreguleringsprosess burde tenke over at det er et kommende kommunalvalg innen så lenge. Et fravær av tradisjonelle stemmer til disse partiene fra beboere i tilknytning til området og sympatisører generelt vil sikkert vise seg som tydelig konsekvens av feiltrinnet. Men det er jo ingen skam å snu i tide.

Konkrete kommentarer til saken, som det fremgår av et varselsbrev uten dato fra tiltakshaver om oppstart detaljregulering, kommunens melding om vedtak med dato 14.01.2021, planinitiativ og forespørsel om oppstartmøte med dato 05.02.2018 samt referat fra oppstartmøte med dato 05.07.2019 fremmes herved:

Vedtaksbrevet fra kommunen

- Vedtaksbrevets pkt. 3 oppfattes som politikernes ventil for å kunne gå tilbake på vedtaket, noe som oppfattes positivt
- Saksbehandlerne understreker at konsekvensutredninger av alle plantemaer skal være substansielle
- Saksbehandlerne etterspør presentasjonsdokumentene som ble gitt/vist politikerne i HMA- og formannskapsmøtet før jul 2020. Naboer som er varslet ber også om innsyn i dette
- Undertegnede og naboer som er varslet ber om å få tilsendt kopi av vedleggene merket 1, 4, og 5

Varsel om oppstart, uten dato

- Administrasjonen med rådmann i spissen sa nei til tiltaket som det foreslås, fordi det er i strid med kommuneplanens bestemmelser om utnyttelse. Et svakt politisk flertall i formannskapet overstyrte utrolig nok dette i SAK 33/20. Oppfattes kontroversielt i å med at vedtaket vil/kan danne presedens for andre kommende utbyggingstiltak i området. Planområdet er avsatt til boligområde i gjeldende kommuneplan, men ikke med blokkbebyggelse i varierende høyder opp til 6 etasjer (obs – dette avviker 1 etasje fra planinitiativet, som sier 5 etasjer). Ringerike og spesielt Hønefoss by trenger utvilsomt befolkningsvekst. Kommunen har forpliktet seg til å legge til rette for dette rundt jernbanestasjonen og kollektivknutepunkter. I tillegg er det flere andre områder i byen som er egnet for fortetning og byggeri i høyden. Hvorfor har dette minimale flertall i formannskapet da en avvikende agenda, om at man skal ha urbane boliger i massive boligblokker ut i et område med spredt lav bebyggelse?
- Grunnforhold, overvann, trafikk, LANDSKAPSBILDE, bokvalitet og GRØNNSTRUKTUR skal utredes substansielt. Også avgrensninger av planen mot naboområder skal belyses i planforslaget. Når det gjelder bokvalitet er det vel neppe trolig at unge folk fra midtbyen i Oslo vil velge leilighet i Haugsbygd. De vil ønske seg urbanitet med kvalitet i form av liv, forretninger, kafeer, restauranter og kulturopplevelser

Planinitiativ med dato 05.03.2018

- Tiltakshaver *ønsker fleksibilitet på hvert område så bygging kan tilpasses behovet på det tidspunkt boligene blir bygget.* (dette nevnes flere ganger gjennom dokumentet) Med dette ber tiltakshaver i realiteten om carte blanche til i framtiden å disponere området fritt med varierende bebyggelse uavhengig av det planen skal definere. Vedtaket som skal fattes på detaljreguleringsnivå må være helt entydig på type, omfang og estetisk standard og kvalitet av bebyggelse på de forskjellige deler av området. I tillegg må det settes en konkret tidsramme fra første IG gis til komplett ferdig utbygget område på maksimum 3-4 år. Ringerike er etter vedtak om utbygging av vei og jernbane definert som et pressområde for boligbebyggelse, også eneboliger, så dette er i tiden et helt relevant krav
- Det anføres i dokumentet på side 2 (og side 5) at planinitiativet er i samsvar med kommuneplanen område B20. Dette stemmer ikke da det er tale om en langt høyere utnyttelsesgrad i det foreliggende planinitiativ enn tillatt
- Det anføres at området er lokalisert mellom eksisterende bebyggelse. Dette er for så vidt korrekt, bortsett fra at tiltakshaver bevisst unnlater å trekke fram at de eksisterende naboområdene på hver side er vel etablerte områder med spredt lav bebyggelse på store tomter. En ny bebyggelse mellom disse etablerte områder med en helt annen bebyggelsesform og høy utnyttelse som det foreslås, vil være en provoserende utfordring i et helhetlig landskapsperspektiv. Det vil ubetinget fremstå prangende og sterkt dominerende i terrenget i forhold til naturen, dyrket mark/skogen bak og konteksten generelt
- Side 4: Tiltakshaver *ønsker fleksibilitet på tomtestørrelser i de forskjellige delområdene.* Ref. undertegnede kommentar under første svartmerke i dette avsnitt
- Side 4: Det er planlagt «småhusbebyggelse» på inntil 3 etasjer, og blokkbebyggelse på opp mot 5 etasjer med gesimshøyder på inntil 15 meter. Det bemerkes at de høyeste bygg er plassert øverst i tomteområdet, og vil derfor være mildtst talt godt synlige. Gesims- og mønehøyder er mindre relevant i sammenhengen enn maksimum tillatte høyeste kote av tak med oppbygg for bebyggelsen. Denne bør ikke tillates høyere enn den terrengkote som finns i grense mot de nærmeste naboområder
- Side 5: Det er planlagt i alt 15 % grønnstruktur for hele området, hvorav størsteparten vil være i dalsøkket med bratte skråninger, som må karakteriseres som uegnet for utendørsaktiviteter i et område for små barn og eldre med krav om universell utforming. Det

må stilles krav om et langt høyere grad av utomhusområder, altså en langt lavere BYA enn det planinitiativet rommer

- Side 5: Det anføres at dalsøkket «blir planlagt bevart så langt som mulig». Hva ligger det i dette? Har utbygger tenkt å fylle dalsøkket etter rørlegging av bekken? Det må stilles krav om at dette for området karakteristiske landskapstrekk bevares
- Side 5: Støytiltak fra FV 241 må vurderes. Vi forutsetter at det gjennomføres substansielle støymålinger på en 24/7 basis (ikke i fellesferien hvor tungtrafikken er redusert). Støytiltak for området må foreslås på basis av Viken fylkeskommunes og kommunens krav etter gjennomførte støymålinger
- Side 5: Det skal etableres ny VA løsning for området. Det bemerkes at området, som tidligere har ligget som naturområde med naturlig førdrøyning og nedsig til grunnvannet, i samsvar med planinitiativet vil få harde overflater på 85% av arealet. Tåler mottakssystemet dette nedstrøms enten det er bekkefar eller overvannsledning? I referat fra oppstartmøtet kommenterer utbygger på side 8, at de prosjekterer VA anleggene sine for påkopling til kommunens anlegg, implisitt at kommunen må bære omkostninger for eventuell oppgradering av sine anlegg forårsaket av tiltaket. Som skatteborger på Ringerike finner undertegnede det helt rimelig at utbygger selv må bære kostnadene for følgene av sitt tiltak. Dette må reguleres i en utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver
- Side 6: Det må stilles krav til utbygger om utførelse av substansielle geotekniske undersøkelser før det gis rammetillatelse for å sikre at tiltaket ikke utløser skred innen eget område, eller for tilliggende områder
- Side 6: Utbygger anfører: «*Utearealer skal så langt det er mulig planlegges etter prinsippet for universell utforming*». Kommunen må stille dette som et ufravikelig krav, da det er mest sannsynlig at det er kjøpsterke eldre mennesker som vil være kjøpere av eiendommene, ref. Loeskollen rett nord for Haug ungdomsskole (dette prosjekt skulle aldri skulle ha blitt bygget i Haugsbygd)
- Side 6: «*Forslagsstiller skal ha dialog med naboer gjennom planprosessen*». Naboene har ikke blitt invitert til dialog. Nabo Inge Skavhaug har gjennom lokalavisen forsøkt å få dialog i gang med utbygger uten resultat. Det er fullt mulig å gjennomføre slike medvirkningsprosesser på Teams
- Side 6, mulige konsekvenser: Utbygger hevder: «*Planen tilrettelegger for utbygging i tilknytning til eksisterende boliger og infrastruktur i Haugsbygd*». I tilknytning ja, men avviker i den grad konseptmessig totalt fra eksisterende boligbebyggelse med spredt lav bebyggelse på begge sider og skog og dyrket mark mot øst
- Side 6, mulige konsekvenser: Utbygger hevder: «*Utbyggingen bidrar til å knytte sammen fragmentert bebyggelse*». Dette utsagn kan i prinsippet være sandt, forutsatt planinitiativet endres totalt konseptmessig fra å være et fremmedelement, til å bli et inkluderende og sammenføyende element med spredt lav bebyggelse i det kommende konkrete forslag til detaljregulering. Det bemerkes at dette ville være i samsvar med den intensjon som lå til grunn da tiltakshaver fikk mulighet for anskaffelse av området fra tomteselger

Oppstartmøte med dato 05.07.2019

Innedningsvis oppfattes det prisverdig at kommunens sakbehandlere innen de forskjellige ansvarsområder har forberedt seg så grundig, som det fremgår av referatet. Referatet og temaene dekker mye av det undertegnede har anført og kommentert i avsnittene over.

Vi forutsetter at tiltakshaver i sitt forslag til detaljregulering SKAL svare ut de punktene som ikke allerede er svart ut i referatet. Også at SKAL kravene i referatet følges av tiltakshaver.

- Ad. Pkt. 5: Vi konstaterer at utbygger IKKE har lagt til rette for medvirkning

- Ad. Pkt. 6, Byggesak: Terrenginngrepene som påtenkes må det gjøres nøye rede for
- Ad. Pkt. 6, Landbruk: Utbygger svarer at han ikke er kjent med om det spesielt er hjortetrekk i området. Hvilket lokalkjennskap har utbygger? Spørsmålet var om det var villtrekk. Spørsmålet må sjekkes ut og besvares skikkelig. Er den omtalte bru over dal i øst for viltet, eller for mennesker?
- Ad, Pkt. 6, Miljørettet helsevern: Ref. siste svartpunkt under Miljørettet helsevern. Svaret på dette må være et krav om at andelen utearealer/grøntområder økes betraktelig
- Ad. Pkt. 7.1, konsekvenser for lokalsamfunn: Den planlagte bebyggelsen vil helt klart være i motstrid med kommunens målsetting om at nye boligområder ikke skal generere økt bilbruk. Omfanget av det påtenkte tiltak vil uansett kjøpergruppe medføre en sterk økning av biltrafikk da dagligvarebutikk, helsetjenester, fritidsaktiviteter, urbane tilbud med variasjon av restauranter, bibliotek etc. fordrer bil. Også småbarnsforeldre vil ubetinget bruke bil til barnehage og barneskole. Forslagsstiller tilføyer uten relevans til temaet at *«Boligområdet er forholdsvis stort og utbyggingen vil skje over relativt lang tid. Forslagsstiller ønsker en fleksibel plan som åpner for flere ulike boligtyper, størrelse og utforming»*. Som tidligere nevnt i dette dokument må det stilles krav fra kommunen til utbyggingens totale varighet. Naboene kan ikke akseptere en byggeplass som går over mange år. Det må tilsvarende stilles restriktive krav til boligtyper, størrelse, utforming, høyder, kvalitets- og standardmessig fremtoning i landskapet.
- Ad. Pkt. 7.1, estetikk: For at kommunens saksbehandlere og beslutningstakere (politikere) skal kunne få en optimal og objektiv mulighet for å vurdere tiltakets utforming, volum og høyder tilpasset omgivelser og topografi, foreslår vi at man i tillegg til det forlangte også utfører en konkret situasjonsillustrasjon ute i felten. Dette kan gjøres ved at man staker ut hjørnene av bebyggelsen med høydeangivelse på de lavere bygg. For de høye bygg kan man på tilsvarende vis gjøre dette med heliumballonger i line. Dette skal dokumenteres med dronebilder fra forskjellige høyder og vinkler, og ikke minst ved en befaring av utstikkingen av naboer/ de som har fremmet innsikelse og beslutningstakerne i forbindelse med de politiske utvalgsmøtene i forkant av 1. gangs behandlingen.
- Ad. Pkt. 7.2, Landbruk: Kommunens anbefaling om buffersone med vegetasjon mot landbruk og skog bør økes fra 10m til 30m for å hindre at beboere trækker ned kornåkre, når det skal hentes fotballer og liknende samt av hensyn til skyggevirking fra bebyggelse, som vil hindre vekst. Dette siste argument gjelder spesielt mot åkeren på nedsiden av feltet.
- Ad. Pkt. 8, krav til innhold og materiale ved 1. gangs politisk behandling: Ref. svartpunkt nr. 2 over dette, når det gjelder krav til illustrasjonsmateriale
- Ad. Pkt. 14: Som naboer til den foreslåtte massive utbygging har vi tillit til at kommunens beslutningstakere, når man allerede i utvalgsmøtene i forkant av 1. gangs politisk behandling, får sett skikkelig på totalkonsekvensene av tiltaket, vil endre oppfattelse og be utbygger om et totalt endret konsept. Vi konstaterer at referatet gjennom *ordlyden «Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m. m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet»* ivaretar denne mulighet. **Vi oppfordrer på det sterkeste politikerne til å endre standpunkt i denne sak i respekt for borgernes medvirkning, slik at man får en utbygging som respekterer gjeldende overordnede mål og prinsipper samt innbyggernes oppfattelse og interesser.**
- Ad. Pkt. 15, framdriftsplan: Denne etterlyses, og bes framsendt

Med hilsen

Beboere på Øvre knausen og Øvre Bergs vei.

Kari og Steen Blach Sørensen
Tone og Oddmund Nestegard

Karoline B. Henriksen og Anders R. Fehn
Øystein Olsen
Inge Skavhaug

Kopi til:
Ringerike kommune, Reguleringsvadelingen, PB 123, Sentrum, 3502 Hønefoss (sendt per mail)

Magnus Bratli Holte

Fra: Inge <inge.skavhaug@gmail.com>
Sendt: fredag 19. mars 2021 17:42
Til: Magnus Bratli Holte; postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: Plan ID 456 Borgerenga, naboinnspill

Jeg er nabo i øst til Borgerenga, både med dyrka mark og skog. Gnr 103, bnr 5.

Jeg vil i tillegg til fellesinnspill fra beboere i Øvre Knausen og Borgergrenda Vel få kommentere følgende:

- Jeg har 1 aktuell tomt på gården. Den ligger rett øst for der den ene boligblokken er planlagt. Tomta mi vil bli totalt ødelagt med en boligblokk rett foran.

- Jeg ha startet en underskriftskampanje på opprop.net. Pr 19.03.2021 har 102 signert oppropet, men målet er minst 500. Jeg regner med at høyhusdiskusjonen i Hønefoss vil være positivt for mitt opprop. Adressen er:

https://www.oppop.net/nei_til_boligblokker_ved_klekken

Ved å klikke på lenken, og deretter på Underskriftskampanje, Signeringer og Kommentarer, vises all informasjon om oppropet, signererene og deres kommentarer.

- De fremlagte planene med blokker på 15-20 m gesimshøyde bryter fullstendig med eksisterende bebyggelse. Estetisk er de fremlagte planene en skivebom, kun med økonomisk vinning for tiltakshaver som mål.

Med bekymret nabohilsen,

Inge Skavhaug

Søndre Bergs vei 35

3514 Hønefoss

Sendt fra min iPad

Hans Bergsund
Borger gård
3514 Hønefoss

Haugsbygd, 19.03.2021

Berntsen plan og oppmåling AS

Ringerike kommune
Postboks 123 Sentrum
3502 Hønefoss

Innspill til planarbeid, plan 456 «Borgerenga»

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Plan 456 i Ringerike kommune.

Undertegnede, Hans Bergsund, er eier av eiendommen 101/1 som grenser til planområdet. Jeg har nylig flyttet tilbake til Haugsbygd sammen med kone og barn. Dette henger sammen med at jeg overtok Borger gård etter min far i fjor og at det derfor var naturlig å flytte tilbake til hjembygda.

Noen vil kanskje reagere på at undertegnede kommer med merknader til planarbeidet når det var eier av Borger gård som kom med det opprinnelige innspillet om området til kommunen i 2013. Her bør man være klar over at gården har vært gjennom et eierskifte og at jeg ikke var den som kom med innspillet. Undertegnede har derfor noen andre perspektiver enn forhenværende eier av Borger gård. Det bør også understrekes at jeg ikke er negativ til utbygging i området, men ønsker at slike tiltak gjøres på en hensynsfull måte som ivaretar de verdier som finnes i området.

Undertegnede ønsker derfor å benytte denne anledningen til å komme med innspill til det videre planarbeidet, da jeg og min familie vil være fremtidige beboere på Borger og nære naboer av Borgerenga. Sammen ønsker vi å ta vare på gården og sikre en bærekraftig drift for fremtiden.

Det følgende innspillet er delt i to hoveddeler: 1. overordnede innspill til tiltakshavers håndtering av saken, og 2. konkrete innspill til planarbeidet.

1. Overordnet

Konsekvensutredning

I dokumentet som varsler om oppstart av detaljregulering står det at «Planinitiativet er i tråd med overordnede plan, og er utløser ikke krav til konsekvensvurdering eller planprogram.»¹ Ifølge forskrift om konsekvensutredninger § 6 skal *reguleringsplaner konsekvensutredes*. Unntaket er «der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en

¹ Fra skrevet «Varsel om oppstart av detaljregulering, for plan-id 456 Borgerenga i Ringerike kommune» (dato mangler) som ble tilsendt naboer i februar, side 2.

tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».² Tiltakshaver mener at planinitiativet ikke trenger konsekvensutredning fordi det er i henhold til kommenplanens arealdel³. Undertegnede mener at dette er feil fordi innspillet for det gjeldende området, som kommunens arealplan baserer seg på, sier at «Ønsket er å bebygge området med eneboliger og muligens *ett par* mindre leilighetsbygg» og at «En viktig grunn for etablering av boligfeltet er ønske om bygging av bioenergianlegg/flisfyring på Borger gård.»⁴. Dette står i sterk kontrast til tiltakshavers varsel som beskriver «kjedede boliger, rekkehus og leilighetsbygg, fordelt på 118 enheter» og som ikke lenger inneholder planer om flisfyring. Undertegnede mener derfor at **planinitiativet skal konsekvensutredes**.

Medvirkning

Kommunen skriver på sine nettsider at «Alle som utarbeider og fremmer planforslag skal legge til rette for aktiv medvirkning».⁵ Undertegnede opplever ikke å ha blitt invitert til aktiv medvirkning av at tiltakshaver. I varselet om oppstart står det: «Grunnet smittesituasjonen *avholdes det ikke åpent informasjonsmøte*, men det legges opp til medvirkning som ivaretar de til enhver tid gjeldene retningslinjer vedr. koronasituasjonen.»⁶ For det første er det fullt mulig å holde møter og samtidig overholde smittesituasjonen, for eksempel ved å holde det digitalt. For det andre er det uklart hva «det legges opp til medvirkning» henviser til. Hva slags form for medvirkning er det snakk om? Hvem er ansvarlig for denne medvirkningen? Når vil den forekomme? For det tredje strider dette med kommunens klare anbefaling om at «Forslagsstiller bør vurdere å avholde folkemøte/informasjonsmøte for naboer og eventuelt andre berørte *tidlig i oppstartsfasen, gjerne før kunngjøring av oppstart.*»

Kommunen nevner også at de har «et særlig ansvar for å påse at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge, er sikret». Med tanke på at det bor familier med små barn i området er det spesielt viktig at disse får sin stemme hørt.

Grunnet punktene over bør kommunen kreve **at tiltakshaver forplikter seg til å medvirke aktivt med naboene**, samt gi **klar beskjed til alle som er berørt av planprosessen om hvordan medvirkning vil foregå**.

2. Konkrete innspill

Fortetting

Ifølge Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, samt flere førende dokumenter på nasjonalt plan, skal **fortetting rundt sentrumsområder prioriteres**. Årsaken til dette er at man ønsker å forhindre spredt bebyggelse, som bl.a. vil føre til økt bilbruk. Det påpekes i referatet fra oppstartsmøtet med kommunen⁷ at kommunen har som målsetning at nye

² <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854/§6>

³ Fra skrevet «Varsel om oppstart av detaljregulering, for plan-id 456 Borgerenga i Ringerike kommune» (dato mangler) som ble tilsendt naboer i februar

⁴ Kommuneplanens arealdel – Innspill, side 376

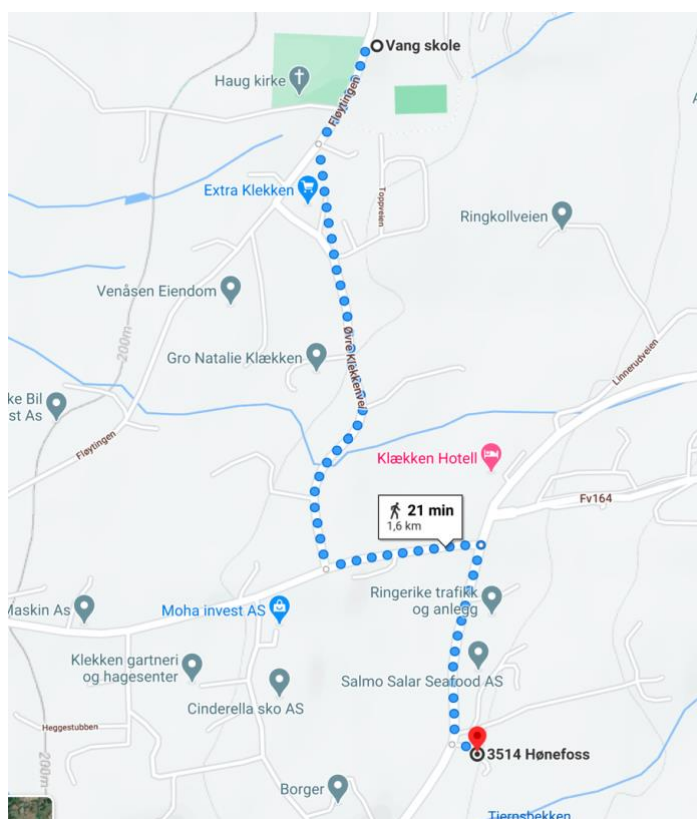
⁵ <https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplaner/planprosessens-informasjonside/>

⁶ «Varsel om oppstart av detaljregulering»

⁷ Referat fra oppstartsmøte – Plan 456 (05.07.2019)

boligområder ikke skal generere økt bilbruk, samtidig som det påpekes at planområdet ikke ligger i umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk og legesenter.

Undertegnede mener at feltet som beskrives i plan 456 ikke kan beskrives som sentralt og at det derfor vil føre til økt biltrafikk på FV241 og tilliggende veier. Utbygger skriver at «Det er gangavstand til skole og andre tjenester med sammenhengende gang- og sykkelvei»⁸. Et kjøpt søk på Google Maps viser at avstanden fra den nordligste delen av planområdet til Vang skole er på ca. **1,6 km** og vil ta **21 minutter å gå til fots** (se illustrasjon under).



Ifølge rapporten «Hvordan utforme selvforsynte boligsatellitter med lav bilavhengighet?» fra Transportøkonomisk institutt (2016) fant man at gange er det foretrukne transportmiddelet når gangturen er under 800 meter, mens **på avstander over 800 meter var bilen det mest foretrukne fremkommstmiddelet**. Dette stemmer godt overens med opplevelsen av at de aller fleste av folk i området i dag benytter seg av bil for å komme seg til butikk og skole. Ser man dette sammen med at det er lagt opp til 118 enheter vil dette føre til **betydelig økt mengde biltrafikk inn til Haug sentrum**. I tillegg til dette vil det utvilsomt medføre økt trafikk i retning Oslo og Hønefoss sentrum.

For oss som beboere i området ser vi på økt tilflytting til bygda som et gode. På den annen side er vi redd for at kraftig bebyggelse utenfor sentrale områder vil medføre økt biltrafikk som vil virke negativt inn på miljø, fremkommelighet og sikkerhet på veiene. Dette er spesielt viktig dersom kommunen ønsker å prioritere småbarnsfamilier som oss selv.

⁸ Fra skrevet «Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte» (05.02.2018) som ble tilsendt naboer i februar.

Befolkning

I tiltakshavers presentasjon til kommunen (24.11.2020) vises det til at det først og fremst er aldersgruppen over 65 år som ønsker å bosette seg i leiligheter i Hønefoss-området. Ifølge NIBR-rapport 2014:1 «Boligpreferanser i distriktene» ønsker eldre (60 år +) å flytte til leiligheter som ligger nært sentrum med service- og kulturtilbud. Leilighetene på **Borgerenga er lite egnet som eldreleiligheter**, da avstanden til relevante tjenester som butikk, apotek og legesenter er for stor, jamfør avsnitt om fortetting ovenfor.

Skole

I oppstartsmøtoreferatet oppgis det at skolekapasiteten i Haugsbygd for tiden er god. Dette stemmer ikke med undertegneds oppfatning. De siste årene har det vært ca. 360 elever og 27 lærere (hvorav 17 lærere med kontaktlærerfunksjon) på Vang skole⁹. Etter min kjennskap oppleves kapasiteten som nærmest sprengt av lærerne på nåværende tidspunkt. **Det er rommangel på skolen** som gjør at man bl.a. må ta i bruk biblioteket som klasserom. Videre er det for noen fast utegym hele året, uansett vær, grunnet gymsalens manglende kapasitet.

I henhold til barnehage- og skolebehovsanalyse 2016-2030, gjennomført av Norconsult for Ringerike kommune, anses et elevtall på 360 å være/nærme seg full utnyttelse av Vang skoles kapasitet. I kommunens befolknings- og elevtallsprognoser for 2021-2034 oppgis det at «Skolen vil oppleves å være «full» i hele perioden, men det forventes en liten elevtallsnedgang utover i prognoseperioden. Skolen ser ikke ut til å trenge utbygging.». Det ser dermed ut til at **kommunens planlegging for det aktuelle planområdets nærskole er basert på at elevtallet skal gå ned**. Det bør derfor tas opp til ny vurdering om planforslaget medfører behov for utbedring av sosial infrastruktur i form av skole.

Fjernvirkning/landskapsbilde

I kommuneplanens arealdel er det vurdert at videre utbygging av boliger i det aktuelle området vil ha liten landskapsvirkning. Det bør gjøres en ny vurdering av dette i lys av hvordan planforslaget har endret seg. **Leilighetsbygg i 5-6 etasjer vil fremstå som massive og stå i stor kontrast med resten av bebyggelsen i området**. Boligfeltet ligger på en høyde fra veien, og høye blokker i bakre del av feltet vil kunne fremstå som ruvende i terrenget. Dessuten vil eventuell oppfylling av terreng kunne medføre økt eksponering. Lavere bebyggelse vil være mer tilpasset området, også med tanke på skogen i bakkant.

Fra perspektivet til undertegnede med familie er mye av attraktiviteten ved området det landlige preget. Dette er en viktig grunn til at vi valgte å flytte fra en femetasjers blokk i Oslo og overta gården. Fra vår side på gården vil blokkbebyggelse vesentlig forringe det ellers landlige utsynet. **Vi er ikke imot at det bygges boliger i nærområdet, men ønsker at dette skal gjøres på en måte som ivaretar de estetiske og sosiale trekkene stedet har**, jamfør § 5.8 «Visuelle kvaliteter» i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Dette betyr ikke at det *ikke* skal bygges leilighetsbygg i Haugsbygd, men både praktiske, miljømessige og estetiske hensyn tilsier at slike bygg bør føres opp langt nærmere Haug sentrum.

⁹ <https://skoleporten.udir.no/rapportvisning/grunnskole/fakta-om-opplaeringa/elevlar-laerarer-skolar/vang-skole?orgaggr=o&kjonn=a&trinn=0&sammenstilling=1&fordeling=2>

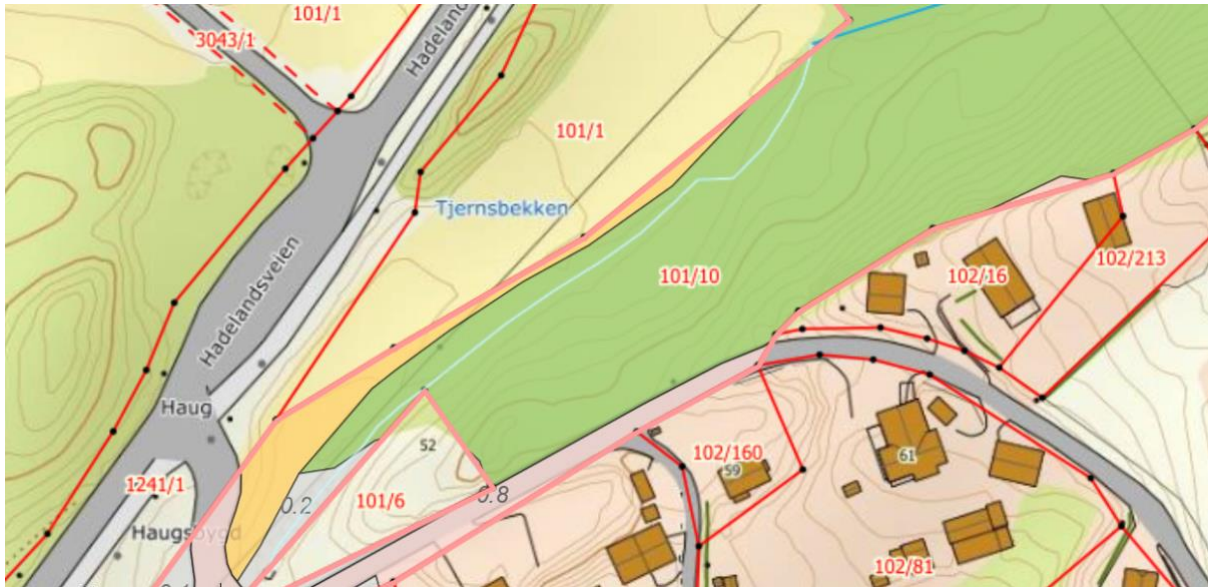
Det trekkes frem i kommuneplanens arealdel og i tiltakshavers presentasjon til kommunen (24.11.2020) at det nye boligfeltet vil knytte sammen eksisterende, fragmentert bebyggelse på hver side av Borgerenga. Disse områdene består imidlertid i hovedsak av eneboliger. Blokker på så mye som seks etasjer vil være dårlig egnet til å knytte disse feltene sammen til et enhetlig boligområde.

Landbruk

Tiltakshavers presentasjon til kommunen (24.11.2020) sier at planområdet *ikke berører dyrka mark*. Dette er et viktig punkt for undertegnede siden jeg står som eier av jordet som ligger mellom planområdet og FV241. Her savnes det en tydelig redegjørelse for hvordan man vil ta vare på tilliggende landbruksområder, spesielt med tanke på disse tre forholdene: a) solforholdene for dyrka mark, b) drift av dyrka mark som ligger innenfor planområdet i sørvest, og c) buffersone mellom landbruks- og boligarealer.

- a) Undertegnede savner en utredning om hvorvidt **høye bygninger vil kunne kaste skygge over jordet** i lengre tidsperioder, noe som vil påvirke kvaliteten på dyrka mark.
- b) Deler av jordet mot sørvest (se oransje felt på kartet under) ligger innenfor eiendommen gnr. 101 bnr. 10 og er dermed en del av planområdet. Tiltakshaver er formodentlig kjent med punkt 5.6 i Kommuneplanens arealdel¹⁰ og at byggingen ikke vil påvirke dyrka mark. Samtidig er det **uklart hvordan tiltakshavers utnyttelse av området vil påvirke drift av resten av jordet** (dvs. gnr.bnr. 101/1), som tilhører undertegnede. Med tanke på at den sørvestlige delen av jordet er formet som en skarp spiss betyr det at det vil bli umulig for større gårdsmaskiner å svinge i enden av jordet uten å komme over i tiltakshavers eiendom. Dersom det blir umulig å svinge på denne måten vil det også medføre at en del av undertegnede jorde ikke vil kunne dyrkes, noe som vil kunne beskrives som en driftsmessig ulempe for landbruket.
- c) I oppstartsmøtereferatet (05.07.2019, punkt 7.2) anbefaler kommunen at det settes av en **minimum 10 m bred buffersone** av vegetasjon mot landbruksarealer som grenser mot FV241 og landbruksarealer i nord. Undertegnede går ut ifra at dette handler om å verne boligområdet for støy, støv, lukt o.l. Her skulle jeg gjerne hatt en utredning på hvor bred en slik buffersone trenger å være for å ivareta disse behovene, samt at kommunen forplikter tiltakshaver om å følge konklusjonen av en slik utredning.

¹⁰ «Ved oppføring av tiltak innenfor formålet skal det lokaliseres i områder der det ikke er dyrka mark», side 16 i Kommuneplanens arealdel – Planbeskrivelse.



Vilttrekk

Kommunen tar opp vilttrekkområde i oppstartsmøtereferatet (side 7). Her svarer tiltakshaver at han ikke er kjent med at vilttrekk er spesielt for dette området. Det virker merkelig at tiltakshaver skal uttale seg om et område som vedkommende ikke bor i selv. Undertegnede har mange ganger observert forskjellige typer vilt i området (elg, rådyr, rev osv.). En kjapp befaring rundt området viste at det var lett å finne spor etter vilt. Se bilder under, med pil som merker hvor i området det ble funnet.



Vilttrekket er enda et eksempel på hvordan det er et sterkt behov for en grundig utredning av området. Her vises det til Regionalplanen for Ringerike: «**Verdier knyttet til naturmangfold, dyrka mark, kulturlandskap og geologiske ressurser er store i Ringeriksregionen og skal konsekvensutredes.**»¹¹. Dette er i tråd med regjeringens føringer: «Regjeringen legger følgende prinsipper til grunn for arealbeslutninger som berører naturmangfold: Ved arealinngrep og arealbruk skal det så langt mulig – sett i lys av andre samfunnsformål – tas vare på den mest verdifulle naturen. Dette krever god planlegging basert på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag.»¹²

¹¹ Regionalplan Ringerike, Punkt 6 – Kunnskapsbehov, side 6

¹² Stortingsmelding 14 (2015-2016) «Natur for livet — Norsk handlingsplan for naturmangfold»

Dragehode

Som det fremgår av referat fra oppstartsmøtet er det gjort funn av den utryddingstruede planten dragehode like i nærheten av planfeltet. Viser til kart med funn av dragehoder markert med røde prikker under¹³:



Flisfyring

Da utbyggingen av boligfeltet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel var det oppgitt at som en viktig grunn for etablering av boligene at det skulle bygges bioenergianlegg/flisfyring på Borger gård, med en årlig varmeproduksjon på anslagsvis 2 MW. I innspillet som lå til grunn for vurderingen i kommuneplanens arealdel innebar oppvarming med fjernvarme for boligfeltet fra bioenergi-/flisfyringsanlegget. Dette er ikke lenger en del av planforslaget og det må vurderes hvilken betydning det har for miljøkonsekvensene av utbyggingen.

Parkering

Tiltakshaver legger opp til 118 enheter i planområdet. Som nevnt i punktet «Fortetting» er det stor sannsynlighet for at mange av beboerne i disse enhetene vil bruke bil, og familier vil ofte ha mer enn én bil. Derfor er det overraskende at det virker lite tilrettelagt for parkering i planområdet (se bildet under, hentet fra tiltakshavers presentasjon for kommunen, 24.11.2020):

¹³ Kart over funn av dragehoder hentet fra <https://artskart.artsdatabanken.no> Kart over planområdet hentet fra kommunens nettsider: <https://tinyurl.com/y53wypku>



I oppstartsmøtereferatet nevner kommunen at det ikke er noen arealformål til parkering og at dette må komme frem.¹⁴ Dersom tiltakshaver har planer for dette bør det komme tydelig fram i informasjonen til kommunen og naboer.

Dersom det blir mangelfull tilgang på parkering øker risikoen for at biler parkeres på steder utenfor planområdet. Dette vil ha praktiske konsekvenser for naboene i tilliggende områder, inkludert Borger gård som har en parkeringsplass for beboere og ansatte på Borger gård som er synlig fra hovedveien.

Kulturminner

Ifølge Regional plan for kulturminnevern i Buskerud er kulturminner «en ikke-fornybar ressurs som må forvaltes på en bærekraftig og forsvarlig måte på vegne av våre etterkommere [...] God dialog mellom kulturminneforvaltningen, *eiendomsutviklere og planleggere i tidlig fase i utviklingsprosjekter* er viktig for å få til dette.»¹⁵

Ifølge Kommuneplanens arealdel er det ingen kjente kulturminner i området¹⁶, men i oppstartsmøtereferatet nevnes det at man skal avvente «fylkeskommunens uttalelse til oppstart. Det kan eventuelt komme krav om kulturminneregistrering.»¹⁷ Undertegnede ønsker derfor å gjøre oppmerksom på **rundhaugen som befinner seg ca. 120 m fra planområdet** (se kartet under). Dette er et arkeologisk minne fra jernalderen som ble fredet i 1966.¹⁸

¹⁴ Referat fra oppstartsmøte – Plan 456, side 9

¹⁵ Kulturminnekompasset: Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027, side 14

¹⁶ Kommuneplanens arealdel – Konsekvensutredning av nye utbyggingsområder, Punkt 3.5.3, side 32

¹⁷ Referat fra oppstartsmøte – Plan 456, punkt 7.2, side 12

¹⁸ <http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/81122>



Beliggenheten av rundhaugen i forhold til planområdet, kombinert med den høye forekomsten av gravhauger og viktige arkeologiske funn i Haugsbygd (Sætrangfunnet, Gjermundbofunnet), gjør at man bør ta dette området på alvor og gjøre **grundig utredning** før man setter i gang byggeprosesser.

Konklusjon

Blokkbebyggelse på en slik skala, i betydelig avstand fra sentrale områder, vil kunne ha negative konsekvenser for lokalsamfunnet. Undertegnede ønsker derfor en grundig konsekvensutredning, samt at tiltakshaver inngår i dialog med oss som naboer.

Kommunen bør kreve spesifikke planer for utbyggingen som ivaretar hensynene beskrevet i dette innspillet.



Statens vegvesen

Berntsen plan og oppmåling AS
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Magnus Bratli Holte

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Tovslid / 32214332

Vår referanse:
21/30663-2

Deres referanse:

Vår dato:
09.03.2021

Oppstart av detaljregulering for Borgerenga – Ringerike kommune – plan-id 456

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid.

Planarbeidet berører ikke riksveg.

I tillegg til å være forvaltningsmyndighet for riksveger, er Statens vegvesen statlig sektormyndighet for veg- og trafikkforhold. Dette innebærer blant annet oppfølging av statlige føringer som «Samordnet areal- og transportplanlegging», nasjonale strategier for trafiksikkerhet, kollektiv, gående og syklende, godstransport, mobilitetspåvirkning, mobilitetsplaner, barn og unges reiser (inklusive skoleveg), osv. Våre vegnormaler er nasjonale mål for vegutforming. Dette er krav og retningslinjer for alle typer veger. Vegutforming skal være i tråd med vegnormalene og gi trafiksikker transport og ferdsel, noe som igjen bidrar til en god samfunnsbygging.

Vi har følgende generelle kommentarer ved oppstart av reguleringsplanarbeid:

Kommuneplan

For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Trafikkanalyse

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og

trafikkforhold på riksvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.

Detaljplan

Langs riksveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – teknisk anlegg».

Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riksveg.

Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riksveg og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

Gjennomføringsavtale

Endringer på vårt vegnett må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.

Byggegrenser og støy

Normal byggegrense for riksveger er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m / 50 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riksveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.

«Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud» er godkjent 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.

Avslutning

Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.

Forholdet til fv. 241 Hadelandsvegen må avklares nærmere med Viken fylkeskommune som nå forvalter fylkesvegen.

Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Ellen Marie Foslie
seksjonsleder

Tovslid Arne

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
RINGERIKE KOMMUNE, Postboks 123 Sentrum, 3502 HØNEFOSS



RINGERIKE KOMMUNE

Innspill fra Teknisk og Utbygging, detaljregulering 456 Borgerenga i Ringerike kommune.

- Håndtering av avløp:
 - Avløp fra planområdet sør for Tjernsbekken kan samles i en felles kum nederst i Borgerenga. Denne kan kobles ved hjelp av styrt boring til Nedre Klekkenvei (kum 71487). Avløpet kan da føres hit med selvføll.
 - Området nord for Tjernsbekken kan føres ned til spillvannsledning som ligger langs Hadelandsveien. Det er da kapasitet til å føre avløp mot Hønefoss på begge ledningene.
- Vann hentes fra kum 1959 (VL 300 mm). Denne kummen må skiftes i sin helhet med ny armatur.
- Plan for overvann må presenteres. OV håndteres på egen grunn. Maks påslipp til kommunal ledning er 1 l/sek per mål. Fordrøyning må vurderes.
- Det må ses på Borgergata som skolevei. Veien bør oppgraderes med tanke på myke trafikanter (lys, fortau), samtidig som biltrafikk må begrenses til kun det nødvendige, det vil si kun beboere langs Borgergata. Sikring av kryss både mot Hadelandsveien og Klekkenveien merd tanke på myke trafikanter.
- Avkjøring nord i planområdet for gang- og sykkelvei.
- Dersom veger internt i planområdet er tenkt offentlige (kommunale), må kommunal standard følges (Veg- og gatenorm).
- Løsning for renovasjon med tømme muligheter må vises i plan.

For Ringerike kommune, Teknisk og Utbygging
Erik Josephson, Prosjektleder.