



PLANBESKRIVELSE 3007-478 Detaljregulering for ÅDALSVEIEN 153 DAGLIGVARE

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS, 24.08.2023

1. Innhold	
1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	3
2.1 Hensikten med planen	3
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
2.3 Tidligere vedtak i saken	3
2.4 Utbyggingsavtaler	3
2.5 Krav om konsekvensutredning?	3
3. Planprosessen	3
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	3
4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)	4
4.1 Overordna planer	4
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Temaplaner	9
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:	10
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
5.1 Beliggenhet	12
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
5.3 Stedets karakter	12
5.4 Landskap	13
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.6 Naturverdier	14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.8 Landbruk	15
5.9 Trafikkforhold	16
5.10 Barns interesser	17

5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12 Universell tilgjengelighet.....	17
5.13 Teknisk infrastruktur	18
5.14 Grunnforhold	18
5.15 Støyforhold.....	18
5.16 Luftforurensing	18
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
5.18 Næring.....	19
5.19 Analyser/utredninger	19
6. Beskrivelse av planforslaget.....	19
6.1 Planlagt arealbruk.....	19
6.2 Bebyggelsens plassering og utforming	20
6.3 Boligmiljø/ bokvalitet.....	20
6.4 Parkering.....	20
6.5 Tilknytning til infrastruktur	21
6.6 Trafikkløsning	21
6.7 Planlagte offentlige anlegg	22
6.8 Miljøoppfølging.....	22
6.9 Universell tilgjengelighet.....	22
6.10 Uteoppholdsareal	22
6.11 Landbruksfaglige vurderinger	23
6.12 Kollektivtilbud	23
6.13 Kulturminner.....	23
6.14 Sosial infrastruktur	23
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	23
6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug	23
6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	23
7. Konsekvensutredning	24
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	24
8.1 Overordna planer.....	24
8.2 Landskap	24
8.3 Stedets karakter	24
8.4 Byform og estetikk	25
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	25
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	25

8.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	25
8.8	Uteområder	25
8.9	Trafikkforhold	25
8.10	Barns interesser	26
8.11	Sosial infrastruktur	26
8.12	Universell tilgjengelighet.....	26
8.13	Energibehov – energiforbruk	26
8.14	ROS	27
8.15	Jordressurser/landbruk.....	27
8.16	Teknisk infrastruktur	27
8.17	Masseforvaltning og massebalanse	27
8.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	27
8.19	Konsekvenser for næringsinteresser	27
8.20	Interessemotsetninger	27
8.21	Aveining av virkninger	27
9.	Innkome innspill.....	28
9.1	Merknader.....	28
10.	Avsluttende kommentar	28

1. Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd. Planen er en privat detaljregulering i Ringerike kommune. Ådalsveien 153 AS er forslagsstiller, og Berntsen Plan og Oppmåling AS står som fagansvarlig i utarbeidelse av planarbeidet. Formålet med planen er å legge til rette for en blandet arealbruk med dagligvarebutikk og veikro på eiendommen gnr.274 bnr.359. Eksisterende bygning skal fjernes. Total utnyttelse av eiendommen (inkludert eksisterende bygning og nytt tilbygg) vil være et forretningslokale på ca. 1400 m². Selve salgsarealet vil være på omtrent 1050 m². Veikro antas vil være rundt 464 m². Resten av eiendommen går med til kjørearealer og parkeringsplasser.

Planområdet inkluderer også et idrettsområde og en tømmerbilvei som ligger øst for planområdet. Idrettsområdet er kommunalt eid, men benyttes av Ådal IL. Tømmerbilveien er privat eid.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å omregulere et sentralt område på Hallingby som nå ligger brakk til dagligvarehandel, servering, parkering, samt tilrettelegge for etablering av ladestasjoner til EL-bil. Idrettsanlegg er også inkludert i planforslaget for å sikre helhetlig planlegging.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Ådalsveien 153 AS

Fagkyndig: Berntsen plan & Oppmåling AS

Eierforhold: Gnr.274 bnr. 359 eies av Ådalsveien 153 AS. Gnr.274 bnr.167 er eid av Ringerike kommune. Idrettsanlegget benyttes av Ådal IL.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planinitiativet ble vurdert til å ikke være i tråd med overordnede plan. Oppstart ble derfor sendt til politisk behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning sak 32/21, 10.05.2021, og Formannskapet sak 48/21 25.05.2021. Basert på dette kunne kommunen anbefale oppstart.

Behandling i Formannskapet sak 48/21:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Kommunen anbefaler oppstart av 0605_478 detaljregulering for ÅDALSVEIEN 153 DAGLIGVARE.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 412 «Hallingby Øst» og 230 «Fotgjengerundergang Hallingby», som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_478 «Ådalsveien 153 Dagligvare».

Kommunen har ilt reguleringsprosessen satt i gang arbeid med ny kommuneplanens arealdel. Området har blitt spilt inn som sentrumsformål i ny kommuneplan.

2.4 Utbyggingsavtaler

Planen utløser foreløpig ikke behov for utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen utløser på dette tidspunkt ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte mellom representant fra Ringerike kommune, forslagsstiller Ådalsveien 153 AS, og fagkyndig Berntsen Plan og Oppmåling AS ble avholdt den 15.02.2021. Etter Formannskapets vedtak om oppstart, ble varsel om oppstart sendt ut den 03.06.2021 i henhold til plan- og bygningsloven §12-3 og §12-8. Planarbeidet kom på trykk i avisen mandag 07.06.2021, og ble lagt ut på nettsidene til Ringerike kommune. Det ble sendt varsel i form av brev/epost til:

Offentlige myndigheter

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Mattilsynet, distriktskontoret for Hadeland og Ringerike
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Statens vegvesen, region sør (SVV)

Selskaper

- Norges geologiske undersøkelser
- Ringeriks-Kraft AS
- Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA)
- Telenor kabelnett
- Hadeland NettPartner AS
- Brakar

Foreninger

- Hallingby Vel
- Ådal IL

Naboer

- Berørte naboer

Frist for å komme med innspill ble satt til 02.07.2021. 6 innspill og merknader har blitt mottatt. Sammendrag og kommentarer av disse følger som vedlegg 1.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

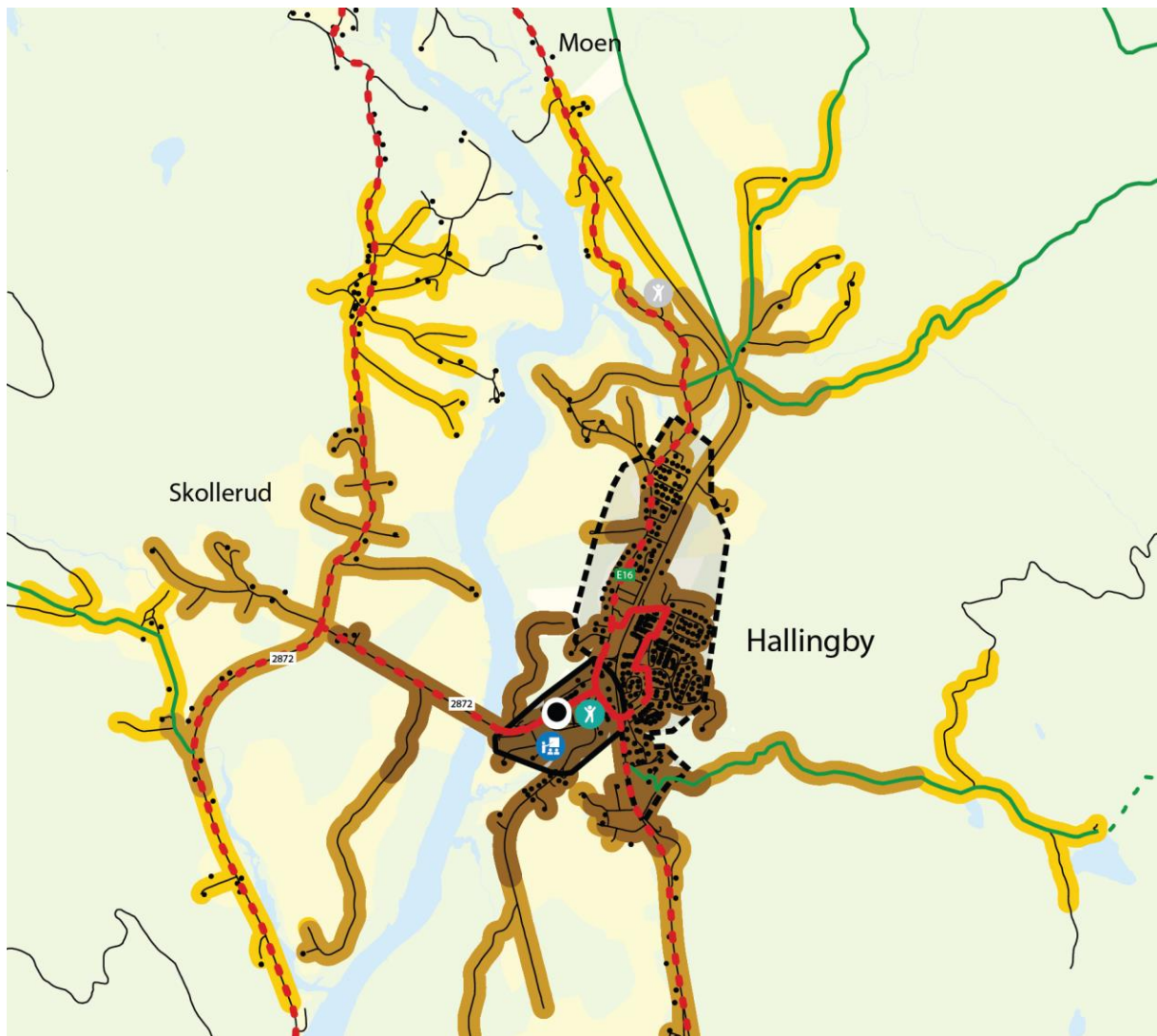
4.1.1 Fylkeskommunale planer

Ettersom Buskerud, Akershus og Østfold ble slått sammen til Viken fylkeskommune 1.1.2020 foreligger det ikke noen samlede fylkeskommunale planer for den nye fylkeskommunen når denne planbeskrivelsen utarbeides. I regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) er by- og stedsutvikling et viktig element mht. blant annet sentrumsnær fortetting slik at transportbehovet reduseres. Gode tilbud av handel og service gjør byer og tettsteder levende og attraktive. For å styrke attraktiviteten og samtidig redusere behovet for bil, må disse og andre funksjoner for besøkende og innbyggere lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder. Strategien må sees på i sammenheng med strategi for parkering. Planforslaget er i tråd med disse ønskene.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

Ringerike kommune har vedtatt kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030. Kommunen ønsker å redusere klimagassutslipp og skape mer liv i sentrum av Hønefoss og tettstedene. Kommunen skal legge til rette for at flere som bor nær jobb, skole og fritidsaktiviteter, kan velge å sykle, gå eller reise kollektivt i hverdagen. Samtidig er Ringerike en langstrakt kommune, og det må være lett å velge nullutslippskjøretøy for de lengre reisene. Ringerike kommune ønsker en bærekraftig vekst, og en konsentrert arealutvikling i by og tettsteder som gir mulighet for korte reiser i hverdagen. Herunder ønskes det å styrke sentrum i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene Hallingby, Nes, Sokna og Tyrstrand, med tilbud og tjenester som dekker innbyggernes daglige behov. Planforslaget er i tråd med disse ønskene.

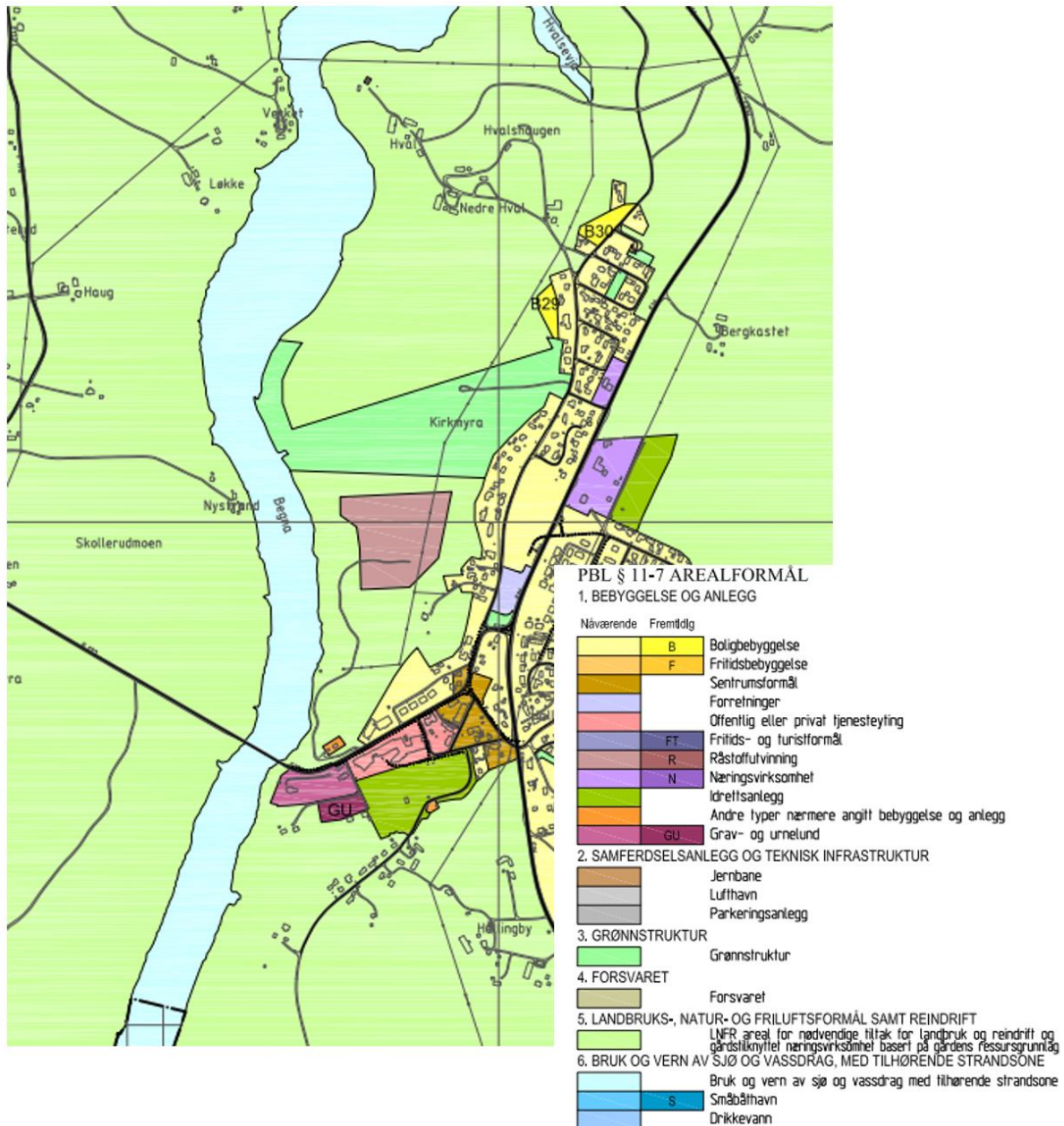
Arealstrategien er koblingen mellom kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel, og gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. Planområdet ligger innafor grense for ytre sentrumssone i Hallingby, se utklipp nedenfor.



Kilde: Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Området er avsatt til næringsformål i 3007 060505092019 - Kommuneplanens arealdel Soneplan Hallingby 2019-2030, Ikrafttredelsesdato: 05.09.2019.



Kilde: Kommuneplanens arealdel Soneplan Hallingby 2019-2030.

Kommunen har ilt reguleringsprosessen satt i gang arbeid med ny kommuneplanens arealdel. Området Har blitt spilt inn som sentrumsformål i ny kommuneplan. Planforslaget legger likevel til rette for formålet forretning, i tråd med politisk vedtak.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for eiendommene.

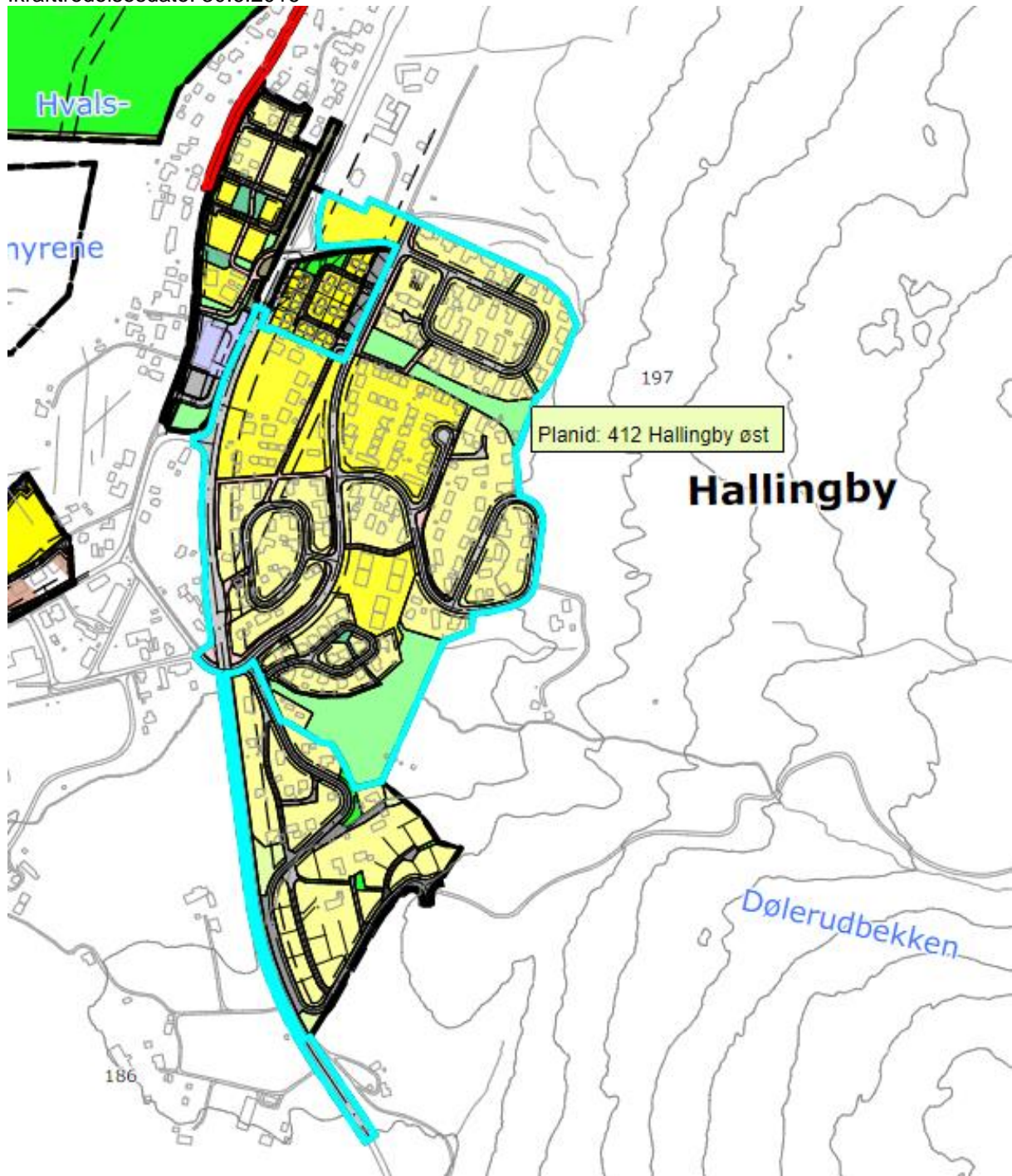
4.3 Tilgrensende planer

Planområdet har tre tilgrensende planer. Hallingby øst, Fotgjengerundergang Hallingby og Søndre Kirkemoen. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 412 «Hallingby Øst» og 230 «Fotgjengerundergang Hallingby», som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_478 «Ådalsveien 153 Dagligvare».

3007 412 - Hallingby øst

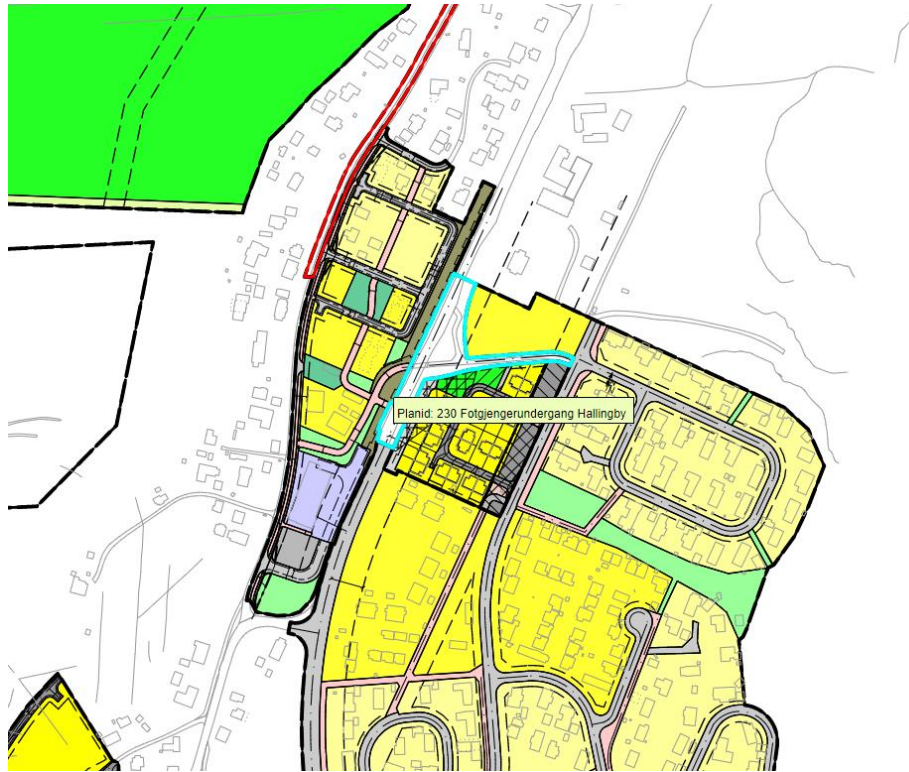
Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 30.6.2016



Kilde: Reguleringsplan Hallingby Øst.

3007 230 - Fotgjengerundergang Hallingby
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 4.5.1995

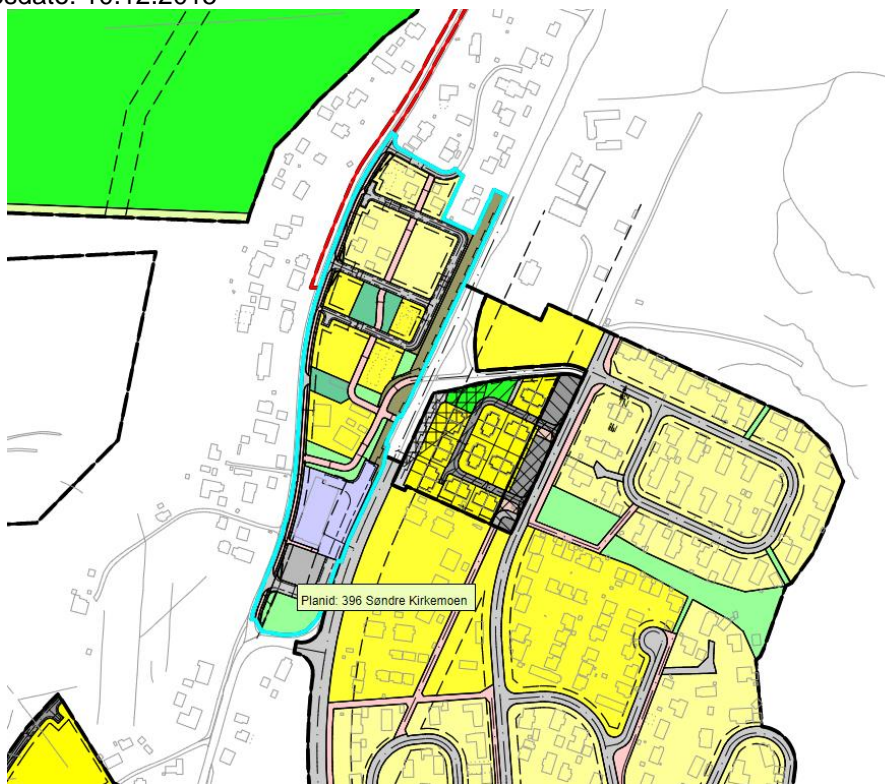


Kilde: Reguleringsplan Fotgjengerundergang Hallingby.

3007 396 - Søndre Kirkemoen

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 10.12.2015



Kilde: Reguleringsplan Søndre Kirkemoen.

4.4 Temaplaner

4.4.1 Folkehelsemeldingen 2012-2030

Folkehelsemelding 2012 – 2030 ble vedtatt i februar 2013, og er et strategisk dokument som skal angi veivalg og virkemidler for å bedre den fremtidige folkehelsen i Ringerike kommune. Dokumentet er skreddersydd for Ringerike kommune basert på anbefalinger fra Helsedirektoratet og Folkehelseinstituttet, oppdatert forskning, kunnskap om lokalmiljøet samt innspill fra folkevalgte og høringsinstanser. Folkehelsearbeid handler om å danne grunnlaget for god helse i befolkningen. Det dreier seg om å forebygge slik at det blir mindre å reparere. Spørsmålet er hvordan man kan tilrettelegge samfunnet slik at flest mulig trives, fungerer i arbeid og på skole, velger en sunn livsstil og får mange gode leveår? Folkehelseinstituttet anbefaler at levevaner kobles opp mot levekår som en bakenforliggende årsak.

Planforslaget legger til rette for ny dagligvarebutikk og veikro med god beliggenhet i forhold til eksisterende idrettsanlegg, turterreng og boligområde. Bygging av dagligvarebutikk vil gi innbyggerne og forbikjørende et bedre tilbud, som vil være til fordel for forbruker. Det kan argumenteres for at bygging av matvarebutikk og veikro vil være med på å styrke stedets karakter, samt skape nye naturlige møteplasser. Området er også godt tilrettelagt med gang- og sykkelveinett. Dette gjør at personer kan bo i samme område gjennom store deler av livet dersom dette er ønskelig.

4.4.2 Kommunedelplan for gående og syklende

Kommunedelplan for gående og syklende ble vedtatt 29. juni 1995. Planen skal sikre et helhetlig system av ruter for gående og syklende også utenfor de viste rutene. Dette forutsettes tatt vare på i det løpende plan- og anleggsarbeidet.

Planområdet ligger utenfor kartet for kommunedelplanen, men kommunedelplanen kan fortsatt vurderes som aktuell. Planområdet har gang- og sykkeladkomst via eksisterende gang- og sykkelveinett og boligveier, og er lett tilgjengelig for myke trafikanter. Arealet ligger tett på Ådalsveien (E16), med umiddelbar nærhet til busstopp langs Ådalsveien. Det er også etablert gang- og sykkelveier og planfrie kryss for myke trafikanter som skal ta seg til andre siden av Ådalsveien (E16).

4.4.3 Trafikksikkerhetsplan 2021-2025

Trafikksikkerhet handler om å kunne bevege seg trygt i sitt lokalmiljø, enten man er fotgjenger, syklist eller bilist – barn, ungdom, voksen eller pensjonist. Planen tar utgangspunkt i de nasjonale og fylkeskommunale føringene for trafikksikkerhetsarbeidet. Kommunen ser et stort behov for å få utført tiltak for å sikre gående og syklende på og langs europa-, riks og fylkesveiene. Andre tiltak i perioden er rettet mot skolevei og krysningspunkt.

Trafikksikkerhet blir vurdert i reguleringsplanen, se div. punkt i planbeskrivelsen, vedlegg 2 ROS-analyse, og vedlegg 8 Trafikkanalyse.

4.4.4 Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune

Retningslinjer for overvannshåndtering ble utgitt i desember 2018. Overvann er vann som renner på overflaten av tak, gårdsplasser, veier og andre tette flater ved nedbør eller snøsmelting. Tilførsel av overvann til det offentlige avløpsnett medfører overbelastninger som forårsaker kjelleroversvømmelse, overløp av kloakkvann til vassdrag og overbelastning av renseanleggene. Utfordringene forsterker seg med økende utbygging, fortetting og klimaendringer. Denne situasjonen er førende for kommunens arbeide med å redusere påslippet av overvann til det offentlige ledningsnett, øke fokuset på lokal håndtering av overvannet på eiendommene og etablere trygge flomveier. Som hovedregel skal overvann håndteres lokalt på eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdiskonering (LOD). Overvannshåndtering sikres i TEK17 § 15-8 og veilederen til forskriften.

Plan for overvannshåndtering ligger som vedlegg 7 Vann, avløp og overvannshåndtering.

4.4.5 Andre relevante forskrifter og retningslinjer fra Ringerike kommune er:

- Strategi for universell utforming 2015-2025
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

- Veg- og gatenorm
- Formingsveileder

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

4.5.1 Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021

Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021 ble sendt kommunene 28. januar 2021, som et vedlegg til forventningsbrevet. Hensikten med vedlegget er å utdype hva kommunene bør prioritere å følge opp i sin arealplanlegging. Herunder listes opp de viktigste punktene i brevet, som er relevant for reguleringsplanen:

- Bærekraftig arealutvikling
- Folkehelse og boligsosiale hensyn
- Klimatilpasning og naturbaserte løsninger
- Masseforvaltning
- Snøhåndtering

Statsforvalteren vil prioritere arbeidet med å minimere transportbehovet og legge til rette for at veksten i persontransporten tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange, jf. *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (se pkt. 4.5.4). Statsforvalteren har en klar forventning til kommunene om å avgrense byggesonen, utvikle kompakte byer og tettsteder, og konsentrere framtidig utbygging rundt kollektivknutepunkt. Dette for at innbyggernes transport ved daglige gjøremål i størst mulig grad kan skje med kollektivtrafikk, sykkel og gange, og for å ta vare på dyrka jord og natur. Det er et stort uutnyttet potensial for fortetting med kvalitet, transformasjon bebygde områder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

En lokal dagligvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Dette vil være mest aktuelt for boligeiendommer som ligger på samme side av Ådalsveien. Arealet som skal bebygges har tidligere vært benyttet til veikro, med opparbeidet parkeringsplasser. Planforslaget vil ikke føre til at dyrka jord eller natur blir nedbygget. Ved å ha to butikker, en på hver side av Ådalsveien antas det at antall som tar venstresving til dagligvarebutikkene vil reduseres.

4.5.2 Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Samordnet areal- og transportplanlegging skal fremme bærekraftig utvikling og vekst i Buskerud. Planen peker på fire innsatsområder med delmål, hvor tre av disse er aktuelle mht. denne reguleringsplanen.

By- og stedsutvikling: Attraktive, levende, miljøvennlige og kompakte byer og tettsteder der mennesker trives.

Arealbruk: Arealbruk som reduserer transportbehovet og styrker byer og tettsteder.

Transport: Et trafiksikkert, effektivt og miljøvennlig transportsystem. I byområdene skal veksten i persontransport tas med gange, sykkel og kollektiv.

Bygging av dagligvarebutikk og veikro vil være med på å styrke stedets karakter, samt skape nye naturlige møteplasser for folk i alle aldre. En lokal dagligvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Dette vil være mest aktuelt for boligeiendommer som ligger på samme side av Ådalsveien. Arealet ligger også i umiddelbar nærhet til bussholdeplass, og har god tilgang til eksisterende gang- og sykkelveinett.

4.5.3 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. «Effektiv arealbruk og god samordning med transportsystem er viktig for å møte overgangen til lavutslippssamfunnet. Regjeringen legger vekt på fortetting, transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse».

En lokal dagligvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Dette vil være mest aktuelt for boligeiendommer som ligger på samme side av Ådalsveien. Arealet ligger også i umiddelbar nærhet til bussholdeplass, og har god tilgang til eksisterende gang- og sykkelveinett.

4.5.4 SPR Samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging

Vedtatt ved kongelig resolusjon 26. september 2014, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, §6-2. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Planleggingen skal bidra til å styrke sykkel og gange som transportform. Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport må vektlegges i planleggingen. Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

En lokal dagligvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Dette vil være mest aktuelt for boligeiendommer som ligger på samme side av Ådalsveien. Arealet ligger også i umiddelbar nærhet til bussholdeplass, og har god tilgang til eksisterende gang- og sykkelveinett. Universell tilgjengelighet legges til grunn for veikro og dagligvarebutikk, samt for gangatkomster og felles uteoppholdsarealer i planområdet som helhet. Nye bygninger skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift. Byggene settes opp i en etasje, så det er ikke behov for heis. Deler av parkeringsplassen for dagligvarebutikk og veikro skal være tilpasset bevegelsehemmede. Minimum 5% av plassene til ansatte og besøkende skal være tilpasset funksjonshemmede iht. Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud.

4.5.5 SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Vedtatt ved kongelig resolusjon 28. september 2018 jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, §6-2. Klimaendringer vil påvirke natur og samfunn både på kort og lang sikt. Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpassing, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Ros-analyse ligger som vedlegg 2 Ros-analyse. Plan for overvannshåndtering ligger som vedlegg 7 Vann, avløp og overvannshåndtering.

4.5.6 RPR Barn og unges interesser i planlegging

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FN's barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Ådal IL benytter idrettsanlegget og Møltemyra stadion. Nærmeste dagligvarebutikk er i dag Kiwi på motsatt side av Ådalsveien. Ved oppføring av dagligvarebutikk og veikro på aktuell tomt, vil barn som benytter idrettsanlegget få kort vei til dagligvarebutikk og veikro. Det vil også være enkelt for foreldre som skal hente barn på idrettsanlegget å handle mens de venter. Avtale om at idrettslaget kan benytte parkeringsplasser for dagligvarebutikk/veikro når det arrangeres stevner og andre idrettsarrangementer på idrettsanlegget vil også bidra positivt for barns interesser.

Det går en tømmerbilvei fra Ådalsveien mot øst. Tømmerbilveien er privateid, og er eneste adkomst for store kjøretøy inn til boligfeltet på østsiden av Ådalsveien. Adkomst under Ådalsveien i sør har ikke stor nok høyde for at store kjøretøy kan ta seg inn i boligområdet den veien. Tømmerbilveien har en bom som i dag står åpen, og det antas at deler av eksisterende boligområde benytter dette som adkomst til sine boliger. Ordningen med tømmerbilveien skal videreføres, men bommen flyttes og tas i bruk. Det settes også opp gjerde langs tømmerbilveien for å hindre at man kjører rundt bommen. Planforslaget ansees som positivt for barns interesser.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet på ca. 20 daa ligger ved Møltemyra stadion i Hallingby, og er vist på kart. Planområdet inkluderer gnr.274 bnr.359, og del av gnr.274 bnr.167. Del av Ådalsveien (E16) gnr. 1016 bnr. 1 er inkludert for å skape en sikker avkjøring inn på planområdet.



Kilde: Beliggenhet, bakgrunnskart: wms hentet fra statkart.no.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Gnr.274 bnr.359 ligger i dag brakk, og består av et opparbeidet parkeringsareal, med en veikro som ikke lenger er i bruk. Aktuell del av gnr. 274 bnr. 167 er to skogfelt, og et areal som benyttes av idrettsforeningen Ådal IL. Her er det klubbhus og en idrettsbane. Arealet benyttes også som parkering til idrettsanlegget øst for planområdet (Møltemyra stadion).

Området ligger nord i Hallingby, på øst-siden av Ådalsveien (E16). Mot sør grenser eiendommene til en liten skogsflekk, regulert til konsentrert småhusbebyggelse i tilgrensende reguleringsplan. Mot nord grenser eiendommene til næringsbygg, med tilhørende parkeringsareal og bensinpumper. I vest grenser eiendommene til Ådalsveien (E16). På vestsiden av Ådalsveien (E16) er området planlagt for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Øst for eiendommene ligger et idrettsanlegg.

5.3 Stedets karakter

Eksisterende bebyggelse i nærområdet er blandet. Sør og vest for planområdet er boligstrøk. Øst for planområdet er en idrettsbane, og skog. Aktuelle eiendommer er en del av et lite næringsområde, som går over i skog mot nord.



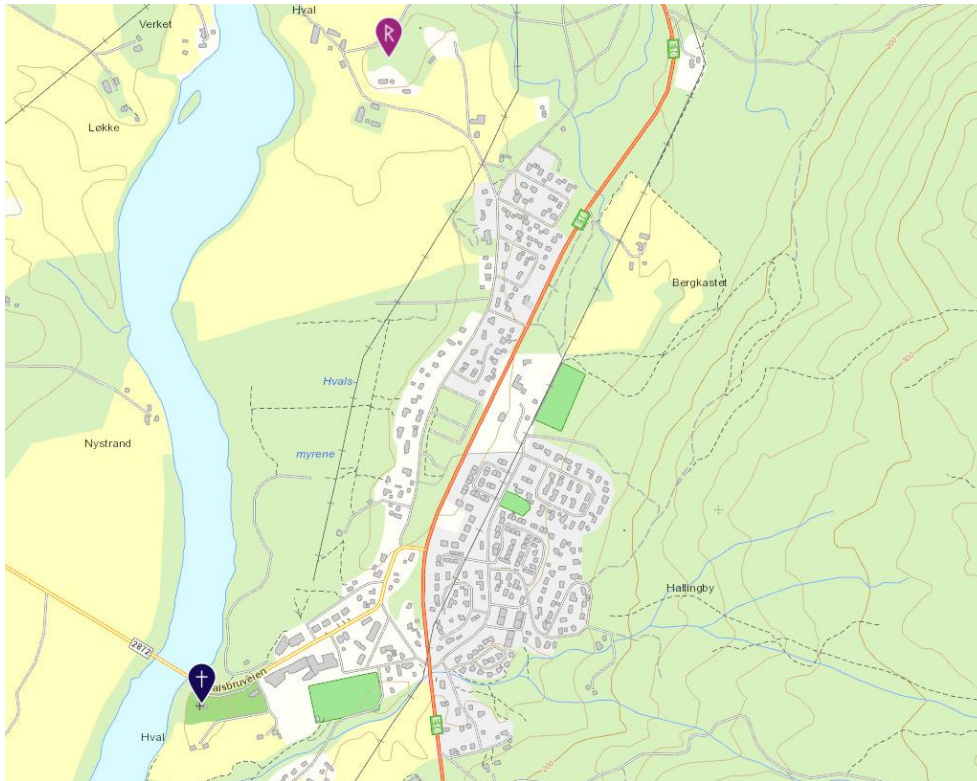
Kilde: Stedets karakter, bakgrunnskart: wms hentet fra geonorge.no.

5.4 Landskap

Innenfor planområdet er det en eksisterende veikro med parkeringsareal, idrettsbane og klubbhus. Landskapet er med andre ord opparbeidet og tilrettelagt for eksisterende og fremtidig bruk. Grunnet tidligere bruk av eiendommene er terrenget på Gnr.274 bnr. 359 tilnærmet flatt. Aktuell del av gnr. 274 bnr. 167 er også tilnærmet flat. Planområdet har gode solforhold. Dette er spesielt fordelaktig for idrettsarealet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet har det ikke blitt funnet noen kulturminner eller kulturmiljø på kulturminnesøk, eller ved tidligere bygging på tomtene. I nærområdet vises to kulturminner. Kulturminnet sør for planområdet er en kirke, med tittel Hval kirkested. Datering 1800 tallet, vernestatus «ikke fredet». Kulturminnet nord for planområdet er et gravfelt, med tittel Hvalshaugen, Gravfelt. Datering flere dateringer, vernestatus «automatisk fredet».



Kilde: Kulturminner, Kulturminnesok.no.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert sårbare eller truede arter innafor planområdet iht. kart fra artsdatabanken.

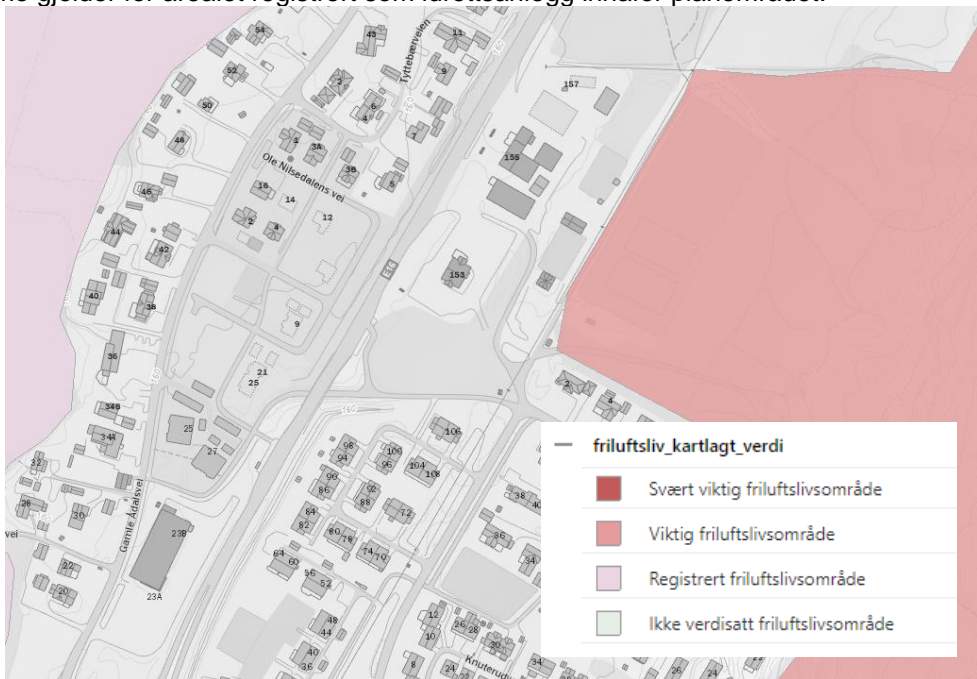


Kilde: Artskart, Artsdatabanken.no.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Møltemyra er en del av et større nærturterreng, registrert som viktig friluftsområde. Området har lysløype, flere turstier og opparbeidede skogsbilveier. Arealet er beskrevet som populært for turgåere.

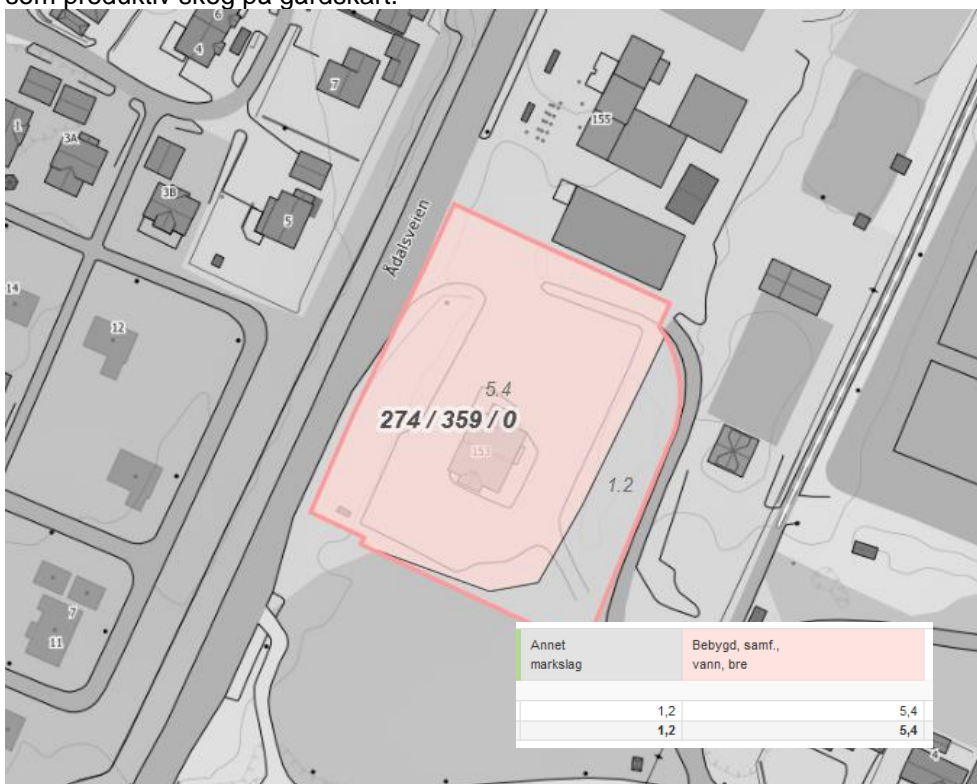
Møtemyra stadion har også en rekreasjonsverdi i seg selv, ved at det er tilrettelagt for idrettsaktivitet. Det samme gjelder for arealet registrert som idrettsanlegg innfor planområdet.



Kilde: Naturbase kart, Miljødirektoratet.

5.8 Landbruk

Ingen arealer innfor planområdet er registrert som fulldyrka jord. Et areal innfor planområdet er registrert som produktiv skog på gårdskart.



Kilde: Gårdskart, Nibio.



Kilde: Gårdskart, Nibio.

5.9 Trafikkforhold

Se vedlegg V8 Trafikkanalyse. Planområdet har to adkomster. Eksisterende veikro har adkomst via Ådalsveien (E16). Adkomsten til planområdet har god sikt, men er noe utflytende og fungerer som en felles avkjørsel med tomten i nord.

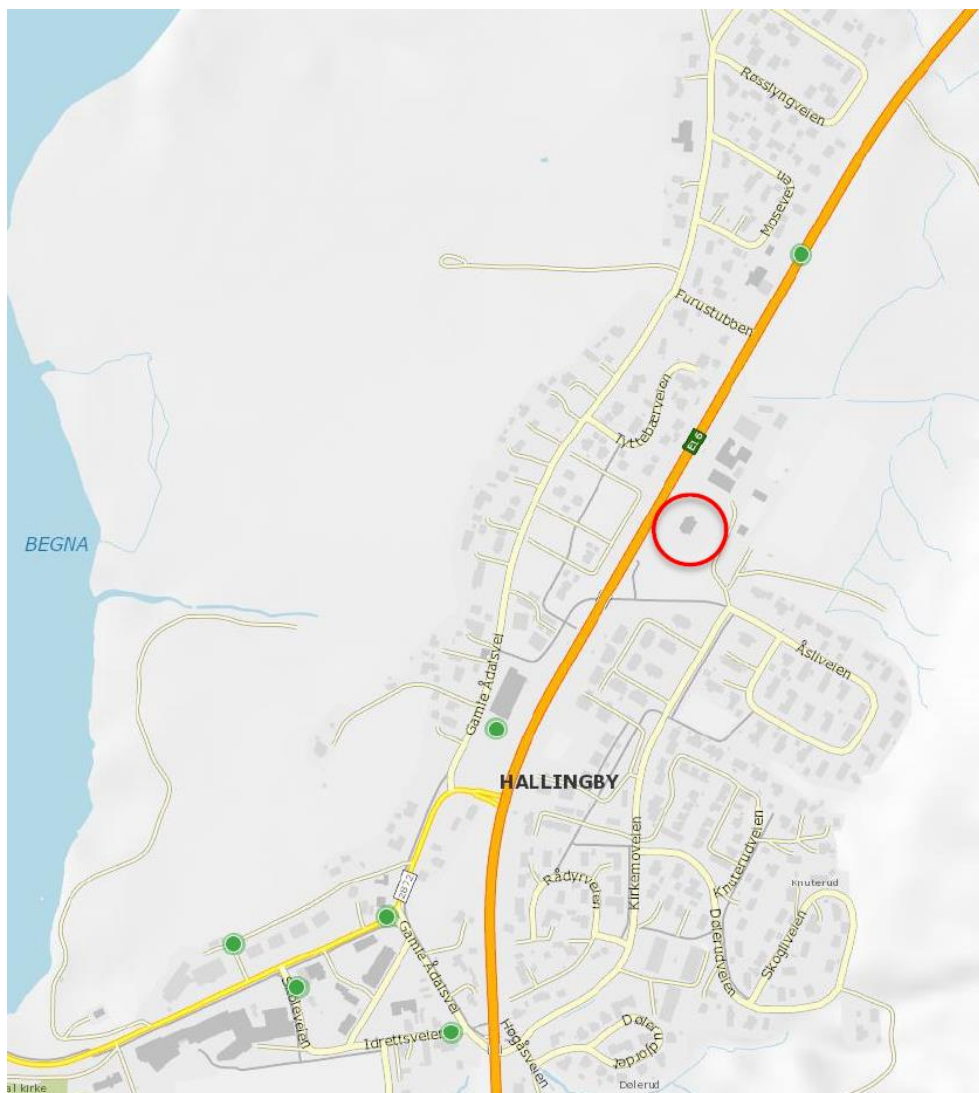
Idrettsanlegget har adkomst via eksisterende boligfelt sør for planområdet. Arealene skal være stengt med bom, som i praksis står åpen hele tiden. Det er derfor mulig å kjøre til og fra boligområdet og ut på Ådalsveien (E16) i adkomsten som er inkludert i planforslaget.

Langs Ådalsveien (E16) er det belysning og skiltet hastighet på 70 km/t. Ådalsveien (E16) har en oppgitt ÅDT på 3 050 kjøretøy/døgn (kjt/d) i 2021 forbi planområdet iht. Nasjonal vegdatabank. Det er ikke tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk langs med veien, men det har blitt satt opp bussholdeplasser rett sør for aktuell tomt. Rutebussene 231, 232 og intercity bussene NW160 og NW161 går forbi planområdet. Planområdet inkluderer busstoppet for nordgående retning (punkt 1 i kartutsnitt nedenfor). Eksisterende busstopp i sørgående retning er plassert rett sør for undergang ca. 120 meter fra busstopp i nordgående retning (punkt 2 i kartutsnitt nedenfor). Det er eksisterende gangveisystem til holdeplassene med en planfri kryssing under Ådalsveien (E16).



Kilde: Busstopp, Norgebilder.no

I 10-årsperioden fra 2012 - 2022 har det vært registrert en politirapportert ulykke på E16 nord for planområdet. Det er også registrert noen ulykker i sentrum, øst for planområdet.



Kilde: Trafikkulykker, Vegkart, SVV.

5.10 Barns interesser

Del av planområdet er satt av til idrettsanlegg. Her er det idrettsaktivitet i dag. Planområdet grenser også til Møltemyra stadion, som benyttes av det lokale idrettslaget. Barn fra nærområdet deltar i aktiviteter her. Området benyttes også av tilreisende barn fra nærliggende bygder.

5.11 Sosial infrastruktur

Skole og barnehagen i Hallingby ligger sørvest for planområdet. Planområdet har gang- og sykkeladkomst via eksisterende gang- og sykkelveinett og boligveier.

5.12 Universell tilgjengelighet

Eksisterende areal er en opparbeidet parkeringsplass, med en veikro som ikke lengre er i bruk. Parkeringsarealet antas å være universelt tilgjengelig, og veikroen hadde installasjoner som eks. rampe til inngangspartiet når den var i bruk.

5.13 Teknisk infrastruktur

Se vedlegg V7 Vann, avløp og overvannshåndtering. Det finnes kommunalt ledningsnett i umiddelbar nærhet. Dagens bygning er mest sannsynlig tilknyttet sørøst av eiendommen, i kumgruppe 22472/22474. I Kirekmoveien i sør finnes SP200, OV250 og VL160.

Overvann fra eiendommen føres i dag videre på terreng og til offentlig overvannsledning. Overvann vil også kunne infiltreres til grunn og føres videre under terreng. Offentlig overvannsnett er av begrenset dimensjon og følgelig er tilførsel begrenset. Utlegg i retning Ådalsveien 153 er en OV PVC 200. Offentlig ledning i Kirkemoveien er OV PVC 250.

Planområdet er ikke koblet til fjernvarmeanlegg. Det står en trafo ved idrettsanlegget på Moltemyra stadion, og det står en trafo på kommunens areal ved PP1 også. Kapasiteten i trafoene er ikke testet.

5.14 Grunnforhold

Se vedlegg V6 grunnforhold. Det har blitt gjennomført prøvegraving for aktuell eiendom for oppføring av dagligvarebutikk og veikro. For de øverste minimum 3m på tomte er det registrert sand. Sanden viser god dreneringsevne. Tomten ligger på ca. kote 158-159, og grunnvannet står på ca. kote 156. Det antas at det er leire i dypere lag. Arealet ligger under marin grense, i et område med indikert marin leire. På NVE faregradkart for kvikkleire er det ingen aktsomhetssoner i nærheten.

5.15 Støyforhold

Ådalsveien (E16) er trafikkert, og det fører til trafikkstøy innover i planområdet. Fremste del av planområdet ligger i rød støysone, og gul støysone går frem til ca. midten av planområdet.



Kilde: Støysoner for riks og fylkesveier, SVV.

5.16 Luftforurensing

Oss bekjent er det ikke utført partikkelmålinger i luften (i og rundt planområdet). Mht. beliggenheten langs Ådalsveien (E16) kan det likevel være grunn til å anta en viss luftforurensing på de mest trafikkerte tider på døgnet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlegg 2 ROS-analyse. Eksisterende situasjon viser et uoversiktlig avkjøringspunkt fra Ådalsveien og inn på planområdet. Arealet er stort, og det kan stå flere biler ved siden av hverandre i utkjøringen. Planområdet er også delvis innafor rød og gul støysone fra Ådalsveien.

5.18 Næring

I eksisterende kommuneplan ligger arealet som næring. Arealet er spilt inn som sentrumsformål i ny kommuneplan som revideres nå. Planforslaget legger likevel til rette for formålet forretning, i tråd med politisk vedtak. Eksisterende bruk av området har vært veikro, med tilhørende parkeringsarealer. Veikroa er i dag ikke i bruk.



Kilde: Veikro, Bilde tatt 05.08.2021.

5.19 Analyser/utredninger

- V1 Merknader 15.12.2022
- V2 ROS-analyse 15.12.2022
- V3 Situasjonsplan 19.08.2022
- V4 Perspektiver 19.08.2022
- V5 Brannkonsept 20.12.2022
- V6 Grunnforhold 16.08.2022
- V7 Overvannshåndtering og VA 28.10.2022
- V8 Trafikkanalyse 10.11.2022

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

RPAREALFORMÅL:	FELTNAVN:	Areal:	BYA:
1400 idrettsanlegg	IDR	3451,681	
1814 forretning/tjenesteyting	F/T	6196,209	40 %
2011 kjøreveg	o_KV1	2965,925	
2011 kjøreveg	o_KV2	87,893	
2011 kjøreveg	KV5	28,115	
2011 kjøreveg	KV4	641,803	
2011 kjøreveg	KV3	1071,384	
2015 gang-/sykkelveg	o_GS1	210,242	
2015 gang-/sykkelveg	o_GS2	293,792	
2015 gang-/sykkelveg	o_GS3	178,745	
2018 annen veggrunn-tekniske anlegg	AVT	29,536	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG1	302,187	
2019 annen veggrunn-grøntareal	AVG8	31,305	
2019 annen veggrunn-grøntareal	AVG7	268,104	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG2	356,413	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG3	335,811	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG4	78,89	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG5	820,983	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG6	168,881	
2073 kollektivholdeplass	o_KH	150	

2080 parkering	PP2	302,4	
5112 skogbruk	SKOG2	326,257	
5112 skogbruk	SKOG1	744,335	
Totalt:		19040,891	

6.1.2 Arealregnskap – omdisponering

Planforslaget berører skog. Skogsarealene skal ikke omdisponeres, men beholdes slik som i eksisterende situasjon.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

6.2.1 Bebyggelsens høyde

Ved bygging av saltak skal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 7m (kotehøyde ca.166) og 9m (kotehøyde ca.168) fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Gesimshøyden gjelder for hovedtaket og ikke for ark eller takoppløft. Gesimshøyde for ark/takoppløft må likevel ikke gå over mønehøyde. Mønevinkel skal være maks 30 grader.

Ved bygging av flate tak skal maksimal gesims og mønehøyde ikke overstige maksimal mønehøyde på bygg med saltak.

6.2.2 Grad av utnytting

Innenfor F/T settes det av 40% BYA.

Veikro ca. 464 m²

Dagligvarebutikk ca. 1400 m²

Det er kun parkeringene innafor minimum parkeringskrav som inkluderes ved regning av BYA. Hver parkeringsplass regnes som 5x2,5=12,5 m²

Til beregning av BYA inkluderes derfor 325 m² som parkeringsarealer.

1400+464+325=2189 m²

F/T er totalt 6196,2 m².

Samlet BYA innenfor F/T blir 35,3%. Det settes derfor av 40% BYA i plankart og bestemmelser.

6.2.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Ny dagligvarebutikk vil være på ca. 1400 m². Veikro vil være på ca. 464 m². Totalt på eiendommen vil bebyggelse utgjøre ca. 1864 m². Salgsarealet i dagligvarebutikken blir på ca. 1050 m². Nøyaktig antall ansatte i dagligvarebutikk og veikro er ikke fastsatt enda.

6.2.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det skal ikke bygges boliger i forbindelse med planforslaget.

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligmiljø/bokvalitet er ikke relevant for aktuelt planforslag i den forstand at det ikke skal bygges boliger. Det er likevel boliger i umiddelbar nærhet. Oppgradering av reguleringsområdet til dagligvarebutikk, spisested og flere parkeringsplasser som også kan brukes av idrettslaget ved stevner vil bidra til å bedre boligmiljø/bokvalitet for eksisterende nærliggende boliger.

6.4 Parkering

Til dagligvarebutikk og veikro foreslås parkering på terreng med ca. 75 parkeringsplasser, hvorav 8 skal være tilrettelagt for el-billading. Minimum 5% av plassene til ansatte og besøkende skal være tilpasset funksjonshemmede iht. Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud.

Minimum til parkeringskrav vises Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud. Arealet ligger innafor ytre sentrumssone, og vurderes derfor som «senterområde i kommuneplan». Kravene blir som følger:

1400 m² BRA, 14x1,5= 21 parkeringer til forretning.

464 m² BRA, 5x1= 5 parkeringer til bevertningssted.

Iht. trafikkanalysen vil alle parkeringsplassene benyttes i gjennomsnitt 9 ganger pr. dag, dersom en legger til grunn 672 kjøreturer og at alle 75 parkeringsplasser kan benyttes av butikken. Dette er nok et høyt anslag, og turproduksjonen er å anse som dimensjonerende og tar også hensyn til ekstra stor trafikk på utfartsdager. Dette betyr at det vil være mulighet for å benytte noen parkeringsplasser til snøopplag på vinterstid.

Sykkelparkering innafor F/T skal følge forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud. Det er samme krav for alle soner.

For forretning: 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA.

For bevertningssteder: 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA.

1400 m² BRA, 14x2= 28 sykkelparkeringer til forretning.

464 m² BRA, 5x2= 10 sykkelparkeringer til bevertningssted.

Totalt kreves 38 sykkelparkeringer innenfor F/T.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Se vedlegg 7 vann, avløp og overvannshåndtering.

Det finnes kommunalt ledningsnett i umiddelbar nærhet. Dagens bygning er mest sannsynlig tilknyttet sørøst av eiendommen, i kumgruppe 22472/22474. I Kirkemoveien i sør finnes SP200, OV250 og VL160.

Overvann fra eiendommen føres i dag videre på terreng og til offentlig overvannsledning. Overvann vil også kunne infiltrerer til grunn og føres videre under terreng. På terreng viser drenslinjer at vann føres mot øst, for så mot nord langs idrettsbane. Overvann føres etter hvert ut i Begna lenger mot nord. Offentlig overvannsnett er av begrenset dimensjon og følgelig er tilførsel begrenset. Utlegg i retning Ådalsveien 153 er en OV PVC 200. Offentlig ledning i Kirkemoveien er OV PVC 250.

Dagens situasjon har en avrenning (fra Ådalsveien 153) på ca. 170 l/s ved dimensjonerende nedbør. Tilknytning til offentlig overvannsnett har kapasitet på ca. 24 l/s ved 80 % delfylling og 1 % fall. Resterende avrenning føres videre på terreng eller (via infiltrasjon) under terreng. Hvilke andel som videreføres på terreng og hvilke som infiltrerer til grunn er ikke kjent og vil også avhenge av forhold som temperatur og mettningsgrad i jorda m.m. Beregnet mengde overvann tilsier at en ikke ubetydelig andel overvann infiltrerer og/eller videreføres på terreng i dag.

For en utbygging med 1. stk dagligvare, 1 stk veikro og 6-10 Kople hurtigladere på Ådalsveien 153 skriver Føie at ny nettstasjon må settes opp. Beregning av effektbehov for bygging av nettstasjon vil komme i forbindelse med prosjektering.

En kort oversikt viser at matvarebutikken vil bruke ca. 340.000kwh i året. Produksjon på solcelle kan bli 60.000kwh. Effektbehovet er $150.000/690 (400V) = 217A$ det vil si 250A inntak. Det er her ikke tatt høyde for EL-billading. Det antas at det trengs en 500 kilowatts trafo, da er det plass til å koble opp el-bil lading på denne. Hvordan regnestykket blir mht. veikro er ikke beregnet.

Telenor kan levere fiber dersom det er aktuelt.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for tilkobling til fjernvarmeanlegg. Det er ikke mulighet for å koble seg til noe fjernvarmeanlegg.

Det planlegges for solcelleanlegg på tak av dagligvarebutikken.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreatkomst

F/T har adkomst via KV4 fra Ådalsveien (E16).

Idrettsanlegget har adkomst via boligområdet sør for planområdet.

Tømmerbilvei mellom F/T og idrettsområdet stenges med bom og det settes opp gjerde langs veien for å hindre gjennomkjøring.

6.6.2 Utforming av veger

Alle veier innafor planområdet er eksisterende i dag. Ådalsveien (E16) reguleres med 6 meter kjørebane. Sidearealer er også inkludert i veiformålet.

Bredde totalt i KV4 er satt til 7 meter. Avkjøring fra Ådalsveien (E16) er snevret inn og det blir en tydelig avkjøring.

Tømmerbilveg (KV3 og del av KV4) er regulert med 4 meter bredde.

Området er flatt, og stigning på vei havner derfor godt innafor kravene.

6.6.3 Varelevering

Det antas at varemottak og renovasjon er plassert i nærhet av hverandre inne i bygning i dagligvarebutikk. Biler til varelevering og renovasjonsbiler vil derfor ha samme kjøremåte. De tar av fra Ådalsveien (E16) og inn på KV4. Dette gjelder også for personbiltrafikk som skal inn på området. Varelevering og renovasjon følger KV4 forbi ny dagligvarebutikk og tar seg inn på baksiden av dagligvarebutikken. Bilene kan kjøre frem til veikroen, og rygge tilbake til vareleveringen/renovasjonsarealet. Ved utkjøring kjører varebil og renovasjon over parkeringsplassen fremfor bygget.

Ved bygging av veikro kan varelevering og renovasjon benytte samme rute, men parkere ved veikroen.

6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet har gang- og sykkeladkomst via eksisterende gang- og sykkelveinett og boligveier, og er lett tilgjengelig for mange trafikanter. Arealet ligger tett på Ådalsveien (E16), med umiddelbar nærhet til busstopp langs Ådalsveien. Det er også etablert gang- og sykkelveier og planfrie kryss for mange trafikanter som skal ta seg til andre siden av Ådalsveien (E16). Planområdet er derfor lett tilgjengelig både for bilister og for mange trafikanter.

6.6.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

KV4 deler tiltakshaver med naboeiendommer som ikke er inkludert i planforslaget. Dette gjelder aktuell eiendom gnr.274 bnr. 359, og nabolotter gnr.274 bnr.415, gnr. 274 bnr.140, og gnr. 274 bnr. 140 snr. 8.

KV3 er en privat tømmervei for å drive skogsdrift øst for planområdet.

Ådalsveien (E16) og o_KV2 er offentlige veier.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Deler av planområdet er kommunalt eid. Arealene Forslagsstiller har vært i kontakt med Ådal IL, som benytter de kommunale arealene innenfor planområdet. Idrettslaget bruker arealene til idrettsbane, parkering og klubbhus. Dette ivaretas i planbestemmelsene.

6.8 Miljøoppfølging

Det legges ikke opp til bruk av fjernvarme. Planlagt tiltak blir over 1000 kvadratmeter. Det legges derfor opp til energifleksible løsninger som må dekke 60 prosent av netto varmebehov jf. TEK17 kapittel 14. Dagligvarebutikken vil ha solceller på tak, samt luft-/varmepumper.

6.9 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet legges til grunn for veikro og dagligvarebutikk, samt for gangatkomster og felles uteoppholdsarealer i planområdet som helhet. Nye bygninger skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift. Byggene settes opp i en etasje, så det er ikke behov for heis. Deler av parkeringsplassen for dagligvarebutikk og veikro skal være tilpasset bevegelseshemmede.

6.10 Uteoppholdsareal

Gnr.274 bnr. 359 består i dag av et opparbeidet parkeringsareal, med en veikro. Terrenget er derfor tilnærmet flatt. Dette vil ikke bli vesentlig endret mht. foreslått plan. Ny bebyggelse vil ha et større volum enn veikroen, men dette kan gjøres uten store endringer i eksisterende asfaltert terreng. Det er ingen naboeiendommer som kommer til å bli negativt påvirket av et økt bygningsvolum mht. utsikt og sollys. Aktuell del av gnr. 274 bnr. 167 er også tilnærmet flat. Arealet består av to skogsfelt, og et areal som benyttes av idrettsforeningen Ådal IL. Her er det klubbhus og en idrettsbane. Arealet benyttes også som parkering til idrettsanlegget øst for planområdet (Møltemyra stadion).

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark jfr. markslagskart fra NIBIOs digitale kartløsning. Arealene med skog skal bevares slik som eksisterende situasjon.

6.12 Kollektivtilbud

Planområdet har tilgang til kollektivtilbud langs Ådalsveien.

6.13 Kulturminner

Planområdet inneholder eksisterende bygning, parkering m.m. Det er derfor naturlig å anta at det ikke vil ligge uoppdagede kulturminner i grunnen. En bestemmelse mht. kulturminner har likevel blitt lagt inn i fellesbestemmelsene. Denne paragrafen sikrer mulige kulturminnefunn i hele planområdet.

6.14 Sosial infrastruktur

Det skal ikke bygges boliger i forbindelse med planforslaget, og kapasitet på skole og barnehage vil således ikke bli utfordret.

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

Vann: For å tilfredsstille uttak av brannvann må det legges ny vannledning fra eksisterende kum i Kirkemoveien til ny parkeringsplass vest på eiendommen. Det bør legges opp til 2 uttak. Tilknytning i kommunal kum må utføres med tilbakeslagsventil. Dimensjonering av vannledning vil være avhengig av tilgjengelig trykk på offentlig nett, men minste dimensjon for kommunal ledning for brannvannsforsyning er normalt Ø150 mm innvendig diameter.

DN100 armatur i vannkum 22473 bør skiftes ut med DN150. Eksisterende ledning fra sør er av dimensjon DN150 og det legges opp til tilknytning for slukkevann av dimensjon DN150. Da slukkevannsuttak må utstyres med tilbakeslagsventil kan det være aktuelt å erstatte eksisterende kum med ny.

Avløp: Offentlig spillvann (i området) føres fra Hallingby til renseanlegg på Monserud i Hønefoss. Økt forbruk av drikkevann og økt tilførsel til offentlig spillvannsnett og renseanlegg anses som liten. Det antas at kommunalt spillvannsnett, pumpestasjoner og renseanlegg kan ivareta den økte belastningen som følge av utbyggingen.

Overvann:

Overvann skal håndteres på egen tomt. Det er å forvente at det er mulig å infiltrere vann under bakken, men da det ikke foreligger nødvendig testing anslås nødvendig magasin uten infiltrasjon i vedlegg 7 Vann, avløp og overvannshåndtering. Det er å forvente at fordrøyningsvolumet kan reduseres betraktelig ved å legge til rette for infiltrasjon. Hvis det er mulig å infiltrere 50 l/s reduseres nødvendig fordrøyningsvolum fra 317 m³ til 105 m³. Hva som er mulig å infiltrere må avdekkes ved infiltrasjonstest.

6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug

Avfall fra dagligvarebutikk håndteres inne i aktuell bygning. Renovasjonsbiler vil kjøre for søppelhenting på samme måte som varelevering. Det samme antas for veikro/spisested.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Se vedlegg 2 ROS-analyse. Avkjørsel snevres inn for å skape et mer oversiktlig kryss ut på Ådalsveien. Det forventes mer trafikk inn til planområdet, som gjør det nødvendig å lage en forbikjøringslomme langs Ådalsveien i sørgående retning. Dette vil skape god trafikkflyt forbi planområdet. Ordningen med tømmerbilveien skal videreføres, men bommen flyttes og tas i bruk. For å bedre trafiksikkerheten mht. mulige ulykker med myke trafikanter settes det opp gjerde langs tømmerbilveien. Planbestemmelse sikrer også at ved bygging av nye bygninger og uteoppholdsarealer til støyfølsomt bruksformål, skal eventuelle støytiltak gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442. Dette vil sikre et lavt risikonivå.

7. Konsekvensutredning

Iht. forskrift om konsekvensutredning skal det iht. kap 3. gjøres vurderinger om det er behov for konsekvensutredninger i forhold til §8 i forskriften. Dette går på om planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10 i forskriften. Virkninger/konsekvenser av planforslaget blir generelt utredet i kap. 8. Planforslaget legger til rette for oppføring av en dagligvarebutikk og bygge veikro. Eiendommen er allerede bebygd, og bygningen har tidligere blitt brukt til veikro. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU, jfr. planinitiativ og oppstartsmøtereferat.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Reguleringsplanen sendes inn til behandling parallelt med arbeidet med ny kommuneplanens arealdel.

Gjeldende arealdel ble vedtatt 05.09.2019. Planinitiativ ble sendt inn, og ble vurdert til å ikke være i tråd med overordnede plan. Oppstart ble derfor sendt til politisk behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning sak 32/21, 10.05.2021, og Formannskapet sak 48/21 25.05.2021. Basert på dette kunne kommunen anbefale oppstart.

Aktuell tomt ble så spilt inn som sentrumsformål i ny kommuneplanens arealdel. Frist for innspill var 12.06.2022.

Planforslaget legger likevel til rette for formålet forretning, i tråd med politisk vedtak.

Det er vanskelig å si virkninger mht. overordnede planer før ny kommuneplan er vedtatt. Foreløpig settes virkning derfor til usikker.

Usikker virkning

8.2 Landskap

Planområdet er flatt, opparbeidet og bebygget i dag. Tiltak som skal gjøres i forbindelse med reguleringsplanen vil i stor grad foregå oppå eksisterende terreng, og det skal ikke graves ut til kjelleretasje. Planforslaget vil ikke endre terreng/landskap.

Ingen virkning

8.3 Stedets karakter

Arealstrategien viser at planområdet ligger innafor ytre sentrumssone i Hallingby. Indre sentrumssone ligger på motsatt side av Hallingby, helt i sørvest.

Arealet ligger ytterst i et boligområde, ved siden av busstopp langs Ådalsveien (E16), og med et idrettsanlegg som nærmeste nabo. Det antas at mange vil kunne gå og sykle til butikk og veikro, men at de fleste vil benytte bil.

Planområdet har en strategisk god beliggenhet for dagligvarebutikk og veikro. Arealet ligger tett på Ådalsveien (E16), og plasseres på motsatt side av Ådalsveien for eksisterende Kiwibutikk. Dette betyr at lokalbefolkningen, hyttetraffikk og normaltraffikk kan velge mellom to ulike butikker, en på hver side av E16. Arealet ligger i umiddelbar nærhet til busstopp langs Ådalsveien, og det er etablert gang- og sykkelveier og planfrie kryss for myke trafikanter som skal ta seg til andre siden av Ådalsveien (E16). Planområdet er derfor lett tilgjengelig både for bilister og for myke trafikanter.

Det er forslagsstillers oppfatning at etablering av en dagligvare nr. 2 i Hallingby ikke vil svekke grunnlaget for eksisterende butikk, men heller gi innbyggerne og forbikjørende et bedre tilbud, som vil være til fordel for forbruker. Bygging av ny dagligvarebutikk sees på som et lokalt tiltak, som ikke vil få konsekvenser for andre sentrumsformål i Hallingby, eller Hønefoss.

Det kan argumenteres for at bygging av matvarebutikk og veikro vil være med på å styrke stedets karakter, samt skape nye naturlige møteplasser.

Positiv virkning

8.4 Byform og estetikk

Det planlegges bygging av to bygninger med moderne byggestil innafor F/T. Store deler av uteområdet vil gå til parkeringsplasser, men det vil være mulig å lage til noen grønne lommer innimellom. Man kan også lage til en type uteplass for veikroen, slik at det vil være mulig å sitte ute å spise. Området ligger i dag brakk, med en eksisterende veikro. Ved å tilrettelegge for videre drift av veikro, og dagligvarebutikk vil området få mer byform, som kan gi positiv virkning for nærmiljøet.

Positiv virkning

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Iht. kulturminnebasen kulturminnesok.no og kommunens kartbase foreligger det ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner, verneverdige bygninger eller andre etterreformatoriske kulturminner innenfor planområdet. Kulturminner er derfor ikke et relevant tema i denne planen. Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid likevel blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Viken fylkeskommune skal varsles.

Ingen virkning

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

De registreringer som ligger i miljødirektoratets naturbase eller klima- og miljødepartementets artsdatabase, er alle utenfor aktuelt byggeområde. Artene er registrert langs Hadelandsveien, som ikke skal endres i forbindelse med planforslaget. Samtlige arter som er registrert er enten livskraftige planter eller fremmede arter. Ingen sårbare eller rødlistearter er registrert innenfor planområdet.

Planforslaget vil ikke få noen konsekvenser for naturmangfoldet i området.

Ingen virkning

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget sikrer bruk av et idrettsanlegg, som i dag er uregulert. Tiltak som gjøres mht. trafiksikkerhet mellom F/T og idrettsanlegget vil få positive konsekvenser for idrettsanlegget som rekreasjonsareal. Se pkt. 8.9 trafikkforhold og 8.10 barns interesser. Tiltak som å ta i bruk bommen på tømmerbilveg med gjerde, og at idrettsanlegget kan benytte parkeringsplasser til dagligvarebutikken og veikroene ved stevner og idrettsarrangement betyr at planforslaget vil få positiv virkning for rekreasjonsinteresser. Det vil også være mulig å parkere på området, for å gå tur i nærområdet registrert som viktig friluftsområde.

Positiv virkning

8.8 Uteområder

F/T består i dag av parkeringsplass og en eksisterende veikro. Ved bygging av ny veikro og dagligvarebutikk, vil det legges asfalt og opparbeides nye parkeringsplasser. Planforslaget legger ikke opp til nye boliger. Idrettsanlegget, Møltemyra stadion og friluftsområdet øst for planområdet sikrer nærliggende boligområde gode uteområder. Det er mulig å lage noen grønne lommer på parkeringsplassen i F/T for å bryte opp store harde overflater og gjøre utearealet mer innbydende enn slik det ser ut i dag. Planforslaget kan således få positiv virkning for uteområder.

Positiv virkning

8.9 Trafikkforhold

Trafikkøkning/reduksjon:

Planforslaget fører til økt trafikkmengde på Ådalsveien og inn på planområdet. Trafikkanalysen vurderer en totaltrafikk til planområdet på ca. 661-856 kjt/d mandag-lørdag i alternativet med dagligvare og Veikro med drive through, og ca. 615-810 kjt/d mandag-lørdag i alternativet med dagligvare og tradisjonell veikro. Totalt kan en forvente en nyskapt trafikk på E16 på ca. 341-458 kjt/d i alternativet med dagligvarebutikk og veikro med drive through og ca. 313-430 kjt/d i alternativet med butikk og tradisjonell veikro.

Det er vurdert at hovedvekten av trafikken (65-70%) til planområdet kjører i retning mot nord. Det er en eksisterende Kiwi butikk på motsatt side av Ådalsveien, og det antas at biler som kjører i retning syd vil stoppe der fremfor å ta venstresving inn på planområdet. Dette betyr at antallet som tar venstresving fra E16 blir lavt, og vil trolig i lite grad skape tilbakeblokkering på E16. Det settes likevel inn en forbikjøringslomme i sørgående retning for å sikre trafikkflyten forbi planområdet.

Trafikkanalysen vurderer at det ikke vil bli kapasitetsproblemer på E16 i retning mot nord og høyresving inn på planområdet. Dette kjøremønsteret kan medføre tett trafikk internt på parkeringsplassen/drive-through, som igjen kan gi noe forsinkelse for utkjøring på E16 fra planområdet.

Hovedtrafikken er forventet å gå videre nordover i makstime på fredager så dette gir høyresving ut fra planområdet som er forventet å gi akseptable trafikkforhold. De som skal ut fra planområdet og sørover må vike for trafikken på E16 og vil således ikke skape kapasitetsproblem på E16.

Planforslaget vil ikke gi kapasitetsproblemer på E16 iht. trafikkanalyse vedlegg 8. Virkningen settes likevel til negativ ettersom planforslaget vil gi trafikkøkning.

Negativ virkning

Vegforhold:

Avbøtende tiltak for økt trafikkmengde skal gjennomføres. Trafikkanalysen viser til følgende tiltak: innsnevring av avkjøringen ut på Ådalsveien, forbikjøringslomme i Ådalsveien i sørgående retning. I dag benyttes aktuell tomt som gjennomkjøring til idrettsanlegg og boligfelt. Sikring av tømmervei med bom og gjerder vil skape en bedre trafiksituasjon og veiforhold. Innsnevring av avkjøring, forbikjøringslomme, bom og gjerder er lagt inn i plankart og bestemmelser. Trafikkanalysen vurderer også at nedsatt fartsgrense i Ådalsveien vil ha positiv virkning. Planforslaget vil bidra positivt til å skape en bedre vegløsning, og vurderes å ha positiv virkning.

Positiv virkning

Kollektivtilbud: Trolig vil ikke planforslaget føre til endret behovsmønster mht. kollektivtilbud. Dette må i så fall vurderes av ansvarshavende for planlegging av kollektivtrafikk.

Ingen virking

8.10 Barns interesser

Ådal IL benytter idrettsanlegget og Møltemyra stadion. Nærmeste dagligvarebutikk er i dag Kiwi på motsatt side av Ådalsveien. Ved oppføring av dagligvarebutikk og veikro på aktuell tomt, vil barn som benytter idrettsanlegget få kort vei til dagligvarebutikk og veikro. Det vil også være enkelt for foreldre som skal hente barn på idrettsanlegget å handle mens de venter. Avtale om at idrettslaget kan benytte parkeringsplasser for dagligvarebutikk/veikro når det arrangeres stevner og andre idrettsarrangementer på idrettsanlegget vil også bidra positivt for barns interesser.

Tømmerbilveien står i dag åpen, og det er mange som tar seg fra Ådalsveien via aktuell tomt og inn til boligfeltet. Ordningen med tømmerbilveien skal videreføres, men bommen flyttes og tas i bruk. For å bedre trafiksikkerheten mht. mulige ulykker med myke trafikanter settes det opp gjerde langs tømmerbilveien. Planforslaget ansees som positivt for barns interesser.

Positiv virkning

8.11 Sosial infrastruktur

På bakgrunn av foreslått planforslag kan ikke forslagstillere se at planforslaget vil utfordre skolekapasitet eller barnehagekapasitet. Planforslaget vurderes derfor til å ikke få noen virkning for sosial infrastruktur.

Ingen virking

8.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet legges til grunn for veikro og dagligvarebutikk, samt for gangatkomster og felles uteoppholdsarealer i planområdet som helhet. Nye bygg skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift. Planforslaget sikrer således universell tilgjengelighet til nytt spisested og dagligvarebutikk, noe som vurderes positivt.

Positiv virkning

8.13 Energibehov – energiforbruk

Endelig løsning for energiforsyning besluttes i forbindelse med prosjektering av prosjektet etter vedtatt reguleringsplan.

8.14 ROS

Se Risiko- og sårbarhetsanalyse i vedlegg 2. ROS-analysen viser at planforslaget ikke vil føre med seg store og negative konsekvenser for nærområdet. Gitt at tiltak knyttet til av-/påkørsel fra Ådalsveien, og sikring av myke trafikanter blir gjennomført vil risikonivået være lavt.

8.15 Jordressurser/landbruk

Arealene med skog skal bevares slik som eksisterende situasjon, og vil ikke bli negativt påvirket av planforslaget.

Ingen virking

8.16 Teknisk infrastruktur

Vann: Ny vannledning må legges fra eksisterende kum i Kirkemoveien for å tilfredsstillere uttak av brannvann. Det bør legges opp til 2 uttak. Tilknytning i kommunal kum må utføres med tilbakeslagsventil.

DN100 armatur i vannkum 22473 bør skiftes ut med DN150. Eksisterende ledning fra sør er av dimensjon DN150 og det legges opp til tilknytning for slukkevann av dimensjon DN150. Da slukkevannsuttak må utstyres med tilbakeslagsventil kan det være aktuelt å erstatte eksisterende kum med ny.

Negativ virkning

Avløp: Det antas at kommunalt spillvannsnett, pumpestasjoner og renseanlegg kan ivareta den økte belastningen som følge av utbyggingen.

Ingen virking

Overvann: Planforslaget legger opp til større andel tette overflater, som vil gi planområdet dårligere infiltrasjonsevne enn det er i dag. Overvann skal håndteres på egen tomt. Det er å forvente at det er mulig å infiltrere vann under bakken. Det er også å forvente at fordrøyningsvolumet kan reduseres betraktelig ved å legge til rette for infiltrasjon. Hva som er mulig å infiltrere må avdekkes ved infiltrasjonstest.

Negativ virkning

8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Planområdet er flatt, opparbeidet og bebygget i dag. Tiltak som skal gjøres i forbindelse med reguleringsplanen vil i stor grad foregå oppå eksisterende terreng, og det skal ikke graves ut til kjelleretasje.

Ved implementering av overvannsløsning for F/T kan det bli noen overskuddsmasser. Dette vil være av et lavt volum, som trolig kan spres ut andre steder inne i planområdet. Dersom dette ikke er mulig, vil massene kjøres bort, og leveres til godkjent deponi.

Ingen virking

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen vil ikke få negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Ingen virking

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Reguleringsplanen sikrer matvarebutikk og spisested. Med en slik tilrettelegging vil planforslaget bidra til å skape flere arbeidsplasser på Hallingby.

Positiv virkning

8.20 Interessesetninger

Planforslaget ansees å ikke ha interessetsetninger.

8.21 Avveining av virkninger

Basert på punktene over (8.1-8.20) vil de fleste punkter hverken gi positive eller negative virkninger. Totalt sett vil planforslaget føre til flere positive virkninger enn negative. Tiltak knyttet til trafikkforhold og myke trafikanter skal gjennomføres, noe som vil bedre eksisterende situasjon. Videre skal det oppføres

en dagligvarebutikk og nytt spisested som vil bidra til byutvikling og skape nye møteplasser for lokalmiljøet.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Varsel om oppstart ble sendt ut den 03.06.2021 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8. Planarbeidet ble også publisert i avis, og lagt ut på nettsidene til Ringerike kommune. Offentlige myndigheter, selskaper og berørte naboer ble varslet med brev/epost. Varsel og annonse, samt merknader fått inn ligger i dokumentet varslingsdokumenter. Frist for å komme med innspill ble satt til 02.07.2021. 6 innspill og merknader har blitt mottatt. Merknader og kommentarer av disse følger som vedlegg 1 Merknader.

Trafikksikkerhet er et tema som kommenteres av flere. Dette gjelder både mht. avkjøring fra Ådalsveien (E16), og sikring av myke trafikanter. Barn og unges interesser blir også kommentert. Planområdet er en del av et område som brukes til idrettsanlegg, og arealet ligger inntil Møltemyra stadion. Nabo er opptatt av at tømmerveien/skogsbilveien opprettholdes ettersom dette er tilkomst for utrykningskjøretøy til boligfeltet. Nabo ønsker også at skogsarealet nærmest boligene beholdes som skogsareal.

Trafikksikkerhet og barn og unges interesser vurderes i planforslaget. Tømmerbilvei/skogsbilvei opprettholdes, og skogsarealet nærmest boligene beholdes som skogsareal.

10. Avsluttende kommentar

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, og anses ikke å ha nevneverdige konsekvenser ut over de nevnte forhold.