



## PLANBESKRIVELSE planID 3007-487 Detaljregulering for Smeden 2

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS, 14.10.2022

Revidert av Ringerike kommune, 22.11.2022

---

### Innhold

1. Sammendrag .....	2
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 .....	7
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.: .....	9
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	10
5.1 Beliggenhet .....	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	11
5.3 Stedets karakter .....	11
5.4 Landskap .....	11
5.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	12
5.6 Naturverdier .....	13
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder .....	13
5.8 Landbruk .....	14
5.9 Trafikkforhold .....	14
5.10 Barns interesser .....	16

5.11 Sosial infrastruktur .....	16
5.12 Universell tilgjengelighet.....	19
5.13 Teknisk infrastruktur .....	19
5.14 Grunnforhold .....	20
5.15 Støyforhold.....	21
5.16 Luftforurensing .....	21
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	21
5.18 Næring.....	21
5.19 Analyser/utredninger .....	21
<b>6. Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>22</b>
6.1 Planlagt arealbruk.....	22
6.2 Bebyggelsens plassering og utforming .....	22
6.3 Boligmiljø/ bokvalitet.....	23
6.4 Parkering.....	23
6.5 Tilknytning til infrastruktur .....	24
6.6 Trafikkløsning .....	24
6.7 Planlagte offentlige anlegg .....	26
6.8 Miljøoppfølging.....	26
6.9 Universell utforming .....	26
6.10 Uteoppholdsareal .....	26
6.11 Landbruksfaglige vurderinger .....	27
6.12 Kollektivtilbud .....	27
6.13 Kulturminner.....	27
6.14 Sosial infrastruktur .....	27
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	27
6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug .....	27
6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS .....	27
<b>7. Konsekvensutredning .....</b>	<b>28</b>
<b>8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....</b>	<b>28</b>
8.1 Overordna planer.....	28
8.2 Landskap .....	28
8.3 Stedets karakter .....	29
8.4 Byform og estetikk .....	29
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi .....	30

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven .....	30
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk .....	30
8.8 Uteområder .....	30
8.9 Trafikkforhold .....	30
8.10 Barns interesser .....	31
8.11 Sosial infrastruktur .....	31
8.12 Universell tilgjengelighet.....	31
8.13 Energibehov – energiforbruk .....	31
8.14 ROS .....	31
8.15 Jordressurser/landbruk.....	31
8.16 Teknisk infrastruktur .....	31
8.17 Masseforvaltning og massebalanse .....	33
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	34
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser .....	34
8.20 Interessemotsetninger .....	34
8.21 Avveining av virkninger .....	34
9. Innkomne innspill.....	34
9.1 Merknader.....	34
10. Avsluttende kommentar .....	34

## 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. KB Eiendomsinvest 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 matvarebutikk og leiligheter på eiendommene gnr.132 bnr.415 og gnr.132 bnr.415 seksjon 2. Eksisterende bygning skal tilbakeføres til matvarebutikk i første etasje, og beholde de fire boenhetene i andre etasje. Et tilbygg vil sikre stort nok areal til matvarebutikk i første etasje, og fem nye leiligheter i andre etasje. Total utnyttelse av eiendommen (inkludert eksisterende bygning og nytt tilbygg) vil være et forretningslokale på ca. 941 m<sup>2</sup> i første etasje, og ni boenheter i andre etasje. Selve salgsarealet vil være på omtrent 700 m<sup>2</sup>, som er innenfor kommuneplanens begrensning på 800 m<sup>2</sup>.

Andre grep som inngår i planforslaget vil være parkeringskjeller under tilbygget, overflateparkeringer, støyskjerming, og oppgradering/utvidelse av veien Smeden. Uthuset på eiendommen rives, til fordel for parkeringsplasser.

Planforslaget er en detaljregulering, som originalt skulle tas som en byggesøknad. Flere eksterne dokumenter omtaler derfor prosjektet som en byggesøknad, ikke reguleringsplan. Prosjektet har ikke

blitt endret mellom forslag til byggesøknad og dette planforslaget. Rapporter og tegninger har derfor blitt beholdt slik de ble skrevet.

## 2. Bakgrunn

---

### 2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for en blandet arealbruk med matvarebutikk og leiligheter på eiendommene gnr.132 bnr.415 og gnr.132 bnr.415 seksjon 2. Eksisterende bygning skal tilbakeføres til matvarebutikk i første etasje, og beholde de fire boenhetene i andre etasje. Et tilbygg vil sikre stort nok areal til matvarebutikk i første etasje, og fem nye leiligheter i andre etasje. Total utnyttelse av eiendommen (inkludert eksisterende bygning og nytt tilbygg) vil være et forretningslokale på ca. 941 m<sup>2</sup> i første etasje, og ni boenheter i andre etasje.

Andre grep som inngår i planforslaget vil være parkeringskjeller under tilbygget, overflateparkeringer, støyskjerming, og oppgradering/utvidelse av veien Smeden. Uthuset på eiendommen rives, til fordel for parkeringsplasser.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: KB Eiendomsinvest AS v. Johnny Karlsen

Plankonsulent: Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther

Eierforhold: Arealet er delt i 6 seksjoner. KB Eiendomsinvest AS v. Johnny Karlsen handler på vegne av Robert Møller, som eier seksjon 1 og 2. Møller ønsker å foreta ombygging av seksjon 1 og oppføring av bygg på seksjon 2 (i dag ubebygget tomt). Intensjonsavtale mellom seksjonseiere, Rober Møller og KB Eiendomsinvest AS v. Johnny Karlsen ligger som vedlegg 7.

Seksjonseier 1 og 2: Robert Møller  
Seksjonseier 3: Christian Persbråthen  
Seksjonseier 4: Wenche Hansen  
Seksjonseier 5: Suman Balasundaram  
Seksjonseier 6: Connie Bråthen

### 2.3 Vedtak i saken

Planforslaget var oppe til politisk 1. gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan 16.11.2022 som vedtok høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Planen utløser foreløpig ikke behov for utbyggingsavtaler.

### 2.5 Krav om 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 ombygging av en seksjon (1. etasje), og oppføring av et nytt tilbygg. Eiendommen er allerede bebygd, og bygningen har tidligere blitt brukt til både butikk og leiligheter. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU, jfr. planinitiativ og oppstartsmøtereferat.

## 3. Planprosessen

---

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte mellom representant fra Ringerike kommune, forslagsstiller KB Eiendomsinvest AS, og fagkyndig Berntsen Plan og Oppmåling AS ble avholdt den 07.01.2022. Varsel om oppstart ble sendt ut den 14.01.2022 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8. Planarbeidet ble publisert i avisen mandag 18.01.2022, 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

- Rådet for ringeriksregionen, regionkoordinator
- Ringeriks-Kraft AS
- Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA)
- Telenor kabelnett
- Viken fiber
- Brakar
- Ringerike Næringsforening (RNF)

#### Naboer

- Berørte naboer

Frist for å komme med innspill ble satt til 11.02.2022. 8 innspill og merknader har blitt mottatt. Sammendrag og kommentarer av disse følger som vedlegg 1.

Forslagsstiller har hatt møte med naboer i forbindelse med byggesøknad, før det ble besluttet at saken krevde reguleringsplan. Premissene for reguleringsplanen har ikke endret seg siden byggesøknaden, og det antas derfor at naboer er godt informert.

Varsel om utvidet plangrense ble sendt ut 24.06.2022. Planarbeidet ble publisert i avisen tirsdag 08.06.2022, og ble lagt ut på nettsidene til Ringerike kommune. Det ble sendt varsel i form av brev/epost til samtlige naboer og offentlige instanser som ble varslet i forrige runde.

Utvidet plangrense inkluderer arealer som er regulert til vei, parkeringsplass og felles avkjøring i gjeldende reguleringsplan nr. 99-07 End. Vedr. barnehage Smeden, vedtatt 26.01.1995. Hensikten med utvidelse av plangrense er å utvide veien Smeden i bredden og opparbeide snuhammer. Dette vil gi en tryggere trafikkavvikling og bedre snumuligheter for eksisterende og ny varelevering og renovasjon.

Frist for å komme med innspill ble satt til 01.08.2022. 5 innspill og merknader har blitt mottatt. Sammendrag og kommentarer av disse følger som vedlegg 1.

Planforslaget var oppe til politisk 1. gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan 16.11.2022 som vedtok høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Høringsperioden er 26.11.2022 til 19.01.2023. Høring og offentlig ettersyn er kunngjort på i Ringerikes blad 26.11.2022 og planforslaget med alle saksdokumenter er tilgjengelig på Ringerike kommunes nettsider. Planforslaget er også tilgjengelig fysisk på ByLab i Hønefoss.

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

### 4.1 Overordna planer

#### 4.1.1 Fylkeskommunale planer

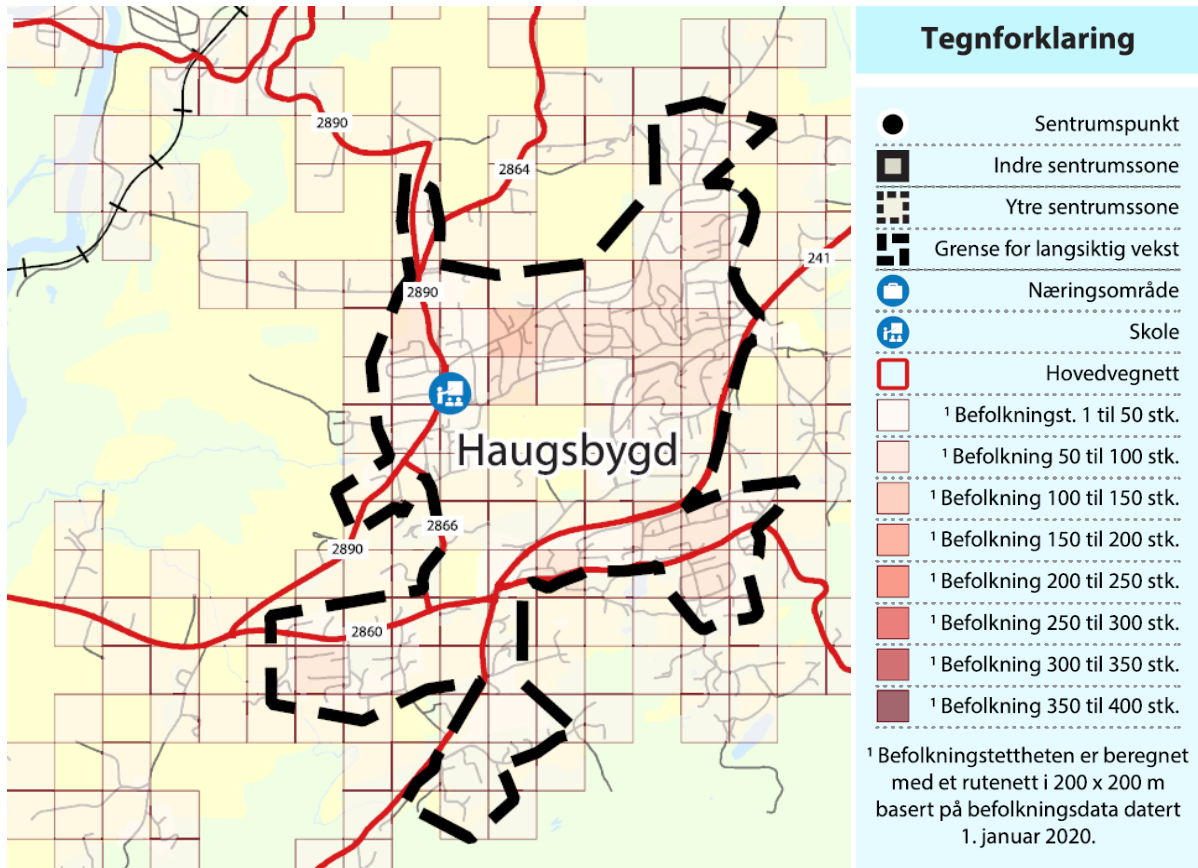
Buskerud, Akershus og Østfold ble slått sammen til Viken fylkeskommune 1.1.2020. Det foreligger derfor ingen samlede planer for den nye fylkeskommunen når denne planbeskrivelsen utarbeides. I regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) er by- og stedsutvikling et viktig element mht. blant annet sentrumsnær fortetting, og lokalisering av boliger slik at transportbehovet reduseres. Dette vil si at Buskerud ønsker fortetting av boliger som er sentrumsnære og lokalisert med god tilgang til kollektivtransport. Planforslaget vil dekke disse ønskene.

#### 4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Ringerike kommune har nettopp 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 lettvis 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 innenfor grensen for ønsket utvikling av Haugsbygd, se utklipp nedenfor.

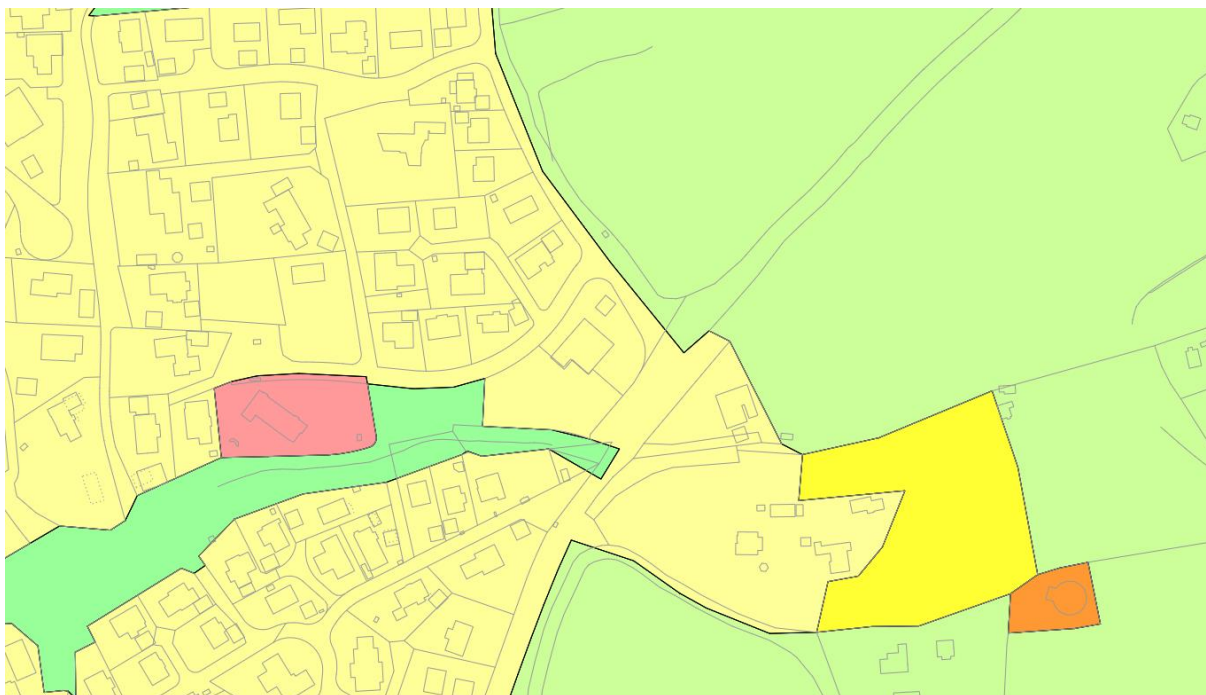


Kilde: kommuneplanens arealdel, arealstrategien

#### 4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Gjeldende kommuneplanens arealdel 2019 – 2030 trådte i kraft 05.09.2019. Planen legger rammer og føringer for overordnet arealbruk i Ringerike kommune. I kommuneplanen er planområdet registrert som eksisterende boligbebyggelse.

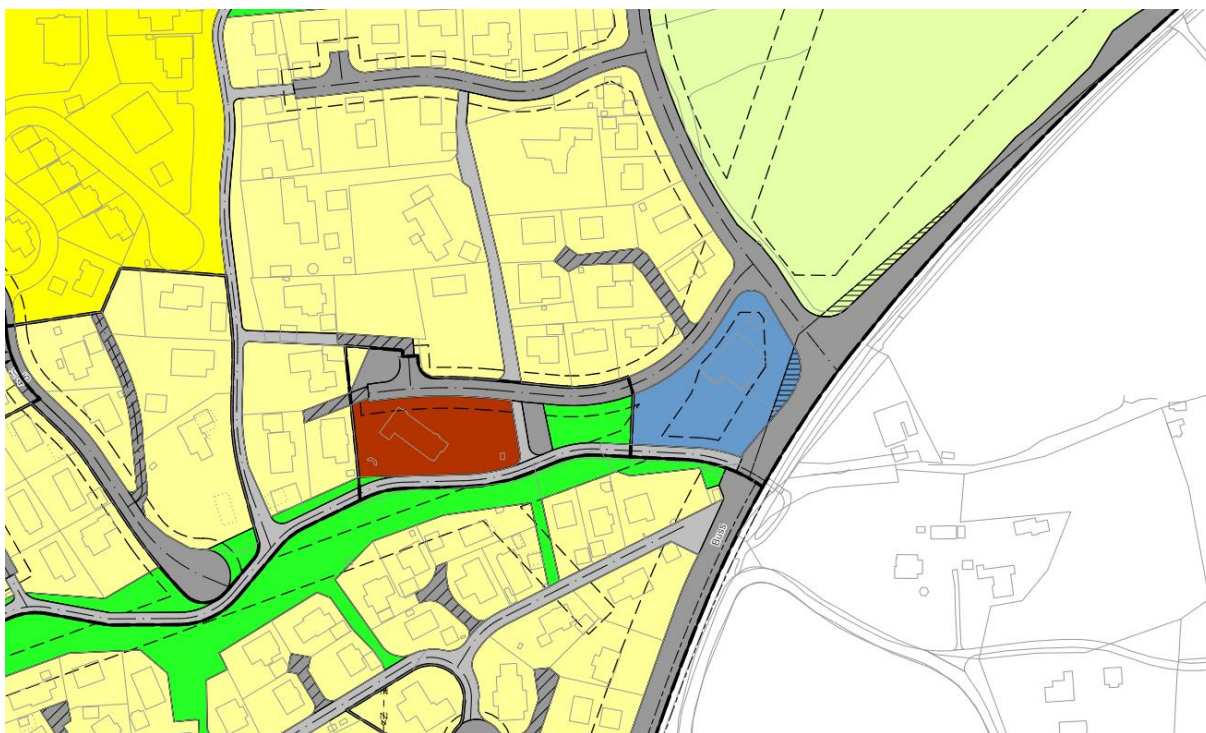




Kilde: 3007 060505092019 - Kommuneplanens arealdel 2019-2030, Ikrafttredelsesdato: 5.9.2019

#### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan 3007 99 - Haugsbygd felt B-D, Ikrafttredelsesdato: 2.3.1979, er planområdet registrert som næring.

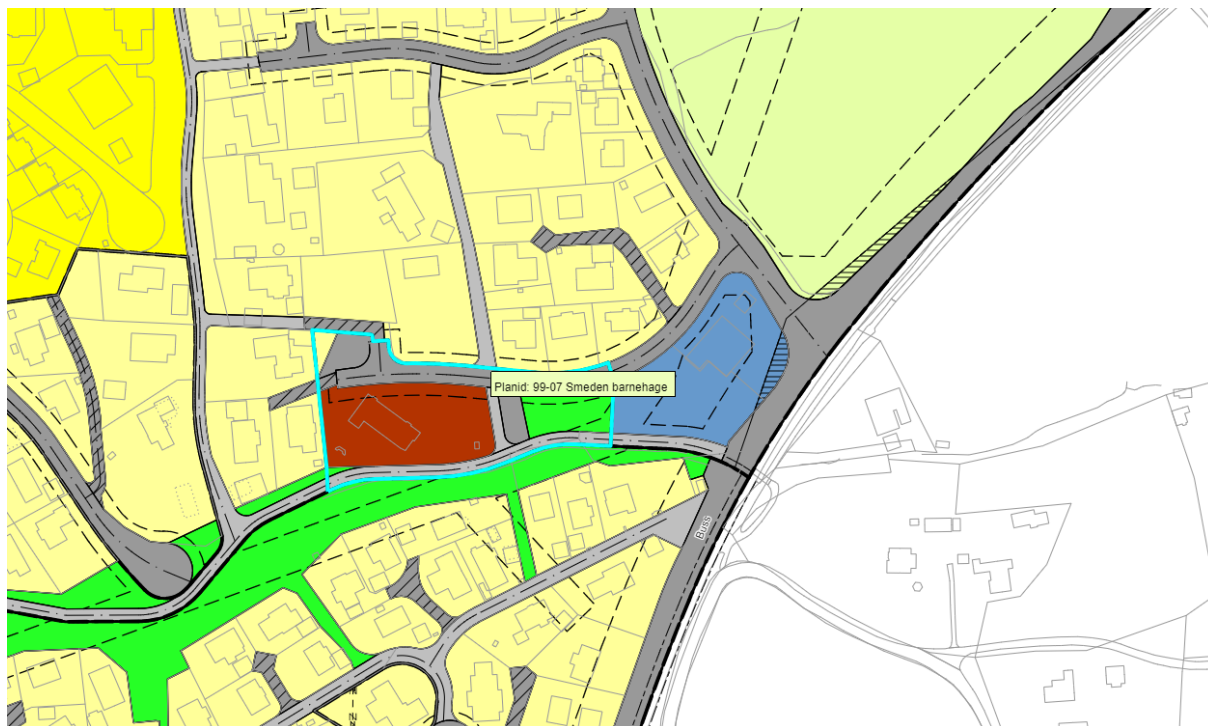


Kilde: 3007 99 - Haugsbygd felt B-D, Ikrafttredelsesdato: 2.3.1979

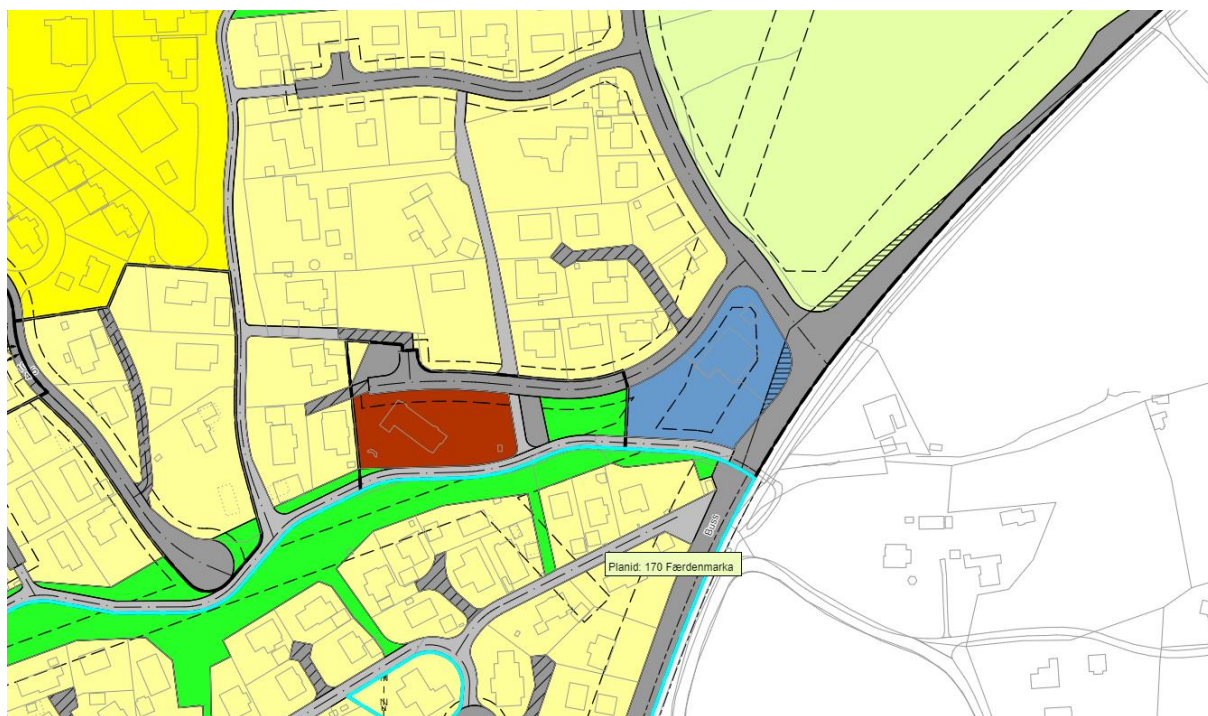
#### 4.3 Tilgrensende planer

Gjeldende reguleringsplan 3007 99 - Haugsbygd felt B-D, Ikrafttredelsesdato: 2.3.1979, vil bli tilgrensende reguleringsplan til planforslaget.

Videre er 3007 99-07 - Endr.vedr.Barnehage Smeden, Ikrafttredelsesdato: 26.1.1995, og 3007 170 – Færdenmarka, Ikrafttredelsesdato: 31.1.1985 tilgrensende planer til planforslaget.



3007 99-07 - Endr.vedr.Barnehage Smeden, Ikrafttredelsesdato: 26.1.1995



3007 170 – Færdenmarka, Ikrafttredelsesdato: 31.1.1985

#### 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 bygging av leiligheter i et område som ikke har mange leiligheter fra før. Et slikt grep sikrer at personer kan fortsette å 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 kan likevel sees på som en forlengelse til gang- og sykkelveien som er tegnet inn «til Klekken/Vang skole». Langs Hadelandsveien er det tilrettelagt gang- og sykkelvei på motsatt side av veien fra Planområdet. En undergang forbinder denne gang- og sykkelveien med eksisterende gang- og sykkelvei på sørsiden i planområdet. Det vil bygges fortau langs veien Smeden i forbindelse med planforslaget.*

#### 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 9 Veg og Trafikk.*

#### 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 8 Overvannsplan.*

#### 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
- Krav til lekeplasser
- Teknisk veilysnorm
- 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 utnyttet potensial for fortetting med kvalitet, transformasjon bebygde områder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

*En lokal matvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Leiligheter på toppen av matvarebutikken sikrer effektiv arealbruk, fortetting og kompakte tettsteder. Planforslaget legger også opp til å gjenbruke eksisterende bygningsmasse.*

### 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 matvarebutikk og opparbeidelse av lekeareal vil være med på å styrke stedets karakter som boligområde, samt skape nye naturlige møteplasser for folk i alle aldre. En lokal matvarebutikk vil også redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Leiligheter på toppen av matvarebutikken sikrer effektiv arealbruk, fortetting og kompakte tettsteder. Planforslaget legger også opp til å gjenbruke eksisterende bygningsmasse.*

### 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 matvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Leiligheter på toppen av matvarebutikken sikrer effektiv arealbruk, fortetting og kompakte tettsteder. Planforslaget legger også opp til å gjenbruke eksisterende bygningsmasse.*

### 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 matvarebutikk vil redusere transportbehovet for lokalbefolkningen, som kan gå/sykle til butikken fremfor å kjøre bil. Leiligheter på toppen av matvarebutikken sikrer effektiv arealbruk, fortetting og kompakte tettsteder. Planforslaget legger også opp til å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Universell utforming legges til grunn for næringsarealer og fellesarealer i bygningen, samt for gangatkomster til hovedinnganger. Det er vist to p-plasser for bevegelseshemmede. Nye leiligheter skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift.*

#### 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. Plan for overvannshåndtering ligger som vedlegg 8.*

#### 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.

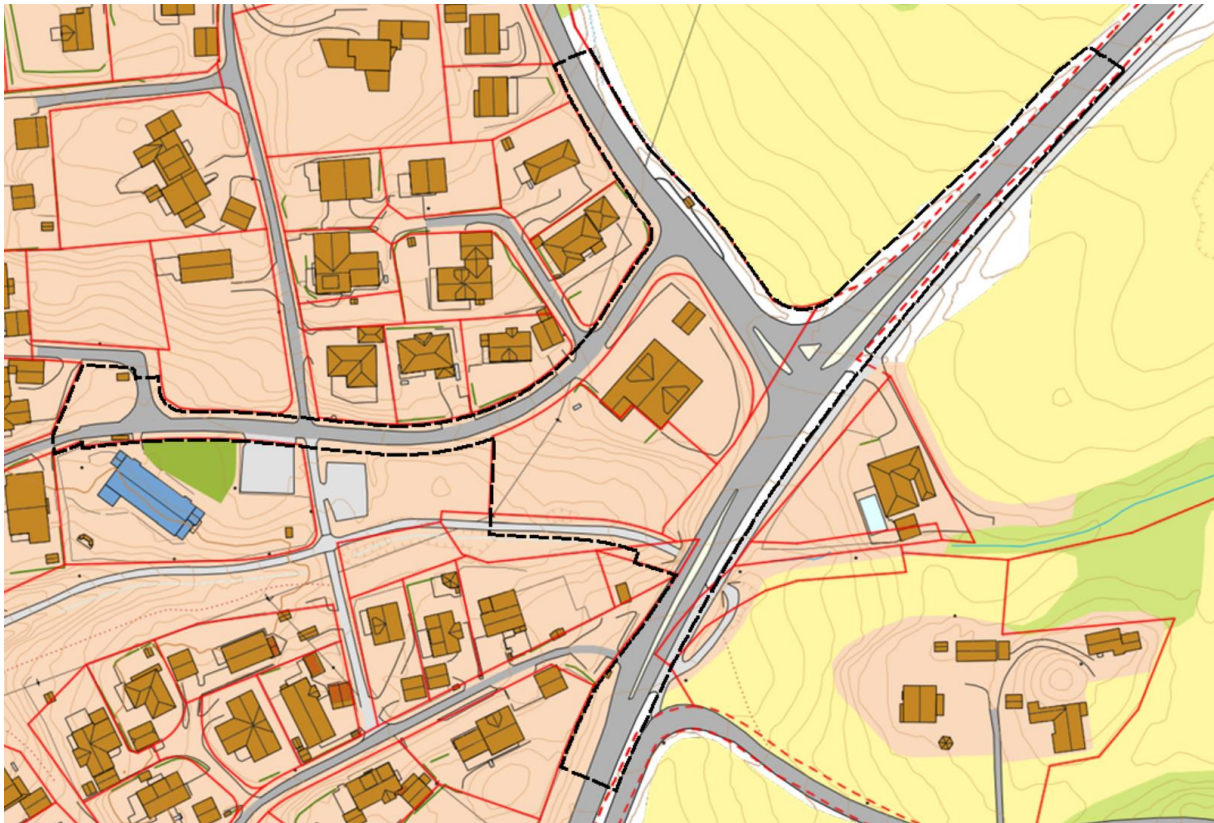
*Planlagt lekeareal/uteoppholdsareal er plassert sørvest i planområdet. Det står noen høye trær nedenfor det planlagte arealet sørvest i planområdet. Det antas at disse må fjernes pga. terrengendringer. Dersom noen trær kan beholdes er dette ønskelig. Nye trær og busker vurderes plantet på utearealet. Trærne/buskene bør plasseres slik at de ikke skaper unødig skygge på utearealet. Arealet er også tydelig fraskilt fra innkjøring og parkeringsplasser til matvarebutikk og parkeringshus. Støy fra Hadelandsveien sikres med støyskjerm langs kant av uteoppholdsarealet.*

## 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger helt i utkanten, øst i Haugsbygd, med umiddelbar nærhet til Hadelandsveien. Arealet er ca. 15 dekar stort, og ligger i et eksisterende boligfelt. Det er kun en annen matvarebutikk i Haugsbygd, som ligger på motsatt side av tettstedet.

I sør og vest følger plangrensen eiendomsgrensen til gnr.132 bnr.415 seksjon 2. Plangrensen følger videre langs veikanten til Hadelandsveien. Del av Bølgeneveien og veien Smeden er inkludert i nordøst og nordvest. Her har hele veibredden blitt tatt med. Det er lagt inn tilstrekkelig areal for frisikt i begge veiene. Parkeringsplass fra gammel reguleringsplan i enden av veien Smeden er også inkludert.



Kilde: Egenprodusert

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Første etasje i eksisterende bygning har tidligere blitt brukt til butikk, men nå brukes hele bygget til leiligheter. Tilstøtende arealbruk er boliger. Siden planområdet ligger helt i utkanten av Haugsbygd er det også noen jorder i umiddelbar nærhet (i øst).

## 5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i randsonen mellom småhusbebyggelse og landbruksformål. Arealet har også umiddelbar nærhet til Hadelandsveien.

## 5.4 Landskap

Innenfor planområdet er det en eksisterende bygning, med uthus og parkering. Landskapet er med andre ord opparbeidet og tilrettelagt for eksisterende og fremtidig bruk. Landskapet på opparbeidet tomt er flatt. På arealet det er tiltenkt et tilbygg ligger terrenget lavere. Planområdet har gode solforhold, i likhet med andre bolighus i umiddelbar nærhet.







## 5.6 Naturverdier

Iht. artskart hos artsdatabanken foreligger det ikke kjennskap til naturmangfoldregistreringer innenfor planlagt byggeområde. Det er registrert arter langs Hadelandsveien. Turkis viser livskraftige arter, og lilla viser fremmede arter med «svært høy risiko».



Kilde: Artsdatabanken.no

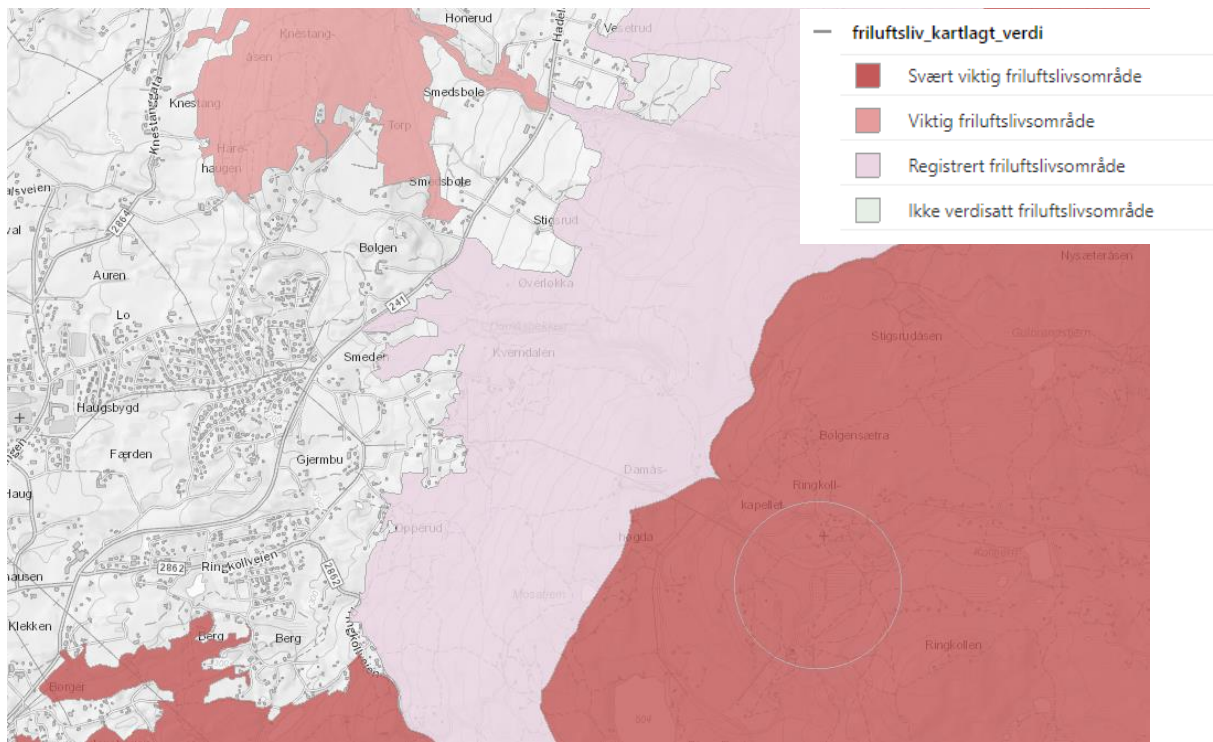
## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Etter kart fra Miljødirektoratet, blir ikke planområdet brukt til friluftsliv eller som rekreasjonsområde. Det er likevel tre registrerte friluftsområder i umiddelbar nærhet til planområdet.

Mørkerødt område på kartet viser Krokskogen. Arealet brukes mye hele året. Tilrettelagt med merket løypenett sommer og vinter. Mange muligheter for sykkelturner, fiske, kano, leirplasser, bålplasser, serverings stuer (marka hytter), skitur, toppturer, kulturminner osv. Krokskogen er registrert som «svært viktig friluftslivsområde». Sirkelen på kartet innenfor Krokskogen viser Ringkollen. Dette er et stort utfartsområde hele året, med tilrettelagt parkering. Det er merkede sommer og vinterløyper, hoppanlegg, lysløype, slalombakke, skileik, servering (Ringkollstua), toalett og kapell. Ski/sykelbuss fra Oslo settes også opp til Ringkollen i regi av Skiforeningen.

Mellomrødt område på kartet er Knestangåsen. Arealet har tilrettelagt gapahuk, og er et utfartsområde og utsiktspunkt for skole og barnehage. Arealet er også mye brukt av befolkningen generelt. Knestangåsen er registrert som «viktig friluftslivsområde».

Lysrødt område viser nærturterreng i Haugsbygd. Arealet inneholder skogsbilveier, stier på kryss og tvers, gapahuk, og oppkjørte skiløyper med skuter på vinteren. Arealet er registrert som «friluftslivsområde».

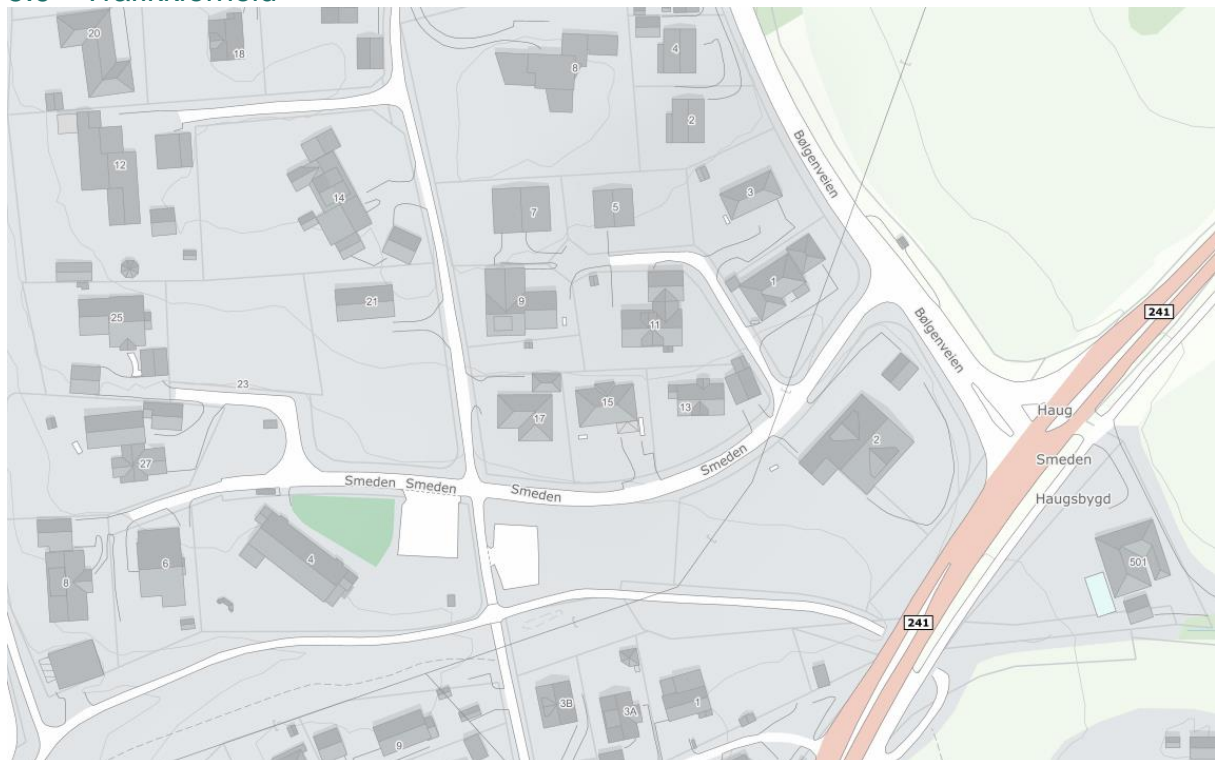


Kilde: Miljødirektoratet, Naturbase kart

## 5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark jfr. markslagskart fra NIBIOs digitale kartløsning. Over Bølgeneveien og over Hadelandsveien er det dyrka mark.

## 5.9 Trafikkforhold



Kilde: Kart hentet fra 1881.no

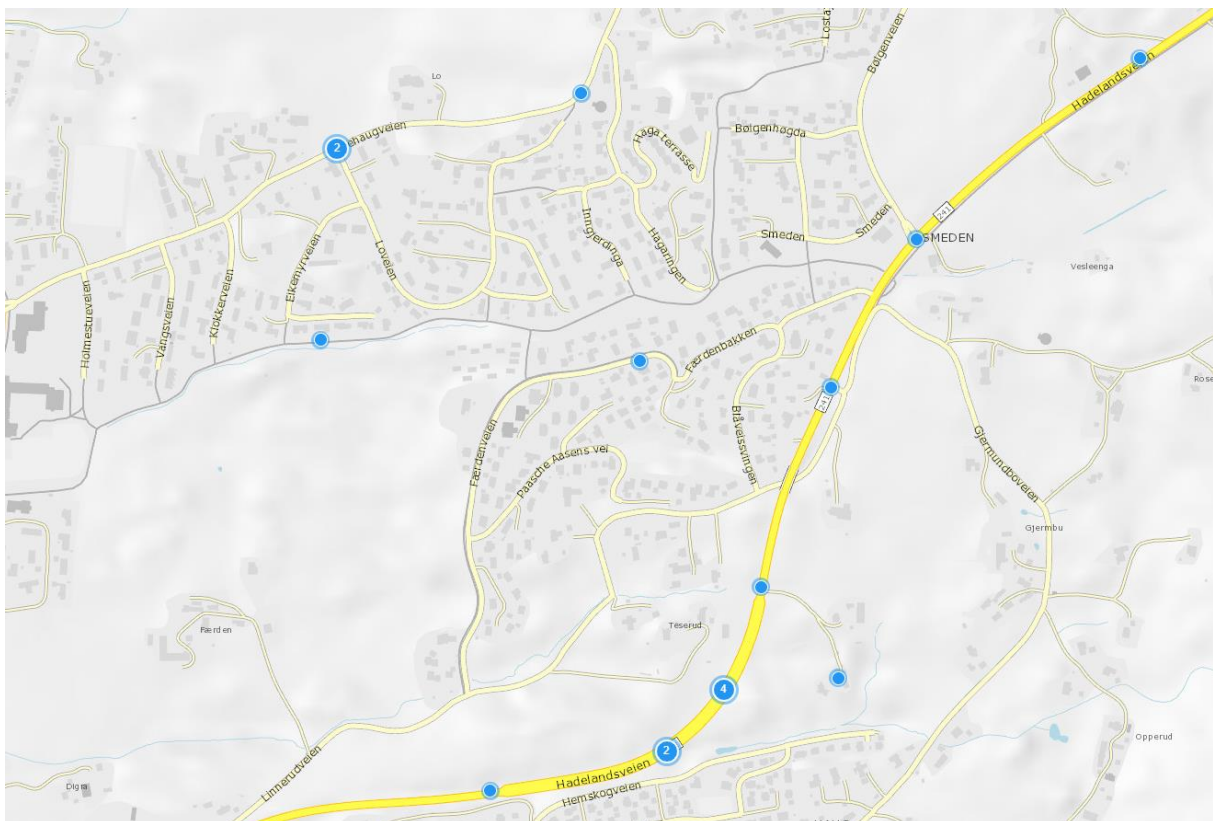
Trafikkforhold blir vurdert i vedlegg 9 Veg og Trafikk. Her blir også eksisterende situasjon beskrevet. Planområdet har utkjøring via Smeden (kommunal vei), og Bølgeneveien (kommunal vei), og så ut på Hadelandsveien (fylkesvei 241).

**Smeden** har en fartsgrense på 30km/h og er en blindvei. Det er tilknyttet 15 boliger og 1 barnehage i tillegg til tomten som en ønsker å utvide. Dagens bredde er på 4- 4,3m.

**Bølgeneveien** er en kommunal samleveg, som også gir ringforbindelse via Fløytingen og ut i Klekkenvegen (fylkesvei 2860). Hastighet på vegen er 50km/h. Det er ikke registrert trafikk tall for den kommunale vegen, men området som grenser til Bølgen og ned til Fløytingen utgjør i underkant av 300 boligenheter. Trafikken fordeles på Fløytingen og Bølgen. Det er lite sannsynlig at trafikken overstiger 1500 ut i krysset ved Bølgen. Krysset mot Hadelandsveien (fylkesvei 241) er utformet for større trafikk fra sidevegen ettersom det allerede er etablert både venstresvingefelt og avkjøringsfelt.

**Hadelandsveien** er en hovedforbindelse fra Hadeland til Ringerike og mot Oslo og Drammen. Ifølge Vegkart fra SVV er trafikken 4300 (ÅDT). Det går i dag en del tungraffikk på fylkesvegen. Denne trafikken blir redusert når ny E16 mellom Olimb og Eggemoen står ferdig i 2022. Det er derfor trolig at ÅDT vil reduseres av den grunn, spesielt andel tungraffikk. Hastighet på strekningen fra Lisletta til Klekken forbi krysset med Ringkollveien er 50km/h. Hastighet endres etter dette til 80km/h i retning Hadeland (Jevnaker). Hastigheten er 80km/h forbi Bølgen (krysset).

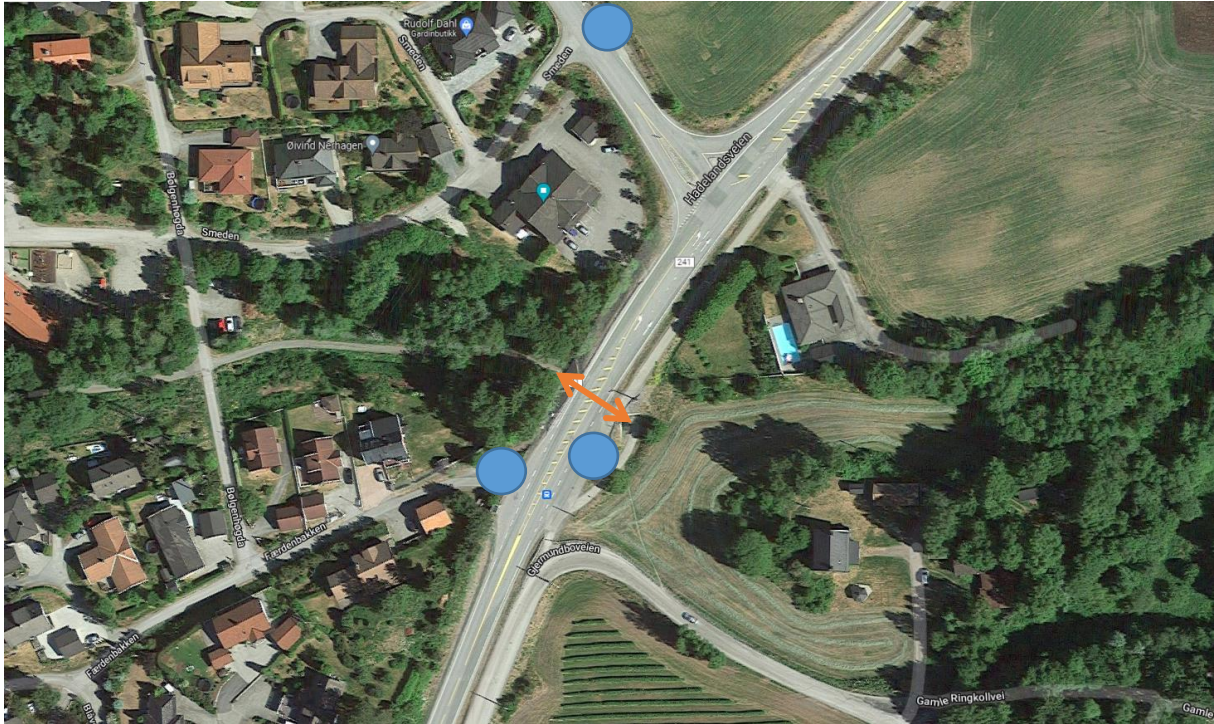
Vegkart fra SVV viser at det er registrert to trafikkulykker i nærhet/innenfor planområdet. I krysset ved utkjøring fra Bølgeneveien til Hadelandsveien er det registrert en påkjøring for øvrig ved venstresving i 2018. Neste ulykkespunkt sør for krysset ved Bølgeneveien er samme type ulykke, men i 2015. Nord for krysset ved Bølgeneveien er det registrert ett møte på rett vegstrekning i 2006.



Kilde: Kart hentet fra Vegkart.no (SVV)

Hadelandsveien (fylkesveien 241) har gang/sykkelvei på motsatt side av planområdet. En undergang går som vist med oransje pil nedenfor. Blå sirkler viser busstopp på hver side av Hadelandsveien, og ett busstopp i Bølgeneveien.





Kilde: google maps

Langs Hadelandsveien regnes trafikksikkerheten for mange trafikanter som god. Det er tydelige soner tilpasset til gående/syklende, som fysisk skiller fra bilvei. Langs Bølgenveien mangler fortau. Men det er mulig å benytte undergangen under Hadelandsveien, og så ta seg bort til planområdet via gangstien på sørsiden av planområdet, og opp til veien Smeden via veien Bølgenhøgda. Veien Bølgenhøgda virker trafikksikker til tross for manglende fortau, og kryssing av Smeden for innkjøring til Smeden Barnehage. Det er trolig ikke mye trafikk på veien Bølgenhøgda, og der veien krysser Smeden er nok i hovedsak kun belastet i forbindelse med normal hentetid i barnehagen. Fra Busstoppet i Bølgenveien mangler det et fortgjengerfelt, og det mangler fortau i veien Smeden. Siden dette også er hovedadkomsten til barnehagen, kan farlige trafikksituasjoner knyttet til mange trafikanter oppstå.

## 5.10 Barns interesser

Det er kort avstand til Vang barneskole og Haugsbygd ungdomsskole. Ved Hausbygd sentrum finnes uteaktivitetsområder og egen flombelyst kunstgressbane. Planområdet ligger i nærhet av Ringkollen, med tilgang til blant annet skistadion, hoppanlegg og skitrekk. Området brukes til både organisert og uorganisert aktiviteter gjennom vinterhalvåret.

Det er avsatt plass til nærmiljøanlegg inne i planområdet.

## 5.11 Sosial infrastruktur

### 5.11.1 Skolekapasitet

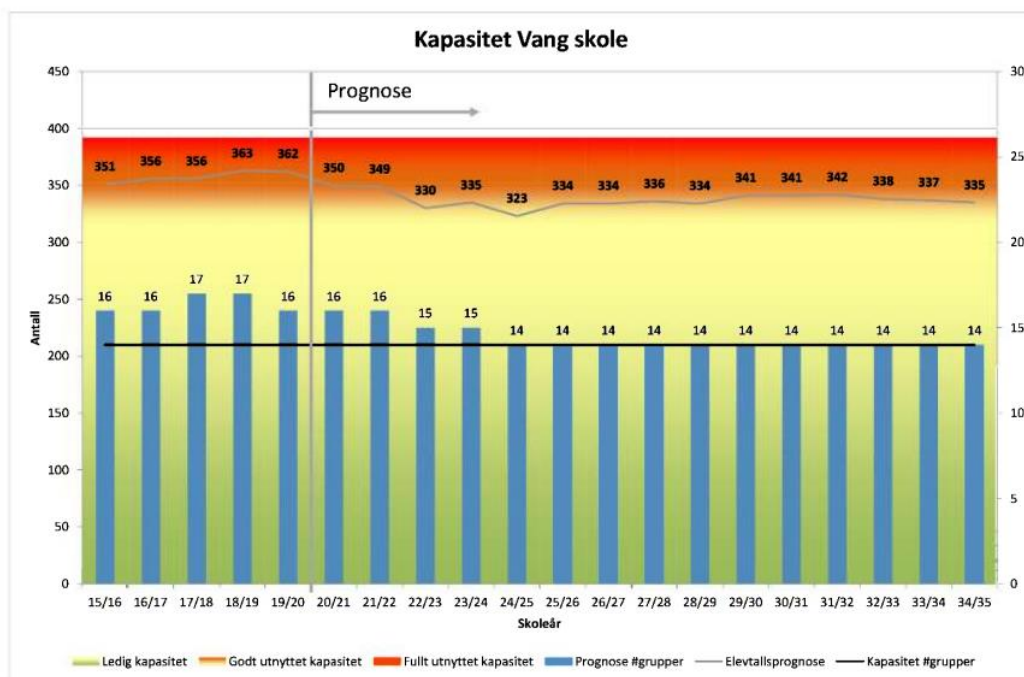
Skolekapasitet ble drøftet på oppstartsmøtet med kommunen. Se referatet fra oppstartsmøtet i dokumentet varslingsdokumenter, og kommentarer til dette i dokumentet sjekklister (for forslagsstiller ved innsending av planforslag).

Kommunen viser til at skolekapasiteten i Haugsbygd er presset, og det er usikkert om det vil være kapasitet for å tjene alle påbegynte planer innenfor skolegrensen i årene fremover. Kommunen vil ha dokumentasjon på at det er kapasitet på skolene sett opp mot behovet denne utbyggingen kan medføre.

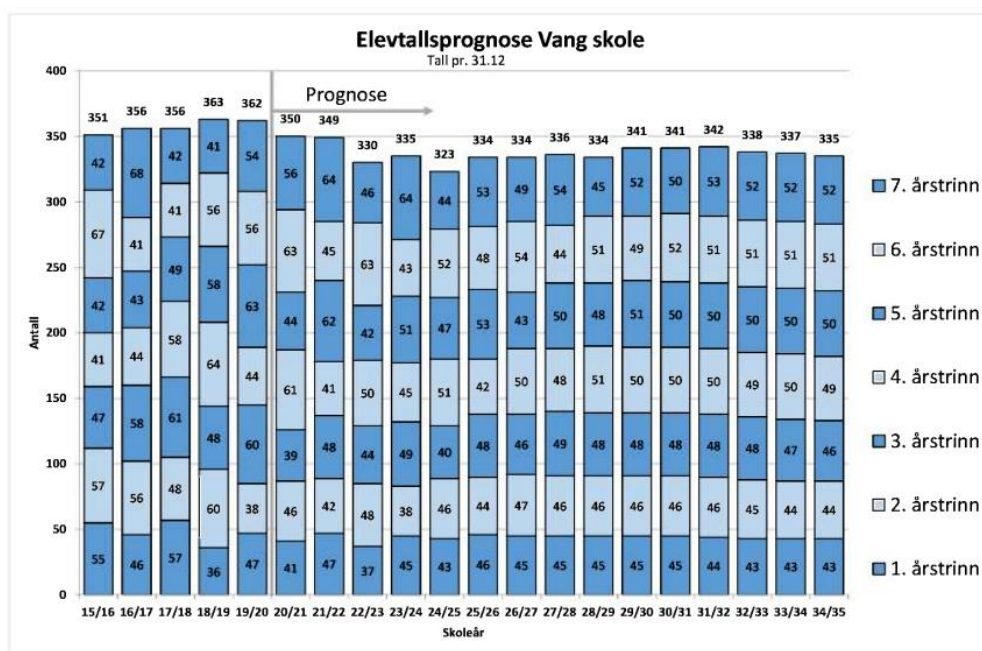
Skolekapasitet dokumenteres i samråd med skoletjenesten. Rådgiver som arbeider med skole i kommuneadministrasjonen ble kontaktet for vurdering av skolekapasitet. Det ble henvisning til oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse vedtatt 19.08.2020. Vedtaket sier «Befolkningsprognose, med vekt

på førskole- og elevtallsutvikling 2021 – 2034, legges til grunn i kommunens planleggingsarbeid for barnehager og grunnskoler». Vang barneskole og Haugsbygd ungdomsskole er de nærmeste skolene til planområdet. Videre følger derfor en vurdering av kapasitet på disse to skolene.

Skoletjenesten beskriver at skolekapasiteten særlig ved Vang barneskole er anstrengt. I Oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse står det at Vang skole får et stabilt elevtall innover hele prognoseperioden og vil ha elever mellom 320 – 350, med et grunnlag for 330 - 340 elever på lang sikt. Skolen kan også forvente noen forskjeller i størrelsen på årstrinnene. Dette kan gi delingsproblematikk og kapasitetsutfordringer for skolen. Skolen vil oppleves å være «full» i hele perioden, men det forventes en liten elevtallsnedgang utover i prognoseperioden. Skolen ser ikke ut til å trenge utbygging.



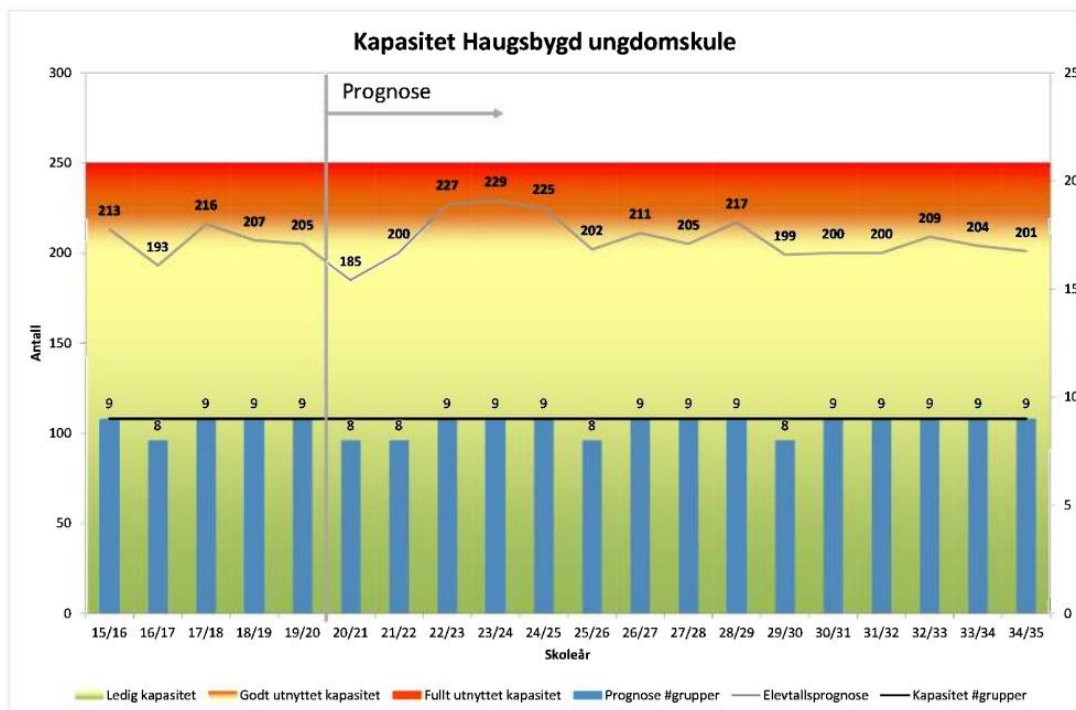
Kilde: Oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse



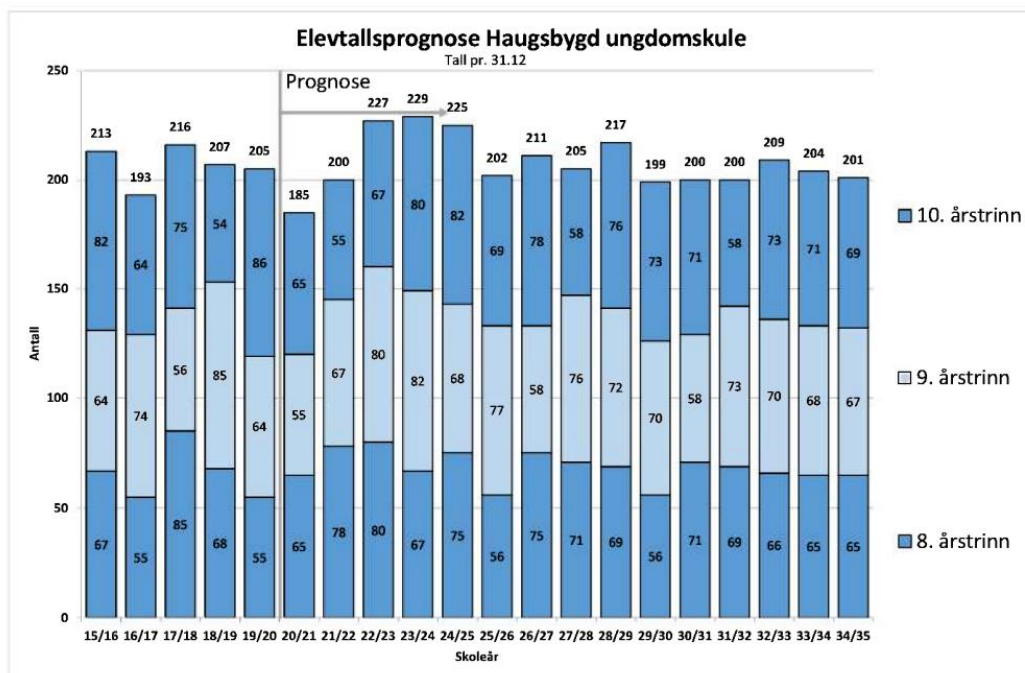
Kilde: Oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse



Haugsbygd ungdomsskole får et stabilt elevtall innover prognoseperioden. I skoleårene 2022/23 - 25 har skolen et elevtallsgrunnlag som tilsier rundt 230 elever. Skolen må regne med at enkelte årstrinn blir godt over 80 elever og at enkelte trinn blir under 60 elever. Skolen vil bli svært godt utnyttet på skolekapasitet. Det er i analysen ikke registrert at skolen får delingsproblematikk innover prognoseperioden.



Kilde: Oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse



Kilde: Oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse

### 5.11.2 Barnehagekapasitet

I figuren nedenfor vises prognose for barnehagekapasitet. Dagens samlede barnehagekapasitet vil samsvare med behovene fram til 2022/23. Etter disse årene forventer prognosen en årlig økning i tallet på førskolebarn 1-5 år i kommunen – og det vil være behov for å øke barnehagekapasiteten lokalt. Fortsatt drift av Heggen barnehage er ikke hensyntatt av Norconsult i denne rapporten. Heggen barnehage har beregnet kapasitet til 60 barn.

Veksten av førskolebarna vil skje i boområdene til Benterud, Ullerål og Veien skolekretser. Dette kan også være hensiktsmessige lokaliseringer for nye barnehager – dersom kapasiteten skal realiseres i barnas boområder. Utbygging av økt barnehagekapasitet i tre byggetrinn:

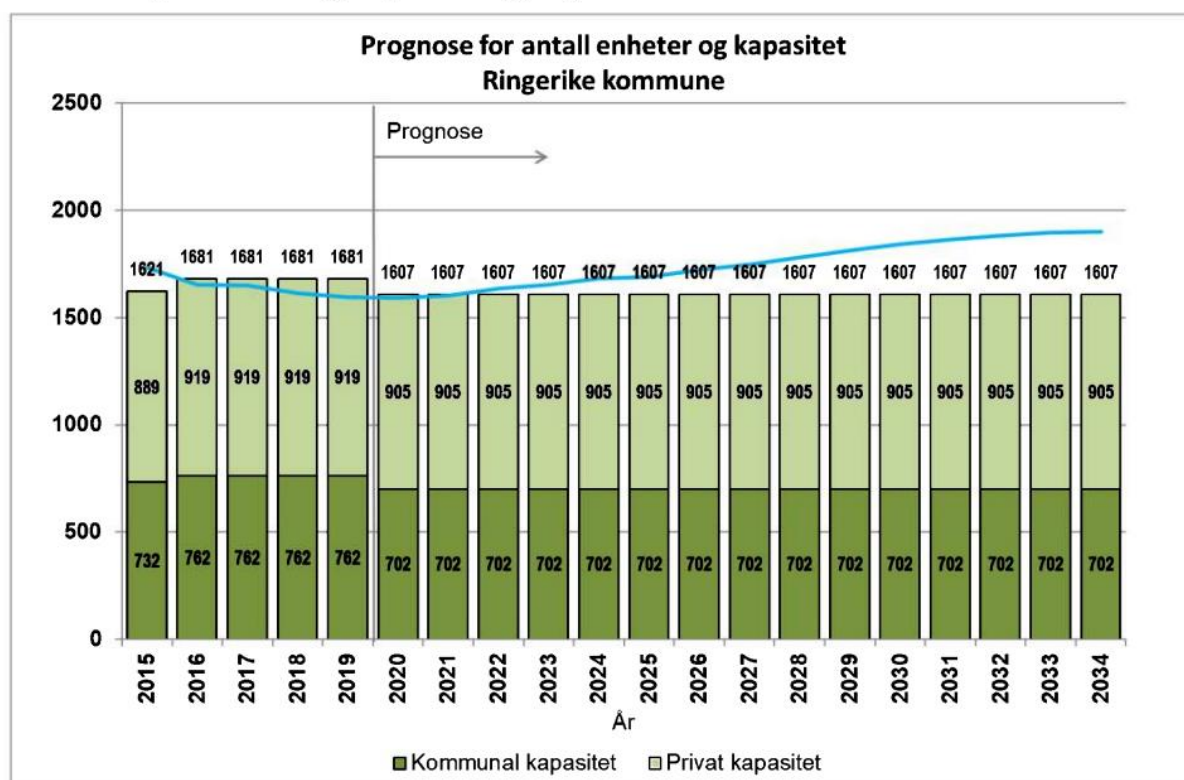
2025: 80 nye plasser (ført som kommunal)

2028: 90 nye plasser (ført som privat)

2032: 80 nye plasser (ført som kommunal)

I øvrige skolekretser forventes stabil utvikling.

### 3.7 Dagens barnehagekapasitet og prognose førskolebarn 1-5 år



Kilde: Oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse

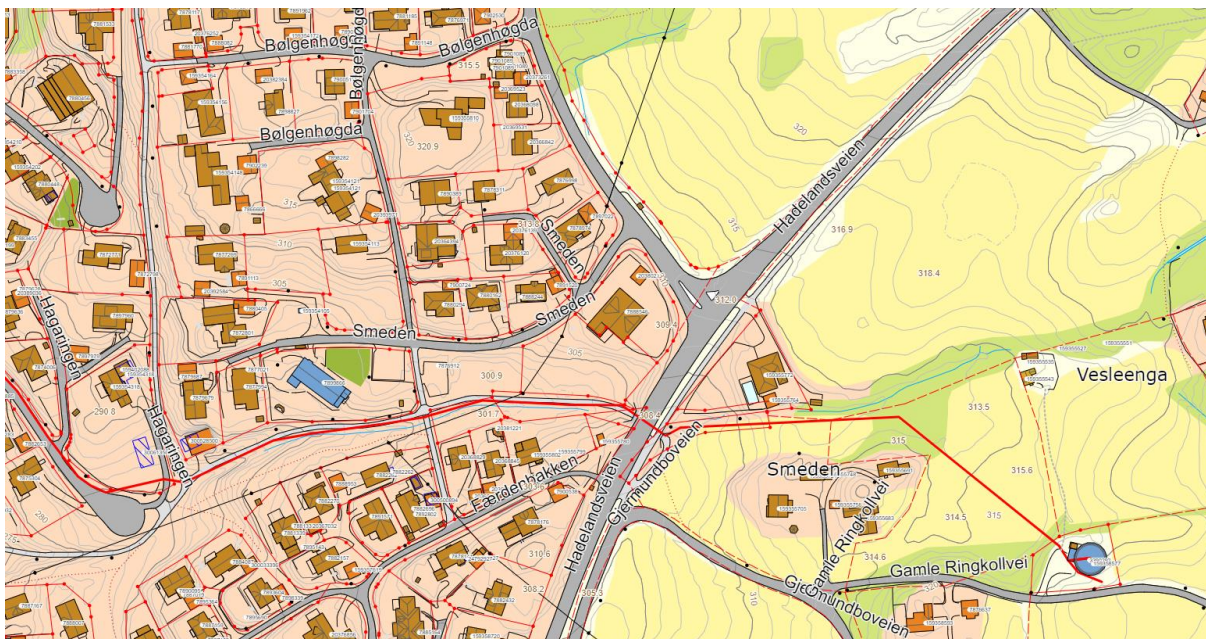
### 5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ikke heis i dagens bygg, men inngangspartiet er rett fra bakkenivå, noe som tilsier at de to leilighetene i første etasje på eksisterende bygg til en viss grad er tilrettelagt for universell utforming.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

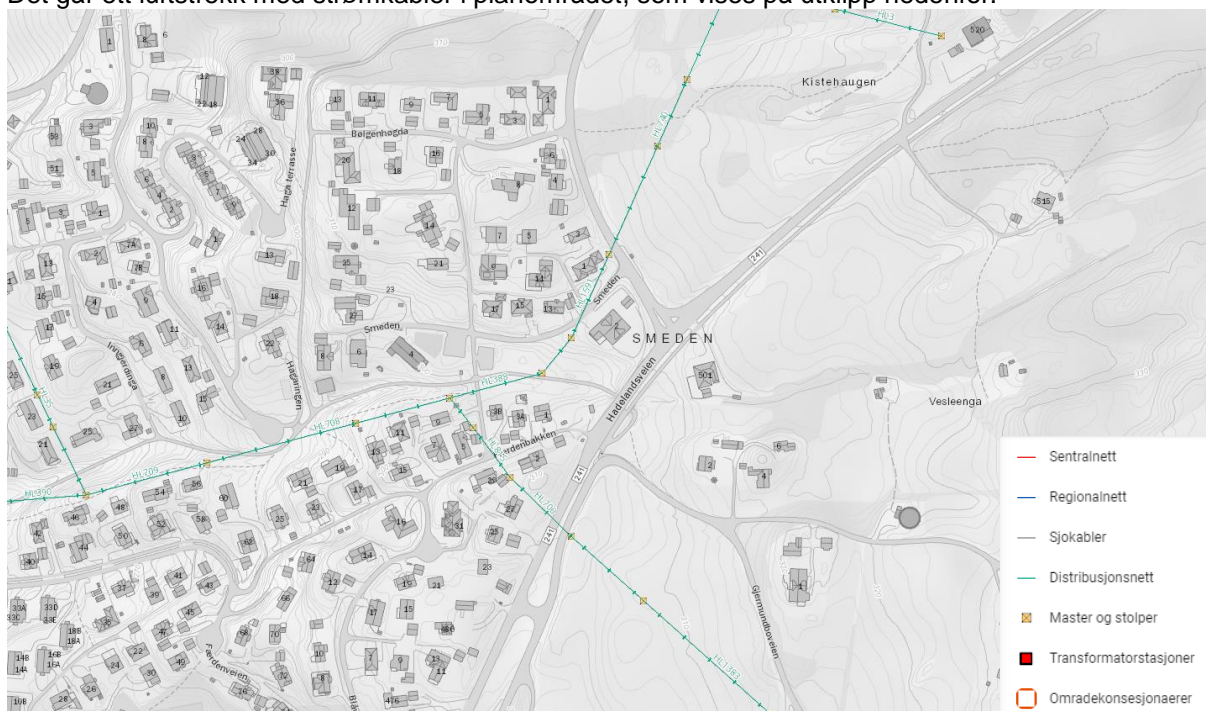
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning, og offentlig avløpsledning. Rød linje på utklippet nedenfor viser SignalkabelVA.





Kilde: Kart fra Ringerike kommune.

Det går ett luftstrek med strømkabler i planområdet, som vises på utklipp nedenfor.



Kilde: Kraftsystem nettanlegg, NVE.

Arealet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Det er ikke lagt fiber inn på tomten og til bygget i dag. Viken Fiber AS leverer til alle boligene rundt. I forbindelse med dette tiltaket, ble det også lagt klargjort kunderør til Smeden 2 ved Smeden 13, rett over gata. Dette var med bakgrunn i at Smeden 2 den gang var definert med 6 stk. boenheter.

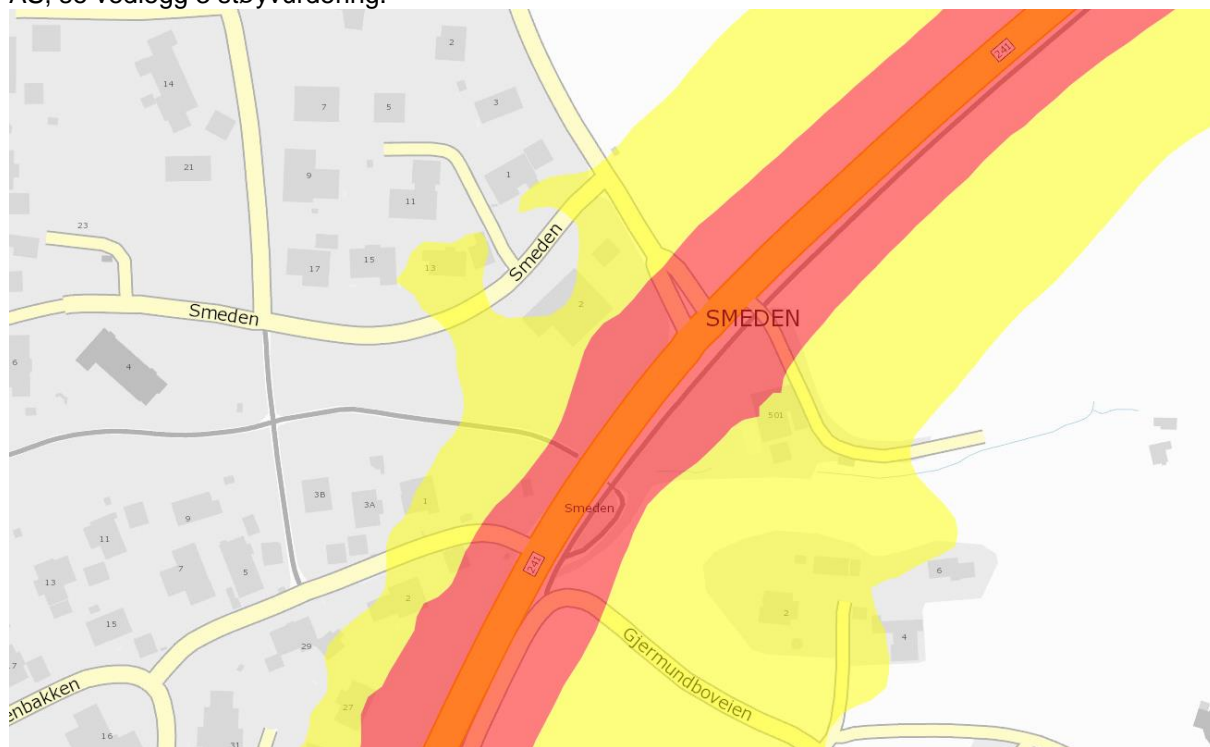
### 5.14 Grunnforhold

Se vedlegg 13 Grunnforhold. Tomten ligger på ca. kote 305 – 310 dvs. godt over marin grense. Det er ikke risiko for kvikkleireskred i området. Grunnforhold er forvitret fjell. Bak bygget, mot gangsti i sørvest,

er det fylt opp med antatte stedlige masser. For nytt bygg anbefales å rense ned til fjell og bygge opp med komprimerte masser av kult/sprengstein. Det anbefales å gjøre prøvegraving i 2-3 punkter i skråning og nede på flata for å fastsette dybde til fjell i god tid før oppstart. Sikringstiltak mot radon i nye bygninger skal gjennomføres etter krav iht. gjeldene bestemmelser i lov og forskrift, og vedlegg 13 Grunnforhold, revisjon dato 23.02.2022.

### 5.15 Støyforhold

Planområdet ligger inntil Hadelandsveien. Dette fører til en del trafikkstøy, som vist på utklippet nedenfor. En støyvurdering for planområdet mht. foreslått utbygging har blitt gjennomført av SWECO AS, se vedlegg 3 støyvurdering.



Kilde: SVV, Støysoner for riks og fylkesveger

### 5.16 Luftforurensing

Det er ikke utført partikkelmålinger i luften (i og rundt planområdet). Det er lite trolig at Hadelandsveien fører til vesentlige mengder luftforurensing i planområdet.

### 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlegg 2 ROS-analyse. Støy fra Hadelandsveien og mulige ulykker med gående og syklende er eksisterende situasjoner hvor risikonivået vurderes som stor. Tiltak skal gjennomføres for å bedre situasjonen.

### 5.18 Næring

I dag er det ikke noe næring i planområdet, og svært lite næring i nærområdet rundt. Planområdet har tidligere vært en næringseiendom, med matvarebutikk i første etasje. Denne bruken skal nå tilbakeføres, samtidig som boligformålet også opprettholdes.

### 5.19 Analyser/utredninger

Vedlegg	Utførende	Dato
V3 Støyvurdering	SWECO	13.10.2022
V4 Illustrasjonsplan	Mesterbygg Ringerike AS/ Einar Martin Lundstad	24.08.2022
V5 Snitt	Mesterbygg Ringerike AS	26.06.2021

V6 Fasader	Mesterbygg Ringerike AS	26.06.2021
V7 Solforhold	Einar Martin Lundstad	24.08.2022
V8 Overvannsplan	COWI	25.08.2022
V9 Veg og Trafikk	SWECO	24.08.2022
V10 Brann og utrykning	Roar Jørgensen AS	26.05.2021
V11 VA- plan	COWI	18.02.2022
V12 Skiltplan	Kjøpmannshuset AS	11.03.2022
V13 Grunnforhold	ARKIMEDUM AS	22.02.2022
V14 Støttemurer	COWI	26.08.2022

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsformål

RPAREALFORMÅL:	FELTNAVN:	Areal:	BYA:
1510 energianlegg	BE	12,0	
1550 renovasjonsanlegg	f_BRE	38,5	
1600 uteoppholdsareal	f_BUT	1023,7	
1801 bolig/forretning	BKB	2833,5	%BYA=55%
2011 kjøreveg	o_SKV3	1738,8	
2011 kjøreveg	o_SKV1	3212,9	
2011 kjøreveg	o_SKV2	1583,2	
2012 fortau	o_SF	199,9	
2015 gang-/sykkelveg	o_SGS1	379,1	
2015 gang-/sykkelveg	o_SGS2	9,2	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_SVG3	554,8	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_SVG4	846,8	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_SVG5	85,6	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_SVG1	174,7	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_SVG2	85,9	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_SVG6	235,2	
2073 kollektivholdeplass	o_SKH1	109,5	
2073 kollektivholdeplass	o_SKH2	110,6	
2082 parkeringsplasser	o_SPA	291,8	
<b>Totalt:</b>		<b>13525,8</b>	

#### 6.1.2 Arealregnskap – omdisponering

I saker som berører dyrka og dyrkbar jord eller skogsareal, skal det lages et arealregnskap som viser omdisponering. Aktuelt planområde berører ikke dyrka mark, dyrkbar jord eller skogsareal. Arealregnskap – omdisponering er derfor ikke relevant i forbindelse med dette tiltaket.

### 6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

#### 6.2.1 Bebyggelsens høyde

Mønehøyden på eksisterende bygning er C+318,6m. Tilbygget får en mønehøyde på C+317,9m, som er ca. 0,7m under mønehøyden på eksisterende bygning. Totalt gir dette en høyde på tilbygget som er 8,1m. Tilbygget har leiligheter på toppen med flatt tak. I dette tilfellet blir derfor gesims- og mønehøyde sammenfallende.



### 6.2.2 Grad av utnytting

Arealet med bolig/forretning er 2834 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygning har et bebygd areal på ca. 365 m<sup>2</sup>, og det planlagte tilbygget vil få et bebygd areal på ca. 706 m<sup>2</sup>. Forutsatt at dagens uthus rives, blir totalt bebygd areal i fremtidig situasjon ca. 1071 m<sup>2</sup>.

Videre legges det opp til 32 parkeringsplasser og 2 HC-plasser på terreng. Krav om minimum 1,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> bruksareal legges til grunn for utregning av BYA (jfr. parkeringsnormen). Dette tilsvarer ca. 17 parkeringsplasser på terreng. For beregning av utnyttingsgrad benyttes derfor 17 parkeringsplasser på 18 kvadratmeter (jfr. parkeringsnormen). Dvs. 306 m<sup>2</sup> til parkering.

$1377/2834=49\%$  BYA.

**BYA i plankart er satt til 55%.**

### 6.2.3 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer

Eksisterende hovedbygg inneholdt tidligere forretningsareal i første etasje på cirka 250 m<sup>2</sup>. I dag er dette to boenheter. I første etasje gir tilbygget en utvidelse av forretningsareal på ca. 691 m<sup>2</sup>. Total bruk av eiendommen vil derfor være et forretningsareal på ca. 941 m<sup>2</sup> i første etasje. Selve salgsarealet vil være på omtrent 700 m<sup>2</sup>, som er innenfor kommuneplanens begrensning på 800 m<sup>2</sup>. Nøyaktig antall ansatte er ikke fastsatt enda.

### 6.2.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget legger til rette for å beholde de fire eksisterende boenhetene i andre etasje. Avtale med eierne av leilighetene foreligger. I tilbygget skal det bygges fem nye boenheter i andre etasje. Totalt vil planforslaget sikre 9 boenheter i form av leiligheter i andre etasje.

## 6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

En støyvurdering for planområdet ligger som vedlegg 3. Støynivå er vurdert mot gjeldende reguleringsbestemmelser, T-1442 og TEK17. Planlagt nybygg er utsatt for støy fra vegtrafikk, og høyeste beregnede fasadenivå på næringsareal er  $L_{den} = 69$  dB. Høyeste beregnede fasadenivå på leiligheter er  $L_{den} = 68$  dB. Enkle tiltak vil sørge for tilfredsstillende støyforhold på uteplasser samtidig som at alle leiligheter vil få minst et soverom, og halvparten av alle oppholdsrom vendt mot stille side. Interne lydforhold og vibrasjoner, inkludert støy fra tekniske installasjoner tilhørende næringsdel må vurderes i en senere fase for å sikre prosjektering i henhold til TEK17 og NS 8175.

Også utearealene vil være preget av støy fra Hadelandsveien. Majoriteten av planområdet vil gå med til grå parkeringsarealer, noe som vil være nødvendig for å sikre god drift av matbutikken. Dette gjør at det blir desto viktigere at de uteoppholdsarealene det planlegges for innehar gode kvaliteter.

Det står noen høye trær nedenfor det planlagte arealet sørvest i planområdet. Det antas at disse må fjernes pga. terrengendringer. Dersom noen trær kan beholdes er dette ønskelig. Nye trær og busker vurderes plantet på utearealet. Trærne/buskene bør plasseres slik at de ikke skaper unødig skygge på utearealet. Arealet er også tydelig fraskilt fra innkjøring og parkeringsplasser til matvarebutikk og parkeringshus. Støy fra Hadelandsveien sikres med støyskjerm langs kant av uteoppholdsarealet.

Eventuelle takterrasser på tilbygg vil kunne gi noe bedre solforhold, men vil ikke nødvendigvis være tilgjengelige for enhetene i eksisterende bygning.

Skilt fra matvarebutikker kan være til sjenanse for naboer. Det har derfor blitt utarbeidet en skiltplan se vedlegg 12. Det legges ikke opp til belysning eller fasadeskilt mot Smeden. Alle skilt vil peke mot Hadelandsveien og mot Bølgeneveien. Se ellers planbestemmelser knyttet til skiltbruk og ekstern belysning av skilt. Skiltene belyses ovenfra med spotteskinner.

## 6.4 Parkering

Parkeringsdekningen vil tilfredsstillende Ringerike kommunes parkeringsnorm. Det totale antall p-plasser i prosjektet er 51 plasser fordelt på 31 biloppstillingsplasser på asfaltert areal øst for eksisterende bygg,

og i parkeringskjeller er det 20 plasser. Det avsettes av disse 2 HC plasser – 1 i kjeller og 1 på bakkeplan. Det er krav om å sette av 1 sykkel p-plasser per boenhet i henhold til kommunens vedtekter, det vil si 9 sykkelparkeringsplasser. Det er satt av 10 sykkelparkeringer i parkeringskjeller. Videre er det krav om 14 sykkelparkeringsplasser til matvarebutikken. Det er satt av 15 sykkelparkeringsplasser under tak på eksisterende bygning. Dette følger kravene til parkeringsnormen. Se plassering av overflate-sykkelparkering i vedlegg 4 illustrasjonsplan s.1, og sykkelparkering i kjeller på s.2.

## 6.5 Tilknytning til infrastruktur

Tiltaket kommer i konflikt med regulert kraftgate, jamfør den gamle reguleringsplanen. Tilbyggets nordvestre hjørne kommer cirka 2 meter innenfor kraftgatens byggegrenser (sonen har en bredde på 18 meter). Tiltakshaver påtar seg å fjerne dagens kraftlinje (luftstrekk), og skal legge nye kraftledninger i bakken. Dette har allerede Ringerikskraft AS startet prosjekteringen av.

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. Næringsarealet vil få luft-/varmepumper. Boligene tenkes utført med varme fra elektrisitet.

Se V11 VA-plan for planlagt tilkobling til vann og avløp.

Viken Fiber har kunderør for Smeden 2 ved Smeden 13, rett over gata. Det er derfor mulig å levere fiberbredbånd til kommende boliger og næringslokaler på Smeden 2, dersom dette er ønskelig.

## 6.6 Trafikkløsning

### 6.6.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst Hadelandsveien – Bølgeneveien - veien Smeden skal ikke endres. Ny løsning med parkeringskjeller for boenhetene separert fra avkjøring til butikk og varelevering, vil likevel ikke gi ny situasjon mht. kjøreatkomster ettersom begge disse eksisterer i dag.



Kilde: kart hentet fra 1881.no

### 6.6.2 Utforming av veger

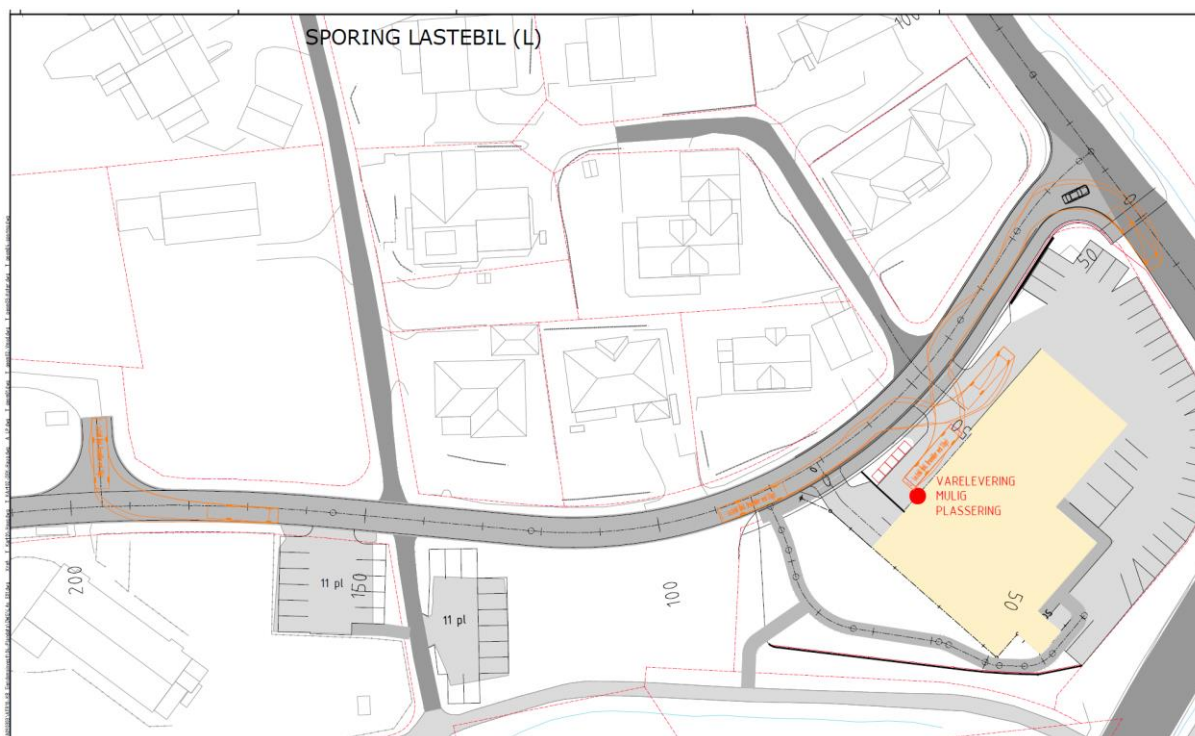
Vedlegg 9 Veg og Trafikk konkluderer med følgende for Bølgeneveien og vegen Smeden:

VEG	Klassifisering	Eksist. bredder	Merknad:
Bølgeneveien	SA2	6,47-8,4m	Krav til total bredde på 6,5 er ivare tatt rundt krysset Smeden og frem til fylkesveg.
Smeden	AD2	Ca 4-4,4m.	Vedbredde tilfreds stiller ikke ny vegnorm. Krav er på 5,5m inkl. skulder.

Det er ikke fortau eller GS-veg langs Smeden. Kommunen har satt krav til fortau eller GS-veg langs næringstomten. Krav til fortausbredde er 2,5m + 0,25 skulder. Krav til friskt i vegnorm er 6x45m fra Smeden mot Bølgene veien. Avkjøringene i Smeden får frisktsoner på 4x20m. Det er lagt opp til breddeutvidelse av eksisterende veg Smeden. Fortau etableres fra krysset til Smeden x Bølgene frem til uteareal/lekeareal på aktuell eiendom. Pga begrenset plass mot parkeringsplass, vil en breddeutvidelse pga rekkverksrom påvirke utnyttelsen. Det er ønskelig å avvike normen på en strekning på ca. 20m. Dvs totalt bredde på fortau reduseres til 2,25m for å gi plass til 0,5m rekkverksrom.

### 6.6.3 Varelevering

Varelevering er beskrevet i vedlegg 9 Veg og Trafikk. Det er noe trangt mellom eksisterende bygg og veien Smeden. For å unngå rygging av varetransport over nytt fortau, ble det sendt ut varsel om utvidet plangrense. Dette gjør at varelevering kan foregå som beskrevet i vedlegg 9 Veg og Trafikk. Biler kan kjøre ned til snuhammer og snu først, før de så kjører inn på Smeden 2. Her blir det kun et kort stykke å rygge inn til varelevering, uten at det blir konflikt med myke trafikanter. Bilene kan så enkelt kjøre ut igjen på veien Smeden uten rygging.



Kilde: Vedlegg 9 Veg og Trafikk

#### 6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for gående og syklende bedres i forbindelse med foreslått reguleringsplan. Det blir overgangsfelt fra busstopp til veien Smeden (krysser Bølgeneveien). Videre bygges fortau langs Smeden frem til utearealet/lekearealet. Det legges også opp til gangpassasje gjennom f\_BUT bort til butikken, og ned til o\_SGS1. Dette gir mer trafiksikker skolevei for barn som bor i området.

Siden reguleringsplanen legger opp til at varelevering og renovasjonsbiler skal snu i ny opparbeidet vendhammer utenfor barnehagen, har utbygger vært i dialog med barnehagen ang. trafiksikkerhet og sikring av myke trafikanter ved levering av barn i barnehagen. Det er enighet om at det ikke er en heldig situasjon at foreldre parkerer biler langs veien for å levere unger i barnehagen, slik som gjøres i dag. I en avtale med barnehagen skal utbygger opparbeide eksisterende parkeringsplassene til barnehagen. Disse arealene vil dermed kunne utnyttes på en langt bedre måte, og det vil være plass til flere biler. Begge parkeringsplassene ligger på riktig side av veien Smeden, og barn kan leveres i barnehagen uten å være nødt til å gå ut av bilen i veien Smeden. Stopping langs veien Smeden for å levere barn i barnehage vil ikke bli lov lengre. Dette vil gi en bedre situasjon for barnehagen, og varetransport/renovasjonsbiler separeres fra levering av barn i barnehagen. Det skal også opparbeides fotgjengerfelt i veien Smeden for å sikre at førere er oppmerksomme på eksisterende gangsti som krysser veien.

#### 6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det er ingen planlagte offentlige anlegg i planområdet.

#### 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. Næringsarealet vil få luft-/varmepumper. Boligene tenkes utført med varme fra elektrisitet.

#### 6.9 Universell utforming

Universell utforming legges til grunn for næringsarealer og fellesarealer i bygningen, samt for gangatkomster til hovedinnganger. Eksisterende inngang som har inngangsparti rett fra bakkenivå blir bygd inn i nytt tilbygg. Det settes også inn heis, som vil gi leiligheter i andre etasje god tilgjengelighet. Det er vist to p-plasser for bevegelseshemmede. Nye leiligheter skal følge krav i gjeldende teknisk forskrift.

#### 6.10 Uteoppholdsareal

Med foreslått utnyttelse kreves 450 m<sup>2</sup> MUA totalt fordelt på 9 leiligheter. f\_BUT1 er tiltenkt utearealer og lekeareal. Nøyaktig størrelse på lekeareal innenfor aktuelt arealformål er ikke fastsatt enda. Kommuneplanen spesifiserer i kommuneplanens arealdel at lekeareal ikke kan medregnes MUA, og at areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Iht. kommuneplanens arealdel kan en andel på 30 % av total MUA løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser. 30% av totalt MUA (450) gir 135m<sup>2</sup>, som kan løses på terrasser. Da står det igjen 315m<sup>2</sup> MUA som må løses på bakkeplan.

Felles uteareal og lekeareal er satt av i illustrasjonsplanen til 675m<sup>2</sup>. Selv om en del av dette skal brukes til lekeareal, vil det likevel være nok gjenstående areal til å løse kravet om 315m<sup>2</sup> MUA på bakkeplan. Den resterende biten av f\_BUT1 som ikke er tegnet inn på illustrasjonsplanen er ikke tatt med i beregningen av MUA, ettersom arealet blir for bratt iht. kravet om at areal brattere enn 1:3 ikke skal medregnes MUA.

Nøyaktig planlegging av uteareal og lekeareal tas i byggesak. Gangveier og stier skal slå sammen o\_SF, inngang til butikken, og o\_SGS1. Det skal også settes opp lekeapparater og benker. Tiltente aktiviteter kan deles i ulike soner, som vil sikre at flere aldersgrupper kan benytte utearealet samtidig. Det står noen høye trær nedenfor det planlagte arealet sørvest i planområdet. Det antas at disse må fjernes pga. terrengendringer. Dersom noen trær kan beholdes er dette ønskelig. Nye trær og busker vurderes plantet på utearealet. Trærne/buskene bør plasseres slik at de ikke skaper unødig skygge på utearealet. Arealet er også tydelig fraskilt fra innkjøring og parkeringsplasser til matvarebutikk og parkeringshus. Støy fra Hadelandsveien sikres med støyskjerm langs kant av uteoppholdsarealet.



### 6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark jfr. markslagskart fra NIBIOs digitale kartløsning. Over Bølgeneveien og over Hadelandsveien er det dyrka mark.

### 6.12 Kollektivtilbud

Planområdet har tilgang til kollektivtilbud langs Hadelandsveien.

### 6.13 Kulturminner

Planområdet inneholder eksisterende bygning, parkering m.m. Det er derfor naturlig å anta at det ikke vil ligge uopptagede 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 er flere reguleringsplaner i Haugsbygd, som alle må vurderes opp mot skolekapasiteten. Smeden 2 er i hovedsak forretningslokaler, men det er også planer om å legge til rette for 5 nye boenheter ut over de 4 eksisterende enhetene. Disse leilighetene planlegges slik at det ikke vil være naturlig for barnefamilier å bo her, blant annet mht. antall soverom, og størrelse på leilighetene.

En rekkefølgebestemmelse ang. skolekapasitet ble drøftet på oppstartsmøtet. Forslagsstiller viser til at denne type utbygging neppe vil medføre stor belastning på skolene i Haugsbygd. Det er planlagt 5 nye leiligheter i planforslaget. Disse leilighetene er tenkt små, med to soverom hver. Sannsynligheten for at det flytter inn store barnefamilier i slike type leiligheter er ikke stor.

På bakgrunn av foreslått planforslag og oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse kan ikke forslagsstiller se at planforslaget vil utfordre skolekapasiteten for Vang barneskole eller Haugsbygd ungdomsskole. Rekkefølgebestemmelse om dokumentasjon på skolekapasitet før brukstillatelse på boligene har likevel blitt lagt inn.

På samme måte som for skolekapasitet, vil planforslaget trolig ikke medføre stor økt belastning for barnehagene i området, da antall førskoleelever som kan tenkes å bo i hver leilighet er begrenset.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning og avløpsledning, og tiltaket innebærer ingen endringer på disse punktene.

### 6.16 Plan for avfallshenting/søppelsug

Renovasjonsareal vises i illustrasjonsplan, og sikres i plankart og planbestemmelser. En befaring med HRA har blitt gjennomført. Ståplass for renovasjonsbil skal plasseres inne på planområdet. Dette er en stor fordel, fremfor å stå i veien og hente avfall over fortauet. HRA bruker dagens veiløsning uten problemer. Eksisterende renovasjonsareal må utvides, ettersom det nå blir flere boenheter. Det er også behov for et separat areal for renovasjon fra matvarebutikken. I fremtidig situasjon vil eksisterende overflateparkering brukes av personer som skal til matbutikken. Det vil derfor bli flere biler som kjører inn og ut. Renovasjonsarealet er i dag plassert nord-øst for eksisterende bygning. Ved å flytte renovasjonsarealet sør-vest for avkjøringen vil avkjøringssituasjonen bli mer oversiktlig, arealene får tydelige bruksområder, og renovasjonsarealet vil ikke komme i konflikt med avkjøring og frisisiktlinjer.

### 6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Se vedlegg 2 ROS-analyse. Gjennomgangen av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere. Gitt at tiltak knyttet til støy og sikring av myke trafikanter gjennomføres, vil risikonivået være svært lavt.

Støy vurderes i vedlegg 3, Støyvurdering. Planområdet er preget av eksisterende veistøy fra Hadelandsveien. Enkle tiltak vil sørge for tilfredsstillende støyforhold på uteplasser samtidig som at alle leiligheter vil få minst et soverom, og halvparten av alle oppholdsrom vendt mot stille side. Tiltakene er:

- Tett rekkverk/støyskjerm i 1,6 m høyde langs takkant i nordøst og sørøst.

- Tett rekkverk/støyskjerm i 1,2 m høyde langs takkant i nordvest og sørvest.
- Tett rekkverk/støyskjerm i 1.6 m høyde sør for uteplass på bakkeplan.

Risikoen vurderes i dag som stor. Dette vil senkes til akseptabel risiko etter at tiltak blir gjennomført.

Det er ikke fortau langs Bølgeneveien eller veien Smeden i dag. Dette gjør at planområdet kan bli påvirket av ulykker med gående og syklende. Det er viktig i reguleringsplanen å sikre trygg passasje fra busstoppet på nordsiden av Bølgeneveien, langs veien Smeden, forbi matvarebutikken, og helt til lekearealet. Bygging av fortau skal gjennomføres. Risikoen for ulykke med gående/syklende anses pr. dagens standard som stor, men tiltak skal gjennomføres. Etter bygging av fortau vil risikoen anses som akseptabel.

## 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 ombygging av en seksjon (1. etasje), og oppføring av et nytt tilbygg. Eiendommen er allerede bebygd, og bygningen har tidligere blitt brukt til både butikk og leiligheter. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU, jfr. planinitiativ og oppstartsmøtereferat.

## 8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordna planer

Overordnet plan er Kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.09.2019. Arealet er registrert som boligformål. Formål er derfor ikke tråd med overordnet plan, men § 6.4 Forretninger sier at «ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m2 BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km». Salgsarealet i reguleringsplanen skal være omtrent 700 m2, som er innenfor kommuneplanens begrensning på 800 m2. Planen er derfor i tråd med overordnet plan, og vil ikke få virkninger for overordnede planer.

Ingen virking

### 8.2 Landskap

Vedlegg 5 snitt viser at eksisterende terreng i hovedsak må bygges opp for å plassere nytt tilbygg. Dette er også tydelig i utklippet nedenfor, hvor man ser at terrenget skråner nedover til gangstien på sørsiden av eksisterende bygg. Terrenget gjør at man kan bygge parkeringskjeller, uten å grave en stor grop. Landskapsbildet for nærmeste naboer vil endres. Det vil komme et tilbygg til eksisterende bygning i to etasjer. Høyden på tilbygget er satt lavere enn eksisterende bygning, for å minske store negative nærvirkninger for naboer. Pga. takhøyde og størrelse, vil ikke planforslaget gi noen virkninger mht. fjernvirkning.

Konsekvensene settes likevel til negativ virkning for landskap, med tanke på nærvirkning for naboer.



Kilde: Bakgrunnskart wms, fkb4

Negativ virkning

### 8.3 Stedets karakter

Arealstrategien legger opp til fortetting sentralt i Haugsbygd og utover. Denne planen ligger i utkant av Haugsbygd, men er innenfor sone for langsiktig vekst. Grunnet lite tilgjengelig egnet areal for etablering av dagligvare sentralt i Haugsbygd, samt planområdets plassering ved hovedvei mot Jevnaker vurderes forslaget likevel som hensiktsmessig. Etablering av leiligheter her vil også kunne frigi eneboliger i Haugsbygd, noe som vektas som positivt. Foreslått areal på Smeden 2 er en del av eksisterende hovedbebyggelse i Haugsbygd. I et slikt område vil en dagligvareforretning være et stort pluss da mange eldre vil kunne få gangavstand til butikken.

Planområdet har en strategisk god beliggenhet for matvarebutikk. Den ligger tett på Hadelandsveien, og gir gang- og sykkelavstand til mange boliger. Det er forslagsstillers oppfatning at etablering av en dagligvare nr. 2 i Haugsbygd ikke vil svekke grunnlaget for eksisterende butikk, men heller gi innbyggerne 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 sentrumsformål i Haugsbygd, eller Hønefoss.

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

Positiv virkning

### 8.4 Byform og estetikk

Flate tak vil stå i kontrast til eksisterende hus i området, men god tilpasnings kan likevel oppnås via god fargebruk, materialbruk og andre detaljeringer av vinduer og resterende fasader.

Eksisterende bygning og nytt tilbygg, vil få ulike stiler. Byggene vil likevel fremstå som en enhet, ettersom de får samme kledning. Eksisterende bygning skal kles om, til å passe med nytt tilbygg. Dette betyr at det estetiske uttrykket vil moderniseres og oppdateres. Tenkt materiale for kledning er malmfuru. Tre-kledning vil også stå fint til eksisterende bebyggelse i området. Virkningen anses derfor som positiv.

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 artsdatabank, 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

Det er i dag ingen rekreasjonsinteresser innenfor planområdet. Etter opparbeidelse av planforslaget vil lekearealet kunne brukes til felles rekreasjon.

Positiv virkning

## 8.8 Uteområder

Majoriteten av planområdet vil gå med til grå parkeringsarealer, noe som vil være nødvendig for å sikre god drift av matbutikken. Dette gjør at det blir desto viktigere å sikre at uteoppholdsarealene det planlegges for innehar gode kvaliteter. Nøyaktig planlegging av uteareal og lekeareal tas i byggesak. Gangveier og stier skal slå sammen o\_SF, inngang til butikken, og o\_SGS1. Det skal også settes opp lekeapparater og benker. Tiltente aktiviteter kan deles i ulike soner, som vil sikre at flere aldersgrupper kan benytte utearealet samtidig.

Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av et lekeareal sørvest i planområdet, samt sikrer gangsti gjennom f\_BUT, og fortau langs veien Smeden.

Det står noen høye trær nedenfor det planlagte arealet sørvest i planområdet. Det antas at disse må fjernes pga. terrengendringer. Dersom noen trær kan beholdes er dette ønskelig. Nye trær og busker vurderes plantet på utearealet. Trærne/buskene bør plasseres slik at de ikke skaper unødig skygge på utearealet. Arealet er også tydelig fraskilt fra innkjøring og parkeringsplasser til matvarebutikk og parkeringshus. Støy fra Hadelandsveien sikres med støyskjerm langs kant av uteoppholdsarealet.

Bygging av lekeareal/uteoppholdsareal f\_BUT vil gi positive konsekvenser for omkringliggende boliger, ved at nye møteplasser etableres. Dette vil gi en positiv virkning, ettersom dagen situasjon kun er en privat boligeiendom.

Positiv virkning

## 8.9 Trafikkforhold

**Vegforhold:** Vegforhold forbedres ved at veien Smeden breddeutvides, og snuhammer i enden av veien opparbeides iht. gammel reguleringsplan.

Positiv virkning

**Trafikkøkning/reduksjon:** Ved omgjøring av arealer fra leiligheter til matvarebutikk vil det bli mer trafikk i alle berørte veier.

Negativ 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 virkning

### 8.10 Barns interesser

Et uteareal/lekeareal blir bygget i planområdet. Arealet vil kunne brukes både av omkringliggende boliger, samt besøkende til butikken. Arealet skal sikres iht. RPR for barn og planlegging. Dette vil si at arealet i størst mulig grad skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealet er stort nok, og egner seg for lek og opphold. Arealet gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider. Arealet kan også brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Positiv virkning

### 8.11 Sosial infrastruktur

På bakgrunn av foreslått planforslag og oppdatert barnehage- og skolebehovsanalyse kan ikke forslaget se at planforslaget vil utfordre skolekapasitet eller barnehagekapasitet. Planforslaget vurderes derfor til å ikke få noen virkning for sosial infrastruktur.

Ingen virkning

### 8.12 Universell tilgjengelighet

Kommuneplanens §5.9 stiller krav til at det i utbygginger med mer enn 4 nye boenheter skal minst 50% av disse være universelt tilgjengelige. Dette gjelder også fysisk tilgjengelighet for hele prosjektet, inkludert bredder, stigningsgrader og plassering og synlighet av inngangsparti og adkomst-situasjon. Innenfor planområdet skal nye bygg og uteområder følge gjeldende teknisk forskrift. Butikkarealer er tilgjengelig fra gateplan, og vil dermed være lett tilgjengelig mht. universell utforming. Nye leiligheter får heis.

Positiv virkning

### 8.13 Energibehov – energiforbruk

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

### 8.14 ROS

Se vedlegg 2 ROS-analyse. Planforslaget vil gi positiv virkning, ved å sette inn tiltak som bedrer eksisterende situasjoner knyttet til trafikkstøy og mulige ulykker med myke trafikanter i veien Smeden.

Positiv virkning

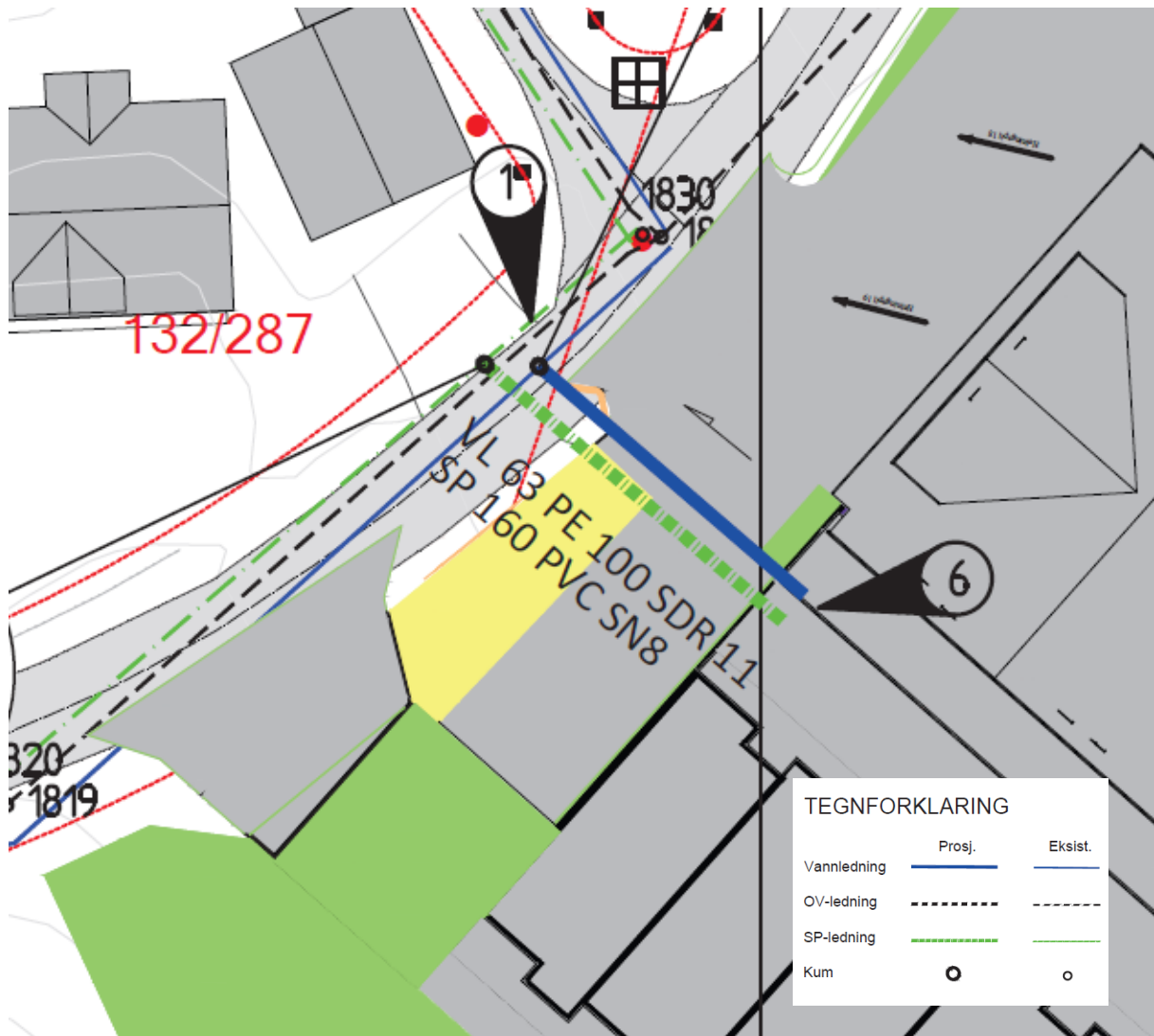
### 8.15 Jordressurser/landbruk

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark jfr. markslagskart fra NIBIOs digitale kartløsning. Over Bølgeneveien og over Hadelandsveien er det dyrka mark.

Ingen virkning

### 8.16 Teknisk infrastruktur

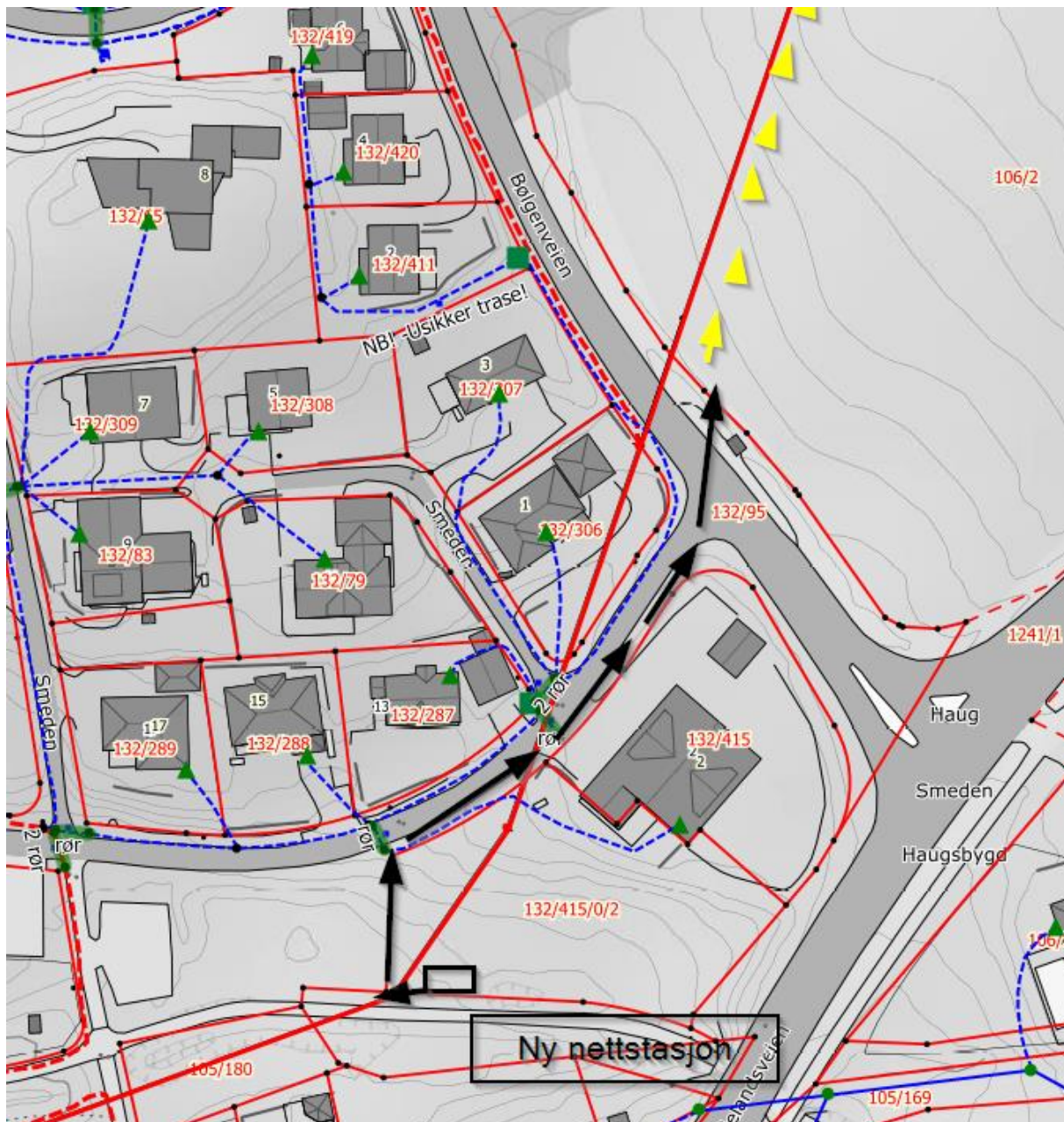
Som utklipp fra V11 VA-plan viser nedenfor, ligger det VA-ledninger i veien Smeden, som har nok kapasitet for påkobling. Det vil ikke være nødvendig å grave lage strekninger for å legge VA-ledninger. Virkingene settes derfor til ingen virkning.



Kilde: V11 VA-plan, Sweco.

Ingen virking

Trafo skal oppgraderes ettersom det ikke er tilstrekkelig kapasitet på dagens nett. Høyspentledning gjennom planområdet skal legges i bakken. Dette gir positiv virkning for naboer, som har ytret ønske om å ta bort høyspentledningen. Konkrete tegninger for ledningstrase foreligger senere i prosessen, men foreløpig skisse fra Føye (tidligere Ringerikskraft Nett) viser tenkt løp for ny trase. Kabel er tenkt langs Smeden 2 i forbindelse med opprettelse av fortau, og at man også legger høyspentledningen i bakken under Bølgenveien.



Kilde: Føye (tidligere Ringerikskraft Nett)

Positiv virkning

### 8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Se rekkefølgekrav i planbestemmelse §1.1. «Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.» Det skal etableres parkeringskjeller under tilbygg. Dette vil plasseres på arealet som i dag heller bratt nedover mot eksisterende gangsti (o\_SGS1 i plankartet). Vedlegg 5 Snitt viser at planforslaget likevel i stor grad må motta masser for å bygge opp et platå for tilbygget. Arealet rundt eksisterende bygning og parkeringsplass er tilnærmet flatt i dag, og minimalt med tiltak knyttet til massehåndtering er nødvendig for denne delen. Virkningen av planforslaget vurderes positivt ettersom planområdet skal motta masser, som vil frigjøre plass til lagring av masser andre steder.

Positiv virkning



## 8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen vil ikke få negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Ingen virkning

## 8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Reguleringsplanen sikrer matvarebutikk i første etasje på bygget. Med en slik tilrettelegging vil planforslaget bidra til å skape flere arbeidsplasser i Haugsbygd.

Positiv virkning

## 8.20 Interessesmotsetninger

Planforslaget ansees å ikke ha interessesmotsetninger.

## 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. Planforslaget vil føre til tryggere gangveier for gående og syklende, en matbutikk, og et tilrettelagt område for lek og uteopphold.

# 9. Innkomne innspill

## 9.1 Merknader

Varsel om oppstart ble sendt ut den 14.01.2022 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8. Planarbeidet ble publisert i avisen mandag 18.01.2022, og ble lagt ut på nettsidene til Ringerike kommune. Offentlige myndigheter, selskaper og berørte naboer ble varslet. Varsel og annonse, samt merknader fått inn ligger i dokumentet varslingsdokumenter. Frist for å komme med innspill ble satt til 11.02.2022. 8 innspill og merknader har blitt mottatt. Merknader og kommentarer av disse følger som vedlegg 1 Merknader.

Overvann, trafikkstøy fra Hadelandsveien og sikkerhet for myke trafikanter er temaer som kommenteres. Naboer er også opptatt av at egne eiendommer ikke skal bli negativt påvirket av planforslaget, samt praktiske utfordringer knyttet til drift av matvarebutikk (herunder varelevering, støy, skilt, utnyttelsesgrad m.m).

Varsel om utvidet plangrense ble sendt ut 24.06.2022. Planarbeidet ble publisert i avisen tirsdag 08.06.2022, og ble lagt ut på nettsidene til Ringerike kommune. Det ble sendt varsel i form av brev/epost til samtlige naboer og offentlige instanser som ble varslet i forrige runde. Frist for å komme med innspill ble satt til 01.08.2022. For å unngå gjentakende merknader fra varsel om oppstart, ble det bedt om at merknadene spesifikt omhandlet utvidelse av plangrensen. 5 innspill og merknader har blitt mottatt. Sammendrag og kommentarer av disse følger som vedlegg 1.

Trafikksikkerhet, myke trafikanter, levering av barn til barnehagen, varelevering og renovasjon er temaer som kommenteres.

## 10. Avsluttende kommentar

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