



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

PLANBESKRIVELSE 0605_planID 445 Detaljregulering for GRANUMLUND, NES I ÅDAL

Utarbeidet av landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan.

Datert 07.12.18, revidert 15.05.19

1. INNHOLD

2.	INNLEDNING	2
2.1	Sammendrag	2
2.2	Forslagstiller og konsulent	2
2.3	Eiendomsforhold.....	3
2.4	Utbyggingsavtaler	3
2.5	Krav om konsekvensutredning – vurdering av utredningsplikt	3
3.	PLANPROSESS	3
3.1	Planinitiativ og oppstartmøte	3
3.2	Varsel om oppstart og merknader ved varslings.....	3
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
4.1	Overordna rammer og føringer	4
4.2	Kommuneplan for Ringerike	4
4.3	Tilgrensende reguleringsplan.....	4
5.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	5
5.1	Beliggenhet – tettstedet Nes i Ådal	5
5.2	Dagens arealbruk	6
5.3	Landskap og steds karakter	6
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	7
5.5	Naturverdier	7
5.6	Friluftsliv/folkehelse – barn- og unges interesser.....	7
5.7	Landbruk	7
5.8	Adkomst og trafikk, inkl. kollektivtilbud	7
5.9	Teknisk infrastruktur	8
5.10	Grunnforhold og flomhensyn	8
5.11	Støyforhold	8
6.	SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET	9
6.1	Metode	9
6.2	Sjekkliste risiko og konsekvens	10
6.3	Oppsummering og avbøtende tiltak	11
7.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
7.1	Planforslag detaljregulering Granumlund.....	14
7.2	Planens formål og arealoversikt	14
7.3	Planbestemmelser og rekkefølgekrav.....	15
7.4	Byggeområde, pbl § 12-5, nr 1.....	15
7.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr 2	15
7.6	Teknisk infrastruktur	16
7.7	Hensynssone frisikt, pbl § 12-6.....	17
7.8	Universell utforming og estetikk.....	17

7.9	Sikkerhet i anleggsperioden.....	17
7.10	Planlagt utvikling - foreløpig situasjonsplan	17
8.	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	19
8.1	Overordna planer.....	19
8.2	Landskap – visuell virkning	19
8.3	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	19
8.4	Landbruk – jordvern.....	19
8.5	Friluftsliv, folkehelse og barn/unges interesser.....	19
8.6	Kulturminner og kulturmiljø	20
8.7	Steds- og næringsutvikling.....	20
8.8	Adkomst og trafiksikkerhet.....	20
8.9	Støy	20
8.10	Teknisk infrastruktur og energibehov.....	21
8.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	21
8.12	Interessemotsetninger.....	21
8.13	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet.....	21
8.14	Oppsummering av virkning og konsekvens	21
9.	VEDLEGG	22

Vedlegg 1:	Planforslag reguleringsplan, datert 07.12.18, sist revidert 15.05.19
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, datert 07.12.18, sist revidert 15.05.19
Vedlegg 3:	Referat fra oppstartmøte 15.05.18
Vedlegg 4:	Varslingsbrev datert 12.06.18
Vedlegg 5:	Innkømne merknader ved varsling
Vedlegg 6:	Oppsummering av merknader med forslagstillers kommentar
Vedlegg 7:	Trafikkanalyse, Cowi AS 08.11.18
Vedlegg 8:	Teknisk notat, SH Prosjekt AS 15.10.18, sist revidert 08.05.19
Vedlegg 9:	Prosjekteringsforutsetninger for geoteknikk, Civil Consulting AS 26.06.18, rev. 13.02.19
Vedlegg 10:	Foreløpig situasjonsplan sist revidert 07.05.19 og 3D illustrasjon av planlagt utvikling

FIGURLISTE

Figur 1.	Oversiktskart med planområdet avmerket.....	2
Figur 2.	Kunngjøringsannonse	3
Figur 3:	Utsnitt høringsforslag kommuneplan.....	4
Figur 4:	Kartutsnitt Nes i Ådal med planområdet avmerket	5
Figur 5:	Avgrensning av planområdet.....	5
Figur 6:	Flyfoto med planområdet avmerket	6
Figur 7:	Befaringsfoto sett langs E16 mot sørøst, sommer 2017.....	6
Figur 8:	Kartutsnitt med fornminne avmerket (www.riksantikvaren.no)	7
Figur 9:	Eksisterende trafikkmengder i krysset E16 x Østsidevegen (Cowi AS, Trafikkanalyse 08.11.18)	7
Figur 10:	Siktforhold Østsidevegen X E16. Befaringsfoto vinter 2018.....	8
Figur 11:	Utsnitt av støysonekart for E16	8
Figur 12:	Risikomatrise	9
Figur 13:	Sjekkliste og vurdering av risiko- og sårbarhet	10
Figur 14:	Risikomatrise - sammenstilling risiko- og sårbarhet.....	11
Figur 15:	Reguleringsplan Granumlund PlanID 0605_445, revidert 15.05.19.....	14
Figur 17:	Illustrasjon planlagt utbygging.....	17
Figur 16:	Foreløpig situasjonsplan, rev 07.05.19.....	18
Figur 18:	Illustrasjon inngangsparti med tilrettelagt gangsoner og møteplass	18
Figur 19:	Oppsummering av konsekvenser	21

2. INNLEDNING

2.1 Sammendrag

Detaljreguleringsplan for Granumlund, planID 0605_445 ligger langs Ådalsvegen/E16 i Nes i Ådal, i nordenden av innsjøen Sperillen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging til sentrumsfunksjoner (forretning, kontor og tjenesteyting) i samsvar med gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune. Planlagt utbygging vil styrke handels- og tjenestetilbudet og bidra til økt aktivitet i tettstedet. Adkomst for kjørende er regulert fra den kommunale Østsidevegen og gående er sikret trafikksikker adkomst fra eksisterende gangveg/busstopp langs E16 til forretningsbyggets inngangsparti. For å bidra til folkeliv og aktivitet skal det opparbeides en allment tilgjengelig møteplass med sitte- og lekemulighet innenfor planområdet. Planområdet er 10,3 daa. Byggeområde for kombinasjonsformålet BKB1-3 forretning/kontor/tjenesteyting er 4,6 daa med maks grad av utnyttning %BYA=90%, og maks tillatt handelsareal 3 000 m² BRA. Dette i samsvar med overordna føringer om samordning av areal og trafikk/transport, og retningslinjer i regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 (høringsutkast).

Planlagforslaget tilrettelegger for etappevis utbygging, hvor etablering av ca. 1 300 m² BRA forretningsbygg for detalj-/dagligvarehandel i sørlig del av planområdet (BKB1) er forutsatt realisert i 2019. Eksisterende garasjebygg i nord opprettholdes inntil realisering av neste byggetrinn som ligger lenger frem i tid (BKB2-3).



Figur 1. Oversiktskart med planområdet avmerket

Basert på gjennomført risiko-/sårbarhetsanalyse (kap. 6) og vurdering av planforslagets virkning og konsekvens (kap. 8), 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.

Planmaterialet er revidert i samsvar med føringer fra Ringerike kommune og høringsinstanser i offentlig ettersyn.

2.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Handelsbygg AS

Plankonsulent er landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan

Trafikk- og støytredning er gjennomført av Cowi AS

Grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering er gjennomført av Civil Consulting AS

Forhåndsvurdering av tekniske anlegg – VA & el er gjennomført av SH Prosjekt AS

2.3 Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter følgende eiendommer:

Gnr 303 bnr 20, gnr 303 bnr 27 og del av gnr 303 bnr 35.

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

2.4 Utbyggingsavtaler

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene

2.5 Krav om konsekvensutredning – vurdering av utredningsplikt

Planområdet er avsatt som byggeområde i gjeldende kommuneplan og planarbeidet omfattes ikke av tiltak som etter KU-forskriftens vedlegg I alltid utløser utredningsplikt, ref. FOR-2017-06-21-854.

Ringerike kommune har vurdert planarbeidet i tråd med overordnet plan og i samsvar med gjeldende kommuneplan jf. referat fra oppstartmøte 15.05.18 (vedlegg 4). 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.

3. PLANPROSESS

3.1 Planinitiativ og oppstartmøte

Planinitiativ utformet i samsvar med forskrift FOR-2017-12-08-1950 er datert 12.03.18 og beskriver ønsket utvikling. Det ble gjennomført oppstartmøte med Ringerike kommune 15.05.18 hvor føringer til planarbeid og planprosess ble gjennomgått (vedlegg 3).

3.2 Varsel om oppstart og merknader ved varsling

Oppstart av reguleringsprosessen ble varslet ved brev datert 12.06.18 til berørte parter i samsvar med pbl § 12-8. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Ringerike kommunes hjemmeside 13.06.18 og ved annonse i Ringerikes Blad 18.06.18. Frist for merknader var satt til 13.08.18.

Forslagstiller har i tillegg ved møte og telefonsamtaler, informert berørte naboer og grunneiere om planarbeid og planlagt utvikling.

Det kom 6 merknader ved varsling:

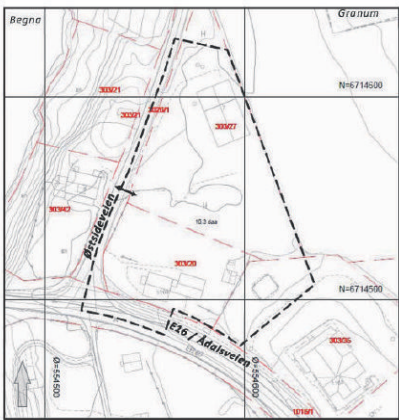
- 1 Fylkesmannen i Buskerud, datert 13.07.18
- 2 Statens vegvesen, datert 12.07.18
- 3 NVE, datert 06.07.18
- 4 Stephen Kunz, datert 12.08.18
- 5 Ringerike kommune v/kommuneoverlegen, datert 08.08.18
- 6 Ringerike kommune v/enhet utbygging, datert 13.08.18

Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg 4 og 5. I vedlegg 6 er innkomne merknader oppsummert og kommentert av forslagstiller hvor det fremgår hvilke hensyn som er innarbeidet i planforslaget.

Figur 2. Kunngjøringsannonse

Varsel om oppstart av reguleringsplan for forretningsformål - Nes i Ådal, Ringerike kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Granumlund, gnr/ bnr 303/27, 303/20 og del av 303/35 i Ringerike kommune. Planområdet er ca 10,3 daa og ligger på østsiden av elva Begna på Nes i Ådal.



Forslagstiller er Handelsbygg Holding AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for sentrumsutvikling og etablering av forretningsbebyggelse på inntil 3000 m² BRA i en etasje. Adkomst til planområdet er forutsatt via Østsideveien.

Planarbeidet er i samsvar med gjeldende kommuneplan og utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift. Varslingsdokumenter med utfyllende informasjon om planarbeidet er publisert på Ringerike kommunes hjemmeside www.ringerike.kommune.no

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til: landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan, Nordvegen 72, 1930 Aurskog, post@hannekarin.no

Frist for merknader til planarbeidet er 13. august 2018

Landskapsarkitekt mnl
Hanne Karin Tollan
Nordveien 72, 1930 AURSKOG
470 55 930 post@hannekarin.no

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordna rammer og føringer

Statlige planretningslinje for samordnet areal og transportplanlegging og Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 (høringsutkast) forutsetter at utbyggingsmønster og transportsystem samordnes slik at transportbehovet begrenses. Planarbeidet er i samsvar med sentrumsformål i kommuneplan for Ringerike og er derved vurdert i samsvar med overordna rammer og føringer mht. areal og transport.

4.2 Kommuneplan for Ringerike

4.2.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030

Gjeldende samfunnsdel er vedtatt 30.04.15 og har som hovedmålsetting 70% vekst i Hønefoss-området og 30% i utvalgte lokalsamfunn. Nes i Ådal er et av kommunens prioriterte lokalsamfunn hvor det skal legges til rette for en andel av veksten.

4.2.2 Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31.01.19

Planområdet er avsatt til eksisterende og fremtidig senterområde i kommuneplanen. Gjeldende planbestemmelser § 6.3: «/.. Arealbruken innenfor senterområder i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål. /..»



Figur 3: Utsnitt høringsforslag kommuneplan

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel hjemler plankrav og rekkefølgekrav, samt kvalitets-, funksjons og miljøkrav som skal dokumenteres ivaretatt ved utforming av detaljregulering for utbygging.

4.2.3 Temaplan og lokal forskrift

Følgende kommunale styringsdokument er lagt til grunn for planarbeidet:

- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune (FOR-2009-10-29-1351)
- Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune (FOR-2006-11-14-4847)
- Energi- og klimaplan for Ringerike

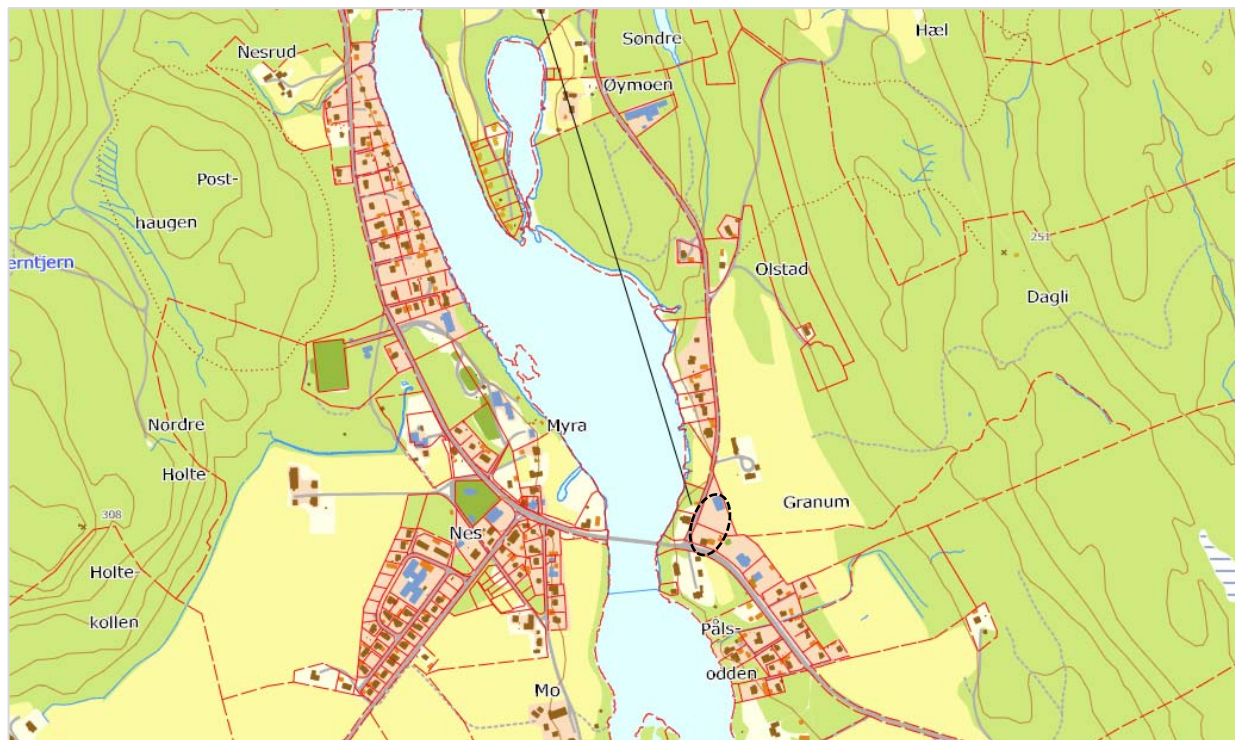
4.3 Tilgrensende reguleringsplan

Planområdet er uregulert og grenser i sør til reguleringsplan for gang- og sykkelveg Nes bru – Myrbacken planID 234, vedtatt 1994.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet – tettstedet Nes i Ådal

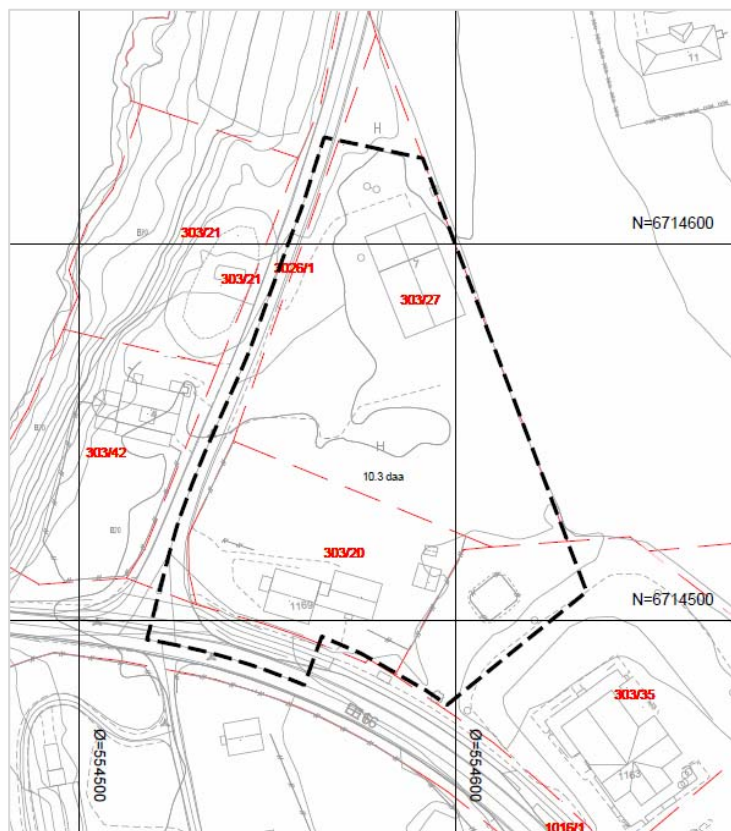
Aktuelt planområde er 10,3 daa, tilnærmet flatt og ligger på østsiden av Begna langs Ådalsvegen/E16 på Nes i Ådal. Nes ligger 55 km nord for Hønefoss og har bolig-/sentrumsbebyggelse på begge sider av E16 som er stamvegen gjennom Valdres til Vestlandet. Lokalsamfunnet har barneskole, barnehage, kirke, bensinstasjon, veikro, forretning, mv. Tettstedet Nes er tyngdepunkt/sentrum i dalføret Ådal og betjener derfor et større omland med spredt bebyggelse og hytteområder i tillegg til stamvegens gjennomfartstrafikk.



Figur 4: Kartutsnitt Nes i Ådal med planområdet avmerket

Planområdet avgrenses av Østsidevegen, E16 og dyrkamark.

Avgrensning er fastsatt i samråd med Ringerike kommune og vist i kartutsnitt til høyre.



Figur 5: Avgrensning av planområdet

5.2 Dagens arealbruk

Planområdet har i dagens situasjon et garasjebygg for større kjøretøy/busser og et eldre næringsbygg med tilhørende uteanlegg/parkering, og med etablert adkomst 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.



Figur 6: Flyfoto med planområdet avmerket



Figur 7: Befaringsfoto sett langs E16 mot sørøst, sommer 2017

5.3 Landskap og steds karakter

Planområdet ligger på elvesletta langs elva Begna ved utløpet til Sperillen, i randsonen til dyrkamark og omkranset av et skogkledd og kupert åslandskap.

Tettstedet Nes i Ådal har en spredt karakter med sentrumsbebyggelse begge sider av elva Begna og med omkringliggende boligbebyggelse. Planområdet er et fortetningsområde innenfor eksisterende tettstedssone.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-objekt innenfor planområdet. Automatisk fredet fornminne (gravhaug) mellom Østsidevegen og Begna, ID 33276 berøres ikke av planlagt utvikling.



Figur 8: Kartutsnitt med fornminne avmerket (www.riksantikvaren.no)

5.5 Naturverdier

Planområdet har eksisterende løvtrevegetasjon og gressbakke/grøntanlegg. Søk i naturbase viser ingen registrerte arter eller naturtyper med særskilt verdi. Feltbefaring ble gjennomført sommeren -18 uten registrering av vegetasjon med bevaringsverdi.

5.6 Friluftsliv/folkehelse – barn- og unges interesser

Barn og unges interesser er knyttet til eksisterende lekeplass opparbeidet i tilknytning til vegkroa i sør/øst. Området er private eiendommer med eksisterende bebyggelse og har ikke registrert bruksverdi for friluftsliv.

5.7 Landbruk

Planområdet er bebyggt i dagens situasjon og vurdert uten konflikt med dyrkamark eller skogbruksinteresser.

5.8 Adkomst og trafikk, inkl. kollektivtilbud

Cowi AS har gjennomført en trafikkanalyse som redegjør for eksisterende forhold (vedlegg 7).

E16/Ådalsvegen forbi planområdet er en tofeltsveg med fartsgrense på 50 km/t. Østsidevegen er en relativt smal tofeltsveg. Rett nord for krysset med E16 økes fartsgrensen i Østsidevegen fra 50 til 60 km/t.

Vei	ÅDT	% tunge	År	Kilde
E16	2.800	13	2017	NVDB
Østsideveien	316	9	2018	Ringerike kommune
Boliger sør for E16	18 (VDT)	0	-	Beregnet

Figur 9: Eksisterende trafikkmengder i krysset E16 x Østsidevegen (Cowi AS, Trafikkanalyse 08.11.18)

Krysset E16 x Østsidevegen er regulert med vikeplikt for trafikken fra Østsidevegen. Det er etablert trafikkøy i Østsidevegen. Gode siktforhold. Det er ikke venstresvingefelt eller trafikkøy på E16. Sør for krysset er det atkomst til to boliger via en smal jord-/grusveg. Det er ingen problemer med trafikkavviklingen i krysset. Ringerike kommune gjennomførte trafikk telling i uke 36/37-18 som grunnlag for trafikkanalysen.

Det finnes i dagens situasjon gang- og sykkelveg langs nordsiden av E16. Det finnes ikke gangfelt på tvers av Østsidevegen, men på bakgrunn av den relativt lave trafikkmengden vurderes dette ikke problematisk.

Det finnes busstopp inntil planområdet i sør-øst. Kollektivbetjeningen i området er begrenset med få avganger per dag som særlig er rettet mot skolebarn. Planområdet ligger i et område som generelt er preget av bilbruk og hvor kollektivtrafikken utgjør en liten del av det totale transportarbeidet.

I perioden 1.1.2008 – 1.7.2018 er ikke registrert ulykker i krysset E16 x Øst-sidevegen eller i Østsidevegen forbi planområdet. Det er i 2010 registrert en trafikkulykke på E16 ved bensinstasjonen ca. 180 m øst for krysset. Det er en ulykke som involverte en motorsykkel og en personbil, som skjedde ved avkjørsel til venstre foran kjørende i motsatt retning. 1 person ble alvorlig skadd, og 1 person kom lettere til skade. Ulykkesbildet tyder ikke at det er trafiksikkerhetsmessige problemer i krysset eller på strekningen rundt planområdet.



Figur 10: Siktforhold Østsidevegen X E16. Befaringsfoto vinter 2018

5.9 Teknisk infrastruktur

SH prosjekt AS har redegjort for dagens situasjon og planlagt utvikling mht. vann, avløp og el-forsyning, ref. teknisk notat i vedlegg 8.

I tilknytning til eiendommen ligger det en vannledning (VL 225) og spillvannsledning (SP160). Begge ledninger er vurdert å god kapasitet i forhold til tiltaket som har et beskjedent behov både for vann og avløp. I tilknytning til eiendommen står det også en brannstender som vil bli videreført i forbindelse med utbyggingen. Ringerike kommune krever 2 kummer for tilfredsstillende tilgang til slukkevann.

Eiendommen vil bli tilknyttet strømmettet via Ringerikskraft som er strømleverandør i området. Eksisterende nett innenfor og langs planområdet er vist i kartvedlegg til teknisk notat (vedlegg 8). Behovet for omlegging av eksisterende strømkabel gjennom området er avklart med Ringerikskraft. I tilknytning til eiendommen står det en trafo som pr dags dato ikke har tilgjengelig kapasitet til tiltaket, men som kan oppgraderes for å ivareta behovet.

5.10 Grunnforhold og flomhensyn

Løsmassene i området av breelavsetning over tykk morene (www.ngu.no). Breelavsetning består av sand og grus. Civil Consulting AS har redegjort for byggegrunn og prosjekteringsforutsetninger for geoteknikk, ref. Notat RIG-01 i vedlegg 9.

Det er ikke registrert forekomst av kvikkleire i området. Området ligger ikke innenfor kartlagte fare- eller aktsomhetsområder for skred. Det er heller ingen kjente skredhendelser i nærområdet. Det er ingen skrånninger eller skjæringer som tilsier risiko for skred i området.

I følge NVE atlas er maksimal vannstandsstigning i elven Begna 8 m. I sør har elven tilsig fra innsjøen Sperillen. Planområdet berøres ikke av registrerte flomsoner. Vannspeilet i Sperillen ligger ca.150 moh (variabelt). Tidligere utførte grunnundersøkelser i området viser at terrengekoten ligger omkring +160 der byggprosjektet er planlagt. Det er derfor lite sannsynlig at det aktuelle prosjektet vil påvirkes av stormflo/flo.

5.11 Støyforhold

Planområdet ligger inntil E16 med støysoner som vist i kartutsnitt til høyre. Planarbeidet omfatter ikke bolig eller andre støyømfintlige formål.

Eksisterende boligeiendommer langs E16 berøres av gul støysoner.



Figur 11: Utsnitt av støysonekart for E16 (www.vegvesen.no)

6. SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET

I samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. ROS-analysen skal vise risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet og eventuelle endringer som følger av planlagte tiltak. Hensikten er å avdekke om de planlagte tiltakene som omfattes av reguleringsplanen kan forårsake eller vil påvirkes av uønskede hendelser samt å beskrive avbøtende tiltak til akseptabelt risikonivå. Analysen skal bidra til økt kunnskap og bevissthet rundt beredskapshensyn både for grunneiere, utbyggere, kommunen og publikum for øvrig. I henhold til lovverk og nasjonale føringer skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten.

6.1 Metode

Gjennomført ROS-analyse for planområdet er basert på metodebeskrivelse i temaveileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (2017)*

Risiko uttrykker den fare som uønskede hendelser representerer for mennesker, miljø, økonomiske verdier og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er et resultat av **sannsynligheten** (frekvensen) for og konsekvensene av uønskede hendelser. **Sårbarhet** er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål når systemet utsettes for påkjenninger.

I **sjekklisten** (figur 14) er det listet opp flere mulige hendelser som både isolert sett og helhetlig synliggjør risiko og sårbarhet med hensyn til konsekvenser for og konsekvenser av planen. Forhold som er vurdert til ikke å være tilstede kvitteres ut i egen kolonne. Hendelser som kan påvirke planområdet kommenteres i egen kolonne.

Vurdering av *sannsynlighet* for uønsket hendelser er delt i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig – kan skje (ikke usannsynlig)
3. Sannsynlig – kan skje av og til; periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede

Kriterier for vurdering av *konsekvenser* av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig/ufarlig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig/behandlingskrevende person-/miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift
5. Katastrofalt: Omfattende personskade som medfører død og alvorlige skader. Meget alvorlig og omfattende skader på miljøet med over 25 år restaurering. Hoved- og avhengige systemer settes permanent ut av drift.

Risikomatrise:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig, ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig	5. Katastrofalt
4. Svært sannsynlig					
3. Sannsynlig					
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

Figur 12: Risikomatrise

Avdekkede tema i sjekklisten (figur 14) er vurdert mht. sannsynlighet og konsekvenser. Vurdert risikonivå (figur 15) er lagt til grunn for utforming av planforslaget for forretningsbebyggelse Granumlund med risikoreducerende tiltak hjemlet i plankart og bestemmelser.

6.2 Sjekkliste risiko og konsekvens

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kilde/kommentar/tiltak
Naturrisiko Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Snø- eller steinskred	nei				
2. Geoteknisk ustabil utglidning/kvikkleire	ja	2	4		Planområdet ligger under marin grense
3. Flomfare	ja	1	3		Elva Begna vest for planområdet
4. Radongass	nei				Planen inkluderer ikke boligformål
5. Naturgitte forhold som kan gi økt risiko/fare (stup etc)	nei				
Sårbar naturområder og kulturmiljø mm Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
6. Sårbar flora og fauna	nei				
7. Kulturminner	nei				
8. Jord- og skogbruksressurser	nei				
9. Friluftsområder	nei				
Teknisk og sosial infrastruktur Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:					
10. Sykehus/institusjoner	nei				
11. Kjøreveg og gangveg - fremkommelighet	ja	1	3		Adkomst fra Østsidevegen via kryss med E16
12. Brann og redning - fremkommelighet	ja	2	3		God framkommelighet. Planen inkluderer ikke boligformål.
13. Kraftforsyning	ja	3	2		Forutsetter omlegging av eksisterende kabel/strømnett og oppgradering av eksisterende trafo.
14. Vannforsyning og avløp, inkl. slukkevann	ja	2	2		Forutsetter tilfredsstillende kapasitet på VA.
15. Overvannsnett og overvannshåndtering	ja	2	2		Planlagt utbygging med harde flater/parkering.
Virksomhetsrisiko Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
16. Kilder til akutt forurensning i nærheten	ja	1	4		Eksisterende bensinstasjon øst for planområdet
17. Aktivitet/tiltak i planområdet som medfører fare for akutt og/eller permanent forurensning	ja	1	2		Eksisterende garasjeanlegg for større kjøretøy innenfor planområdet
18. Forurenset grunn	ja	1	2		
19. Kilder til støybelastning i/ved planområdet	ja	1	3		Planområdet ligger inntil E16 som støykilde
20. Økt støybelastning	ja	1	1		Planlagt utbygging gir økt trafikk i kryssområdet Østsidevegen x E16
21. Høyspentlinje	nei				
22. Skog-/lyngbrann	nei				
23. Dambrudd/høydebasseng	nei				
24. Ulykker med farlig gods til/fra eller ved planområdet	ja	1	3		Farlig gods transporteres på E16
25. Trafikkulykker	ja	1	3		Planområdet ligger inntil E16
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
26. Personulykke (uvedkommende) ved anleggsgjennomføring	ja	2	3		Utbyggingsområdet har tilgrensede eksisterende bebyggelsen
27. Ulykke med anleggstrafikk	ja	2	3		
28. Støy-/støybelastning på nærmiljø fra anleggstrafikk	ja	2	2		

Figur 13: Sjekkliste og vurdering av risiko- og sårbarhet

6.3 Oppsummering og avbøtende tiltak

Vurdert med bakgrunn i sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse oppsummert i matrisen under. Forhold avdekket med risikonivå vurderes mht. behov for avbøtende tiltak og gis særlig oppmerksomhet ved utforming av plankart og bestemmelser.

Rødt felt indikerer uakseptabel risiko hvor tiltak må iverksettes for å redusere risiko ned til gult eller grønt nivå.

Gult felt indikerer risiko på et nivå hvor risikoreducerende tiltak vurderes

Grønt felt indikerer akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig, ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig	5. Katastrofalt
4. Svært sannsynlig					
3. Sannsynlig		13			
2. Mindre sannsynlig		14, 15, 28	12, 26, 27	2	
1. Lite sannsynlig	20	17, 18	3, 11, 19, 24, 25	16	

Figur 14: Risikomatrixe - sammenstilling risiko- og sårbarhet

6.3.1 Rødt risikonivå

2: Byggegrunn og geoteknisk stabilitet

Civil Consulting AS har gjennomført geotekniske vurderinger basert på tidligere gjennomført grunnundersøkelse, ref. vedlegg 9. Planområdet ligger under marin grense men har ikke påvist kvikkleire. Områdestabiliteten er vurdert tilfredsstillende og grunnforholdene i planområdet er vurdert oversiktlige og enkle. Planlagt forretningsbebyggelse er vurdert plassert i tiltaksklasse 2 for geotekniske arbeider.

Avbøtende tiltak:

Planbestemmelsene § 1.5 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.

6.3.2 Gult risikonivå

12: Brann og redning – fremkommelighet

Planlagt utbygging har direkte adkomst fra hovedvegnett derved god tilgjengelighet for brann og redning. Fremkommelighet og tilgjengelighet for redningskjøretøy innenfor utbyggingsområdet må ivaretas i detaljprosjektering.

Avbøtende tiltak:

Planbestemmelsene § 5.1 hjemler krav til utomhusanlegg med dokumentert fremkommelighet for redningskjøretøy og tilfredsstillende slukkvannskapasitet internt i utbyggingsområdet.

13: Kraftforsyning

Planlagt utbygging forutsetter omlegging av eksisterende kabel/strømnett og oppgradering av trafo.

Avbøtende tiltak:

Planbestemmelsene §§ 1.6 og 5.1.2 hjemler krav til at løsning for el-forsyning, inkl. omlegging av eksisterende nett skal avklares med Ringerikskraft og dokumenteres i byggesaken.

16: Kilder til akutt forurensning i nærheten

Eksisterende bensinstasjon sør for planområdet kan være kilde til akutt forurensning. Det legges til grunn at virksomheten har innarbeidede rutiner som ivaretar hensyn til omgivelsene dersom slik hendelse oppstår. Det er ikke vurdert behov for avbøtende tiltak i reguleringsforslaget.

26 og 27: Sikkerhet ved anleggsgjennomføring

Omkringliggende bebyggelse gir generell risiko for at uvedkommende/barn oppsøker anleggsområdet. Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028) beskriver pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- / anleggsprosessen for å sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på anleggsplassen blir ivaretatt.

Avbøtende tiltak:

Planbestemmelsene § 1.9 hjemler krav til sikkerhet i anleggsperioden i samsvar med Byggherreforskriften.

6.3.3 Grønt risikonivå

3: Flom

I følge NVE atlas er maksimal vannstandsstigning i elven Begna 8 m. I sør har elven tilsig fra innsjøen Sperillen. Planområdet berøres ikke av registrerte flomsoner. Vannspeilet i Sperillen ligger ca.150 moh (variabelt). Tidligere utførte grunnundersøkelser i området viser at terrengkoten ligger omkring +160 der byggprosjektet er planlagt. Det er lite sannsynlig at det aktuelle prosjektet vil påvirkes av stormflo/flo og derfor ikke vurdert behov for avbøtende tiltak, jf. vedlegg 9.

11: Veg og gangveg – fremkommelighet

25: Trafikkulykker

E16 med ÅDT 2 800 og eksisterende gangveg langs planområdet, gode siktforhold. Registrerte ulykker på E16 forbi planområdet, inkl. avkjørsel Østsidevegen tyder ikke at det er trafiksikkerhetsmessige problemer i krysset eller på strekningen rundt planområdet, ref. kap. 5.8. Gjennomført trafikkanalyse (vedlegg 7) konkluderer med at det ikke vil være kapasitetsproblemer i kryss og vegnett som følge av planlagt utbygging. Utformingen av krysset Ådalsvegen x Østsidevegen kan derfor beholdes som i dag, forutsatt at adkomst mellom planområdet og Østsidevegen utformes etter gjeldende krav. Dersom det på et senere tidspunkt besluttes å utbygge med boliger langs Østsidevegen lengre mot nord, må utbygger gjennomføre nye trafikktegninger i Østsidevegen og E16 samt utarbeide en ny trafikkanalyse som viser konsekvensene ved etablering av nye boliger.

Planlagt forretningsbygg gir nytt målpunkt for gående og kjørende, og forutsetter nye avkjørsler fra Østsidevegen.

Avbøtende tiltak:

Rekkefølgekrav i planbestemmelsene § 6 sikrer avkjørsler fra Østsidevegen utformet og opparbeidet i samsvar med gjeldende normkrav. Planbestemmelsene §§ 3 og 5 sikrer opparbeidelse av trafiksikker og universelt utformet gangsone/fotgjengerfelt mellom eksisterende gangveg/busstopp langs E16 til inngangsparti for planlagt forretningsbygg. Langs bebyggelsens fasade mot sør skal det avsettes en adkomstzone med bredde min. 1,5 m som skal forbeholdes gående og opparbeides med materialbruk/merking som tydelig skiller gangsonen fra øvrig kjøre-/parkeringsareal, jf. planbestemmelsene § 2.1.3

14: Vannforsyning og avløp, inkl. slukke vann

15: Overvannsnett og overvannshåndtering

Planlagt utbygging forutsetter tilkobling til offentlig VA-nett og lokal overvannshåndtering. Ringerike kommune krever 2 kummer for tilfredsstillende tilgang til slukke vann.

Avbøtende tiltak

Planbestemmelsene § 1.6 og rekkefølgekrav i § 5 sikrer utforming og opparbeidning av teknisk infrastruktur i samsvar med gjeldende normkrav og teknisk planer godkjent av Ringerike kommune. Planbestemmelsene § 1.7 hjemler krav til lokal overvannshåndtering, inkl. intern fordrøyning/infiltrasjon og at løsning for overvannshåndtering skal sees i sammenheng med vannforskriftens krav til vannkvalitet/avrenning til vassdrag.

17: Aktivitet/tiltak i planområdet som medfører fare for akutt og/eller permanent forurensning

18: Forurenset grunn

Eksisterende garasjebygg innebærer oppstilling av busser og andre større kjøretøy innenfor planområdet. Garasjeanlegget inkluderer ikke verkstedvirksomhet, lagring av olje/drivstoff eller annen virksomhet som gir særskilt fare for forurensning.

Det er ikke registrert forurensning i grunn innenfor eller i nærheten av planområdet (www.miljostatus.no)

Avbøtende tiltak

Planbestemmelsene § 1.4 hjemler krav til varsling av ansvarlig myndighet i samsvar med forurensningslovens § 7 dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn.

19. Kilder til støybelastning i/ved planområdet

20. Økt støybelastning

Planområdet ligger langs E16 med støysoner som vist i kap. 5.11. Eksisterende bolig mellom Begna og Østsidevegen berøres av gul støysoner i dagens situasjon. Planforslaget inkluderer ikke boligformål. Planlagt utbygging har adkomst fra Østsidevegen og vil medføre økt trafikk i kryssområdet E16 x Østsidevegen.

Adkomsttrafikk til planlagt forretning er beskjedent sett i forhold til E16 som hovedstøykilde og vil ikke endre støyforholdene for omkringliggende boligbebyggelse. Øvrige støykilder (eks. ventilasjons-/kjøleanlegg) er forutsatt plassert og evt. skjermet slik at gjeldende grenseverdier for støy ivaretas.

Avbøtende tiltak

Planbestemmelsene § 1.3 hjemler krav til støynivå i samsvar med grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442/16).

24: Ulykker med farlig gods til/fra eller ved planområdet

Planområdet ligger inntil E16 hvor transport av farlig gods forekommer. Planarbeidet inkluderer ikke boligformål. Det legges til grunn at kommunens beredskapsplaner sikrer at nødvendige tiltak iverksettes dersom ulykker skulle oppstå. Liten risiko. Det er ikke vurdert behov for særskilte avbøtende tiltak i planen.

28: Støy-/støybelastning på nærmiljø fra anleggstrafikk

Anleggsgjennomføring og utbygging vil naturlig medføre støy og støv. Avstand til eksisterende bebyggelse og avkjørsler direkte fra kommunal veg/Østsidevegen tilsier liten risiko for særlig ulempe.

Avbøtende tiltak

Planbestemmelsene § 1.3 hjemler krav til støynivå, inkl. støy i anleggsperioden i samsvar med grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442/16).

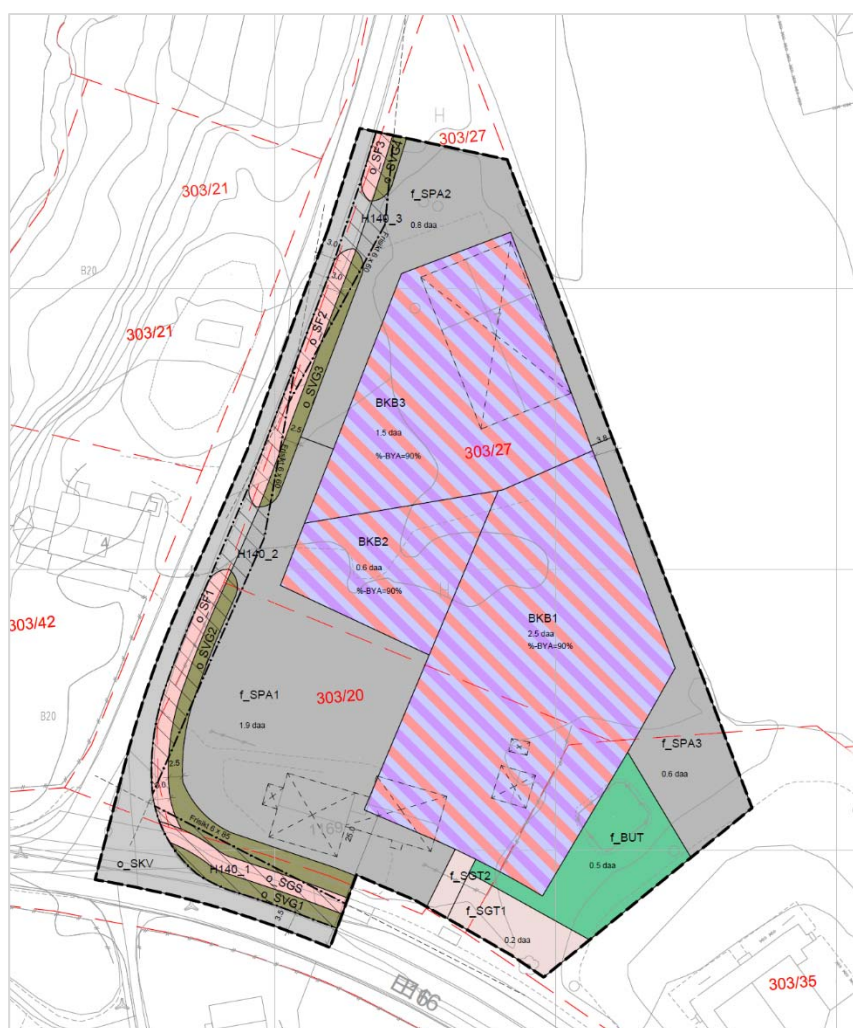
7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Planforslag detaljregulering Granumlund

Planforslag for Granumlund med tildelt planID 0605_445 fremmes i samsvar med plan- og bygningslovens krav og nasjonale tegneverger.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av sentrums-/forretningsbebyggelse med tilhørende parkering og utomhusanlegg.

Forslag til detaljregulering, datert 07.12.18, revidert 15.05.19, i målestokk 1:500 (A3) med planbestemmelser følger som vedlegg 1 og 2. Plankartet under er ikke i målestokk.



Figur 15: Reguleringsplan Granumlund
PlanID 0605_445, revidert 15.05.19

7.2 Planens formål og arealoversikt

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

Kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting, BKB1-2 (SOSI 1813)	4,6 daa
Uteoppholdsareal, BUT (SOSI 1600)	0,5 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

Offentlig kjøreveg, o_SKV (SOSI 2011)	0,8 daa
Fortau, o_SF (SOSI 2012)	0,2 daa
Gang-sykkelveg, o_SGS (SOSI 2015)	0,1 daa
Annen veggrunn – grøntareal o_SVG1-3 (SOSI 2019)	0,4 daa
Privat felles parkering, SPA1-3 (SOSI 2080)	3,3 daa
Gatetun, f_SGT1-2 (SOSI 2014)	0,2 daa

Totalt planareal: 10,3 daa

Hensynssoner (pbl § 12-6):

Frisikt H_140

7.3 Planbestemmelser og rekkefølgekrav

Planbestemmelsene hjemler plan- og dokumentasjonskrav samt konkrete krav til formål, funksjon, utforming, grad av utnyttning og rekkefølge (vedlegg 2).

Planbestemmelsene hjemler krav til godkjent situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon for feltene BKB1-3, SPA1-3, SGT1-2 og BUT samlet før det kan gis tillatelse for nye tiltak. Rekkefølgekrav sikrer at utomhusanlegg, gangsoner og parkeringsplass er ferdig opparbeidet før brukstillatelse for tilhørende bebyggelse kan gis. Universell utforming skal legges til grunn og situasjons-/utomhusplan skal vise bygningers plassering, avkjørsel, kjøreveg, parkering, varelevering, renovasjon, overvannshåndtering, gangsoner, uteoppholdsareal, beplantning, mv.

Ved etappevis utbygging skal det utformes helhetlig situasjonsplan for å sikre hensiktsmessig arealutnyttelse. Utomhusanlegg og teknisk infrastruktur som tilhører det enkelte nybygg/byggetrinn skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende bygg.

7.4 Byggeområde, pbl § 12-5, nr 1

7.4.1 Kombinasjonsformål, BKB1-3

Innenfor formålet tillates etablert nybygg for et eller flere av formålene forretning/kontor/tjenesteyting. I tillegg inngår eksisterende garasjebygg i felt BKB3 i formålet.

Byggegrense for nybygg følger formålsgrensen og er min 15 m fra midtlinje Østsidevegen 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.

Maks grad av utnyttning er % BYA = 90 %, inkludert parkering. Maks gesimshøyde er 8 m og maks mønehøyde er 9,0 m.

For forretningsformålet hjemler planbestemmelsene tillatelse til maks 3000 m² BRA handelsareal i samsvar med retningslinjer i regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035.

Langs bebyggelsens fasade mot sør skal det avsettes en adkomstsone med bredde min. 1,5 m som skal forbeholdes gående og opparbeides med materialbruk/merking som tydelig skiller gangsonen fra øvrig kjøre-/parkeringsareal, jf. planbestemmelsene § 2.1.

Eksisterende bebyggelse skal fjernes før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor det enkelte felt BKB1 og BKB3. Utbygging er planlagt i to byggetrinn, hvor felt BKB1 er forutsatt bygget ut først. Dette innebærer at eksisterende garasjebygg og arealbruk i felt BKB3 videreføres inntil neste byggetrinn i BKB2-3 skal realiseres.

7.4.2 Uteoppholdsareal – grøntanlegg og møte-/lekeplass, BUT

Formålet omfatter eksisterende og planlagt grøntanlegg/uteoppholdsareal med vegetasjon, gangsoner, møteplass/benker og lekeapparat.

Planbestemmelsene § 2.2 hjemler krav til etablering av benker/sittemulighet og tilrettelegging av området for uteopphold. Grøntanlegg og møte-/lekeplass skal utformes og opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 5.

7.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr 2

7.5.1 Offentlig kjøreveg, o SKV

Omfatter eksisterende offentlig kjøreveg; E16 og Østsidevegen.

Av hensyn til framkommelighet og trafikkavvikling både langs Østsideveien og internt i planområdet er det regulert to avkjørslar til planområdet. Sørlig avkjørsel har ekstra bredde av hensyn til sporingskurver for større kjøretøy (varelevering, renovasjon og brann/redning).

7.5.2 Offentlig gang-sykkelveg, o SGS

Omfatter eksisterende offentlig gang-/sykkelveg langs E16.

7.5.3 Offentlig fortau, o SF1-3

Omfatter areal for etablering av fortau langs Østsideveien. Rekkefølgekrav i § 5 sikrer fortau opparbeidet til publikumsinngang i byggetrinn 2 (BKB2-3).

7.5.4 Annen veggrunn – grøntareal, o SVG1-4

Omfatter offentlig areal for grønt/snøopplag mellom fortau og byggeområde som skal opparbeides med vegetasjonsdekke.

7.5.5 Parkering, f SPA1-3

Parkeringsdekning for kjøretøy er hjemlet i samsvar med forskrift om parkering i Ringerike kommune (FOR-2009-10-29-1351) og innebærer krav om min. 1 p-plass pr 100 m² BRA for alle planens formål, jf. planbestemmelsene § 3.5.

For sykkel gjelder krav om 1 plass pr 100 m² BRA for alle planens formål. Dette avviker fra forskriften som stiller krav om 2 sykkelparkering pr 100 m² BRA for sentrumsområder. Avviket er argumentert med tettstedets spredte karakter og at planlagt utbygging vil betjene et større omland, hvor sykkeltransport naturlig vil ha et mindre omfang. Min 5 p-plasser for sykkel skal være overbygget.

Antall og utforming av parkeringsplasser for sykkel og bil skal fremgå av situasjonsplan, jf. planbestemmelsene § 5.1.

7.5.6 Gatetun, f SGT1-2

Innenfor formålet skal det opparbeides universelt utformet adkomstsone på myke trafikanter premisser. Biltrafikk tillates, men hensynet til trafiksikkerhet for myke trafikanter skal vektlegges særskilt ved utforming/opparbeiding og materialbruk som definerer et tydelig skille mot øvrig kjøreareal, jf. planbestemmelsene § 3.6.

7.6 Teknisk infrastruktur

Tekniske notat, revidert 08.05.19 i vedlegg 8 beskriver prinsipper for teknisk infrastruktur og dokumenterer planens gjennomførbarhet. Planbestemmelsene § 5 hjemler krav til prosjektering, dokumentasjon og kommunens godkjenning av løsninger for all teknisk infrastruktur ved søknad om tillatelse til tiltak.

Løsninger for teknisk infrastruktur skal prosjekteres og opparbeides i samsvar med gjeldende norm- og forskriftskrav og være godkjent av Ringerike kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Løsning for el-forsyning, inkl. omlegging av eksisterende kabel/strømnett skal avklares med Ringerikskraft og dokumenteres i byggesaken. Det legges vekt på energieffektive og miljøvennlige oppvarmingsløsninger i prosjektet. Det er forprosjektert med en kombinasjon av gjenvinning fra kjøleanlegg og varmepumper koblet mot ventilasjon. Dersom planlagt bygg/konstruksjoner kommer i konflikt med eksisterende VA-anlegg, skal utbygger bekoste flytting av disse.

7.6.1 Renovasjon

Planbestemmelsene § 1.8 hjemler krav til løsning for renovasjon i samsvar med gjeldende renovasjonsforskrift, og at plassering og løsning for renovasjon skal være godkjent av renovatør Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA).

Renovasjonsløsning plasseres på nordsiden av bebyggelsen sammen med varemottak og øvrig logistikkareal for næringsdriften, ref. illustrasjon til høyre. Adkomst fra Østsideveien og trafikkareal, inkl. sporing/manøvrering skal dimensjoneres for større kjøretøy av hensyn til fremkommelighet for renovasjon, varelevering og brann/redning. Renovasjonsløsning, fremkommelighet og trafikkareal skal dokumenteres i situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon, jf. planbestemmelsene § 5.



7.7 Hensynssone frisikt, pbl § 12-6

Innfor frisiktsonen (H_140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over kjørebanen. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner, jf. § 4.1.

7.8 Universell utforming og estetikk

Planbestemmelsene § 1.1 hjemler krav til at prinsippet om universell utforming skal tilstrebes slik at bebyggelse og anlegg i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte. Minst 5 % av parkeringsplassene i utbyggingsområdet skal utformes og plasseres fortrinnsvis i nærheten av bebyggelsens inngangsparti for kunder/besøkende slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

Planbestemmelsene § 1.2 hjemler krav til god estetisk utforming og materialbruk tilpasset omgivelsene og i samsvar med den funksjon bebyggelse og øvrige tiltak skal ha.

7.9 Sikkerhet i anleggsperioden

Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028) beskriver pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- eller anleggsprosessen for å sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Utbyggingsområdet har tilgrensende bebyggelse. Med henvisning til utbyggers HMS-rutiner og Byggherreforskriften er det forutsatt gode sikkerhetsrutiner gjennom hele byggeperioden, jf. planbestemmelsene § 1.9.

7.10 Planlagt utvikling - foreløpig situasjonsplan

Handelsbygg AS har til hensikt å utvikle planområdet i to byggetrinn med samlet bruksareal (BRA) på ca 3 000m². I første byggetrinn i BKB1 planlegges etablert et forretningsbygg på 1 250m² BRA for detalj-/ dagligvarehandel med tilhørende uteanlegg og parkering. Neste byggetrinn ligger noe lenger fram i tid og omfatter forretningsbygg på inntil 1700 m² BRA for plasskrevende varehandel og tjenesteyting i felt BKB2-3. Eksisterende garasjebygg og arealbruk innenfor felt BKB3 videreføres inntil byggetrinn blir realisert.

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.



Figur 16: Illustrasjon planlagt utbygging

Foreløpig situasjonsplan i figur 16 viser prinsipper for planlagt utvikling (vedlegg 10). Situasjonsplanen vil bli ytterligere bearbeidet og utfyllende dokumentert som grunnlag for byggesøknad.



Figur 17: Foreløpig situasjonsplan, rev 07.05.19



Figur 18: Illustrasjon inngangsparti med tilrettelagt gangsoner og møteplass

8. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordna planer

Planforslag for detaljregulering av Granumlund er i samsvar med gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune og overordna føringer mht. samordning av areal og transport. Planområdet er avsatt til senterområde i kommuneplanen og er et fortettingsareal innenfor eksisterende tettstedssone. Planlagt utbygging til forretning og tjenesteyting er i samsvar med Ringerike kommunes krav til kommunens tettsteder som tilsier at arealbruken innenfor senterområder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre, og videre at hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til senterområdene i kommuneplanens arealdel.

Krav til sykkelparkering er satt til 1,0 plass pr 100 m² BRA for alle planens formål. Dette avviker fra gjeldende parkeringsforskrift i Ringerike kommune (FOR-2009-10-29-1351) hvor kravet er satt til 2 sykkelparkering pr 100 m² 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.

Det er vurdert minimal konsekvens for overordna planer som følge av tilpasset krav til sykkelparkering (0)

8.2 Landskap – visuell virkning

Planområdet ligger innenfor tettstedet Nes i Ådal og inntil eksisterende veikro og bensinstasjon langs E16. Planlagt sentrumsbebyggelse vil bli visuelt eksponert mot E16 og de nærmeste omgivelsene. Byggeområdets lokalisering på Begnas elveslette med omkransende åsrygger gir forankring uten brudd av silhuettlinjer og med liten/ingen visuell fjernvirkning.

Det er vurdert liten/ingen konsekvens for landskapsopplevelsen (0)

8.3 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planområdet er eksisterende byggetomter, har begrenset arealstørrelse og er uten registrerte naturverdier. Virkning av planforslaget er vurdert i samsvar med de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 Kunnskapsgrunnlaget (ref. §8) er www.naturbase.no og feltbefaring. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert tilstrekkelig, følgelig kommer ikke føre-var-prinsippet (ref. §9) til anvendelse.

Noe eksisterende løvtrevegetasjon innenfor planområdet vil gå tapt, samtidig som planforslaget forutsetter beplantning i utomhusanlegg. Tiltaket er derfor vurdert uten forverring av samlet belastning på økosystem (ref. § 10). Det legges til grunn at en eventuell skade på naturmangfold skal dekkes av tiltakshaver, dersom dette ikke er ansett urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter (ref. § 11). Det er forutsatt at det ved utbygging av området ikke skal benyttes driftsmetoder eller -teknikker som er til unødig skade for naturmangfold (ref. § 12).

Det er ikke vurdert negativ konsekvens for naturmiljø (0)

8.4 Landbruk – jordvern

Planområdet er utbygget i dagens situasjon og avklart som byggeområde i gjeldende kommuneplan.

Ingen konsekvens for landbruk – jordvern (0)

8.5 Friluftsliv, folkehelse og barn/unges interesser

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.

Krav i RPR for barn og unges interesser i planleggingen § 5-d (FOR-1995-09-20-4146) forutsetter fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer med verdi for lek. Med henvisning til planbestemmelsene §§ 2.2 og 5 er det vurdert at hensyn til barn- og unges interesser er tilfredsstillende ivaretatt. I tillegg hjemles krav til

trafikksikker gangforbindelse fra eksisterende gangveg til inngangsparti for forretningsbygg, jf. §§ 2.1.3, 3.3 og 3.6.

Det ikke vurdert negative konsekvens for barn og unge (0).

Krav om etablering av sosial møteplass for bygdefolk og besøkende er vurdert med positiv konsekvens for folkehelse (+)

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte fornminner/kulturminner innenfor planområdet og heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger. Registrert gravhaug nord for planområdet blir ikke berørt. Planlagt utbygging forutsetter sanering av eksisterende bebyggelse på eiendommen gnr 303 bnr 20 som er vurdert uten bevaringsverdi.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens for kulturminner (0)

8.7 Steds- og næringsutvikling

Planområdet er et fortettingsområde innenfor eksisterende tettstedssone på Nes i Ådal, hvor utbygging til sentrumsformål er i samsvar med gjeldende føring og målsetting for stedsutvikling. Planlagt utbygging gir arbeidsplasser, nytt handelstilbud og tilrettelegger for utendørs sosial møteplass for bygdefolk og besøkende.

Det er vurdert positiv konsekvens for steds- og næringsutvikling (++)

8.8 Adkomst og trafikksikkerhet

Planlagt utbygging er gitt kjøreadkomst fra Østsidevegen via eksisterende kryss med E16. Det er krav til at avkjørslar fra Østsidevegen og kjøreareal for øvrig blir utformet og opparbeidet i samsvar med gjeldende normkrav. Planforslaget viser to avkjørslar fra Østsideveien, hvorav sørlig avkjørsel har bredde 12 m og nordlig avkjørsel har bredde 9 m. Eksisterende avkjørsel fra Østsideveien har bredde ca. 38 m er derved innsnevret og adskilt i to separate avkjørslar for bedre trafikkavvikling langs Østsideveien. Hensyn til fremkommelighet, inkl. sporing for større kjøretøy/varelevering og trafikkavvikling/trafikksikkerhet internt i planområdet er lagt til grunn for utforming og plassering av avkjørslar i planforslaget.

Planområdet har kollektivadkomst via tilgrensende busstopp langs E16. Gangadkomst til planlagt forretningsbebyggelse er sikret i plankart og bestemmelsene som tydelig definert gangsoner (SGT2) med direkte påkobling til eksisterende gangveg og busstopp langs E16. Dette gir kortest mulig avstand og i naturlig ganglinje for gående som igjen bidrar til økt trafikksikkerhet. For byggetrinn 2 er fortau langs Østsideveien sikret opparbeidet.

Det er gjennomført trafikkanalyse med redegjørelse for dagens trafikksituasjon og forventet trafikkøkning som følge av planlagt utbygging (vedlegg 7). Trafikkanalysen tilsier at eksisterende veganlegg har lav ulykkesrisiko og er tilfredsstillende dimensjonert for planlagt utbygging.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens for adkomst og trafikksikkerhet (0)

8.9 Støy

Planområdet ligger langs E16 med støysoner som vist i kap. 5.11. Eksisterende boligeiendommer på begge sider av E16 berøres av gul støysoner i dagens situasjon. Planforslaget inkluderer ikke boligformål. Planlagt utbygging har adkomst fra Østsidevegen og vil medføre økt trafikk i kryssområdet E16 x Østsidevegen.

Adkomsttrafikk til planområdet er beskjedent sett i forhold til E16 som hovedstøykilde og vil ikke endre støyforholdene for omkringliggende boligbebyggelse. Støykilder som f.eks. ventilasjons-/kjøleanlegg, er forutsatt plassert og evt. skjermet slik at gjeldende grenseverdier for støy ivaretas.

Planbestemmelsene hjemler krav til støynivå, inkl. anleggsperioden i samsvar med grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442/16).

Det er vurdert liten/ingen konsekvens mht. støy (0)

8.10 Teknisk infrastruktur og energibehov

Det er utarbeidet teknisk notat, revidert 08.05.19 (vedlegg 8) med redegjørelse for dagens situasjon og prinsipper for planlagt løsning. Behovet for omlegging av eksisterende kabel/strømnett og oppgradering av trafo er avklart med Ringerikskraft. Planlagt utbygging til forretning, kontor og tjenesteyting medfører ingen særskilte behov eller konsekvenser for teknisk infrastruktur utover hensynet til eksisterende kabel/strømnett. Planbestemmelsene hjemler krav til at løsning og planer for teknisk infrastruktur skal avklares med Ringerikskraft og være godkjent av Ringerike kommune før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Forretningsbebyggelsens energibehov er knyttet til kjøleanlegg mv som igjen gir tilstrekkelig overskuddsvarme slik at oppvarming av forretningslokalene ikke krever ytterligere energi. Det legges vekt på energieffektive og miljøvennlige oppvarmingsløsninger i prosjektet. Det er forprosjektert med en kombinasjon av gjenvinning fra kjøleanlegg og varmepumper koblet mot ventilasjon.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens for teknisk infrastruktur (0)

8.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Privat utbygging uten økonomiske konsekvenser for kommunen (0)

8.12 Interesse motsetninger

Planforslaget er utformet i samsvar med gjeldende kommuneplan og i samråd med berørte grunneiere. Planlagt utbygging er vurdert å styrke tettstedets aktivitet og attraktivitet.

Det er ingen kjente interesse motsetninger knyttet til planlagt utvikling (0)

8.13 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

I henhold til retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2017) skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker være med som en premisse når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Med henvisning til gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse (kap. 6) er det vurdert at planlagt utvikling ikke medfører særskilt økning av risiko eller sårbarhet som ikke kan reduseres tilfredsstillende ved avbøtende tiltak slik hjemlet og innarbeidet i reguleringsplanen.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens mht. til samfunnssikkerhet (0)

8.14 Oppsummering av virkning og konsekvens

Håndbok V712 (Statens vegvesen, Vegdirektoratet) er benyttet som grunnlag for den skjønsmessige graderingen av tiltakets konsekvens for de forskjellige tema, med følgende inndeling:

0	Minimal / ingen konsekvens		
-	moderat/liten negativ konsekvens	++++	meget stor positiv konsekvens
--	middels negativ konsekvens	+++	stor positiv konsekvens
---	stor negativ konsekvens	++	middels positiv konsekvens
----	meget stor negativ konsekvens	+	moderat/liten positiv konsekvens

Tema	konsekvens
Overordna planer	0
Landskap – visuell virkning	0
Naturmangfold	0
Landbruk - jordvern	0
Friluftsliv, folkehelse, barn/unge	+/0
Kulturminner/kulturmiljø	0
Steds- og næringsutvikling	++
Adkomst og trafikksikkerhet	0
Støy	0
Teknisk infrastruktur og energibehov	0
Økonomisk konsekvens for kommunen	0
Interesse motsetninger	0
Samfunnssikkerhet	0

Figur 19. Oppsummering av konsekvenser

9. VEDLEGG

- Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 07.12.18, sist revidert 15.05.19
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 07.12.18, sist revidert 15.05.19
- Vedlegg 3: Referat fra oppstartmøte 15.05.18
- Vedlegg 4: Varslingsbrev datert 12.06.18
- Vedlegg 5: Innkomne merknader ved varsling
- Vedlegg 6: Oppsummering av merknader med forslagstillers kommentar
- Vedlegg 7: Trafikkanalyse, Cowi AS 08.11.18
- Vedlegg 8: Teknisk notat, SH Prosjekt AS 15.10.18, sist revidert 08.05.29.19
- Vedlegg 9: Prosjekteringsforutsetninger for geoteknikk, Civil Consulting AS 26.06.18, revidert 13.02.19
- Vedlegg 10: Foreløpig situasjonsplan, sist revidert 07.05.19 og 3D illustrasjon av planlagt utvikling