



Arkiv: PLANID-478,
PLANNAVN-
Ådalsveien 153
Dagligvare,
PLANTYPE-35,
FA-L12, GNR-
247/436
Journalpostnr.: 20/11047-17
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 02.08.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
67/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	14.08.2023
47/23	Formannskapetets Strategi og plan	22.08.2023

478 - Detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare - 1. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 14.08.2023 - 67/23

- 1. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.**
- 2. Ved vedtak av kommunedirektørens alternative vedtak vil det være nødvendig å gjennomføre en endring i arealformål fra formål 1150 – forretning til formål 1814 – forretning/tjenesteyting. Det delegeres til kommunedirektøren å gjennomføre denne endringen før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.**
- 3. 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».**

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare fremmes til politisk behandling etter plan- og bygningslovens § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare sendes tilbake til forslagsstiller for bearbeidelse i tråd med gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel.
3. 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».

Sammendrag:

Hensikten med planforslaget er å omregulere et tidligere bevertningsområde langs E16 på Hallingby, som nå ligger brakk, til dagligvarehandel, bevertning, parkering, samt tilrettelegge

for etablering av ladestasjoner til el-bil. Planområdet foreslås omregulert fra næring til forretning. Tilliggende idrettsanlegg og deler av gang- og sykkelvei er inkludert i planforslaget for å sikre helhetlig planlegging. Planforslaget vil gi et ytterligere dagligvare-, og bevertningstilbud for innbyggerne på Hallingby, og for gjennomgående hyttetraffikk. Eksisterende bygg på eiendommen skal rives, og det ønskes etablert en dagligvarebutikk på ca. 1 400 m², og en veikro på ca. 464 m².

Planområdet er lokalisert utenfor det som er definert som indre sentrumsområde på Hallingby. Den indre sentrumssonen på Hallingby ligger på motsatt side av E16, og lenger sør i tettstedet. Planområdet er i gjeldende arealdel regulert til næringsformål, og videreført som næringsformål i forslag til revidert arealdel. I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel ønsket forslagsstiller en endring i arealformål, fra næring til sentrumsformål. Kommunedirektørens anbefalte ikke innspillet i sin konsekvensutredning for arealinns spill. Begrunnelsen for innstillingen er knyttet til stedsutvikling på Hallingby. Med bakgrunn i dette har også kommunedirektøren negativ innstilling i detaljreguleringen.

Kommunedirektøren mener en utvidelse av handelen på Hallingby bør skje innenfor den etablerte sentrumssonen, og at planområdet bør tas i bruk til andre formål enn det som er foreslått i reguleringsplanen. Dersom det tillattes etablering av forretning innenfor planområdet, vil dette bryte med Ringerikes mål om fortetning innenfra og ut.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av punktene gjengitt ovenfor at planforslaget ikke sendes på høring og offentlig ettersyn, men sendes tilbake til forslagsstiller for bearbeidelse i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Formannskapetets Strategi og plan 22.08.2023:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt

FS2- 47/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Ved vedtak av kommunedirektørens alternative vedtak vil det være nødvendig å gjennomføre en endring i arealformål fra formål 1150 – forretning til formål 1814 – forretning/tjenesteyting. Det delegeres til kommunedirektøren å gjennomføre denne endringen før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

3. 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».

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023:

Behandling:

Forslag til vedtak p.v.a Ap og INP:, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

- 1. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.**
- 2. Ved vedtak av kommunedirektørens alternative vedtak vil det være nødvendig å gjennomføre en endring i arealformål fra formål 1150 – forretning til formål 1814 – forretning/tjenesteyting. Det delegeres til kommunedirektøren å gjennomføre denne endringen før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.**
- 3. 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».**

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Kommunedirektørens innstilling og Berghagens (Ap) forslag, ble Berghagens (Ap) forslag enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 67/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved vedtak av kommunedirektørens alternative vedtak vil det være nødvendig å gjennomføre en endring i arealformål fra formål 1150 – forretning til formål 1814 – forretning/tjenesteyting. Det delegeres til kommunedirektøren å gjennomføre denne endringen før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.
3. 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».

Bakgrunn:

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte ble mottatt i november 2020. Etter kommunens tilbakemeldinger ble planområdet utvidet. Da ønsket formål ikke er i tråd med overordnet plan ble det gjennomført politisk oppstart i mai 2021. Det aktuelle planområdet omfattes i dag ikke av noen reguleringsplan, men områder uten gjeldende planer omfattes av plankrav etter [bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 2](#).



Figur 1: Oversiktsbilde over planområdets beliggenhet nord på Hallingby.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er tidligere gjennomført politisk oppstart av plan 478 – Detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare. Politisk oppstart ble behandlet i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.05.2021, sak 32/21, og Formannskapet 25.05.2021, [sak 48/21](#). Kommunedirektørens innstilling om oppstart av reguleringsplan 478 - Detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare ble enstemmig vedtatt.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet for plan 478 – Detaljregulering for Ådalsveien 153 ligger på østsiden av E16 på Hallingby, med direkte adkomst fra Europaveien. Eiendommen har tidligere vært brukt til serveringsvirksomhet og veikro, men fremstår i dag brakk.

Planområdet er på ca. 20 daa og ligger ved Møltemyra stadion i Hallingby, nord i Hallingby. Planområdet omfatter deler av Møltemyra idrettsanlegg, noe skogarealer i øst, og en privat skogsbilvei. Det planlegges ingen inngrep i disse områdene, men

skogsbilveien vil stenges med bom for å unngå uønsket gjennomkjøring inn og ut til boligfeltet.

Planområdet grenser i sør mot en liten skogsflekk, regulert til konsentrert småhusbebyggelse i tilgrensende reguleringsplan 412 – Hallingby Øst. Mot nord grenser eiendommen til næringsbygg, med tilhørende parkeringsareal og bensinpumper.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra forslagsstiller 23.01.2023.

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

- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- Oppsummering av innspill til varsel om oppstart
- Brannteknisk notat
- Geoteknisk notat
- Notat på vann, avløp og overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Situasjonsplan og illustrasjoner
- ROS-analyse
- Varslingsdokumenter

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Ådalsveien 153 v/Knut Solberg er forslagsstiller. Berntsen Plan og Oppmåling AS v/Maria Helene Sæther er fagansvarlig.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert, men er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.09.2019. I arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel er planområdet foreslått videreført til næring.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- gnr/bnr. 274/35 som eies av forslagsstiller Ådalsveien 153
- gnr/bnr. 274/167 som eies av Ringerike kommune
- gnr/bnr. 1016/1 som eies av Statens vegvesen

Annet enn stenging ved bom på den private skogsbilveien på 274/167 legges det ikke opp til tiltak på kommunens eiendom. Skogsbilveien og bommen reguleres på ønske fra kommunen. Det stilles krav til gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før eventuelle tiltak på Europaveien.

Uttalelser til planoppstart

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeid 03.06.2021, med frist for innspill 02.07.2021, og kommunen kunngjorde oppstart på sine nettsider. Det kom inn totalt 7 uttalelser, fra overordnede myndigheter, naboer og idrettslaget. Varslingsdokumenter og innspillene er samlet i sin helhet i vedlegget for varslingsdokumenter. Hovedtrekkene i uttalelsen er referert og kommentert i vedlegg 4, oppsummering av innspill til varsel om oppstart.

Varsel om innsigelse

Statens vegvesen mente i sitt innspill til varsel om oppstart at planarbeidet syntes å være i strid med kommuneplanen, at det var uheldig å legge til rette for forretningsvirksomhet med dagligvare på det aktuelle planområdet, og at «det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen». Da kommuneplanen foreslår å videreføre tidligere arealformål for området, er det sannsynlig at Statens vegvesen vil fremme innsigelse til planforslaget.

Forholdet til overordnede planer:Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021 med arealstrategi som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. Tabellen under viser kommunedirektørens vurdering av planforslaget opp mot punktene i arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planforslaget opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling 2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger utenfor det som er definert som indre sentrumssone, og bygger dermed ikke opp under kommunens mål om kompakt by- og tettstedsutvikling. Planområdet ligger inntil et større boligfelt på Hallingby, og med avkjøring fra E16.
3. Boligbebyggelse	Det legges ikke opp til boligbebyggelse.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er tidligere etablert gang- og sykkelvei under E16 som går forbi planområdet. At skogsbilveien øst for bebyggelsen stenges ved bom bidrar til at trafiksikker adkomst for myke trafikanter forbedres.
5. Jordvern	Store deler av tiltaksområdet er i dag asfaltert. Det planlegges ikke tiltak som påvirker skogen sør i planområdet. Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.
6. Næringsutvikling	Planforslaget legger opp til etablering av dagligvarebutikk med gulvflate på 1 000 m ² og en veikro. Dette vil gi nye arbeidsplasser lokalt på Hallingby, og nye tilbud for innbyggerne og forbipasserende.
7. Masseforvaltning	Planområdet er fra tidligere planert, opparbeidet og bebygd. Det planlegges ikke utgraving av kjelleretasje. Det legges opp av overskuddsmasser som følge av overvannsløsning vil være av et lavt volum, og vil om mulig spres ut andre steder inne på planområdet. Er dette ikke mulig, vil massene kjøres bort og leveres til godkjent deponi.
8. Fritidsbebyggelse	Det legges ikke opp til fritidsbebyggelse.
9. Rekkefølgebestemmelser	Planen har rekkefølgebestemmelser for

	opparbeidelse av teknisk infrastruktur, parkering, og tiltak på Europaveien.
--	--

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til næringsformål. Det er foreslått å videreføre område til næringsformål i forslag til revidert arealplan. Ved mulighet for innspill til arbeidet med revidering av arealplanen ønsket forslagsstiller endring i arealformål fra næring til sentrumsformål. Innspillet er konsekvensutredet, og kommunedirektøren har anbefalt ikke å gjennomføre endringen, med grunnlag i uheldig spredning av sentrumsfunksjoner på Hallingby. Ytterligere vurderinger er gjort i [kommunens konsekvensutredning for ny bebyggelse](#), innspill 63, side 140.

Kommunedirektørens innstilling om ikke å åpne opp for etablering av dagligvare og veikro innen planområdet videreføres som kommunedirektørens innstilling i behandlingen av reguleringsplanforslaget.

Juridiske forhold

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

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Planforslaget vil gi inntekter til kommunen og nye arbeidsplasser på Hallingby. Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternativt vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Ådalsveien 153 Dagligvare sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved vedtak av kommunedirektørens alternative vedtak vil det være nødvendig å gjennomføre en endring i arealformål fra formål 1150 – forretning til formål 1814 – forretning/tjenesteyting. Det delegeres til kommunedirektøren å gjennomføre denne endringen før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.
3. 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».

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeplanene

Kommunedirektøren anbefaler ikke at det åpnes for etablering av forretning og veikro innenfor det aktuelle området. Planområdet ligger utenfor den indre sentrumssonen på Hallingby, og forslaget vil bidra til å svekke sentrums posisjon for handel og opphold. Kommunedirektøren mener funksjoner som det legges opp til i planforslaget bør lokaliseres innenfor sentrumssonen, og bygge opp under attraktiviteten til dette området. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller, for bearbeidelse i tråd med føringene som ligger for arealer avsatt til næringsutvikling i kommuneplanens arealdel.

Veikro kan etableres innenfor gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel. Veikro kan ikke etableres under ønsket arealformål forretning. Det vil være nødvendig å gjøre endringer i plankart dersom formannskapet velger å fremme planforslaget og legge det ut til offentlig ettersyn mot kommunedirektørens innstilling.

Dersom formannskapet velger å fremme planforslaget og legge det ut til offentlig ettersyn mot kommunedirektørens innstilling, har planområdet videre en beliggenhet tilknyttet til et større boligområde og direkte tilknytning til E16, som er en mye brukt transportåre for hyttetraffikk gjennom kommunen. Kommunedirektøren ser at planforslaget vil kunne supplere dagligvare- og servicetilbudet på Hallingby, samt bidra med nye arbeidsplasser i tettstedet og være attraktivt for hyttetraffikken. Planforslaget vil bidra med parkeringsplasser for nærliggende Møltemyra stadion, og det er inngått en avtale med idrettslaget som sikrer dette.

Innkommene uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg 4 «Oppsummering av innspill til varsel om oppstart», med rådmannens kommentarer. Innspillene fra naboene er ivare tatt i planarbeidet. Av innspillene fra overordnede myndigheter, er de fleste av en generell karakter, men det må ut ifra innspillet til Statens vegvesen påregnes innsigelse til reguleringsplanen, på bakgrunn av at ønsket formål ikke er i tråd med gjeldende kommuneplan. Viken Fylkeskommune viser til Statens vegvesens innspill når det kommer til forhold til overordnede planer og samferdsel.

Infrastruktur

Aktuelle tema er: Vann og avløp, kommunal veg, offentlig vegforbindelse, gående og syklende, parkering og adkomst.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller ikke inn under tilknytningsplikten. Det er lite restkapasitet på VA-anlegget på Hallingby, og det er derfor utført beregninger i planprosessen, som konkluderer med ingen eller ubetydelig tilførsel av spillvann på Hallingby som følge av utbyggingen.

Trafikkforhold

Forslagsstiller har fått utarbeidet en trafikkanalyse som peker på utfordringer og løsninger for trafikksituasjonen i planarbeidet. Trafikkanalysen peker blant annet på etablering av forbikjøringslomme på E16 i retning mot syd, samt at hastigheten på E16 reduseres forbi planområdet. I dialogen med kommunen har forslagsstiller lagt opp til ytterligere utbedringer av kryssløsningen, og kommunen mener trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget. Kryssløsningen er illustrert i planbeskrivelsen, og vedlegg 8 – trafikkanalyse.

Kommunedirektøren anser løsningen som tilstrekkelig, da trafikken i hovedsak vil komme sørfra, og at trafikken nordfra anses å være størst på de tidspunkter dagligvarebutikken ikke holder åpent.

Lekeplasser/møteplasser

Det legges i planforslaget opp til uformelle møteplasser i forbindelse med etablering av butikk og veikro. Muligheten for møteplasser ivaretas med sittemuligheter i nærheten av inngang og er vist på situasjonsplanen. Den legges opp til separat uteplass for ansatte på dagligvarehandelen.

Naturmangfold og grøntstruktur

Planområdet er fra før av planert og asfaltert i forbindelse med tidligere etablering av veikro. Det er ikke registrert sårbare eller rødlistede arter innenfor planområdet.

Kommunedirektøren anser prinsippene i naturmangfoldloven som dekket i planforslaget.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Forslaget er utredet med hensyn til trafikk, vann-, avløp-, og overvann, grunnforhold og brannteknisk notat. Det er utarbeidet en ROS-analyse, som peker på overvannshåndtering og trafikksituasjonen som mulige, uønskede hendelser som kan oppstå. Forslag til tiltak er ivaretatt i planbestemmelsene, og risikoen vurderes som akseptabel.

Kommunedirektøren anser utredningsplikten som oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for bearbeidelse i henhold til arealformål avsatt i kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil ikke bidra til å bygge opp under den etablerte sentrumssonen på Hallingby, og kommunedirektøren mener forretning og servering bør lokaliseres innenfor sentrumssonen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller for bearbeidelse i tråd med føringene gitt for arealformål avsatt til næring i kommuneplanens arealdel.

Tore Isaksen
kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

- 1 - Planbeskrivelse Ådalsveien 153 Dagligvare
- 2 - Planbestemmelser Ådalsveien 153 Dagligvare
- 3 - Plankart Ådalsveien 153 Dagligvare
- 4 - Oppsummering av uttørelser til oppstart
- 5 - Brannteknisk notat Ådalsveien 153 Dagligvare
- 6 - Grunnforhold Ådalsveien 153 Dagligvare
- 7 - Vann, avløp og overvannshåndtering Ådalsveien 153 Dagligvare
- 8 - Trafikkanalyse Ådalsveien 153 Dagligvare
- 9 - Situasjonsplan Ådalsveien 153 Dagligvare
- 10 - Perspektiver Ådalsveien 153 Dagligvare
- 11 - ROS-analyse Ådalsveien 153 Dagligvare
- 12 - Varslingsdokumenter og innspill, samlet
- 13 - Brev Ådalsveien idrettslag