



**Arkiv:** PLANID-487,  
PLANNAVN-  
Smeden 2,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
132/415  
**Journalpostnr.:** 21/7966-58  
**Saksbehandler:** Ane Marie  
Rydland  
**Dato:** 26.10.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
85/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.11.2022
44/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.11.2022

### 487 - Detaljregulering for Smeden 2 - 1. gangsbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 07.11.2022 - 85/22

1. Forslag til detaljregulering for plan 487 - Detaljregulering for Smeden 2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: Deler av reguleringsplan 99 - Haugsbygd felt B-D, vedtatt 02.03.1979 og del av reguleringsplan nr 99-07 - Endring av reg.pl.nr 99 - Haugsbygd B-D vedtatt 26.01.1995, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for plan 487 - Detaljregulering for Smeden 2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: Deler av reguleringsplan 99 - Haugsbygd felt B-D, vedtatt 02.03.1979 og del av reguleringsplan nr 99-07 - Endring av reg.pl.nr 99 - Haugsbygd B-D vedtatt 26.01.1995, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Parter i saken:

Forslagsstiller: KB Eiendomsinvest AS ved Johnny Karlsen

Plankonsulent: Berntsen plan og oppmåling AS ved Maria Helene Sæther

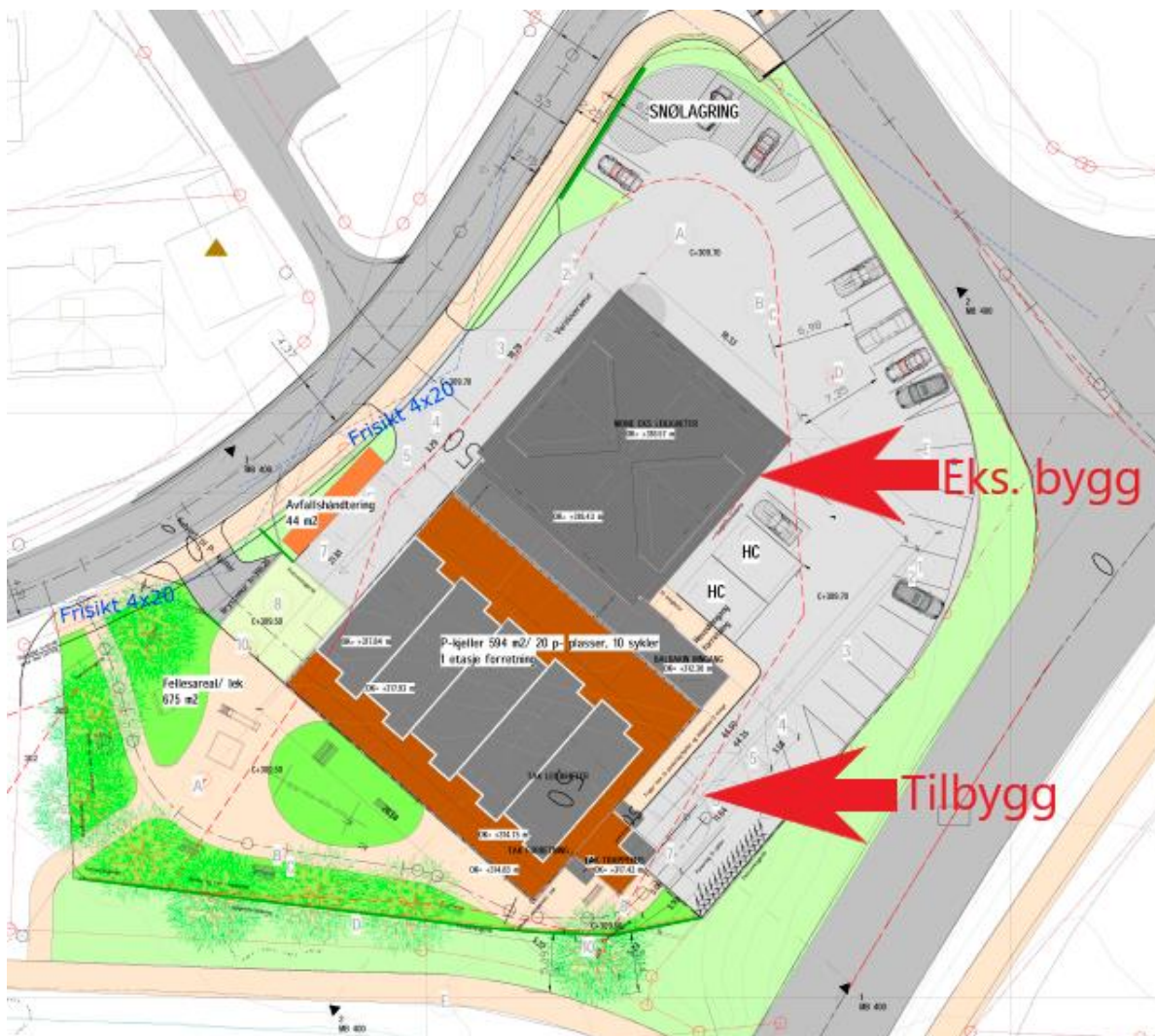
#### Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for blandet arealbruk med lokal dagligvarebutikk og leiligheter på eiendommene gnr/bnr 132/415 og gnr/bnr 132/415, seksjon 2. Eksisterende bygning på eiendommen gnr/bnr 132/415 skal tilbakeføres til dagligvarebutikk i første etasje og beholde de fire boenhetene i andre etasje. Det skal bygges et nytt tilbygg til eksisterende bygning som vil sikre stort nok areal til dagligvarebutikk i første etasje, og fem nye leiligheter i andre etasje. Totalt vil planen omfatte ni leiligheter og en dagligvarebutikk med maks salgsareal på 800 m<sup>2</sup>, dette i tråd med kommuneplanens arealdel i kommuneplanbestemmelsene § 6.5. Det legges opp til overflateparkering med 31 biloppstillingsplasser og 15 sykkelparkeringsplasser for dagligvarebutikk. I parkeringskjeller under nytt tilbygg vil det bli plass til 20 parkeringsplasser for bil og 10 sykkelparkeringsplasser. I forbindelse med planen legges det også opp til støyskjerming mot fv. 241/Hadelandsveien, og til oppgradering og utvidelse av kommunal vei Smeden. Eksisterende uthus på eiendommen gnr/bnr 132/415 skal rives til fordel for parkeringsplasser.

Planforslaget ligger innenfor grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, og har kort atkomst til fv. 241/Hadelandsveien, og kommunal vei Bølgeneveien og Harehaugveien som omkranser eksisterende boligområde i Haugsbygd. Planområdet ligger også i umiddelbar tilknytning til gangvei som går gjennom Haugsbygd til Vang skole, ca. 1 150 m.

Rådmannen er positiv til planforslaget, og mener at etablering av dagligvarebutikk her vil gi et godt tilbud til innbyggerne i Haugsbygd. Etablering av fem nye leiligheter vil styrke, og gi alternativer i boligutvalget i området.

Rådmannen anbefaler at planforslaget fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.



*Figur 1: Illustrasjonsplan som viser ny situasjon med eksisterende bygg og tilbygg, parkering i dagen og uteoppholdsarealer.*

## **Formannskapetets Strategi og plan 16.11.2022:**

### **Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **FS2- 44/22 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for plan 487 - Detaljregulering for Smeden 2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: Deler av reguleringsplan 99 - Haugsbygd felt B-D, vedtatt 02.03.1979 og del av reguleringsplan nr 99-07 - Endring av reg.pl.nr 99 - Haugsbygd B-D vedtatt 26.01.1995, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.11.2022:**

### **Behandling:**

**Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

## **HMA- 85/22 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for plan 487 - Detaljregulering for Smeden 2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: Deler av reguleringsplan 99 - Haugsbygd felt B-D, vedtatt 02.03.1979 og del av reguleringsplan nr 99-07 - Endring av reg.pl.nr 99 - Haugsbygd B-D vedtatt 26.01.1995, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Bakgrunn**

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte ble mottatt 29.10.2021, etter at prosjektet opprinnelig ble byggesøkt i juli 2021 og byggesaksavdelingen hadde gitt tilbakemelding om at tiltaket måtte behandles i egen reguleringsplan. Det har blitt varslet oppstart av planen i to omganger, opprinnelig oppstartsvarsling ble sendt med frist for tilbakemelding



11.02.2022, og det ble senere varslet utvidet planavgrensning med frist for å komme med innspill 01.08.2022. Planforslag ble mottatt 31.08.2022.



Figur 2: Oversiktsbilde som viser ca. planområde i rød sirkel og omkringliggende områder i Haugsbjøgd

### Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken.

### Beskrivelse av saken

#### Dagens situasjon

Området er delvis bebygd, eksisterende bygg på gnr/bnr 132/415 har tidligere vært benyttet til butikk, og hele bygget inneholder i dag leiligheter. Det nærliggende området for øvrig er ellers utbygd med i hovedsak eneboliger, og det er en privat driftet barnehage innerst i veien Smeden. Øst og nord for planområdet, på andre siden av Bølggenveien og Hadelandsveien er det jordbruksarealer som er i drift. Planforslaget inkluderer ellers arealer til veiformål for fv. 241/Hadelandsveien og kommunal vei Smeden og Bølggenveien.

#### Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra forslagsstiller ved Berntsen Plan og Oppmåling AS 31.08.2022 og supplert 14.10.2022.

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

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Støyvurdering
- Snittegning
- Fasadetegning
- Solforhold
- Overvannsplan
- Vei- og trafikkvurdering

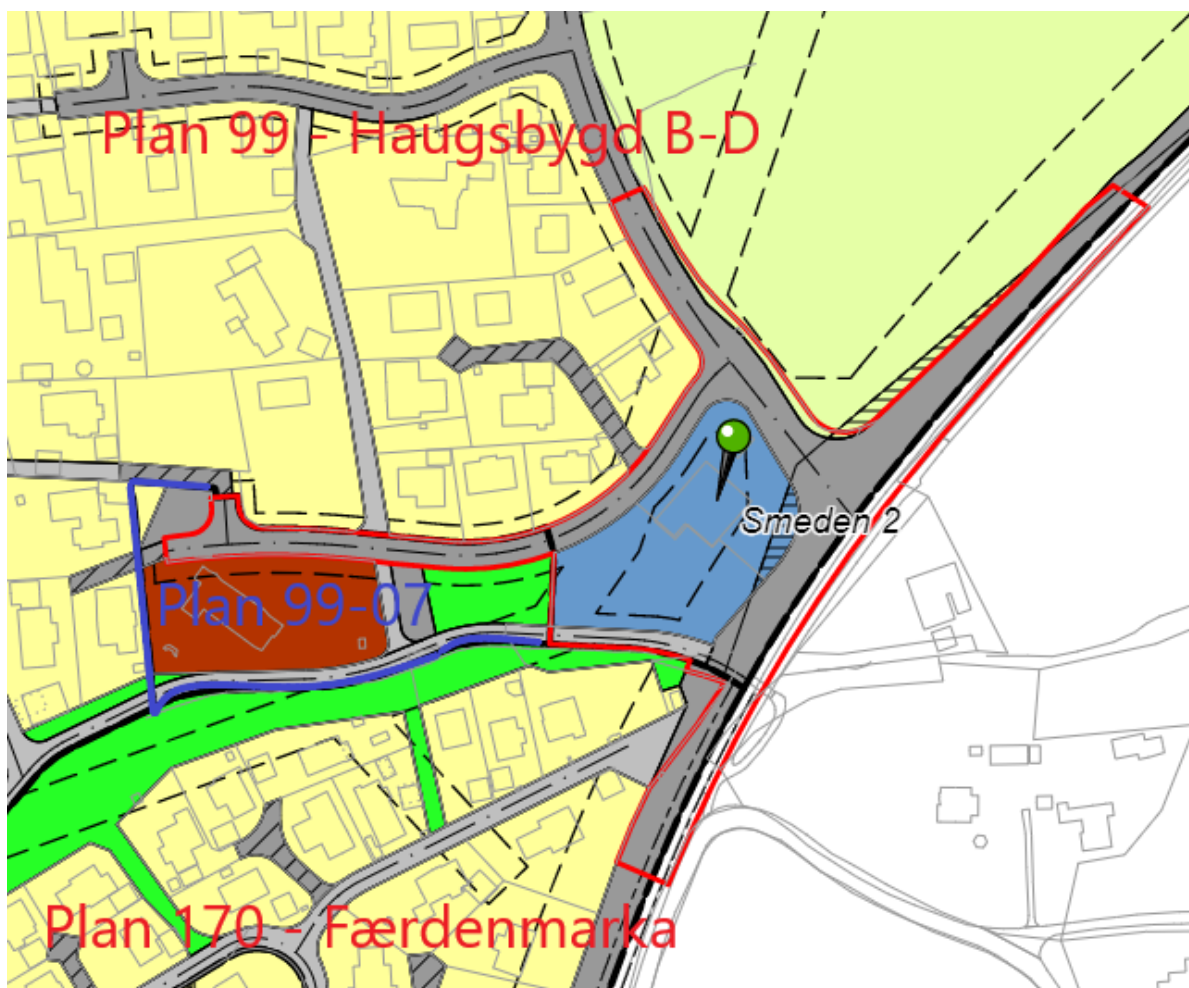
- Illustrasjonsplan
- Skiltplan
- Geoteknisk notat
- Illustrasjon med snitt og høyder på støttemurer
- Brannkonsept
- VA-plan
- Innspill til oppstartsvarsling
- Oppsummering og kommentarer til oppstartsvarsling

#### Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering med KB Eiendomsinvest AS som forslagstiller.

#### Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommene 132/415 og 132/415 seksjon 2 er i dag regulert i reguleringsplan 99 - Haugsbygd felt B-D, vedtatt 02.03.1979 hvor planformålet for de aktuelle eiendommene er forretning. Utnyttingsgrad er satt til 0,2 og bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Videre er et stykke av veien Smeden regulert gjennom eksisterende reguleringsplan nr 99-07 - Endring av reg.pl.nr 99 - Haugsbygd B-D vedtatt 26.01.1995.



Figur 3: Oversiktsbilde som viser planavgrænsning for 487 - Smeden 2 og eksisterende reguleringsplaner, plan 99 - Haugsbygd B-D og plan 99-07 innenfor merket blått område. Tilgrensende plan 170 - Færdenmarka i sør.

#### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- gnr/bnr 132/415 som er delt i 6 seksjoner.  
Seksjon 1 og 2 eies av KB Eiendomsinvest AS

Seksjon 3 eies av Christian Persbråthen  
 Seksjon 4 eies av Wenche Hansen  
 Seksjon 5 eies av Suman Balasundaram  
 Seksjon 6 eies av Jarle Heggernes  
 Forslagsstiller KB Eiendomsinvest AS handler på vegne av Robert Møller som eier seksjon 1 og 2, det foreligger intensjonsavtale mellom seksjonseiere, Robert Møller og KB Eiendomsinvest AS.

- gnr/bnr 132/415/0/2 eies av KB Eiendomsinvest AS
- gnr/bnr 132/95 omfatter veg og sideareal og eies av Ringerike kommune
- gnr/bnr 106/29 omfatter gangvei og sideareal og eies av Ringerike kommune
- gnr/bnr 1241/1 omfatter veg og sideareal og eies av Viken

#### Uttalelser til planoppstart

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeidet i januar 2022 med frist for tilbakemelding 11.02.2022, og det ble senere varslet utvidet planavgrensning i juni 2022 med frist for å komme med innspill 01.08.2022. Det er kommet totalt 9 uttalelser, innspillene er vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegget «Oppsummering og kommentarer av innspill til oppstart»

#### Varsel om innsigelse

Det har ikke kommet varsel om innsigelse ved varsel om oppstart av dette planarbeidet.

#### **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 rådmannens vurdering av planforslaget opp mot arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planforslaget opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Smeden ligger innenfor grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, og ligger ved hovedfartsåre til Jevnaker.
1. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygd, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget har en hensiktsmessig plassering når det gjelder ved hovedfartsåre til Jevnaker, og adkomst til hovedbebyggelse i Haugsbygd.
2. Boligbebyggelse	Planforslaget legger opp til noe fortetting, noe som kan bidra til frigjøring av eksisterende eneboliger og dermed gi mulighet for variasjon i boform og boligtype.
3. Tilrettelegging for gående og syklende	Planforslaget ligger i umiddelbar tilknytning til gang- og sykkelvei med forbindelse til skolene i Haugsbygd og gang- og sykkelveg langs Hadelandsveien. Det er videre busstopp i umiddelbar nærhet til planforslaget både i Bølgeneveien og langs Hadelandsveien. For myke trafikanter er det planfri kryssing av Hadelandsveien ved undergang.
4. Jordvern	Planforslaget berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Dyrket mark finnes på andre siden av Bølgeneveien og Hadelandsveien.

5. Næringsutvikling	Planforslaget legger opp til etablering av dagligvarebutikk med inntil 800 m <sup>2</sup> salgsareal i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 6.4. Dagligvarebutikk kan gi nye arbeidsplasser lokalt.
6. Masseforvaltning	Det er lagt opp til rekkefølgekrav hvor det skal redegjøres for massehåndtering. Det er likevel anslått at planforslaget må motta masser for å bygge opp tilstrekkelig plata for planlagt tilbygg til eksisterende bygning.
7. Fritidsbebyggelse	Planforslaget er ikke relevant for fritidsbebyggelse.
8. Rekkefølgebestemmelser	Det legges i planen opp til å stille rekkefølgekrav om dokumentasjon for skolekapasitet før brukstillatelse på boliger, i tillegg til rekkefølgekrav om massehåndtering.

#### Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 i hovedsak avsatt til boligområde. Deler av veiareal i plan berører område avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting hvor det i dag er barnehage. Videre berører gangvei og område langs Hadelandsveien og Bølgeneveien deler som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Kommuneplanens arealdel åpner i bestemmelsene § 6.4, for at det ved regulering kan etableres dagligvarehandel med inntil 800 m<sup>2</sup> salgsareal i større boligområder med minimum 200 boenheter innen en radius på 2,0 km. Samlet sett vurderer rådmannen at planforslaget i hovedtrekk er i tråd med overordnede planer.

#### **Juridiske forhold**

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

#### **Økonomiske forhold**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

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

#### **Rådmannens vurdering**

##### Byggeplanene

Rådmannen er positiv til planforslagets foreslåtte arealbruk med leiligheter og dagligvarebutikk. Planforslaget ligger innenfor grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, og har kort adkomst til Hadelandsveien og eksisterende boligområde i Haugsbygd. Planområdet ligger også i umiddelbar tilknytning til gangvei som går gjennom Haugsbygd til Vang skole, ca. 1 150 m. Rådmannen mener at etablering av dagligvarebutikk her vil gi et godt tilbud til innbyggerne i Haugsbygd, og at etablering av fem nye leiligheter vil gi alternativer til boligutvalget i området som potensielt kan frigjøre eksisterende eneboliger.

Etablering av dagligvare med inntil 800 m<sup>2</sup> salgsareal er i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil gi beboere i denne delen av Haugsbygd større mulighet til å gjøre sine nødvendige daglige innkjøp uten at det er behov for bruk av bil til transport.

#### Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte innspill fremgår av vedlegget «Oppsummering og kommentarer til innspill til oppstart» med rådmannens kommentarer. Flere av naboene er negative til planarbeidet og er skeptisk til økning av trafikk i Smeden, og at deres eiendommen ikke skal bli negativt påvirket.

#### Infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig vannledning og offentlig avløpsledning. Planforslaget legger opp til at eksisterende vei, Smeden, oppgraderes og breddeutvides. Det skal etableres fortau i Smeden fra avkjøring Bølgenveien og forbi gnr/bnr 132/415/0/2. Tiltakshaver vil videre fjerne dagens kraftlinje som ligger i luftstrekk, og skal legge nye kraftlinjer i bakken. Dette vil modernisere og oppgradere området. Det legges opp til energifleksible løsninger som skal dekke 60 % av netto varmebehov og næringsarealet vil få luft-/varmepumper

Overvann vil håndteres med infiltrasjon, fordrøyning og ledes til bekk.

Planområdet ligger for øvrig utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det er derfor ikke tilknytningsplikt.

#### Varelevering til dagligvarebutikk

Varelevering til dagligvarebutikk er et forhold som er gitt særlig oppmerksomhet i planarbeidet. Det er noe trangt mellom eksisterende bygg og veien Smeden. Valgt løsning for varelevering fremgår av veg- og trafikknotat hvor breddeutvidelse av Smeden er en del avløsningen. Biler med varelevering kan benytte snuhammer i enden av Smeden og rygge inn til varelevering med direkte utkjøring til Smeden uten rygging. Denne løsningen er valgt for i størst mulig grad å unngå konflikt rundt trafikkforhold ved varelevering.

#### Støy

Planområdet ligger innenfor både rød (65 dB) og gul (55 dB) støysone. Det er gjort støyvurdering av tiltaket og det blir gjort tiltak med støyskjerming som skal sørge for tilfredsstillende støyforhold på uteplasser, i tillegg skal leiligheter få minst ett soverom og halvparten av oppholdsrom vendt mot stille side. Ved gjennomføring av støytiltak vil støyrisiko bli akseptabel.

#### Lekeplasser

Ettersom mye av utearealer i planforslaget vil gå med til grå parkeringsarealer, er det viktig å sikre uteoppholdsarealer med god kvalitet. Uteoppholdsarealer er lagt i sør og er tydelig skilt fra innkjøring og parkeringsplasser. Det legges opp til etablering av lekeapparater og benker på uteoppholdsarealer, og at aktiviteter kan deles opp i soner slik at flere aldersgrupper kan benytte utearealet samtidig, og gi nye møteplasser for beboerne i hele området.

#### Konsekvensutredning og ROS-analyse

Gjennom ROS-analyse er det identifisert 13 risikoforhold hvor uønskede hendelser vil kunne ha konsekvenser for liv og helse, stabilitet og/eller miljø. Av disse risikohendelsene er det 2 hendelser som vurderes som kritisk, støv og støy fra veitrafikk og ulykke med gående/syklende. Én hendelse vurderes med en viss fare, avfallsbehandling. 10 risikoforhold vurderes som akseptable og at ingen tiltak er nødvendig. Gjennomgangen av mulige fareforhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, og vil ivaretas gjennom tiltak og sikring.

#### Samlet vurdering



Rådmannen er samlet sett positiv til planforslaget, og mener at etablering av dagligvarebutikk her vil gi et godt tilbud til innbyggerne i Haugsbygd. Etablering av fem nye leiligheter vil videre gi alternativer i boligutvalget i området. Planforslaget vil gi positive virkninger for denne delen av Haugsbygd, og er i tråd med ønsket utvikling i kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel.

Planforslaget ligger innenfor grense for langsiktig vekst i Haugsbygd, og har kort atkomst til hovedferdselsårer som Hadelandsveien og Bølgeneveien. I tillegg til gangvei som går gjennom Haugsbygd til Vang skole.

Etablering av dagligvare med inntil 800 m<sup>2</sup> salgsareal er i tråd med kommuneplanens arealdel. Sammen med etableringen av uteoppholdsarealer vil dette gi muligheter for et lokalt treffpunkt i boligområdet, samtidig som beboere i området vil få større mulighet til å gjøre sine nødvendige daglige innkjøp uten at det er behov for bruk av bil til transport.

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

Tore Isaksen  
rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær  
Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Fridtjof Denneche  
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland

**Vedlegg:**

Plankart 13.10.2022  
Planbestemmelser - Smeden 2 13.10.2022  
Planbeskrivelse 14.10.2022  
ROS-analyse 14.10.2022  
Støyvurdering - Smeden 2 13.10.2022  
Snittegning 26.06.2021  
Fasadetegning 26.06.2021  
Solforhold Smeden 2 - 24.08.2022  
Overvannsplan - Smeden 2 - 25.08.2022  
Veg og Trafikk Smeden 2 - 24.08.2022  
Illustrasjonsplan Smeden 2 - 24.08.2022  
Skiltplan Smeden 2 revidert 11.03.2022  
Geoteknisk notat - grunnforhold Smeden 2 22.02.2022  
Støttemurer Smeden 2 - 26.08.2022  
Brannkonsept Smeden 2 - 26.05.2021  
VA-plan Smeden 2 - 18.02.2022  
Innspill til reguleringsplan 487 Smeden 2 (265089)-merged  
Oppsummering og kommentarer til innspill til oppstart