



PLANBESKRIVELSE
3007_448 Detaljregulering for
Haug Nærsenter

Utarbeidet av Halvorsen og Reine AS, 25.02.2019.
Sist revidert 17.02.2020.

1. Sammendrag

Detaljreguleringen vil bidra til en oppgradering av Nærsenteret, samt en forbedring av gangveiløsningen over parkeringsplassen. En økning av grøntarealer vil bedre forholdene for barn og unge. Utbyggingen vil medføre en forbedring av overvannsløsningen og gi området et estetisk løft.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Området reguleres for å erstatte og oppgradere en eldre reguleringsplan. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nybygg av nytt nærsenter, som skal være en oppgradering av eksisterende senter. Planen legger også opp til en bedre trafikkmessig løsning for gang-/sykkelvei og parkering enn dagens situasjon. Det nye senteret plasseres mot vest på eiendommen og vil derfor skape en større avstand til kirken enn i dag.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Klekken Butikkeiendom AS, c/o AKA AS

Plankonsulent: Halvorsen & Reine AS

Trafikk, VA og støyrapport er utført av Efla AS

Eierforhold: Klekken Butikkeiendom AS, c/o AKA AS

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort noen vedtak i saken før 1. gangsbehandling.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale ved varsel om oppstart av planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning

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. Planlagt utvikling er ikke vurdert å gi vesentlig virkning for miljø og samfunn, og utløser derved heller ikke utredningsplikt etter forskriftens § 8 og vedlegg II.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til naboer og interessenter og annonsert i Ringerikes Blad den 18.08.2018.

Det ble avholdt et informasjonsmøte på Klekken hotell den 29.08.2018.

VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED DETALJREGULERING OG UTBYGGINGSAVTALE FOR ØVRE KLEKKEN 53 M.FL – «HAUG NÆRSENTER»

I samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8, varsles det herved at det skal settes i gang arbeid med privat detaljreguleringsplan for «Haug Nærsenter» (eiendom for Coop Extra på Haug).



Planområdet omfatter eiendommene med gbnr 136/23, 27, 28, 29 samt del av tilgrensende vei F168 «Øvre Klekkenvei» og F181 «Floytingen». Det gjøres oppmerksom på at det kan bli foretatt mindre justeringer av planavgrensningen.

Berørte naboer og grunneiere varsles direkte.

Eiendommen er i gjeldende plan 78-03 «Del av eiendommen Haug», 10.04.1972 avsatt til forretning. I Kommuneplanens arealdel 2007-2019 er planen avsatt til Sentrumsformål.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt nærsenter, inneholdende dagligvare, mindre handelsarealer, arealer for tjenesteyting (legekontor) og boliger.

Planen vurderes å ikke utløse krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Det varsles om at det parallelt med planarbeidet, også igangsettes arbeider med utbyggingsavtale tilknyttet planforslaget.

Merknader til det igangsatte planarbeidet kan rettes til:
Halvorsen & Reine AS v/Aina Lian
Postboks 9407 Landfalløya, 3023 Drammen
Tlf: 32 21 52 90
Epost: lian@heras.no

Frist for merknader settes til: **18.09.18.**

I høringsperioden vil det avholdes et informasjonsmøte på Klekken hotell 29.08.18, klokken 18.00.



HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL

Det kom 24 innspill til planen som er oppsummert i eget dokument. Se vedlagt merknadsdokument.

Etter 1. gangsbehandling ble planforslaget sendt på høring. Det kom innspill fra 10 parter. På bakgrunn av innspill fra Fylkesmannen og SVV er planen justert. Alle innspillene er oppsummert i eget dokument, se vedlagt merknadsdokument ved høring.

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 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.

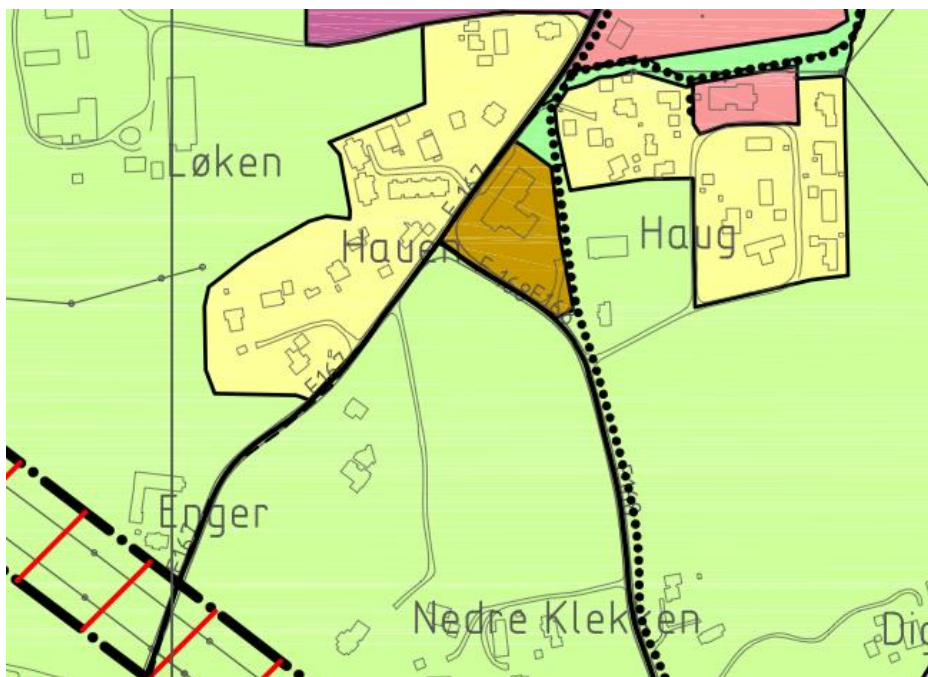
4.2 Kommuneplanen for Ringerike

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, deriblant Haugsbygd. Planen vil dermed bygge opp under samfunnsdelens ønske om utvikling av kommunens senterområder.

4.2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31.01.2019. 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 ...»



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

78-03 Del av eiendommen Haug, 10.04.1972 (forretning)



4.4 Tilgrensende planer

310 Fløytingen

56-03 Haugsbygd felt A-B

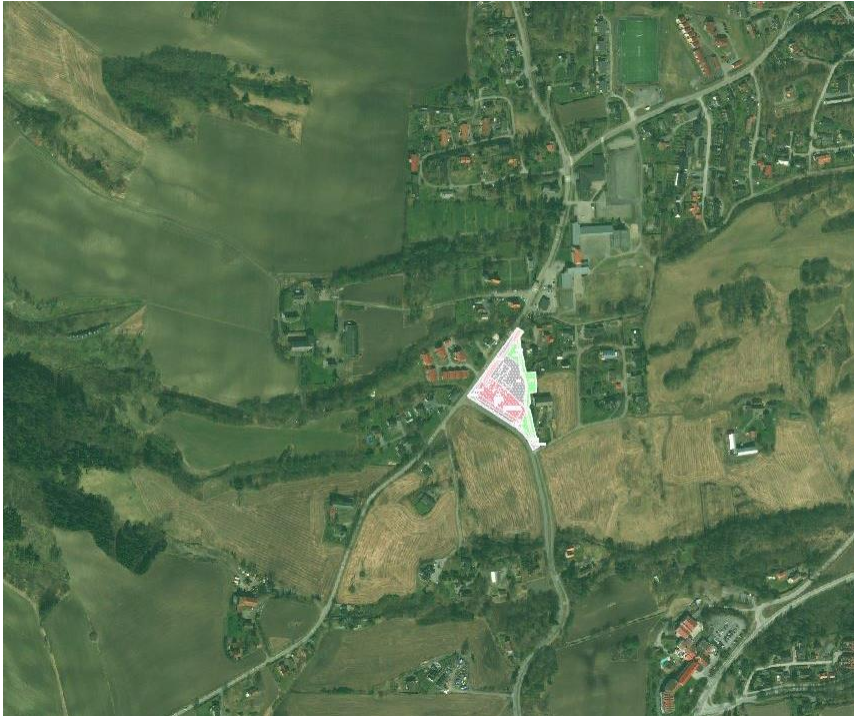
4.5 Temaplaner

Vi kan ikke se at planen er i konflikt med kommunens ulike temaplaner.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i sydenden av Haug sentrum, ved krysset mellom fylkesvei 168 og fylkesvei 181, ca. 4km fra Hønefoss.

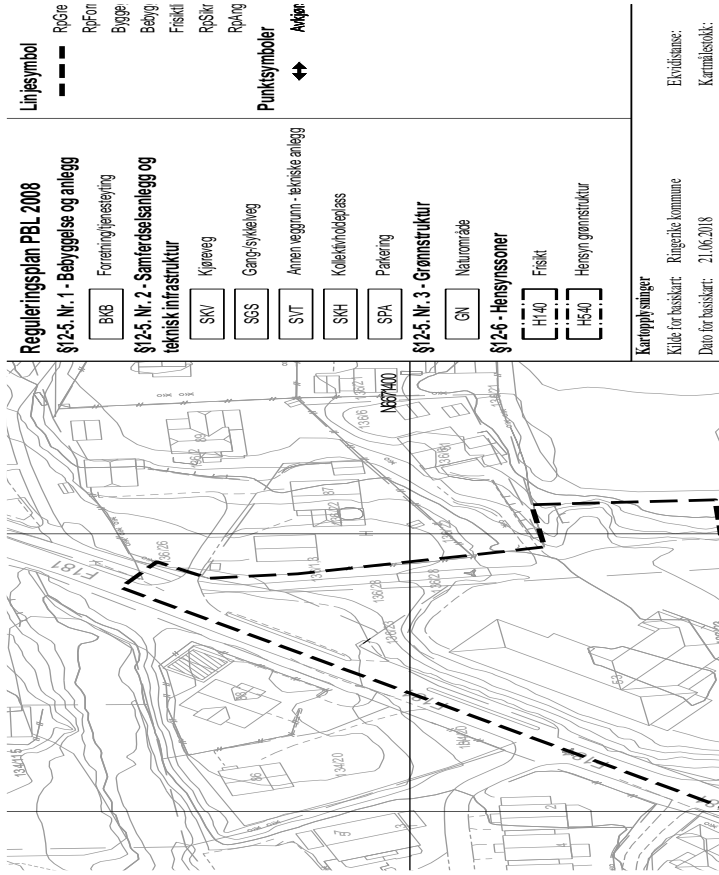


Planområdet er ca. 10,5 mål og planen går til midt i vei i tilliggende fylkesveier mot syd og vest. Mot nordøst tar planen med seg gangveien med tilliggende eiendomsgrenser.

GBNR som inngår i planarbeidet – helt eller delvis, er som følger:

- Del av: 136/27 (F168 – Øvre Klekkenvei)
- 136/29 (skråning mot vei)
- 136/23 (Nærsenter)
- 136/28 (Grønnstruktur)
- Del av 136/1 (Haug gård – pga. gangvei og grønnstruktur)
- Del av 2167/1 (F181 – Fløytingen)

Siden varsel om oppstart, så er planområdet innskrenket noe, ved at det er lagt i midtlinje vei. Det er også gjort en mindre justering mot øst, for å ta med seg noe mer grønnstruktur. Gjeldende planavgrensning er angitt med nedenstående illustrasjon.



5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området brukes til nærsenter med en gang-/sykkelvei mot skolen. I nærområdet er det boliger, jordbruksarealer, samt skole, barnehage og kirke.



5.3 Stedets karakter

Området preges av store åpne arealer. Strukturen på bebyggelsen er klar og tydelig. Bolighus ligger som de minste frittliggende enhetene. Gårdsbrukene er litt større, mens offentlige funksjoner er i enda større bygningsformer. Bygningene ligger fritt organisert i landskapet.

5.4 Landskap

Landskapet preges av åpenhet, men med relativt kupert terreng. Haug kirke ligger på en kulle litt nordøst for planområdet og er et kulturminne som med sin plassering er godt synlig. Solforholdene i området er gode og det er forholdsvis lite vindutsatt. Hovedvindretningen i området er fra nord-nordvest.

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- >20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

Stille (%)

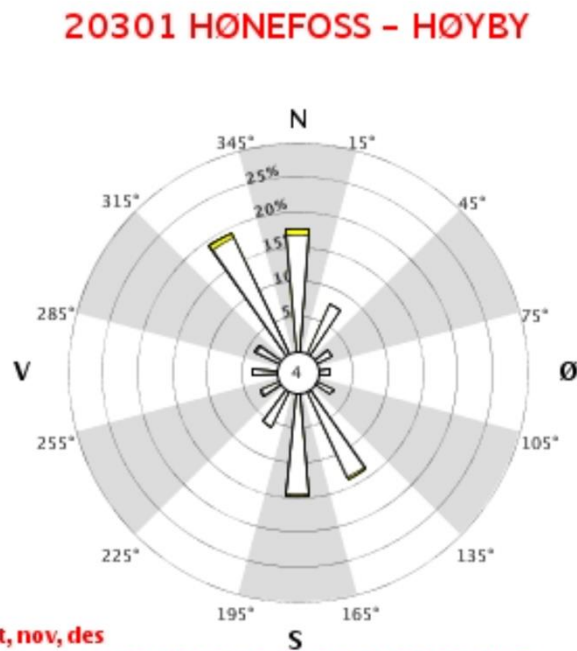
4



År: 2005 - 2018

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)

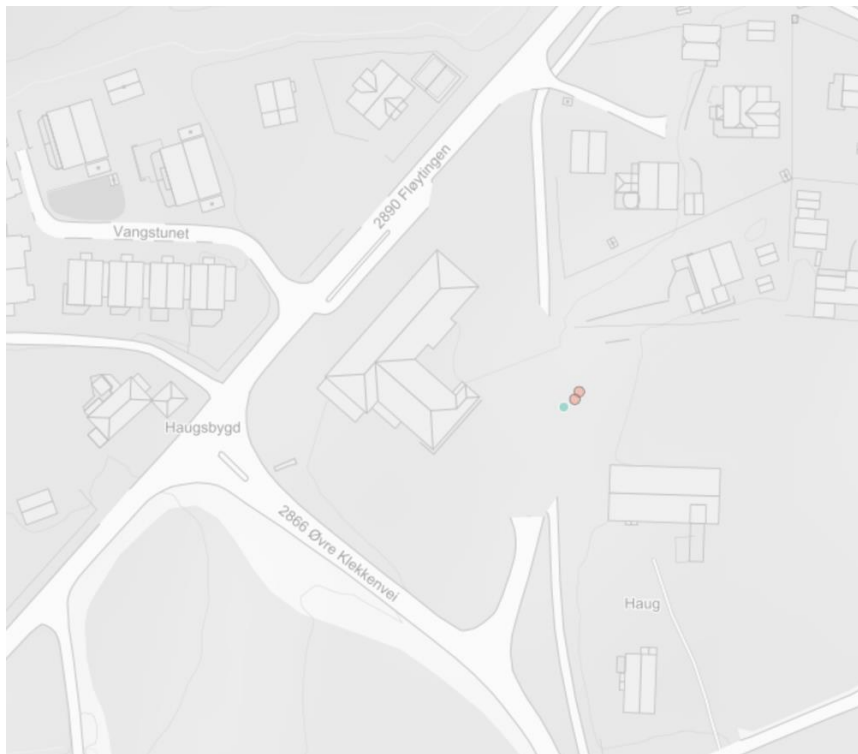


5.5 Kulturminner og kulturmiljø

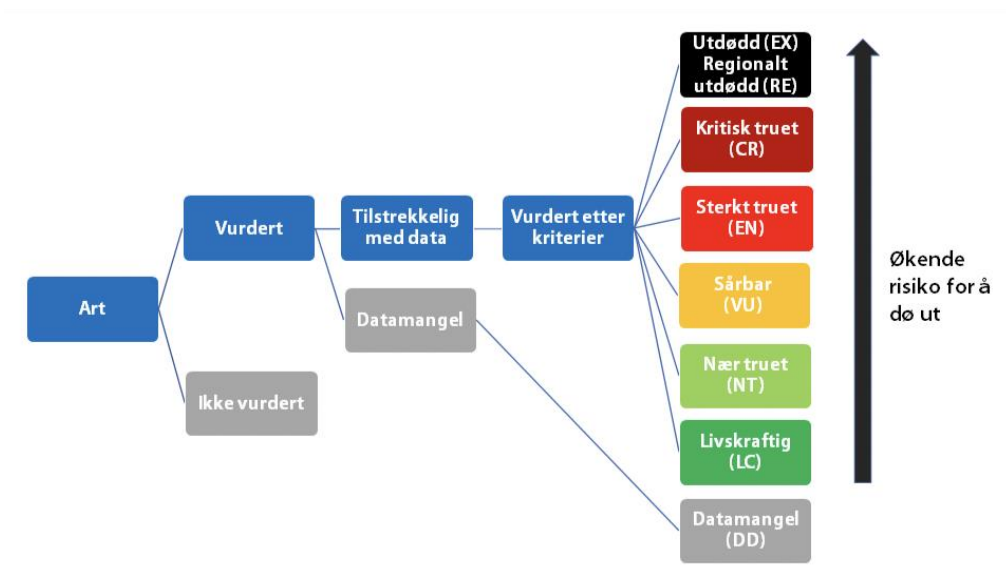
Innenfor planområdet er det ikke noen kulturminner. Litt nord for planområdet ligger middelalderkirken Haug kirke som er automatisk fredet.

5.6 Naturverdier

Innenfor planområdet er det observasjoner av blomsten Dragehode, som er vurdert som en sårbar art i den nasjonale rødlista.



Rødlista har ulike kategorier som er som følger:



Dragehode er vurdert som sårbar (VU), markert med gult over her.

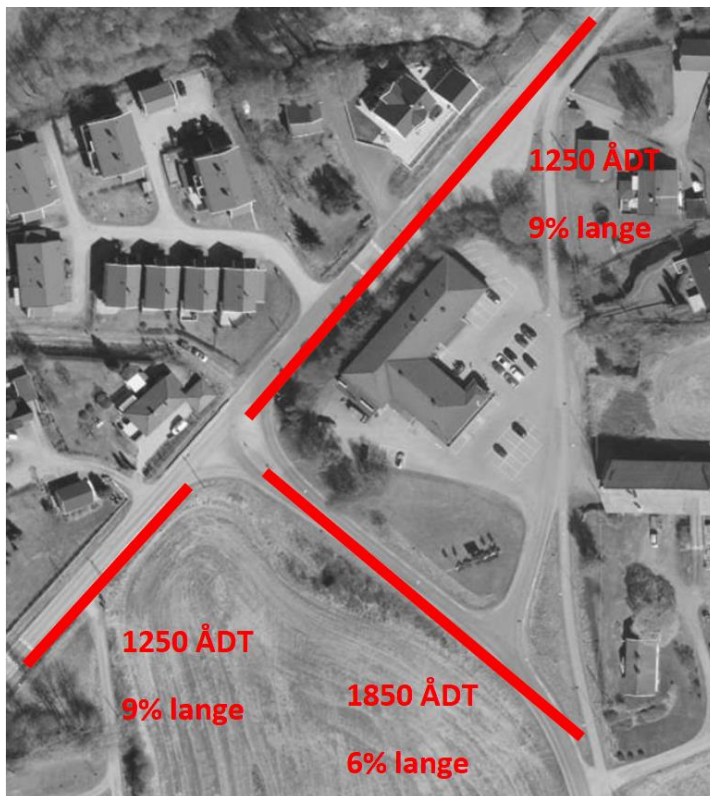
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er i dag et grøntområde i nordenden av planområdet. Det er ikke i bruk og svært gjengrodd.

5.8 Landbruk

Det er ikke noen jord-/landbruksområder innenfor planområdet.

5.9 Trafikkforhold



Planområdet har kjøreadkomst i syd fra Øvre Klekkenveien (Fv. 168). Langs eiendommen i nordvest ligger Fløytingen (Fv. 181). I planområdets østre side ligger en gang-/sykkelvei i nord-syd-retning. Parkeringsplassen til senteret er dessverre litt utflytende mot denne gang-/sykkelveien, noe som reduserer trafiksikkerheten. I nordenden av planområdet ligger det bussholdeplass.

Det er registrert to ulykker i området de siste 10 år i NVDB. Begge er registrert som ulykker med lettere skade. Den ene ulykken (2013) er fotgjengerulykke i Fløytingen nord for krysset med Vangstunet. Den andre (2008) er sykkelulykke i Øvre Klekkenveien litt sør for planområdet. Området fremstår ikke som spesielt ulykkesbelastet.

5.10 Barns interesser

Barn og unges interesser er ikke godt ivaretatt i dag. Gang-/sykkelveien som går i nord-syd-retning mot skolen har ikke optimal trafiksikkerhet forbi parkeringsplassen. Grøntarealet i nord er lite i bruk.

5.11 Sosial infrastruktur

Det er sosial infrastruktur, som kirke, skole, barnehage og idrettsanlegg rett i nærheten av Nærsenteret.

5.12 Universell tilgjengelighet

Dagens bygg er gammelt, og det er gjort tiltak for at bygget best mulig skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

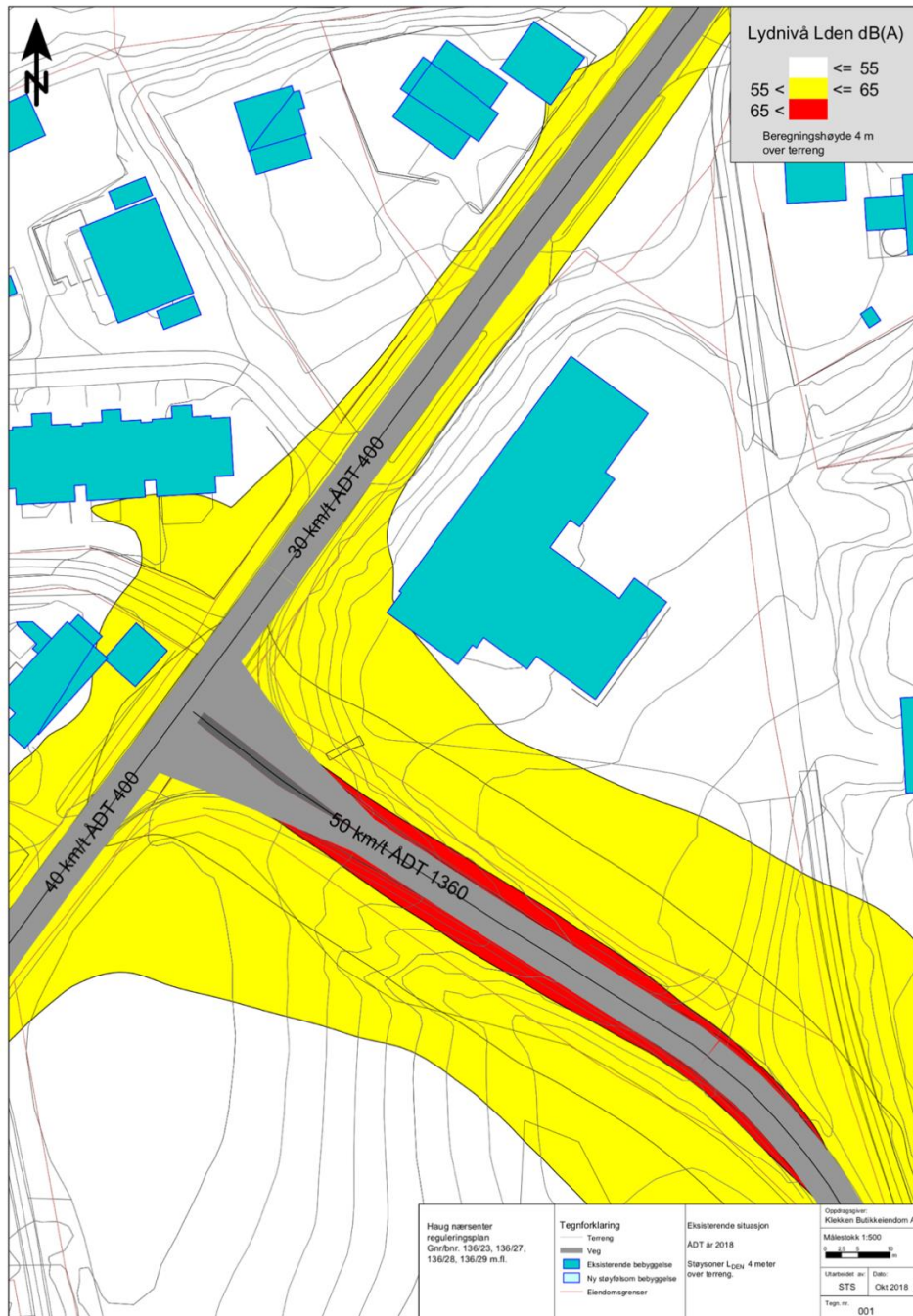
Dagens nærsenter har tilstrekkelig med teknisk infrastruktur. Dagens overvannsløsning er ikke optimal da en del vann havner hos nabo.

5.14 Grunnforhold

Grunnforholdene består av løsmasser, forvittringsmateriale. Det er ikke rasfare i området.

5.15 Støyforhold

Det er forholdsvis lite støy i området i dag.



5.16 Luftforurensing

Området er ikke utsatt for vesentlig luftforurensing.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse til planen, og denne er vedlagt planmaterialet. Planarbeidet har ikke avdekket særskilt forhold angående dette, ut over at håndtering av overvann må ivretas.

Planområdet har mange harde flater, og ved ekstrem nedbør må man sørge for at vannet håndteres slik at det ikke medfører skade på ny bebyggelse eller får konsekvenser for nabo.

5.18 Næring

Dagens senter består av dagligvare, legekonto og frisør.

5.19 Analyser/utredninger

Det er utarbeidet fire fagrapporter som følger planforslaget; støy, trafikk, biologi og VA.

6. Beskrivelse av planforslaget

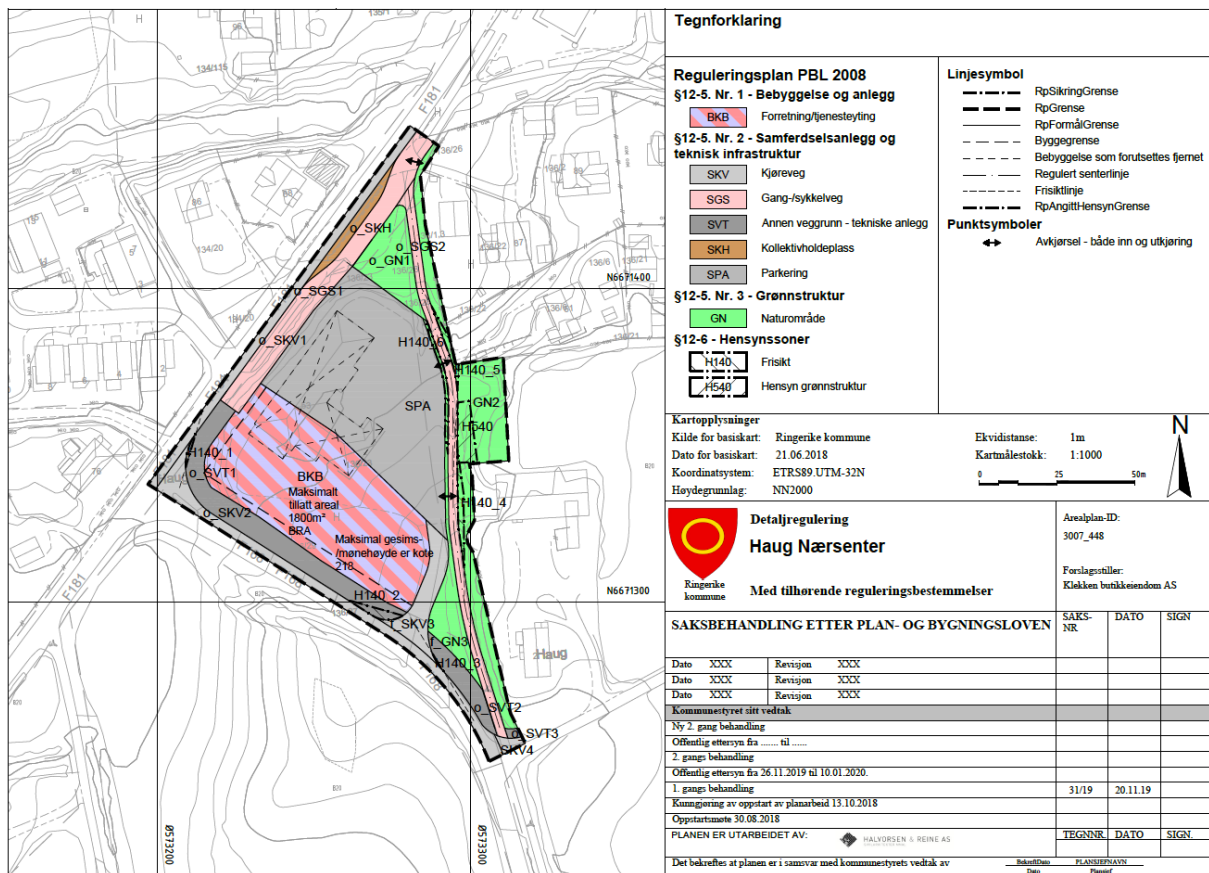
6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Planområdets arealbruk vil ikke endres vesentlig fra dagens situasjon. Endringen er byggets plassering, samt en oppgradering av trafikksikkerheten i forhold til gang- /sykkelvei og parkering. Formålene det reguleres til er: Forretning/tjenesteyting (BKB), kjøreveg (SKV), gang-/sykkelvei (SGS), annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), parkering (SPA), naturområde (GN) og hensynsone grønnstruktur (H540).

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Plankartet



6.2.1 Reguleringsformål 1

- Forretning/tjenesteyting
(2597,0m²)

SOSI-kode: 1814

Feltnavn: BKB

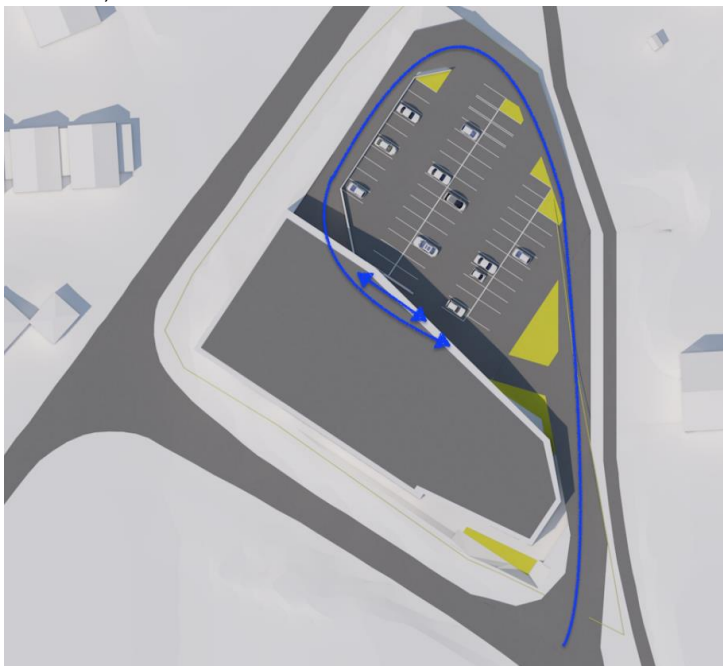
Reguleringsformålet legger til rette for etablering av nærsenter lenger vest enn dagens senter. Innenfor feltet tillates etablert nybygg for et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting. Byggegrensene følge formåls grensen, bortsett fra mot fylkesveiene hvor det er lagt inn byggegrenser med 12,5m til midtlinje vei som i eksisterende plan. Statens vegvesen har i sin merknad bedt om en byggegrense på 15m, men siden området er et sentrumsområde i kommuneplanen og eksisterende plan har byggegrense på 12,5m er det planlagt med 12,5m. Med større byggegrense vil det bli mindre plass til senteret og tilhørende funksjoner. Tomten ligger også mye høyere enn fylkesveiene og er således ikke så berørt av veiene.

Maksimal utnyttning av området er 1800m² BRA og høydebegrensningen er satt til kote 218. kote 218 er 6m over dagens høyde ved innkjøringen. Denne høydebegrensningen imøtekommer ønsket fra Fylkeskommunen og kirken om at senteret må underorden seg kirken. Kirken ligger mye høyere enn dette med tårnet på ca. kote 242, noe om er 24m over maks høyde for denne planen.

Det er planlagt å drifte eksisterende senter samtidig som man bygger nytt senter. Planen er å rive de sørvestligste delene av dagens senter for å få nok plass til å bygge nytt bygg. I den sammenheng vil det bli noe ombygging i eksisterende senter. Deretter vil det bli drift i et nedskalert senter mens det bygges nytt senter. Det planlegges med at legesenter og frisør vil bli ferdigstilt først i nytt senter og de vil derfor kunne flytte inn først. Deretter blir det en fase hvor butikken ikke er i drift, mens man ferdigstiller forretningen og river resten av eksisterende senter.

Det er derfor lagt opp til at det kan gis brukstillatelse til frisør og lege før alt er ferdig, mens alt skal være ferdigstilt før forretningen åpner.

Varelevering og avfallshenting skal være integrert i bebyggelsen og er planlagt på samme sted for å effektivisere trafikkareal og dermed ha en mer trafikksikker løsning. Ved å integrere det i bygningen får vi også en bedre estetisk løsning enn med frittstående containere. Kjøremønsteret for store biler er planlagt med rygging på det minst trafikkerte området, som vist under her:



Med en slik løsning vil trafikksikkerheten for myke trafikanter være så god som mulig. Ved senterets inngangsparti skal det etableres en utvendig møteplass. Møteplassen skal fungere som et sosialt samlingspunkt og det planlegges med sitteplasser og et utvendig strømuttak. Strømuttaket vil kunne benyttes til vaffelsteking etc. Det er forventet at det vil bli arrangert loddsalg fra lokale lag og foreninger, politiske arrangementer etc. i tilknytning til møteplassen som vil gi et positivt tilskudd til lokalsamfunnet. Møteplassen skal markeres i dekket, så den avgrenses fra trafikkareal, sykkelparkering etc.

6.2.2 Reguleringsformål 2

- **Kjøreveg**
(1221,1m²)

SOSI-kode: 2011

Feltnavn: SKV

Eksisterende fylkesveger og avkjørsel reguleres til kjøreveg, som i eksisterende plan. All trafikk til senteret vil bruke samme innkjøring, noe som gir oversiktlige trafikkforhold.

6.2.3 Reguleringsformål 3

- **Gang-/ sykkelveg**
(1264,1m²)

SOSI-kode: 2015

Feltnavn: SGS

Eksisterende gang- /sykkelveier i området opprettholdes, samt at gang- /sykkelvei i nord-syd-retning legges litt om for å skape større avstand fra parkeringsplassen. Denne gangveien benyttes til skolevei og en oppgradering vil sikre mer trafikksikker adkomst til skolen for barna. Når det gjelder gangveien langs Fløytingen så opprettholdes tidligere regulert gangveiformål. Formålet er romslig regulert noe som gir plass for å velge ulike løsninger med fortau eller gang- /sykkelvei, når det en gang skal utbedres.

6.2.4 Reguleringsformål 4

- **Annen veggrunn – tekniske anlegg**
(856,2m²)

SOSI-kode: 2018

Feltnavn: SVT

I henhold til innspill fra Statens vegvesen reguleres 3m utenfor vegkant på fylkesveiene til SVT. Dette for å sikre arealer til snøopplag, vedlikehold etc.

6.2.5 Reguleringsformål 5

- **Kollektivholdeplass**
(120,2m²)

SOSI-kode: 2073

Feltnavn: SKH

Eksisterende bussholdeplass reguleres til kollektivholdeplass. Reguleres i form i henhold til veileder fra Statens Vegvesen.

6.2.6 Reguleringsformål 6

- Parkering
(2639,4m²)

SOSI-kode: 2080

Feltnavn: SPA

Deler av arealene som i dagens plan er regulert til næring reguleres til parkering. Området vil bli benyttet til bil- og sykkelparkering for Nærsenteret. Parkeringen skal ha innslag av grønt som kan benyttes til fordrøyning. Bestemmelser for parkering er beskrevet i punkt 6.4 Parkering.

6.2.7 Reguleringsformål 6

- Naturområde
(1783,6m²)

SOSI-kode: 3020

Feltnavn: GN

Eksisterende friområde reguleres til naturområde. I tillegg reguleres nytt areal på østsiden av gangveien til naturområde, samt at det reguleres til naturområder mellom parkering og gang-/sykkelvei for å bedre trafikksikkerheten. Naturområde kan benyttes til fordrøyning.

6.2.8 Reguleringsformål hensynssoner

- Frisikt

Feltnavn: H140

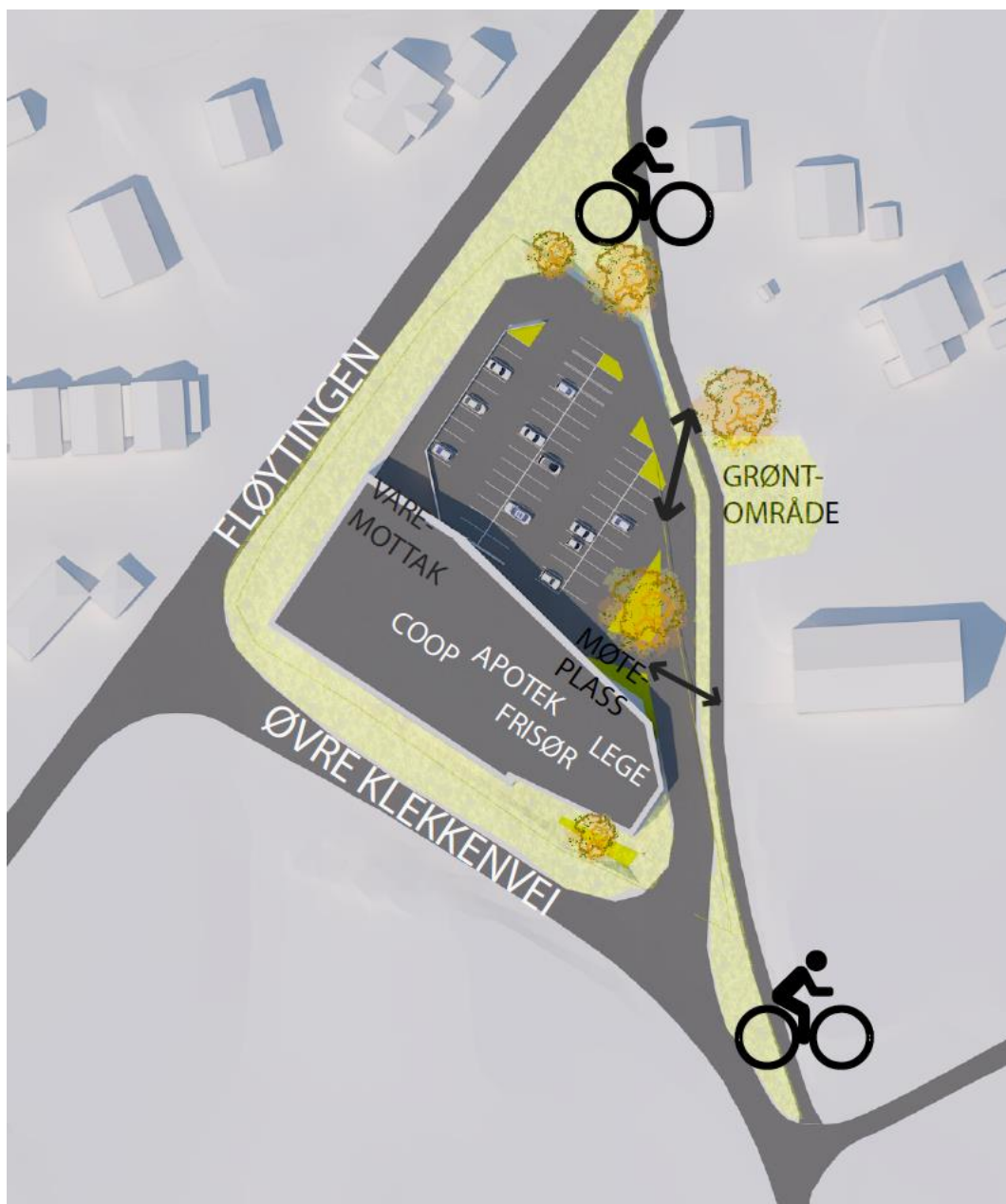
Område for å ivareta sikt/trafikksikkerhet i kryss og avkjørsler

- Hensynsone grønnstruktur

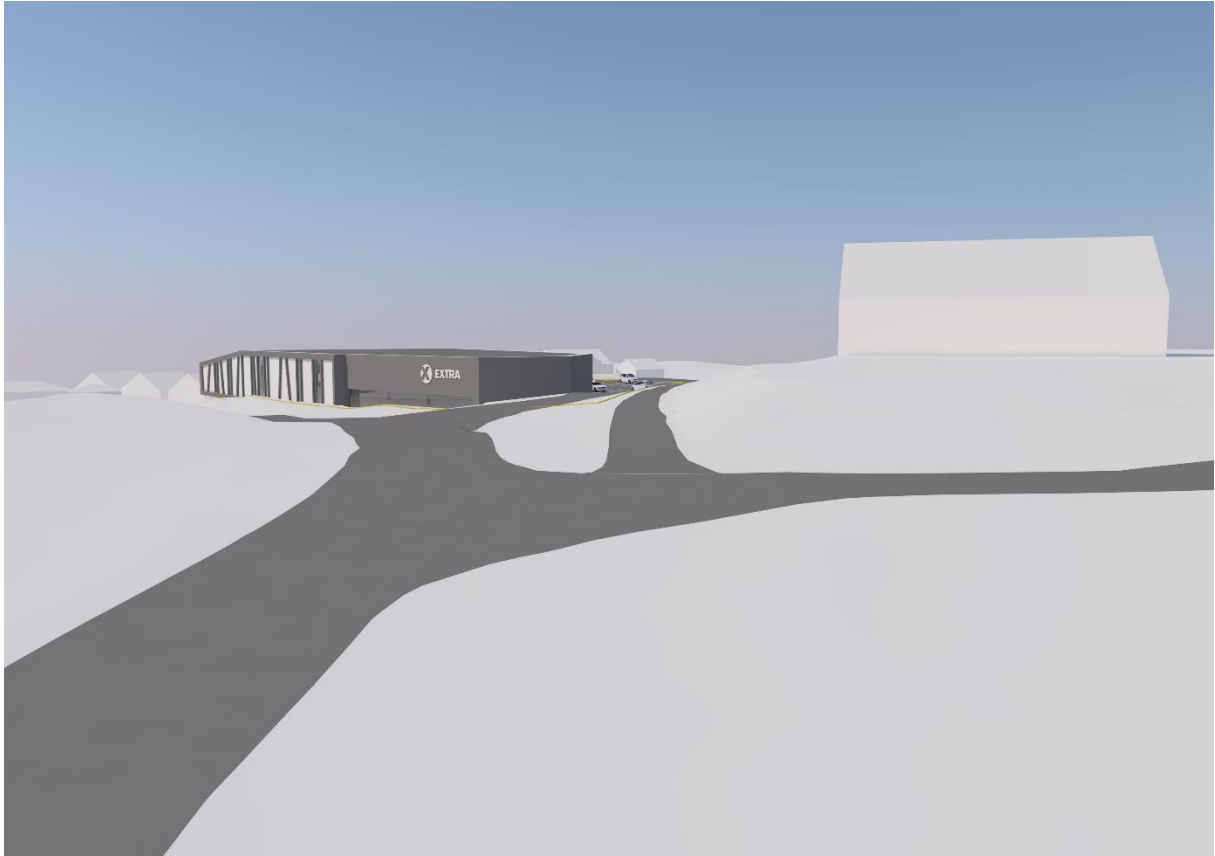
Feltnavn: H540

Område for å ivareta planten Dragehode

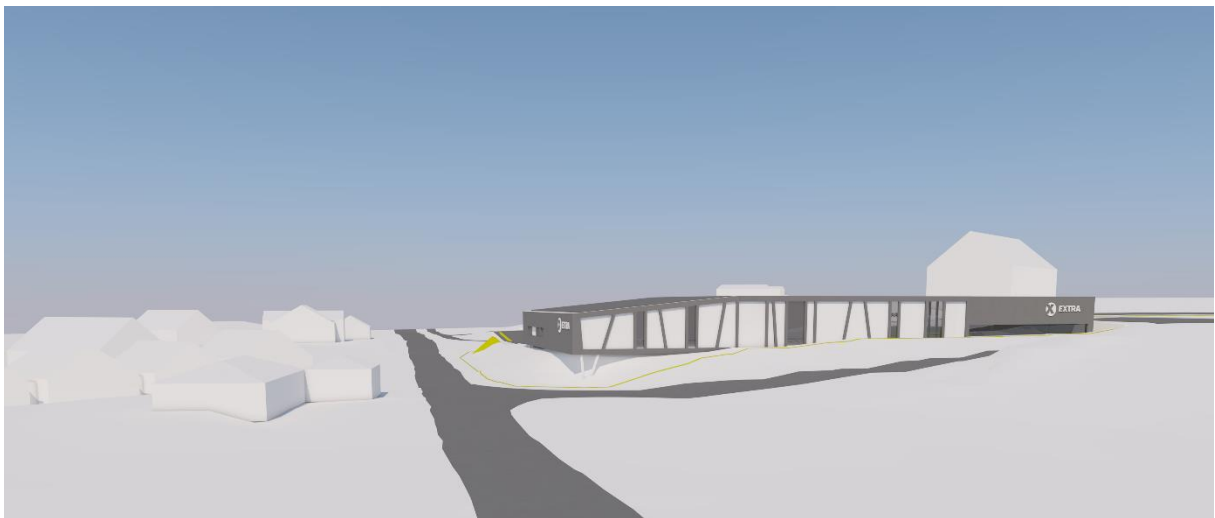
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



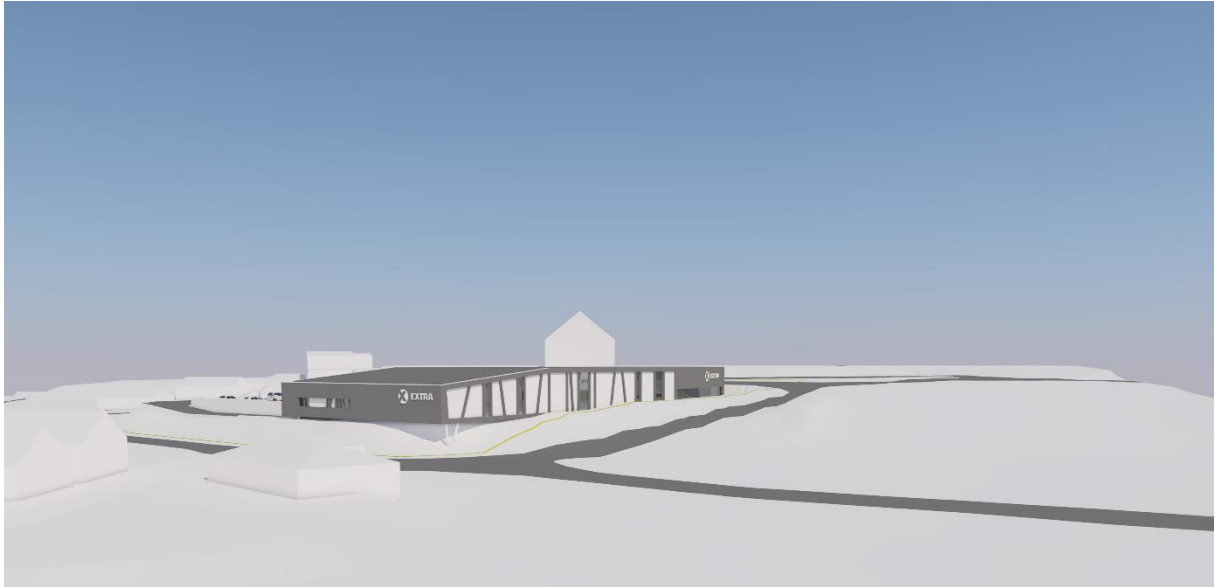
Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett ovenfra



Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett fra syd



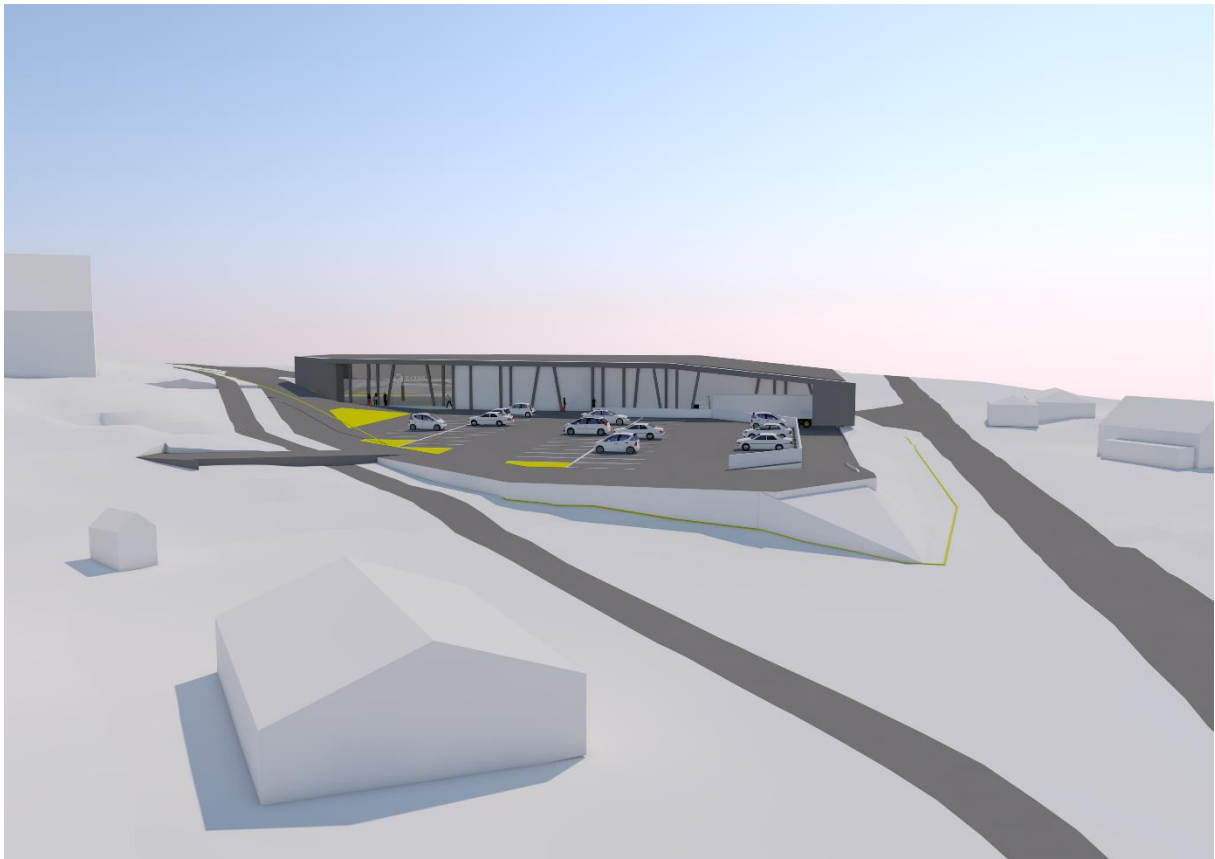
Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett fra sydvest



Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett fra vest



Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett fra nordvest



Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett fra nord



Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett fra nord

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens maksimale høyde er satt til kote 218.

6.3.2 Grad av utnyttning

Iht. planbestemmelsene kan det bygges inntil 1800m² BRA innenfor arealet avsatt til BKB.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det kan bygges opp mot 1800m² næringsarealer. Med planlagte leietagere vil det medføre mellom 20-30 ansatte.

6.4 Parkering

Iht. kommuneplanen skal forretning, allmennyttige og offentlige formål ha minimum 1 parkeringsplass i senterområde per 100m² BRA. Med 1800m² BRA vil det medføre krav til minimum 18 parkeringsplasser, hvorav minimum 5% av parkeringsplassene skal være universelt utformet. Parkeringskravet er regulert ihht kommuneplanens arealdel, og det presiseres at dette er et minimumskrav. Planforslaget legger opp til at virksomheten kan definere eget behov for parkering, så lenge de tilfredsstillir minimumskravene. Illustrasjonsmaterialet viser at det kan tilrettelegges for et vesentlig antall flere p-plasser enn minimumskravet.

Når det gjelder sykkelparkering, skal det være 2 parkeringsplasser per 100m² BRA. Med 1800m² BRA vil det medføre behov for 36 sykkelparkeringsplasser. Vi foreslår at kravet til sykkelparkeringsplasser reduseres noe i bestemmelse, da det virker overdimensjonert for dette tiltaket. Vi foreslår at både bil- og sykkelparkering skal ha 1 parkeringsplass per 100m² BRA. Parkeringsplassene vil bli liggende på nordsiden av Nærsenteret og minimum 1/3 av sykkelparkeringsplassene skal legges under tak.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende infrastruktur som dagens Nærsenter benytter vil videreføres til nytt nærsenter.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreadkomst

Eksisterende adkomst fra fylkesvei 168 vil benyttes.

6.6.2 Utforming av veger

Det reguleres ingen nye veger. Statens vegvesen har påpekt at eksisterende fylkesvei 168 er for bratt ned mot krysset i henhold til dagens vegnormal. Om Statens vegvesen eventuelt bygger om veien på et senere tidspunkt, vil det medføre en senkning av innkjørselen til planområdet på opp mot 2m. Dette vil være uproblematisk for Nærsenteret. Eventuelle andre konsekvenser av senkning av vei, må i så fall utredes dersom dette blir aktuelt.

6.6.3 Varelevering

Varelevering vil bli under tak på byggets nordside. Vareleveringen skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Butikken som ligger rett ved gang- /sykkelveien har en fin beliggenhet i forhold til tilgjengelighet. Det vil bli etablert sykkelparkeringsplasser nært inngangspartiet.

6.6.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Naboene på Haug og i Øvre Klekkenvei 51 har adkomst via Nærsenterets adkomst. Disse adkomstene opprettholdes.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke behov for nye offentlige anlegg i forbindelse med reguleringsplanen.

6.8 Miljøoppfølging

Det er lagt inn bestemmelser om miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen som redegjør for:

- Aktuelle transportveier i anleggsperioder og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak, herunder midlertidig omlegging av gang og sykkelvei via Toppveien.
- Hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden.
- Håndtering av overvann, lensevann etc. i anleggsperioden.

6.9 Universell utforming

Universell utforming vil bli gjennomført iht. TEK og Arbeidstilsynets krav.

6.10 Kollektivtilbud

Det er kort vei til busstopp. Det er busstopp i Fløytingen i begge retninger. I nordlig retning ligger busstoppet i planområdet. I sydlig retning ligger busstoppet drøyt 100m nordover ved Haug kirke.

6.11 Kulturminner

Fylkeskommunen har i merknaden skrevet at det ikke forventes å finne automatiske fredede kulturminner i planområdet. Haug kirke er et kulturminne som med sin plassering er godt synlig. Planen har satt en makshøyde på bebyggelsen på kote 218. Kirken ligger mye høyere enn dette med tårnet på ca. kote 242. Nærsenteret vil dermed ikke innvirke negativt på kulturminnet.

6.12 Sosial infrastruktur

Utbyggingen av Nærsenteret vil ikke påvirke sosial infrastruktur direkte.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Eksisterende infrastruktur som dagens nærsenter benytter vil videreføres til nytt nærsenter. Se forøvrig vedlagt VA-rapport.

6.14 Plan for avfallshenting/søppelsug

Nærsenteret vil ha avfallshåndtering integrert med varemottaket. Avfallshenting og varemottak vil dermed kunne benytte samme adkomstveier, noe som medfører arealeffektiv utnyttelse av eiendommen.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse og overvann er avdekket som et område man må være oppmerksom på.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

Det er planlagt å drifte eksisterende senter samtidig som man bygger nytt senter. Planen er å rive de vestligste delene av dagens senter for å få nok plass til å bygge nytt bygg. I den sammenheng vil det bli noe ombygging i eksisterende senter. Deretter vil det bli drift i et nedskalert senter mens det bygges nytt senter. Det planlegges med at legesenter og frisør vil bli ferdigstilt først i nytt senter og de vil derfor kunne flytte inn først. Deretter blir det en fase hvor butikken ikke er i drift, mens man ferdigstiller forretningen og river resten av eksisterende senter. Rekkefølgebestemmelsene er tilpasset denne planlagte fremdriften.

7. Konsekvensutredning

Kommunen har i forbindelse med oppstartsmøtet vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning etter konsekvensutredningsforskriften, da planområdet er lite og planforslaget vil være iht. til overordnet plan.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Planen passer godt inn i overordna planer. Nærsenteret vil styrke Haug sentrum i tråd med kommunens strategier. Eksisterende forhold videreutvikles og trafiksikkerheten på gangveien over parkeringsplassen oppgraderes.

8.2 Landskap

Planen medfører ikke vesentlige endringer for landskapet.

8.3 Stedets karakter

Planen medfører ikke store endringer for stedets karakter, annet enn at nytt nærsenter vil være en oppgradering av dagens senter.

8.4 Byform og estetikk

Nytt senter vil være mer moderne utformet enn dagens bygg og utgjøre et estetisk løft for området. Gjennom bestemmelsen for estetikk settes det krav om at bebyggelse og uteanlegg skal gis et variert formspråk og utformes med arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Det settes også krav om at renovasjon og varelevering skal være en integrert del av bygningsmassen. For å gi området en bygningsform som ikke er en typisk kasse settes de også krav om at gesimshøydene skal variere og at inngangsparti skal være markert og synlig.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Fylkeskommunen har i merknaden skrevet at det ikke forventes å finne automatiske fredede kulturminner i planområdet. Haug kirke er et kulturminne som med sin plassering er godt synlig. Planen har satt en makshøyde på bebyggelsen på kote 218. Kirken ligger mye høyere enn dette med tårnet på ca. kote 242. Nærsenteret vil dermed ikke innvirke negativt på kulturminnet.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Innenfor planområdet er det observasjoner av blomsten Dragehode, som er vurdert som en sårbar art i den nasjonale rødlista. Paragrafer i Naturmangfoldsloven kommenteres under her:

§8: kunnskapsgrunnlaget/bærekraftig bruk.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering: Planområdet ligger svært sentralt i Haug, innenfor et eksisterende område. Det er registrert funn av viktige arter, slik at tiltaket kommer i konflikt med sårbare arter.

§9: Førre-var-prinsippet.

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på

naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: Det er svært lite vegetasjon på eiendommen i dag. At det foreligger registreringer av arter indikerer at hele området er undersøkt. For å være mer føre var enn ved 1. gangsbehandling, flyttes gangveien vestover, slik at forekomsten av Dragehode ikke berøres.

§10: Økosystemtilnærmingen.

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering: Det er ingen forhold som tyder på at nye tiltak på eiendommen vil påvirke eller belaste økosystemet i negativ grad.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering: Det er ikke forventet noen kostnader.

§12: Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering: Det legges opp til normal anleggsdrift, bortsett fra hensyn til Dragehode.

Tiltaket er avveid i henhold til overnevnte paragrafer. Hensynssone for grønnstruktur, vil sikre at Dragehode blir ivaretatt i anleggsfasen.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Omleggingen av gangveien for å skille denne fra parkeringen vil medføre bedre sikkerhet for myke trafikanter. Økningen av grøntarealer vil gi noe bedre forhold for rekreasjon. Forøvrig vil ikke planen påvirke rekreasjonsbruken.

8.8 Uteområder

Planen vil medføre større grøntområder enn dagens plan.

8.9 Trafikkforhold

Planen vil ikke medføre vesentlig endringer i trafikkmengde, trafikkforhold eller kollektivtrafikk. Planen vil medføre at gang- og sykkelvei som i dag går som del av parkeringsarealet til Nærsenteret, vil bli noe omlagt og man vil få et fysisk skille og en markering mellom atkomst, parkering og gang- og sykkelvei, noe som vil være med å forbedre forholdene for gående og syklende vesentlig. Ut over dette, er ikke omfanget av tiltaket av en slik art at det utløser ytterligere krav til utbedring av tiliggende veianlegg. Som trafikkrapporten angir, kan det være tiltak som kan bedre forholdene langs Fløytingen, som eksempelvis en oppgradering av bussholdeplassen eller utbedring av fortau eller lignende langs Fløytingen, med dette er ikke tiltak som utløses av planforslaget.

8.10 Barns interesser

Planen vil gi de myke trafikantene noe bedre trafiksikkerhet forbi parkeringsplassen. I tillegg vil økning i grøntarealer gi barn og unge større rekreasjonsarealer.

8.11 Sosial infrastruktur

Utbyggingen av Nærsenteret vil ikke påvirke sosial infrastruktur direkte.

8.12 Universell tilgjengelighet

Universell utforming vil bli gjennomført iht. TEK og Arbeidstilsynets krav.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Det nye Nærsenteret vil være mer energieffektivt enn dagens senter, og vil dermed bidra til å redusere energibruken.

8.14 ROS

ROS-analyse er gjennomført og det var ett tema man må være oppmerksom på i det videre arbeidet. Temaet er overvann, noe som vil bli fulgt opp i det videre arbeidet. Det er utarbeidet et VA-notat som følger planen og viser til ulike løsninger som vil utbedre situasjonen. Planen vil dermed bidra til å bedre forholdene i forhold til overvann.

8.15 Jordressurser/landbruk

Planen vil ikke medføre noen endringer for jord-/landbruk.

8.16 Teknisk infrastruktur

Planen vil ikke medføre noen vesentlige endringer i teknisk infrastruktur.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre noen vesentlige endringer i kommunens økonomi.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringen vil få et bedre og mer tilpasset senter.

8.19 Interessemotsetninger

Naboer og interesseorganisasjoner i nærområdet er svært positive til utbyggingen av planområdet, men er skeptiske til eksisterende trafikkforhold og frykter trafiksikkerheten ved økt utbygging. Når merknadene fra naboene kom, var planen å bygge ca. 40 leiligheter i tillegg til nærsenter. Dette er endret, og planen legger ikke opp til noen leiligheter og vil på den måten komme naboene i møte i forhold til frykten for stor økning i trafikken.

Trafiksikkerhetsoppgradering av gangveien forbi parkeringsplassen kan være i konflikt med planten Dragehode. Hensynssonen med bestemmelser, vil sikre at dette blir ivarettatt i anleggsfasen.

8.20 Avveining av virkninger

Positive virkninger:

Overvannssituasjonen vil bli forbedret

Gangveien, som er skolevei, vil få en trafiksikkerhetsoppgradering

Næringen vil få et bedre og mer tilpasset senter

Senteret vil være mer energivennlig enn dagens senter

Nytt senter vil gi et estetisk løft

Mer grøntarealer vil gi mer rekreasjonsarealer for barn og unge

Negative virkninger:

Blomsten Dragehode kan bli påvirket, men ny løsning skal i følge biolog ikke påvirke Dragehode.

Totalvurderingen tilsier at planen vil medføre mer positive enn negative endringer.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader ved oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble varslet med brev til naboer og interessenter og annonsert i Ringerikes Blad den 18.08.2018. I annonsen og brev til interessenter ble det invitert til informasjonsmøte på Klekken hotell den 29.08.2018. I etterkant av dette fikk vi 22 merknader.

Størsteparten av merknadene omhandler eksisterende trafikkforhold på fylkesveiene utenfor planområdet. Naboene frykter også en forverring av trafiksikkerheten ved utbygging av 40 nye leiligheter. Planen legger ikke lenger opp til leiligheter og trafikkøkningen vil dermed bli minimal. Se eget vedlegg med oppsummering av merknadene.

9.2 Merknader ved høring etter 1. gangsbehandling

Det kom 10 innspill til planen etter 1. gangsbehandling. Fylkesmannen varslet innsigelse da planen ikke tok nok hensyn til den truede arten Dragehode. Planforslaget er justert og innsigelsen trukket.

Størsteparten av merknadene går på trafikkforholdene utenfor planområdet. Statens vegvesen ber om mer areal langs veien og planmaterialet endres iht. dette.

10. Avsluttende kommentar

10.1 Sammendrag

Detaljreguleringen vil bidra til en oppgradering av Nærsenteret, samt en forbedring av gangveiløsningen over parkeringsplassen. En økning av grøntarealer vil også bedre forholdene for barn og unge. Utbyggingen vil også medføre en forbedring av overvannsløsningen og gi området et estetisk løft. Forekomsten av den truede arten Dragehode vil bli ivaretatt gjennom plassering av tiltak og hensynssone.