



## SAKSFRAMLEGG

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning

---

Arkivsaksnr.: 18/1008-25

Arkiv: PLN 445

---

### 0605\_445 Detaljregulering for Granumlund - 1. gangsbehandling

#### Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Granumlund sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

#### Sammendrag

Detaljregulering for Granumlund skal tilrettelegge for forretning/kontor/tjenesteyting i tettstedet Nes i Ådal. Nes i Ådal er i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt som et prioritert satsningsområde. Tettstedet har en spredt karakter med sentrumsbebyggelse på begge sider av elva Begna og med omkringliggende boligbebyggelse. Planområdet er et fortettingsområde innenfor eksisterende tettstedssone. Det ble varslet oppstart av planarbeid 18.06.18. Det kom inn 6 uttalelser til planforslaget.

Planen utarbeides som en detaljregulering. Planlagt utbygging gir arbeidsplasser, nytt handelstilbud og tilrettelegger for utendørs sosial møteplass for bygdefolk og besøkende. Planen vil gi en helhetlig utvikling, strukturering og estetisk oppgradering av området som i dag har et rotete preg og er dårlig utnyttet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### Bakgrunn

Planområdet ligger i tettstedet Nes i Ådal, på østsiden av Begna langs E16 (Ådalsveien). E16 er stamvegen gjennom Valdres til Vestlandet. Nes i Ådal ligger 55 km nord for Hønefoss, og er i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt som et prioritert satsningsområde. Tettstedet er et tyngdepunkt i dalføret Ådal og betjener derfor et større omland med spredt bebyggelse og hytteområder i tillegg til stamvegens gjennomfartstrafikk.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av forretning/kontor/tjenesteyting med tilhørende parkering og utomhusanlegg, i tråd med føringene i kommuneplan for Ringerike. Planområdet har i dagens situasjon et garasjebygg for større kjøretøy/busser og et eldre næringsbygg med tilhørende uteanlegg/parkering. Etablert adkomst er fra Østsidevegen. Området mellom byggene har gressbakke og løvtre- /krattvegetasjon. Eksisterende lekeplass og gressbakke i overgangssonen mot den tilgrensende veikroa og bensinstasjonen er inkludert i planområdet.



Flyfoto med planområdet avmerket (Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan)

### **Beskrivelse av saken (planforslaget)**

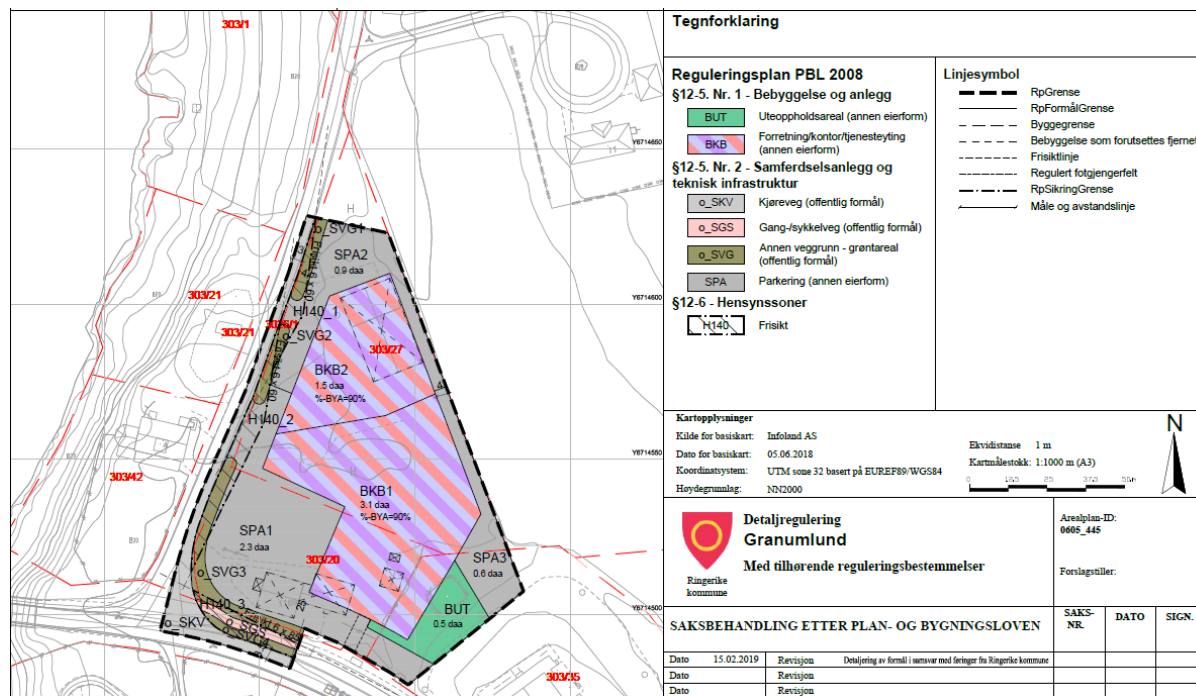
Planen er utarbeidet som en detaljregulering. Detaljregulering brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. I kommuneplanens arealdel er området avsatt med sentrumsformål.

I korte trekk legger planforslaget opp til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1-2) og uteoppholdsareal (BUT). Eksisterende bebyggelse skal fjernes før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor det enkelte felt BKB1 og BKB2. Utbygging er planlagt i to byggetrinn, hvor felt BKB1 er forutsatt bygget ut først. Dette innebærer at eksisterende garasjebygg og arealbruk i felt BKB2 videreføres inntil neste byggetrinn i BKB2 skal realiseres. Uteoppholdsarealet omfatter vegetasjon, gangsoner, møteplasser/benker og lekeapparat.

Funksjonelle uteanlegg med tydelige kantavgrensninger og robust materialbruk tilpasset alle brukergrupper er forutsatt. Definerte gangsoner, innslag av vegetasjon/trær og belysningspunkt inngår i anlegget. Varelevering, renovasjon og logistikkareal er plassert på nordsiden av forretningsbyggene. Tilrettelagt møteplass med lekemulighet og trygg gangforbindelse fra eksisterende gangveg/busstopp langs E16 til inngangsparti og langs

bebyggelsens fasade mot sør. Området har kjøreadkomst fra Østsidevegen og gangadkomst fra eksisterende gangveg langs E16. Østsidevegen er kommunal.

Planen vil gi en helhetlig utvikling, strukturering og estetisk oppgradering av området som i dag har et rotete preg og er dårlig utnyttet. Beskrivelse av tiltaket fremgår av vedlagt planforslaget med tilhørende beskrivelse.



Reguleringsplankart (Landskapsarkitekt mmla Hanne Karin Tollan)

## Nøkkelopplysninger

Forslagsstiller

Fagkyndig

Eieropplysninger

Arealstørrelse

Arealformål

Parkering

Overordnet plan

Plantype

Planforslag

Handelsbygg AS

Landskapsarkitekt mmla Hanne Karin Tollan

Cowi AS (Trafikk- og støytredning)

Civil Consulting AS (Geoteknisk vurdering)

SH prosjekt AS (Tekniske anlegg)

Gnr/bnr 303/20, 303/27 og deler av 303/35

Forslagstiller Handelsbygg AS har inngått nødvendige privatrettslige avtaler med aktuelle grunneiere som grunnlag for å fremme detaljregulering for området. 10,4 daa

Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1-2)

Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Parkering i henhold til kommunens parkeringskrav

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Detaljregulering

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser

### **Uttalelser til planoppstart**

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 12. juni 2018 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 18. juni 2018, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 8.

### **Juridiske forhold**

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning jf. gjeldende delegeringsreglement.

#### *Naturmangfoldloven*

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

#### *Jordlova*

Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbart areal på planområdet.

#### *Prinsipielle avklaringer*

Ringerike kommune v/enhet utbygging la frem ved varsel om oppstart et krav om at eksisterende gang- og sykkelvei langs E16 må forlenges inn på Østsidevegen og forbi utbyggingsområdet. Forslagsstiller har gjennomført trafikkanalyse som vurderer at planlagt utvikling ikke utløser behov for etablering av gang-/sykkelveg langs Østsideveien. Her forventes det en intern avklaring i administrasjonen. Gang- og sykkelveien er ikke tegnet inn i plankartet.

### **Økonomiske forhold**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

### **Rådmannens vurdering**

#### *Byggeplanene*

Planområdet er satt av til senterområde i kommuneplanen. Planlagt utbygging vil styrke handels- og tjenestetilbudet og bidra til økt aktivitet i Nes i Ådal. Planområdet er et fortettingsområde, hvor utbygging til sentrumsformål er i samsvar med gjeldende føringer og målsettinger for stedsutvikling. Planlagt utbygging gir arbeidsplasser, nytt handelstilbud og tilrettelegger for utendørs sosial møteplass for bygdefolk og besøkende.

#### *Universell utforming, uteoppholdsareal, grønnstruktur og estetikk*

Universell utforming er lagt til grunn i all planlegging, slik at bebyggelse og anlegg i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Langs bebyggelsens fasade mot sør skal det avsettes en adkomstsoner med bredde min. 1,5 meter som skal forbeholdes gående og opparbeides med materialbruk/merking som tydelig skiller gangsonen fra øvrig kjøre-/parkeringsareal. Dette for å bedre trafikksikkerheten på området.

For å bidra til folkeliv og aktivitet skal det opparbeides en allment tilgjengelig møteplass med grøntanlegg og sitte- og lekemulighet innenfor planområdet (uteoppholdsareal). Planområdet omfatter bebygde og private eiendommer uten registrert verdi eller betydning for friluftsliv/folkehelse i dagens situasjon. Eksisterende lekeplass tilknyttet eksisterende veikro i øst har verdi for barn og unge. Planbestemmelsene stiller krav om at det skal opparbeides en allment tilgjengelig møteplass med sitte- og lekemulighet. Kravet kan enten innfris ved at eksisterende lekeplass opprettholdes eller ved at tilsvarende lekemulighet blir erstattet i forretningsbyggets utomhusanlegg. I tillegg hjemles krav til trafikksikker gangforbindelse fra eksisterende gangveg til inngangsparti for forretningsbygg.

Det er hjemlet krav om god estetisk utforming og materialbruk tilpasset omgivelsene og i samsvar med den funksjon bebyggelse og øvrige tiltak skal ha.



Illustrasjon viser mulig bebyggelse (Handelsbygg Holding AS)

### *Innkommne uttalelser*

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg. Omfanget er beskjedent. Noen punkter som bør fremheves:

- Krav til sykkelparkering er satt til 1,0 plass pr 100 m<sup>2</sup> BRA for alle planens formål. Dette avviker fra gjeldende parkeringsforskrift i Ringerike kommune hvor kravet er satt til 2 sykkelparkering pr 100 m<sup>2</sup> BRA. Avviket er argumentert med tettstedet Nes i Ådals spredte karakter og at planlagt utbygging vil betjene et større omland, hvor sykkeltransport naturlig vil ha et mindre omfang.
- Byggegrense for nybygg følger formålsgrensen og er min 15 m fra midtlinje Østsidenvegen og 25 m fra midtlinje E16. Regulert byggegrense på 25 m avviker fra

Statens vegvesens anbefaling om 50 meter byggegrense fra senter veg. Dette argumentert med samsvar og sammenheng med eksisterende og tilgrensende bebyggelse, og at planområdet er avsatt som senterområde i gjeldende kommuneplan hvor utbygging skal støtte opp under eksisterende tettstedsstruktur. Til opplysning er det fartsreducerende tiltak på E16 forbi planområdet.

- Ringerike kommune v/enhet utbygging la frem et krav om at eksisterende gang- og sykkelvei langs E16 må forlenges inn på kommunal vei og forbi utbyggingsområdet. Forslagsstiller har gjennomført trafikkanalyse som vurderer at planlagt utvikling ikke utløser behov for etablering av gang-/sykkelveg langs Østsideveien. Her avventes det en intern avklaring i administrasjonen. Gang- og sykkelveien er ikke tegnet inn i plankartet.

#### *Konsekvensutredning og ROS-analyse*

Planområdet er avsatt som byggeområde i gjeldende kommuneplan og planarbeidet omfattes ikke av tiltak som etter KU-forskriftens vedlegg I alltid utløser utredningsplikt. Planlagt utvikling til sentrumsbebyggelse er ikke vurdert å gi vesentlig virkning for miljø og samfunn, og utløser derved heller ikke utredningsplikt etter forskriftens § 8 og vedlegg II.

Basert på gjennomført risiko-/sårbarhetsanalyse og vurdering av planforslagets virkning og konsekvens, er det ikke avdekket særskilte forhold som kan medføre uønsket økt risiko eller konsekvenser som ikke kan avbøtes tilstrekkelig ved konkrete krav og hensyn som er innarbeidet i reguleringsplanen med bestemmelser. Byggegrunn og geoteknisk stabilitet ble vurdert rødt i ROS-analysen. Det er gjennomført geotekniske vurderinger basert på tidligere gjennomført grunnundersøkelse. Områdestabiliteten er vurdert tilfredsstillende og grunnforholdene i planområdet er vurdert oversiktlige og enkle. Planlagt forretningsbebyggelse er vurdert plassert i tiltaksklasse 2 for geotekniske arbeider. Planbestemmelsene § 2.5 hjemler krav til dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk stabilitet før det kan gis tillatelse til tiltak. Dokumentasjonen skal være utarbeidet av foretak med tilstrekkelig geoteknisk kompetanse.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt.

#### **Samlet vurdering**

Rådmannen er positiv til utvikling av Granumlund som vil kunne gi arbeidsplasser og bidra til gode møteplasser i et av kommunes satsningsområder. I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til sentrumsformål. I kommuneplanbestemmelsene § 6.3 (sentrumsformål) kommer det frem; «*Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål*». Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Planen vil gi en helhetlig utvikling, strukturering og estetisk oppgradering av området som i dag har et rotete preg og er dårlig utnyttet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedlegg**

1. Planbeskrivelse

2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Teknisk notat
5. Geoteknisk prosjekteringsforutsetninger Granumlund
6. Foreløpig situasjonsplan og 3D illustrasjon
7. Trafikkanalyse Granumlund
8. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
9. Uttalelse til oppstart av planarbeidet
  - a. *Fylkesmannen i Buskerud*
  - b. *Statens vegvesen*
  - c. *Norges vassdrags- og energidirektorat*
  - d. *Ringerike kommune v/kommuneoverlegen*
  - e. *Ringerike kommune v/enhet utbygging*
  - f. *Stephen Kunz*
10. Referat oppstartsmøte

Ringerike kommune, 20.02.2019

Tore Isaksen  
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen  
Enhetsleder areal- og byplan: Knut Kjennerud  
Saksbehandler: Kammerud Katrine