



RINGERIKE KOMMUNE

Mal sist revidert 27.04.2021

PLANBESKRIVELSE

477 Detaljregulering for Tolpinrud Torg



22.03.2022, rev 10.10.2022 (25.11.2022)

Revidert etter høring og offentlig ettersyn 21.03.2023

1. Sammendrag

Tolpinrud Torg er et prosjekt med dagligvarebutikk og boliger. Det er forsøkt å gi lokalsamfunnet et senter hvor innbyggerne på Tolpinrud kan bo, handle og treffes. Tolpinrud torg er tilpasset lokal byggeskikk ved at prosjektet er skalert ned for å tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse. Bygningsmassen er delt opp, og det er nyttet naturmaterialer og lokale farger i eksteriøret.

Det er planlagt garasjekjeller for boligene. Dagligvarebutikk i førsteetasje med salgsareal og lager, med egen vareinngang. Boliger som blokkbebyggelse over butikken med opptil fire etasjer. To frittstående boligblokker i tillegg. Butikken får egen parkeringsplass mot nord.

Det etableres et torg foran butikken mot Askveien. Uteoppholdsarealet blir opparbeidet for voksne og barn på bakken og på dekket over butikken. Det er i tillegg leke- og treningsareal på vestsiden av Tolpinrud. Det er nært til store friluftsområder med leke- og turmuligheter.

Det er planlagt støyskjerming mot Askveien. Adkomsten til anlegget er nær krysset mellom Askveien og Tolpinrudveien. Dette er formet som et Y-kryss som gir noen utfordringer for trafikken. Det er forsøkt forbedret for både myke og harde trafikanter. Gang-/sykkeltrafikk vestfra mot Hønefoss passerer forbi anlegget langs Askveien og opp Tolpinrudveien. Tolpinrudveien får nedsatt fart og fartsdempende utforming i form av gatetun/miljøgate.

Det foreligger en geoteknisk rapport som dokumenterer at det ikke er fare for kvikkleireskred.

Planen er underbygget av nylig vedtatte samfunnsdel og i tråd med kommunens arealstrategi.

Planen ble enstemmig sendt på høring og offentlig ettersyn av Strategi og plan 16.11.2022.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn 13.12.2022-06.02.2023. Etter høring og offentlig ettersyn er det gjort noen endringer i planforslaget (se 3.2). På bakgrunn av endringene er det valgt å sende planforslaget ut på en begrenset høring.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av dagligvarehandel og boliger innenfor planområdet. Planen vil gi en bredde i det bynære området Tolpinrud. Planen skal også legge til rette for god løsning for alle trafikanter som ferdes i og gjennom området. Utbyggingen skal ha en miljøvennlig profil og tilpasses lokale forhold. Planen legger også opp til en forbedring av trafikkmessige forhold for fotgjengere og syklister i forbindelse med krysset Tolpinrudveien X Askveien.



2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller	<i>Tolpinrud Torg AS, ved Robin Junge.</i>
Plankonsulent	<i>HRP AS v/ Åshild Lie</i>
Husarkitekt	<i>Powwow arkitekter ved Nikolaj Zamecznik</i>
Trafikk, støy og veirapport	<i>Mjøsplan AS</i>
Overvann og VA, energi og effektrapport	<i>COWI AS</i>
Brannteknisk rapport	<i>Roar Jørgensen AS</i>
ROS-analyse	<i>Rambøll AS</i>
Geotekniske undersøkelser og stabilitetsrapport	<i>TerraPlan AS</i>
Uavhengig kvalitetssikring av geo.	<i>Sunnfjord Geo Center AS</i>

Eierforhold

Gbnr. 47/41	<i>Thor Aksel Andersen (opsjonsavtale om kjøp)</i>
Gbnr. 47/57, del av 46/4	<i>Tolpinrud torg AS (del av 46/4 kjøpt)</i>
Gbnr. 47/77, 47/81	<i>Jan Jørgensen (opsjonsavtale om kjøp)</i>
Gbnr. 47/80,47/67	<i>Askveien 52 DA (opsjonsavtale om kjøp)</i>
Gbnr. 47/100	<i>Anne og Jack Bjørnstad (uendret bruk)</i>
Gbnr. 1035/4	<i>Viken fylkeskommune (veg og sideareal)</i>
Gbnr. 3064/1	<i>Ringerike kommune (veg med sideareal)</i>
Gbnr. 47/26	<i>Morten Jensen (del av eiendom til trafo og areal til GS videreføring av plan id. 97)</i>

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet og skal utformes og gjennomføres utbyggingsavtale med kommunen og fylkeskommunen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet er avsatt som byggeområde i gjeldende kommuneplan og planarbeidet omfattes ikke av tiltak som etter KU-forskriftens vedlegg I alltid utløser utredningsplikt, ref. FOR-2017-06-21-854.

Ringerike kommune har vurdert planarbeidet i tråd med overordnet plan og i samsvar med gjeldende kommuneplan jf. referat fra oppstartmøte. Planlagt utvikling er ikke vurdert å gi vesentlig virkning for miljø og samfunn, og utløser derved heller ikke utredningsplikt etter forskriftens § 8 og vedlegg II.

Planen er ikke konsekvensutredningspliktig etter kap. V i Plan- og Bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning med vedlegg I og II.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Komplett planinitiativ ble mottatt i kommunen 14. april 2020. Det ble avholdt oppstartsmøte med Ringerike kommune, 6. mai 2021.

Det ble varslet oppstart ved annonse i Ringerikes blad mandag 7. juni 2021, og med brev til aktuelle adressater 9. og 10. juni 2021. Frist for innspill var 10. august 2021.

Plansaken har henholdsvis hatt medieoppslag 23. mars og 19. juni 2021.

Det ble ikke avholdt informasjonsmøte ved oppstart. Da planen er i tråd med overordna plan og føringer er det ikke stilt krav til planprogram.

 **RINGERIKE KOMMUNE**
Strategi og utvikling

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR 477 - TOLPINRUD TORG I RINGERIKE KOMMUNE

Tolpinrud torg AS varsler om oppstart for 477 Detaljregulering for Tolpinrud torg i Ringerike kommune. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for dagligvarebutikk og boliger på sørsiden av Askveien på Tolpinrud (tidligere Sophas take-away). Tolpinrudveien mot gangbru er lagt inn i planavgrensning, dette for å tilrettelegge for myke trafikanter.

Innenfor planområdet legges det til rette for dagligvare med tilhørende parkering på bakkeplan. Over dagligvarebutikken vil det tilrettelegges for ca 40-50 leiligheter fordelt på flere bygninger, i ulike volumer/høyder som tilpassning til byggeskikken på stedet (opptil fem etasjer). Boligene vil få egen garasjekjeller. Det vil bli lagt vekt på god bokvalitet, med varierende uteoppholdsarealer i et grønt miljø.

Planinitiativet er i tråd med overordnede plan, og er utløser ikke krav til konsekvensvurdering eller planprogram.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside: www.ringerike.kommune.no/innhold/pagaende-planprosesser/varsel-om-oppstart

Hvis du har innspill til planarbeidet kan du sende dette skriftlig til: Tolpinrud Torg AS, Robin Junge, Blomsgate 19, 3511 Hønefoss, mob 480 76 544, robin@langesand.no

med kopi til Ringerike kommune, Strategi og utvikling, postmottak@ringerike.kommune.no, eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss.

Frist for innspill er 10.08.2021 (fire uker unntatt juli). Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Robin Junge, tlf. 480 76 544, robin@langesand.no.

Bakgrunnen for denne kunngjøringen er krav i plan- og bygningsloven (pbl) §12-8 om krav til at forslagsstiller skal kunngjøre melding om oppstart av planarbeid i avis.



3.2 Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble behandlet høsten 2022. Planforslaget ble vedtatt sendt ut på høring og offentlig ettersyn av *Strategi og plan* den 16.11.2022.

Planforslaget ble sendt ut på høring og offentlig ettersyn den 13.12.2022 med frist 06.02.2023. Det kom inn åtte innspill.

Følgende endringer ble foretatt inn i plandokumentasjon for å svare ut innspillene:

- Blokk mot nord (Blokk E) ble fjernet i sin helhet.
- Gangadkomst med dimensjonering for brannbil ble lagt inn som eget formål
- Det er lagt på en inntrukket toppetasje på BBB2 (blokk A - blokk mot sør-øst)

På bakgrunn av endringene som er gjort i plandokumentasjon er det foretatt oppdateringer i relevante utredninger. Dette gjelder:

- Støyrapport
- Trafikknotat
- VA og overvannsnotat (foreløpig, avventer tappetester)
- ROS-analyse

På bakgrunn av at det fjernes bygningsmasse er det sammen med kommunen konkludert med at det ikke trengs oppdateringer av geotekniske notat.

For øvrig er det generert nye sol-/skyggeanalyser, i tillegg til oppdatert plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med tilhørende endringer i illustrasjoner og utomhusplaner.

Det er gjort følgende endringer i bestemmelser:

- Byggeplan og gjennomføringsavtale inn i 2.2 og 4.2.4
- Overvann ihhl. NVE inn i 4.1.3
- Solcelle 4.1
- Støybestemmelse strammet opp, 4.4
- Antall boenheter og areal rettet i 5.1.3 og 5.2.3
- Ny bestemmelse for formålet SAA 5.3
- Snøopplag 6.11.2

På bakgrunn av endringene som er foretatt blir planen sendt på en begrenset høring før sluttbehandling.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Hønefoss sammen med Drammen og Kongsberg utpekes som en av tre regionale byer i «gamle» Buskerud. De regionale byene kjennetegnes ved funksjoner som statlige og regionale administrative offentlig funksjoner som skal betjene hele fylket som politi, høyskole, sykehus, rettsvesen og større kulturarenaer etc..

Disse byene skal fungere som kommunesenter, skal ha stort antall arbeidsplasser og et godt utviklet kollektivtilbud. Byene skal utvikles videre med fokus på tett bolig- og arbeidsstruktur i/nær bykjerne for å muliggjøre økt bruk av sykkel og gange.

De regionale byene skal ta for seg den største veksten innen bolig, arbeidsplasser og handel. Buskerud har pekt ut fire innsatsområder med tilhørende underområder for arealforvaltning; by- og stedsutvikling, arealbruk, transport og arealvern. Kort oppsummert omhandler disse sentrumsnær fortetting og transformasjon av boliger, arbeidsplasser og handel/servicefunksjoner for å legge til rette for sykkel og gange, redusere bilavhengighet, samt bevare verdifull dyrkbar jord og kulturminner.

Prosjektet Tolpinrud torg bygger oppunder Hønefoss som regionhovedstad med tett boligstruktur nært bysentrum som muliggjør økt bruk av sykkel og gange.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunen har under utarbeidelse av planforslaget vedtatt ny samfunnsdel (vår 2022).

Ut fra hovedmål og undermål i samfunnsdelen er planforslaget med på å underbygge følgende undermål, ut i fra FNs bærekraftsmål:

Føringer i samfunnsdelen	Vurdering planforslaget opp mot føringene i samfunnsdelen
10 Mindre ulikhet	HOVEDMÅL 2.1. Ringerike er et inkluderende og mangfoldig samfunn med mindre økonomiske forskjeller, der alle innbyggere føler trygghet og tilhørighet.
2.1.2. Alle har et trygt og godt sted å bo, og flest mulig eier egen bolig.	<i>Planforslaget tilrettelegger for et bredt boligtilbud for ulike livsfaser og økonomi. Prosjektet vil frigjøre eneboliger slik at barnefamilier kan bosette seg på landlige, men sentrale Tolpinrud. De eldre som ønsker å fortsette å bo på Tolpinrud kan flytte inn i en lettstelt, tilgjengelig boenhet der det er tilrettelagt for det enkle, sosiale liv.</i>
2.1.3. Ringerike er et inkluderende og mangfoldig samfunn, som aktivt motvirker ensomhet og utenforskap og hvor alle har like muligheter, uavhengig av alder, kjønn, legning, funksjonsevne, etnisitet, religion, bakgrunn og ressurser.	<i>Planforslaget legger opp til et nytt torg og møteplass i tilknytning til dagligvarebutikken. Denne vil bli en fin møteplass for beboere og besøkende for alle grupper i samfunnet. Inne i planområdet er det også lagt opp til flere type funksjoner som kan bidra til felleskap og nye bekjenskaper innad i sameiet.</i>
2.1.4. Ringerike er et tilgjengelig, inkluderende og aldersvennlig samfunn, hvor det er godt å leve hele livet.	<i>Prosjektet er tilrettelagt for, et aldersvennlig og inkluderende samfunn med god tilgjengelighet for alle livsfaser. Dagligvare og utearealer er universelt utformet med mål om tilgjengelighet for alle. Alle leiligheter har tilgjengelighet via heis, og har alt på et plan. Prosjektet vil være et godt sted å leve hele livet.</i>
8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst	HOVEDMÅL 2.3. Ringerike er en av Norges mest spennende vekstregioner, med et bærekraftig næringsliv, som gir høy verdiskaping og anstendig arbeid for alle.
2.3.1. Vi skaper én ny arbeidsplass for hver andre netto nye innbygger.	<i>Dagligvaren vil genere 12-15 nye årsverk, og bidra til enda flere nye arbeidsplasser i kommunen (deltid og ekstrahjelp)! </i>
2.3.2. Vi har et variert næringsliv med høy lokal sysselsetning og økt verdiskaping per innbygger.	<i>Dagligvaren vil sørge for lokal sysselsetting og økt verdiskaping til kommunen.</i>
2.3.3. Vi har et anstendig, inkluderende og mangfoldig arbeidsliv	<i>Dagligvaren generer ulike arbeidsplasser med ringvirkninger for eksempelvis elektrikere, rørleggere, vaskepersonell i tillegg til de ansatte.</i>
9 Industri, innovasjon og infrastruktur	HOVEDMÅL 2.7.

	I Ringerike satser vi på grønn omstilling og innovasjon for å møte framtidens utfordringer
2.7.1. Vi tenker nytt, og vårt samfunn og næringsliv gjør grønn omstilling og smart ressursbruk til sitt fortrinn.	<i>Prosjektet har spesielt fokus på grønn omstilling og nye innovative løsninger for bruk av strøm, solcelle, spillvarme etc. Prosjektet vil kunne være en foregangsmodell for smart ressursbruk og sirkulærøkonomi i et kombinert nærings og boligbygg.</i>
11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn	HOVEDMÅL 3.1. Ringerike er en attraktiv bokommune med inkluderende og trygge lokalsamfunn, og Hønefoss som en sterk regionhovedstad.
3.1.1. Vi har en bærekraftig vekst, og en konsentrert arealutvikling i by og tettsteder som gir muligheter for korte reiser i hverdagen.	<i>Prosjektet er i tråd med arealstrategien og styrker Hønefoss by som regionhovedstad. Tilbud som dagligvare dekker beboernes behov for mat, med tar ikke tilbudet fra byen. Det er attraktive gå- og sykkelruter fra planområdet og til sentrum. Avstanden til Søndre torg er bare 1,5 km! Plasseringen av boligprosjektet gjør det mulig å kunne leve og jobbe uten å være avhengig av bil.</i>
3.1.2. Hønefoss er en attraktiv by for alle, og en sterk regionhovedstad.	<i>Prosjektet er innenfor bysone og er med å utvide boligtilbudet til Hønefoss som by. Nye boliger er med å gi nye innbyggere som kan være med å underbygge handel, kultur og tjenestetilbudet til Hønefoss. Strøkskarakteren til Tolpinrud ivaretas med byggenes tilpassede kledning og uttrykk.</i>
11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn	HOVEDMÅL 3.2. Ringerike har helhetlige og bærekraftige transportløsninger, der flest mulig går, sykler og kjører kollektivt.
3.2.1. Vekst i persontransport i Hønefossområdet, tas med kollektiv, sykkel og gange. Andelene er økt til minst 9 prosent syklende, 20 prosent gående og 6 prosent som tar buss i Hønefossområdet. Andelene skal også være økende i tettstedene.	<i>Prosjektet er tilrettelagt med godt tilgjengelige sykkelparkeringer, bussholdeplass i planområdet, og til og med innenfor sonen til BySpark. Prosjektet ligger så sentralt og i nærheten til byen slik at bilens behov blir sterkt redusert. At prosjektet inneholder dagligvare, vil kutte bilbruk for alle beboerne på Tolpinrud. Dette da folk flest som regel handler der de bor. Matbutikk på Tolpinrud vil sørge for at folk ikke kjører igjennom byen til eksempelvis Eikli for ukeshandling.</i>
3.2.2. Vi har et sammenhengende gang- og sykkelveinett, hvor det er trygt og attraktivt å gå og sykle.	<i>Tolpinrudveien tilrettelegges som gatetun slik at den «missing linken» fra Askveien mot Hønefoss, by tettes. Dette vil gjøre at gåing og sykling vil være trygt, og ikke følge trafikkert hovedveg.</i>

<p>11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn</p>	<p>HOVEDMÅL 3.3. I Ringerike har alle tilgang til grøntområder, vann og vassdrag for lek og rekreasjon.</p>
<p>3.3.1. Vi har tilgjengelige områder for nærturer og friluftsliv der folk bor.</p>	<p><i>På Tolpinrud er det tilgjengelige nærturterreng både mot øst ned mot Storelva, og langs Storelva, og mot Høyby og Veien. Nærturområdene er lett tilgjengelige, uten å måtte krysse fylkesvei i plan.</i></p>
<p>15 Livet på land</p>	<p>HOVEDMÅL 4.1. Ringerike tar vare på naturmangfold, økosystemer, friluftsområder og landskap gjennom bærekraftig bruk og vern.</p>
<p>4.1.1. Ringerike har en bærekraftig forvaltning av naturmangfold, økosystemer, leveområder for truede arter, friluftlivsområder og landskap.</p>	<p><i>Planområdet er består av allerede bebygde eneboligtomter med privatiserte opparbeide utearealer. Det nye prosjektet tar derfor ikke dyrka eller dyrkbar mark, og ødelegger heller ikke etablert naturmangfold, økosystemer eller truede dyrearter. Prosjektet er tilpasset eksisterende terreng, og gir ikke nevneverdig fjernvirkning. Om terrenget tas ned ved sandryggen vil heller ikke fjernvirkningen påvirkes da det er snakk om 1,5-2 meter skjæring, og innsyn fra øst er svært begrenset for omkringliggende bebyggelse o.l.. Virkningen av å tå bort deler av skjæringen vil ikke synes da bygget blir lagt som om ryggen er der. Høy grunnmur vil skjules med beplantning, grønn vegg o.l. for å dempe virkning og skape illusjon om at sandryggen består.</i></p>
<p>13 Stoppe klimaendringene</p>	<p>HOVEDMÅL 4.5. Ringerikssamfunnet reduserer sitt klimafotavtrykk også utenfor kommunegrensene.</p>
<p>4.5.1. Ringerike kommune har lyktes med å motivere innbyggere og næringsliv til egne klimatiltak slik at klimafotavtrykket til Ringerikssamfunnet er redusert.</p> <p>4.5.3. Nye utbyggingsområder og bygg til boliger og næring er areal- og energieffektive, og tar i bruk framtidsrettede energiløsninger og klimavennlige materialer.</p>	<p><i>Prosjektet planlegges med framtidsrettede energiløsninger og klimavennlige materialer. Det planlegges innovative løsninger for smart energibruk/produksjon i prosjektet, med blant solcelle og batteribanker.</i></p>
<p>13 Stoppe klimaendringene</p>	<p>HOVEDMÅL 4.7. Ringerike er godt rustet til å takle klimaendringene som forventes fram mot 2100.</p>
<p>4.7.2. Risikoen for skade fra overvann på infrastruktur og eiendom er redusert, og vi bruker</p>	<p><i>Overvann føres rett til terreng på området i dag. Håndtering vil skje med tretrinnsmetoden og er utredet i egen overvannsplan. Nytt prosjekt vil forbedre overvannssituasjonen betraktelig med</i></p>

blågrønne løsninger for å øke kvaliteten på byrom og uteområder samt at vi fremmer god folkehelse, naturmangfold og mindre forurensning.

eget fordrøyningsmagasin og blågrønne struktur med funksjoner i uteoppholdsareal. Overvannsløsninger med funksjoner for lek og rekreasjon er med å fremme god folkehelse (våtomsråde med hinderløype, ref. utomhusplan).

4.1.3 Arealstrategi

Prosjektet er i tråd med kommunens arealstrategi. Området ligger innenfor «Ytre Sentrumssone» for Hønefoss by og innenfor grense for langsiktig vekst. Prosjektet bidrar til større variasjon i boligtyper på Tolpinrud, og bygger oppunder målet om nullvekst i personbiltrafikk.

Prosjektet underbygger målene for boligbebyggelse:

a. Sentrumssonene og langsiktig grense for vekst i kartene nedenfor, skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelsen i kommuneplanens arealdel.

Prosjektet er innenfor ytre sentrumssone for Hønefoss sentrum.

b. Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform.

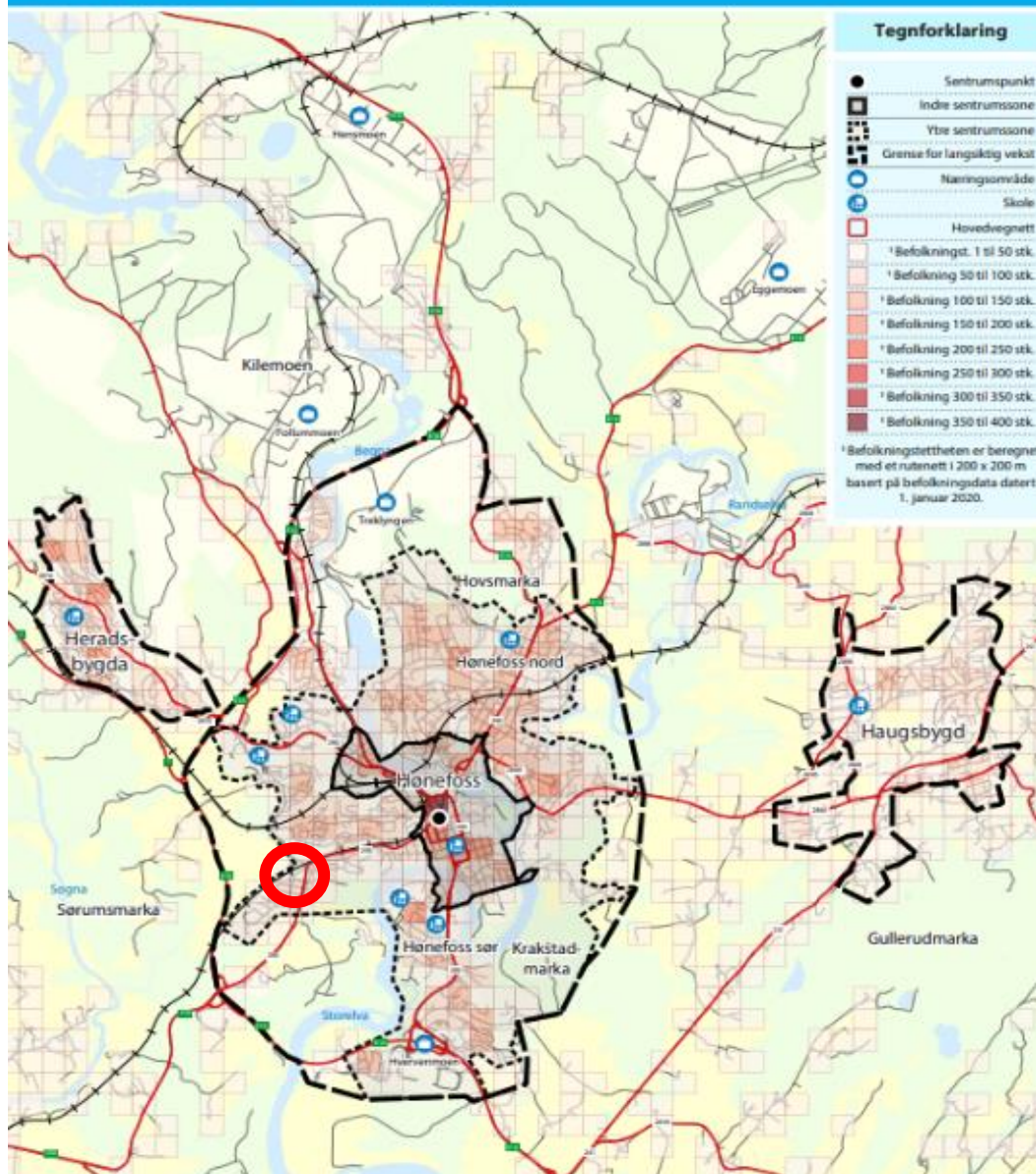
Prosjektet er bidrar til fortetting bynært i Hønefoss, og gir variasjon i boligtyper, der det i dag bare er eneboliger.

c. Majoriteten av boligbebyggelsen skal skje i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd.

Prosjektet er innenfor Hønefoss by.

HØNEFOSS, HERADSBYGDA OG HAUGSBYGD

Indre og ytre sentrumssoner og grenser for langsiktig vekst.
Befolknings tetthet, næringsområder og skoler.



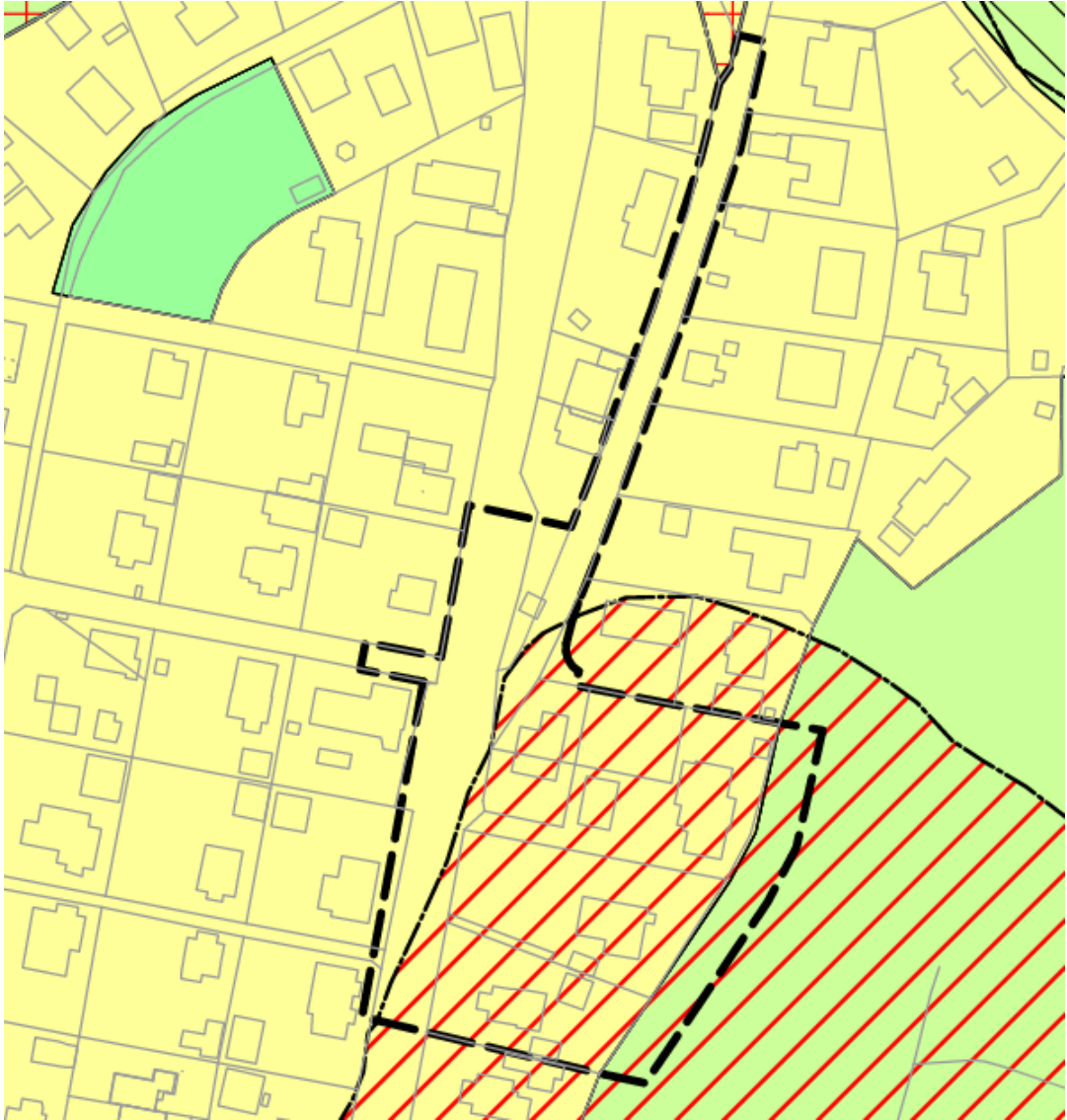
Utsnitt av kommunen arealstrategi med grenser for vekst, Hønefoss sentrum

4.1.4 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldene kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31.01.2019.

Det tillates dagligvare i boligbebyggelse inntil 800 m² BRA salgsareal i henhold til KP § 6.4. Handelsanalysen underbygger markedet og antall boenheter innen en radius på 2,0 km som er vilkåret for dagligvareetablering.

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for ras og skredfare. Det er derfor utført grunnundersøkelser og utarbeidet geoteknisk rapport med uavhengig kvalitetssikring i henhold til NVEs gjeldene veileder. Hensynssonen er videreført i plankartet.

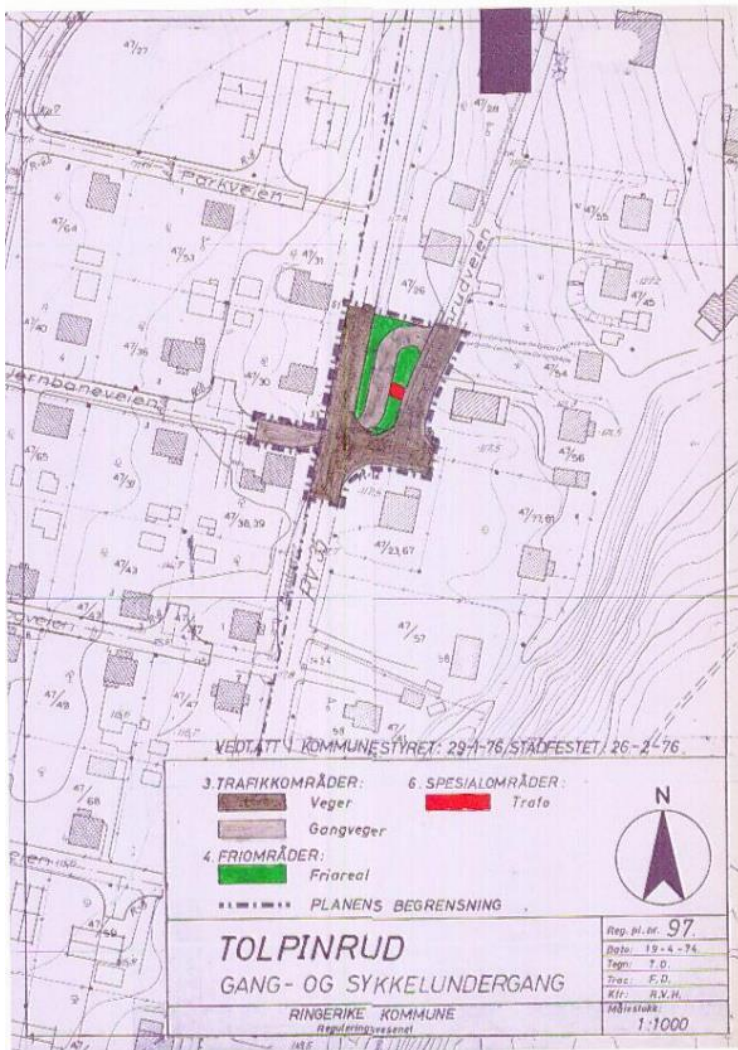


Utsnitt av kommuneplankart med planavgrensning.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende planer innenfor planområdet er nr. 97 Tolpinrud Gang- og Sykkелundergang, som regulerer kryssing av Askveien med undergang. Deler av 247 G/s Snyta-Tolpinrud og 67-04 Tolpinrud inngår i planområdet.

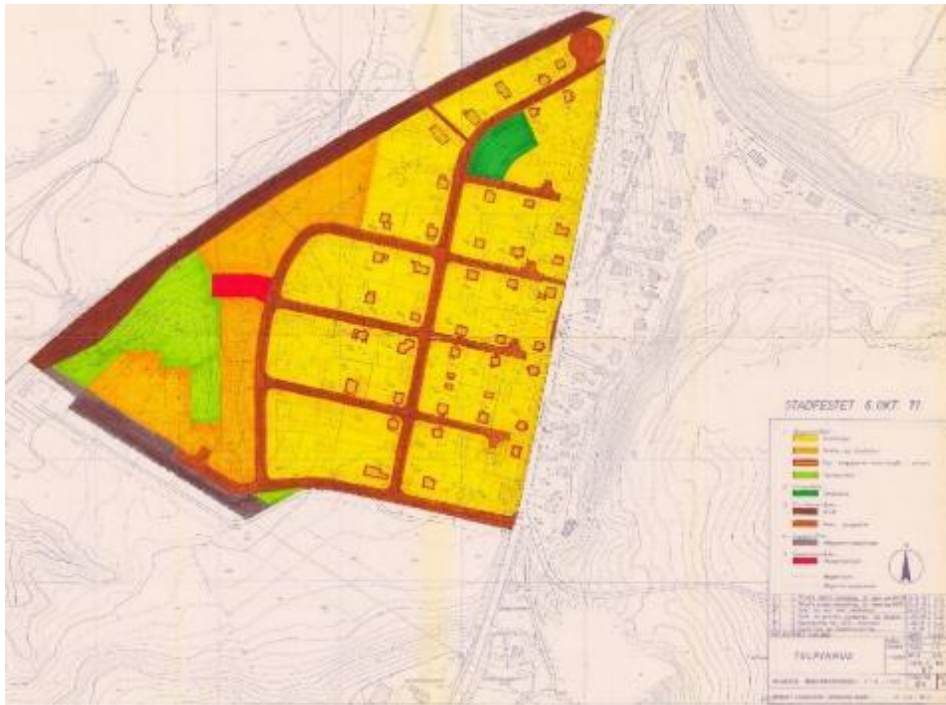
Planer og deler av planer som overlapper ny plan vil oppheves ved vedtak.



Nr 97, Tolpinrud, Gang- og sykkelundergang



Nr 247 G-IS Snyta-Tolpinrud



67-04 Tolpinrud

4.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 No 201604 FRE og 6704 Tolpinrud grenser til planområdet.



67-04 Tolpinrud og No 201604 FRE

4.4 Temaplaner

Planforslaget er tilpasset aktuelle temaplaner og kommunale føringer. Temaplaner og føringer er listet opp med kommentar for ivaretagelse i planforslag:

- **Folkehelsemelding**
Kommunen har ansvar for å legge til rette for god livskvalitet gjennom å fremme gode oppvekst- og levekår, og gi tilgang til meningsfulle aktiviteter og fellesskap for alle innbyggerne. Tolpinrud Torg bidrar til stedstilørighet for beboere på Tolpinrud gjennom at prosjektet får nærbutikk og møteplass på et torg, tilpassede boenheter for de som ønsker å flytte lokalt til lettstelte boliger.
- **Grønn plakat**
Planområdet ligger i område med «en del verdi» og grenser i øst til område med «stor verdi».
- **Energi- og klimaplan**
Ringerike skal være et forbilde innen energieffektivisering, bruk av fornybare energikilder og reduksjon av klimagassutslipp.
Tolpinrud Torg vil sikte på utstrakt bruk av fornybare energikilder i prosjektet, slik som solcelleanlegg med batteribank. Etablering av sentrale boenheter og nærbutikk vil redusere reisebehov.
Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål nr. 7, ren energi for alle og nr. 9, innovasjon og infrastruktur.
- **Parkeringsstrategi for Hønefoss 2020-2030**
Se nedenfor om parkeringsforskriften.
- **Kommunedelplan for gående og syklende**
Denne viser trase for gående og syklende langs Askveien, opp Tolpinrudveien mot Hønefoss. Denne traseen blir forsterket i prosjektet med bygging av gatetun/miljøgate i Tolpinrudveien.
- **Plan for syklende i Hønefoss**
Se ovenfor.
- **Energi- og klimaplan**
Se beskrivelse under kapittel 7.
- **Formingsveileder**
Tolpinrud er i formingsveilederen kategorisert som boligområde. Mye er bygd siste 50 årene. Prosjektet tar sikte på å tilpasse seg formingsveilederens anbefalinger om skala, materialer, farger og beplantning.
- **Veg- og gatenorm**
Elementene av veier, fortau og gang-/sykkelvei er eksisterende og skal i hovedsak beholde sin nåværende form og materialbruk. Tolpinrudveien blir ombygd til gatetun/miljøgate med rumlefelt som fartsdempende tiltak.
- **Trafikksikkerhetsplan 2017-2021**
Planen har en nullvisjon for drepte og skadde i trafikken på Ringerike. I planområdet har det vært tre trafikkulykker med materiell- og personskade siste 30 år. Dagens trafikksystem beholdes i planområdet og forbedres på noen punkter både for kjørende og

syklende/gående.

- **Hovedplan avløp og vannmiljø 2017-2027**
- **Retningslinjer for overvannshåndtering**
Retningslinjene er fulgt i planleggingen. Jf. Notat om VA.
- **Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til Fjernvarmeanlegg i Hønefoss**
Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.
- **Parkeringsforskrift for Ringerike kommune**
Det er avvik fra parkeringsforskriften, se pkt. 4.1.4
- **Forskrift om renovasjon**
Renovasjonsløsningen er i tråd med forskriften og planlagt i samarbeid med den som har konsesjonen.
- **Strategi for universell utforming**
Prosjektet følger prinsippene i strategien. Se pkt. 6.10
- **Krav til lekeplasser**
Prosjektet vil oppfylle kravene til lekeplasser. Områdelekeplass og Strøkslekeplass, vil til dels være lokalisert til idretts- og friområdene vest på Tolpinrud samt i friluftsområdene nord og øst for planområdet.
- **Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040**
Planområdet ligger utenfor sentrumsplanen.
- **Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap**
Retningslinjene er fulgt. Dette er dokumentert i et Brannteknisk notat fra Roar Jørgensen as.

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

Planforslaget legger opp til å ivareta aktuelle og relevante planretningslinjer/rammer/føringer som kort beskrevet:

- **RPR statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.**
Utbyggingen av prosjektet er i tråd med denne RPR. Den er i tråd med kommuneplanens strategi, med fortetting i bynært område og nærbutikk for å redusere transportbehov.
- **Retningslinjene for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging.**
Prosjektet er planlagt i tråd med T1442, med nødvendige tiltak mot trafikkstøy.
Prosjektet er i tråd med T150 om luftkvalitet. Det skal ikke inneholde virksomhet som gir luftforurensning. Det ligger ikke i område med dårlig luftkvalitet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».
- **Den nasjonale strategien Bolig for velferd (2014-2020)**
Prosjektet planlegges med boliger som passer alle, eldre, barnefamilier, funksjonshemmede.

- **Direktoratet for samfunnssikkerhet og -beredskaps veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.**
Det er gjort en ROS-analyse for å identifisere risiko. Resultatet av analysen er hensyntatt i planleggingen.
- **SPR Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, vedtatt i 2018.**
Prosjektet er planlagt for å takle ekstremvær, med plan for overvannshåndtering.
- **Forurensingsloven og forskrift som regulerer disponering av overskuddsmasser av jord og stein som ikke er forurenset.**
Masser som graves ut, skal fraktes til godkjent mottak. Det er ikke kjent grunnforurensning i området. Masseforvaltning og eventuell forurensning ivaretas i miljøoppfølgingsplan.
- **RPR Barn og unge**
Prosjektets uteområde er skjermet mot trafikk og støy. Det er sikker atkomst til leke- og friområder i nærheten.
- **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023**
Prosjektet legger vekt på bærekraftig utforming, med trygge uteområder og bærekraftige energiløsninger.

4.5.1 Fylkeskommunale føringer:

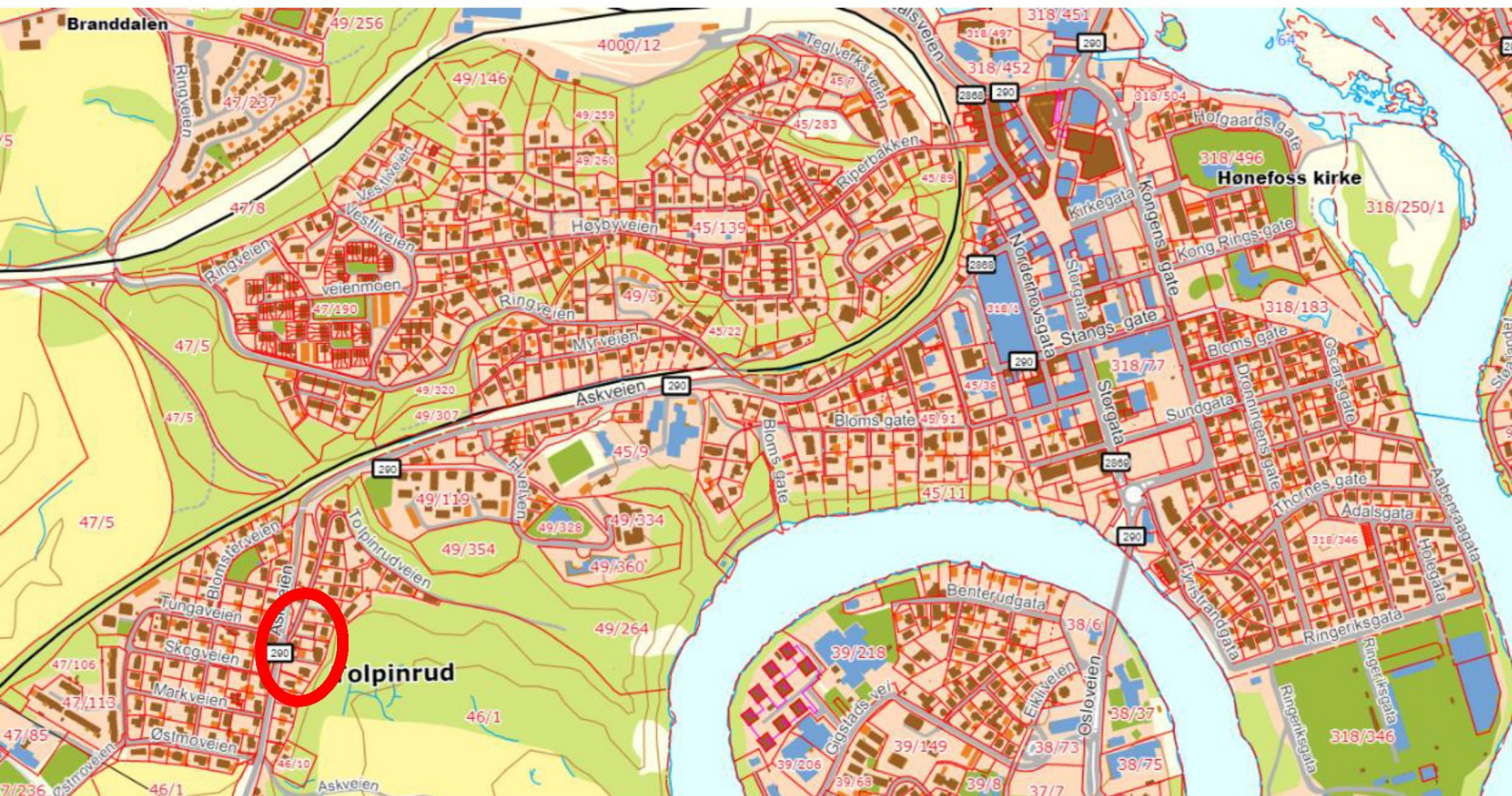
- **Samferdselsstrategi 2022-2033**
Denne har som hovedmål å fremme bærekraftig mobilitet. Prosjektet bidrar til mindre transportvolum gjennom å lokalisere boliger sentrumsnært og samlokalisere med nærbutikk.
- **Regional planstrategi 2020-2024**
Denne handler om sikre livskvalitet, bærekraft og miljø. Prosjektet er planlagt etter verdier som oppfyller denne målsettingen.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Området ligger bynært i «bydelen» Tolpinrud, sørvest for Hønefoss bysentrum. Planområdet ligger med gangavstand på 1,4 km fra Søndre torg, med en sykkelavstand på 4 minutter. Innfartsåren Askveien/FV 290 går forbi planområdet.

Området ligger bynært, men rolig og landlig med gode solforhold, utsikt mot Storelva i øst og mot åser og fjell i vest.



Oversiktskart av Hønefoss by, planområdet er vist med rød runding vest på kartet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommene innenfor planområdet består i dag av typiske eneboliger med saltak. Eiendommene er opparbeidet med hager og tilhørende uthus/garasjer, anlegg og funksjoner. Askveien 52 er en tidligere landhandel som i de senere årene har huset gatekjøkken.

Det er også veiformål som fylkesvei, kommunale veier, fortau, bussholdeplass (Askveien og Tolpinrudveien).

Arealet mot øst er LNF med krattvegetasjon i skråning.

5.3 Stedets karakter

Struktur og estetikk/byform

Viktige elementer er fylkesvegen, jernbanen og åsryggen mot nord-øst. Bebyggelsen ligger som et bånd på østsida av Askveien og som et teppe med kvadratur på vestsiden.

Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen på Tolpinrud er homogen villabebyggelse i en og to etasjer, med garasjer. De fleste hus er eneboliger bygd i tre, noen i mur. Noen flermannshus/rekkehus. Området er bygd fra 1930-tallet og fram til 2000-tallet. Mange hus er ferdighus/kataloghus med sal-, flatt- eller hvalm/halvhvalmtak, kledd med stående kledning, liggende kledning eller murpuss. Det er brukt hele spekteret av utvendige farger. Bygningene har ingen bestemt kjent stil, og Tolpinrud kan derfor ikke en helhetlig arkitektonisk stil eller et enhetlig uttrykk.



Google streetview, av planområdet

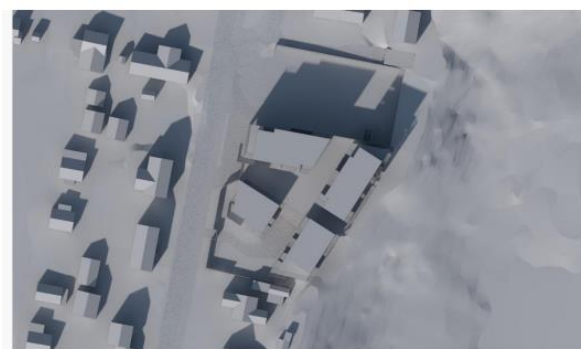
5.4 Landskap

Topografi og landskap

Stedet ligger på en flate som går over i kulturlandskap mot vest. Det skrår bratt ned mot øst i det som trolig er en gammel skredgrop.

Solforhold

Planområdet har sol store deler av dagen. Det er ingen store hindre i solretningene.



kl 16:00



kl 18:00

Sol-skyggediagram 20 mars kl. 1600 og 1800.

Lokalklima

Lokalklimaet er innlandsklima. Trolig lite vind her og uberørt av elvetrekk.

Estetisk og kulturell verdi

Tolpinrud framstår som en samlet enhet, med nesten landsbypreg. Bebyggelsen i seg selv har ikke spesielle estetiske eller kulturhistoriske kvaliteter, men er helhetlig og harmonisk, med en avslappet samhörighet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner av verdi i det bebygde området. Det er noen Sefrak-registreringer fra sent 1800-tall i ytterkant mot sør og nord utenfor planområdet. Det er fornminner i kultur- og naturlandskapet utenfor. Jf. Ra/kulturminnesøk og kommunens temakart.



Kulturminner

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier i planområdet. Det er registrert en fugleobservasjon inne i boligområdet vest for Askveien. Jf. Naturbase.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Et område nord-øst for planområdet og et område øst for er registrert som å ha svært høy rekreasjonsverdi, dette er utenfor planområdet. Jf. Kommunens temakart.



Kommunens temakart-Rekreasjonsverdi

5.8 Landbruk

Ingen vesentlige landbruksverdier som blir berørt. Et lite LNF-areal mot øst øverst i skråningen, er innlemmet i planområdet. Det er ikke registrert dyrkbar mark inne på planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Planområdet ligger i boligfeltet Tolpinrud, sørvest for Hønefoss sentrum, og er en del av tettere bebyggelse bestående av småhusbebyggelse. Planområdet ligger i ytterkant av nabolaget og består av fire tomter som til sammen vil utgjøre et nytt næringsområde med boligbebyggelse. Adkomst til planområdet er i dag Fv.290 Askveien for tre av tomtene (separate adkomster), mens den fjerde (næringseiendommen) har adkomst fra Tolpinrudveien.

Askveien Fv.290 er fylkesvei og er en viktig vei nordover til Hønefoss, eller sør til E16. Tolpinrudveien er en kommunal adkomstvei med totalt 22 husstander, der alle med motorisert kjøretøy er avhengig av krysset Askveien x Tolpinrudveien for å komme seg til eller fra boligen. Tolpinrudveien brukes tidvis til adkomst for transport av tømmer. Fv.290 (Askveien) har fartsgrense 40 km/t og Tolpinrudveien har fartsgrense 30 km/t.

Boligeiendommene i prosjektet har i dag tre atskilte atkomster fra Askveien, i tillegg til adkomsten til Tolpinrudveien.



Fire avkjørsler fra Askveien i dag.

Vegsystem

Askveien er fylkesveg/hovedveg, Den har busstopp i begge retninger. Det er gang/sykkelvei langs denne. Tolpinrudveien er en boliggate. Den er også gang-/sykkelforbindelse til sentrum. Askveien og Tolpinrudveien møtes i et y-formet kryss.

Trafikkmengde

Askveien har ÅDT på ca. 3500, Tolpinrudveien ca. 100.

Ulykkessituasjon

Det er registrert tre trafikulykker, den siste for 30 år siden.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Gang-/sykkelforbindelsen til Hønefoss fra vest passerer forbi planområdet. Det er bygd fortau langs Askveien. Tolpinrudveien har blandet trafikk.

Kollektivtilbud

Det er et godt busstilbud Hønefoss-Drammen og lokalbuss Hønefoss-Tyrstrand, jf. Brakar Trafikkforholdene, trafikkmengde, ulykkessituasjon er beskrevet i eget trafikknnotat.



Krysset Askveien x Tolpinrudveien mot nord



Krysset Askveien x Tolpinrudveien mot sør

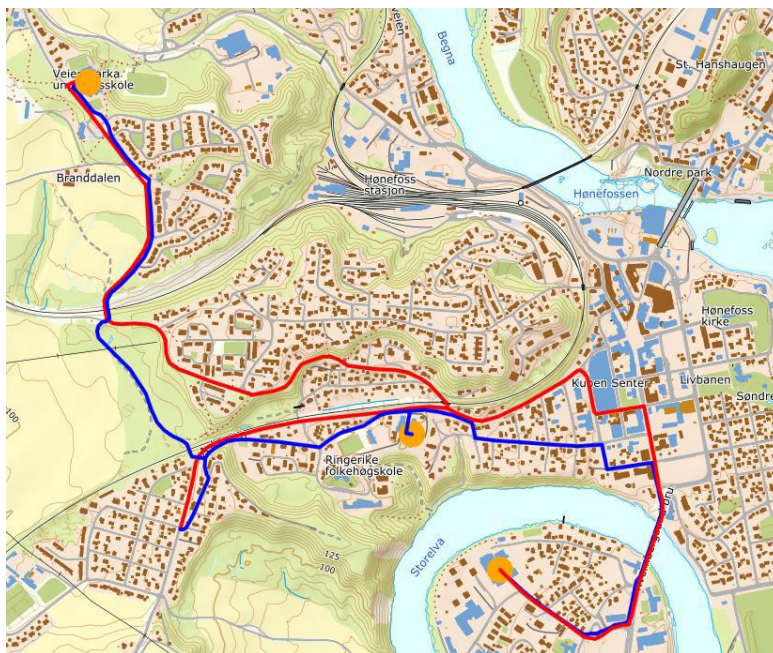
5.10 Barns interesser

Tilbud til barn i dag på Tolpinrud er idrettsområdet vest (strøkslekeplass) og to lekeplasser nord (områdelekeplasser), en på hver side av Askeveien. Alle lekeplasser kan nås uten kryssing av vei i plan (via gangbru).



Idrettsområdet vest på Tolpinrud og lekeplass nord mot fotgjengerbru over jernbane og vei. Kilde: Norgeskart

5.10.1 Sosial infrastruktur



Skolevei (blå strek) til Veienmarka ungdomsskole og Benterud barneskole.

Skole

Bosatte ved Tolpinrud torg vil sogne til Benterud barneskole og Veienmarka ungdomsskole. Benterud har god kapasitet, mens Veienmarka på nærmeste er "full". (Geir Svingheim 16.09.2021).

Barnehagedekning

Ringerike kommune er ett opptaksområde for barnehager. Pr. dato er det ledige plasser. De nærmeste barnehagene er Tolpinrud Barnehage på Tolpinrud og Blåbærskogen Barnehage på Hvelven. Barnehagene ligger i kort avstand fra planområdet.

5.11 Universell tilgjengelighet

Bortsett fra Tolpinrudveien, er området relativt flatt og uten store hindre. Det skrår ned på østsiden. Det ligger godt til rette for å oppnå universell tilgjengelighet i prosjektet. Atkomst til utearealene på bakken mot torget og området i sør er uten store terrengsprang.

5.12 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett i området. **Kravene til brannvannsdekning er oppfylt (ref. brannvannstest mars 2023).** For overvann må det i tillegg til kommunalt overvannsnett, etableres fordrøyning og utslipp til terreng.

Trafo

Det er innledet dialog med kraftleverandøren om kapasitet på trafoen som ligger nord i området. Det er ingen utfordringer ift kapasiteten.

Energi

Planområdet ligger utenfor i konsesjonsområdet for fjernvarme. Det skal i prosjektet nyttes elkraft som energikilde fra el-nettet og fra solcelleanlegg med batteribank. Det planlegges også energigjenvinning fra butikken.

Bredbånd/fiber

Prosjektet vil bli tilknyttet Viken Fiber. Det er opprettet dialog om dette.

5.13 Grunnforhold

Planen ligger innenfor **faresone** for Ras og skred i kommuneplanens arealdel.

Geotekniske forhold er vurdert i en rapport fra Terraplan As av 28.06.2022. Grunnundersøkelser ble utført i august 2020.

Det er gjort følgende konklusjon i notat:

Terraplan har ved stabilitetsberegninger dokumentert stabilitetsforholdene på det aktuelle utbyggingsområdet.

Ny stabilitetsberegning har blitt utført for å dokumentere at stabilitetsforholdene er ivaretatt også for de nye planene som foreligger per dags dato. I tillegg er foreliggende notat revidert slik at alle vurderinger er iht. revidert kvikkleireveileder NVE 1/2019, herunder krav til sikkerhetsfaktor

Stabiliteten i permanent situasjon, med kompensert fundamentering av bygget og fjerning av sandhaugen, er beregnet til $F_c=1,71$ og $F_c\phi=1,56$ for områdestabilitet (glidesirkler som berører kvikkleirelaget/glidesirkler som kan initiere et kvikkleireskred). Lokal stabilitet i drenert analyse må ivaretas i detaljprosjekteringen.

Basert på ovennevnte konkluderer Terraplan med at sikkerheten mot områdeskred er ivaretatt og oppfylt i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 28-1, § 29-5 og byggeteknisk forskrift kap. 7.

Vi forutsetter at «sandryggen» på utkanten av eiendommen fjernes i sin helhet og at området planeres ned til ca. kote +118 i sørlig del og kote +119 i nordlig ende av tomten.

Vi har i våre stabilitetsberegninger lagt til grunn en kompensert fundamenteringsløsning dvs. at vekten av det som graves ut må være lik vekten av det som tilføres. Dette gjelder også for parkeringsareal og eventuelle terrenghevinger.

Vi forutsetter at lokal stabiliteten i forbindelse med etablering av planlagt kjeller ivaretas i detaljprosjekteringen. Det forutsettes videre detaljprosjektering av endelig fundamenteringsløsning i samråd med RIB.

Overvannshåndteringen må prosjekteres av VA-ingeniør og sørge for at ikke påvirker stabilitetsforholdene i skråningen.

Områdestabilitetsvurderingene i dette notatet skal kvalitetssikres av et uavhengig foretak.

(Terraplan, juni 2022)

5.14 Støyforhold

Støyforhold er vurdert i en rapport fra Mjøsplan AS av 21.02.2022, støyrapporten er revidert 03.03.2023. Revideringen baserer seg i hovedsak på utbytting av illustrasjoner.

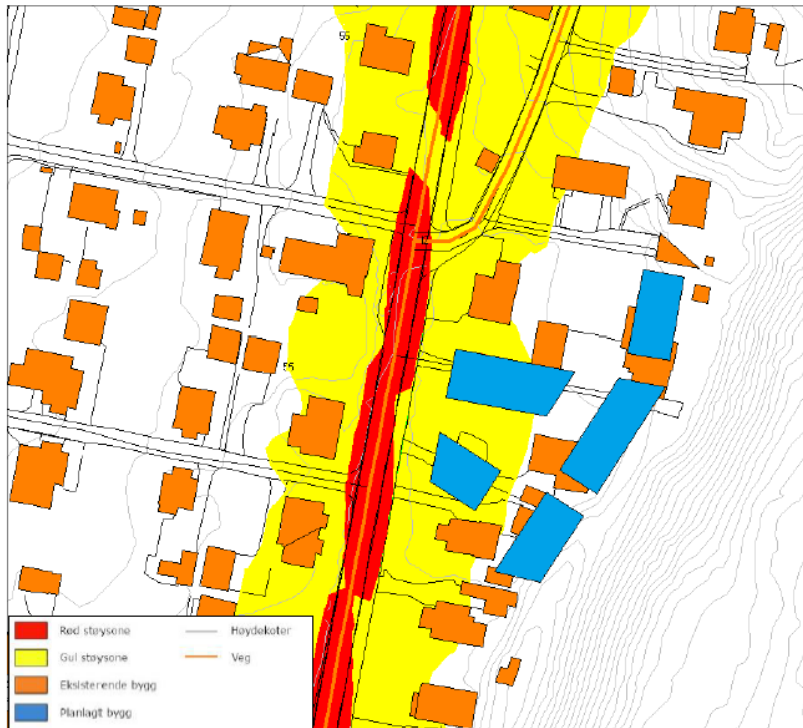
Basert på trafikk tall, er det gjort støyberegninger basert på veileder T1442. Resultatene er vist på to støysonekart. Ett med beregninger i 4 meters høyde over bakken. Dette nyttes til vurdering av støy mot bygninger. Det andre kartet viser beregninger i 1,5 meters høyde over bakken. Det nyttes til vurdering av støy på uteområder på bakken.

Kartene viser at gul støysone går delvis inn i byggeområdet for planen. Der må det gjøres tiltak mot støyen i form av støyskjerm mot veggen og tiltak i fasaden med isolasjon og skjermer på balkonger samt tiltak på vinduer.

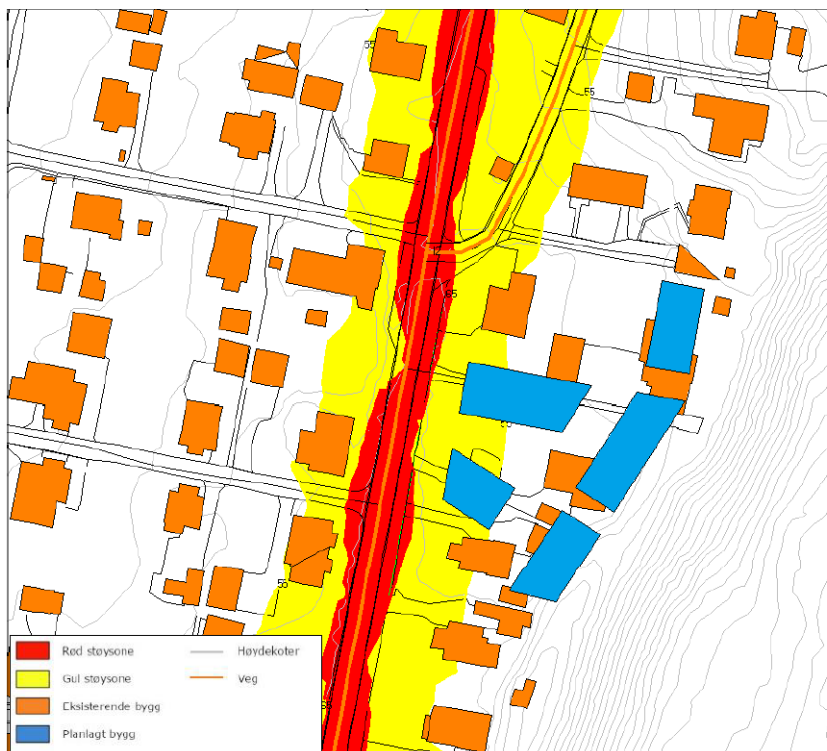
Rød støysone når ikke fram til bebyggelsen. Gul støysone er område med døgnstøy opp til 55 Db Den. Rød støysone er område med døgnstøy opp til 65 DB Den.

5.1 Støysonekart

De påfølgende kartene viser støysonekartet med kartlegging av støy med og uten støyskjerm i 1,5m og 4 m høyde. De aktuelle byggene er markert med blå farge. Gul og rød støysone er beregnet med grunnlag i grenseverdiene som er beskrevet i tabell 1.



KART 5 STØYSONEKART, LDEN 4M



KART 6 STØYSONEKART, LDEN 1,5M

Utsnitt av støysonekart

5.15 Luftforurensing

Det er ikke spesiell fare for luftforurensing ifølge kommunens utredning av temaet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».

Luftinntak for prosjektet skal vende bort fra Askveien.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen spesielle forhold i dagens situasjon. Se pkt. 6.18 for Ros-analyse i planlagt situasjon og 5.13 som gjelder grunnforhold.

5.17 Næring

Askveien 52 har tidligere vært nyttet til salg av hurtigmat og landhandel. Nøringsvirksomheten er i dag avviklet. Ellers er det ingen øvrig næringsvirksomhet i planområdet.

5.18 Analyser/utredninger

Som underlagsdokumentasjon til planarbeidet er det utarbeidet følgende analyser og utredninger:

- Lokaliseringsanalyse for dagligvarehandel. Geodata AS, 29.09.2020.
- Brannteknisk notat, Roar Jørgensen AS, 16.11.2021
- Energinotat Cowi AS, 19.11.2021
- Geoteknisk notat, Terraplan AS 28.06.2022
- Geoteknisk uavhengig kvalitetssikring, 29.06.2022
- Ros-analyse, Rambøll AS 24.01.2022
- Støyrappport, Mjøsplan AS 21.02.2022. Revidert 03.03.2023
- Trafikknota, Mjøsplan AS 21.02.2022. Revidert 06.03.2023
- Notat VA og overvann, COWI AS, 18.05.2022. Revidert 16.03.2023.
Endelig versjon legges ved til sluttbehandling da det pågår trykktesting av vannforsyning.
- Ros-analyse, Rambøll, rev. 01.07.2022. Revidert 17.03.2023

- Formål SVG 4-6 skal nyttes til annen veggrunn, felles/privat
- Formål o_SVG 1-3 og 7-12 skal nyttes til annen veggrunn, grøntareal, offentlig
- Formål o_SP skal nyttes til formål offentlig leskur/venteplass for buss
- Kollektivholdeplass o_SKH 1-2 skal nyttes til offentlig kollektivholdeplass
- Parkering SPA skal nyttes til parkering felles/privat
- Formål LNF tillates det kun endringer av terrenget for avbøtende sikringstiltak for stabilisering av grunnen
- Bestemmelsesområde #1 tillater stabiliserende tiltak; fjerning av sandrygg

Formålene er fordelt på arealer i henhold til tabell (m²)

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (2)	0,5
1510 - Energianlegg	0,0
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
1600 - Uteoppholdsareal	1,1
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1,4
Sum areal denne kategori:	3,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,7
2012 - Fortau (4)	0,4
2013 - Torg	0,2
2014 - Gatetun	0,9
2015 - Gang-/sykkelveg	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (14)	1,2
2026 - Leskur/plattformtak	0,0
2073 - Kollektivholdeplass (2)	0,1
2080 - Parkering	1,5
2900 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	0,1
Sum areal denne kategori:	5,2
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	1,0
Sum areal denne kategori:	1,0
Totalt alle kategorier:	9,2

Arealtabell for planområdet.

Hensynssoner	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
210 - Rød sone iht. T-1442	0,2
220 - Gul sone iht. T-1442	0,9
310 - Ras- og skredfare	6,4
Sum areal denne kategori:	7,5
Totalt alle kategorier: 7,5	

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelsesområder	Areal (daa)
1 - Utforming	1,6
Sum areal denne kategori:	1,6
Totalt alle kategorier: 1,6	

Arealtabell hensynssoner for planområdet.

6.1.2 Arealregnskap – utnyttelse

Utnyttelse settes for hver bygningsdel. For BKB fordeles bruksareal på dagligvare og leiligheter med tilliggende funksjoner.

	Feltnavn	Maks. m² BRA
Ny bebyggelse og anlegg	BBB 1	650 m ² BRA
	BBB 2	950 m ² BRA
	BKB	6000 m ² BRA
Eksisterende bebyggelse og anlegg		Rives

6.1.3 Arealregnskap – omdisponering

I saker som berører dyrka og dyrkbar jord eller skogsareal, skal det lages et arealregnskap som viser omdisponering.

Planen berører ikke dyrka mark. Innenfor planområdet er det heller ikke registret dyrkbar mark (nibio.no)

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformål BBB 1-2

BBB 1-2 Boliger, Blokkbebyggelse

Feltet reguleres til blokker i tre etasjer fra bakkeplan. BBB1 (B) med 6 boenheter, BBB2(A) med 11 boenheter, til sammen 17 boenheter. Høyden for byggene er satt med maks kotehøyde på 128,4 moh for blokk BBB1 og 131,4 moh for blokk BBB2. Blokk BB2 for en inntrukket toppetasje.

Byggene består av inntrukne svalganger med innganger, egen heis og trapp mot nord og øst.

Oppholdsrom og private uteoppholdsplasser mot sør og vest. Det avsettes 40 m² utomhusareal per boenhet. Privat uteoppholdsareal i form av terrasser og balkonger. For alle boenhetene er private uteoppholdsareal vendt mot sør eller vest. Alle leiligheter vil som utgangspunkt være gjennomlyste.

Boenhetene vil ha sykkelparkering i skjul under trapp, og ved støyskjerm. Leiligheten har lett tilgjengelig felles uteoppholdsareal på bakkeplan og på lokk over dagligvare.



Utsnitt fra plankart og utomhusplan (BB1 (B) og BB2 (A))

6.2.2 Reguleringsformål o_BE

o_BE, Energiformål, trafo, offentlig.

Det ligger en eksisterende trafo inne på planområdet mellom Askveien og Tolpinrudveien, denne reguleres inn i plankartet som eget formål.

6.2.3 Reguleringsformål BRE

BRE Renovasjonsanlegg.

Nedgravde containere for henting med kranbil. Prosjektet vil ha felles renovasjonsløsning som er lett tilgjengelig med kranbil og for beboerne inne i prosjektet. Renovasjonsanlegget er prosjektert sammen med renovasjonsoperatør HRA.

6.2.4 Reguleringsformål BUT

BUT Uteoppholdsareal

Skal nyttes til uteoppholdsareal og lekeareal. Utformingen er vist i utomhusplanen. Uteoppholdsareal suppleres med areal på lokk BKB, disse knyttes sammen med en stor trapp. For øvrig inneholder BUT et nedsenk for overvannsfordrøyning, arealet tilrettelegges for lek i form av hinderløype, et estetisk funksjonelt grep for overvannshåndtering. BUT møbleres også med huskestativ og benker, for lek og sosialt samvær. For øvrig skal det legges opp til plen og armert gress. Sykkelparkering legges inn mot støyskjerm på området.

Det er i planforslaget gjort et bevisst valg om å ikke regulere eget formål for lekeareal, dette for å få til et dynamisk fleksibelt uteareal for alle aldersgrupper. Funksjonene til lek hjemles med egne bestemmelser for innhold. Funksjoner for lek spredt utover uteoppholdsarealet gir fleksibel bruk, og mindre belastning på de leilighetene som ville ha fått lekearealet ved sin boenhet. Det er lagt fokus på at alle aldersgrupper kan benytte uteoppholdsarealene sammen. Det er lagt inn egen bestemmelse som ivaretar at lekeareal ikke legges i støysone over 55 dB.

Inne i BUT er det tilrettelagt for tilgang for brannbil med oppstillingsplass. BUT har tilgang via port igjennom støyskjerm for gående- og syklende fra fortau lang Askveien, som en forlengelse av torget foran dagligvaren.



Utsnitt fra utomhusplan.

6.2.5 Reguleringsformål BKB

BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Formålet er et blandet med ulike bruk i ulike vertikallnivå. Formålet inneholder garasjeparkering, dagligvare, uteoppholdsareal og boliger med tilleggende funksjoner. Under bakkeplan tilrettelegges det med rampe ned mot parkering for boliger (42 plasser), sykkelparkering, batteribanker, tekniske rom, bilvask og boder. Det tilrettelegges for elbillading for biler, og tre handikaplasser. Beboere kan ta heis rett opp i sine boliger fra garasjekjelleren.



Forslag til disponering av kjelleretasje.

I første etasje tilrettelegges det for dagligvare med lager. Dagligvare har en maksbegrensning på 800 m² salgsareal. Varelevering til dagligvare skjer helt i bakkant av parkeringsplassen, unna gående og andre trafikanter, ryggesone er derfor trygg for levering av varer. Teknisk rom og batteribank innenfor varelevering er ikke tilgjengelig for beboerne.

Teknisk rom og batteribank vil legges i terrenget og vil ha grøntareal over seg. Inngang til butikk legges mot Askveien for å gi en innbydende, aktiv fasade, med bydelstorg i front med benker, beplantning og sykkelparkeringer for besøkende til dagligvarebutikken.



Forslag til disponering av arealer til dagligvare med inngangsparti, parkering og varelevering (i øst)

Over dekket til dagligvare skal det bygges to boligblokker, en blokk med tre boligetasjer og en med fire. Blokk vest med elleve boenheter i tre boligetasjer, blokk øst med 14 boenheter i fire boligetasjer. til sammen 25 boenheter.

Den høyeste blokken er lagt midt i planområdet. Boligblokkene defineres innenfor gitte byggegrenser i plankartet, slik at plassering og utforming låser seg.

Blokkene utformes med inntrukne svalganger med innganger, heis og trapp mot nord og øst. Det legges opp til oppholdsrom og private uteoppholdsplasser mot sør og vest. Noen av boenhetene i øverste etasjer får store gode takterrasser.

Lokket over dagligvaren rundt boligblokkene skal disponeres som uteoppholdsareal med ulike funksjoner. I utomhusplanen er det lagt opp til sittegrupper, sandlek, vippedyr, sittegrupper, en stor felles kjøkkenhage, benker med beplantning i form av plen og bed med øvrig grønt dekke. Uteoppholdsareal på lokk sammenføyes med terreng i bakkant (mot sør), og sikres med gjerde ellers.



Forslag til disponering av første boligetasje med tilhørende utearealer

6.2.6 Reguleringsformål SAA

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser med andre angitte hovedformål – SAA. Området SAA skal benyttes til bygg for tekniske installasjoner som varmesentraler, trafo, batteribanker, ventilasjonsrom, lager etc. Bygget legges inn i terreng slik at tak kan benyttes til uteoppholdsareal.

6.2.7 Reguleringsformål SKV

SKV_3 Kjørveg. Privat kjørveg, avkjørsel til nabobebyggelse i nord gbnr. 47/100 og 47/56 reguleres inn i plankartet.

6.2.8 Reguleringsformål o_SKV1

O_SKV Kjørveg. Offentlig kjørveg, Askveien (o_SKV1) som er fylkesveg

6.2.9 Reguleringsformål o_SGT

Tolpinrudveien (o_SGT) som er kommunal veg. Tolpinrudveien skal formes som gatetun/miljøgate i henhold til rekkefølgebestemmelser.

6.2.10 Reguleringsformål SF 1-4

O_SF Offentlig fortau. Forta langs Askveien.

SF4 er felles for adkomst til boligområdet for gående, syklende og brannvesen.

6.2.11 Reguleringsformål ST

ST Torg, annen eieform, privat sameie. Torg med sykkelparkering, oppholdsplass med benker og lignende i tilknytning til inngangspartiet til dagligvaren.

6.2.12 Reguleringsformål o_SGS

O_SGS Gang- og sykkelveg. Gjelder Tungaveien. Kommunal veg som er enveiskjørt inn fra Askveien i dag. Skal skiltes innkjøring kun til eiendommene, utkjøring forbudt. Gangveg med tillat kjøring til eiendommene. Veien skiltes med forbud om utkjøring i henhold til rekkefølgebestemmelser.

6.2.13 Reguleringsformål SVG og o_SVG

SVG Annen veggrunn, grøntareal. Offentlig og privat sideareal til kjøreveg og fortau. Skal nyttes til vannavrenning og snølagring.

6.2.14 Reguleringsformål o_SP

o_SP Leskur for passasjerer som venter på buss, nordgående retning.

6.2.15 Reguleringsformål o_SKH

o_SKH Kollektivholdeplass. Plass for busstopp, kantstopp nordgående mot Hønefoss sentrum, og sørgående mot Tyristrand og E16.

6.2.16 Reguleringsformål SPA

SPA Parkering. Annen eieform, privat sameie. Parkering for butikk og manøverplass for varetransport og avfallsbiler og atkomst til boligparkering.

6.2.17 Landbruk-, natur og friluftformål LNF

Det innlemmes en stripe med LNF inn i planområdet. Dette for å kunne ta ut masser til prosjektet hvis det skulle vise seg i videre prosjektering av terrenget må avlastes ved å ta bort sandryggen. Det tillates skjæring på inntil 3,0 meter innenfor formålet. Bestemmelsen om terrenginngrep sees i sammenheng med bestemmelse for hensynssone H310.

6.2.18 Hensynssone H210

Hensynssone H 210 viser rød støysone etter T1442 med støyskjerm. Det skal ikke være støyfølsom virksomhet i støysonen.

Støysonen viser for øvrig til støyrapport og anbefalte tiltak der.

6.2.19 Hensynssone H220

Hensynssone H 220 viser gul støysone etter T1442 med støyskjerm. Det skal i liten grad være støyfølsom virksomhet i støysonen. Boliger i sonen må skjermes med egne tiltak for å tilfredsstille T1442. Støysonen viser for øvrig til støyrapport og anbefalte tiltak der.

6.2.20 Hensynssone H310

Hensynssone H 310 viser til faresone for kvikkleireskred og er videreført fra kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel vedr. ras- og skredfare er innlemmet i planen ved utarbeidelse av utredninger med uavhengig kvalitetssikring ihhl. til NVE 1/2019.

Innenfor hensynssonen skal det ved søknad om tiltak kreves fagkyndig dokumentasjon på at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas i prosjektering av tiltak jf. 2.1 og 4.1.2.

6.2.21 Bestemmelsessone #1 Utforming/planering av terreng for stabilitet

Innenfor bestemmelsessone #1 tillates det fjerning av sandrygg i henhold til anbefalte tiltak i geoteknisk rapport. Sandryggen tillates planert ned til kote 118 i nord og 119 i sør. Det kan vurderes å erstatte sandrygg med lette masser.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maks gesimshøyde er påført plankartet i form av kotehøyder for hver bygningsdel. Innenfor BKB er kotehøyder satt innenfor byggegrenser for hver bygningsdel.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maks m² BRA er satt inn i reguleringsbestemmelsene:

BBB1: 650 m² BRA

BBB2: 950 m² BRA

BKB: 6000 m² BRA

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Dagligvarebutikk på 800 m² BRA salgsareal med tilhørende lager og pauserom, garderober og kontor. Dagligvaren vil antatt gi mellom 12-15 årsverk.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Prosjektet legger opp til 42 boenheter fordelt på fem blokker. Prosjektet er ikke ferdig prosjektert, antallet er derfor et maksimum for boenheter.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Det er lagt vekt på å tilpasse prosjektet til stedet i forhold til skala, proporsjoner, materialvalg og farger. Bygningsmassen er delt opp i flere volumer for å sikre luft, gjennomlysning og gjennomsyn. Det skal nyttes trekledning og teglstein utvendig med farger tilpasset stedet.

Det er lagt vekt på gode uteområder, støy-skjerming og felles torg.

Prosjektet er tegnet med tanke på gode boliger for alle aldersgrupper, med gjennomlyste leiligheter med en eller flere balkonger/terrasser. Området ligger bynært med dens funksjoner, samt landlig og solfylt for å nyte det landlige Ringerike har å by på.

6.5 Parkering

Etter dialog med kommune er det valgt å tilrettelegge for 1 bilplass pr boenhet. Kommunens forskrift sier som utgangspunkt at det skal etableres to oppstillingsplasser pr boenhet over 80 m². Med tanke på at prosjektet ligger bynært, og med god tilgang til kollektivt, og godt tilrettelagt for å nå byens funksjoner med sykkel- og gange er det valgt å kutte i krav til parkeringsplasser. Dette også for å underbygge visjonen om nullvekst i persontransport i bil. Antall parkeringsplasser er sett mot parkeringsplasskrav i «Byplanen», her legges det opp til underdekning med 0,5 plass pr. boenhet under 100 m².

Parkeringsplassene opparbeides i kjeller, med tilgang til heis, rampe og trapp.

Således er det overdekning av parkeringsplasser til dagligvare. Bakkeparkeringen for bil kan nyttes som gjesteparkering i tider utenom åpningstiden. For butikk krever den 1,5 bilplass pr 100 m². Det etableres 5.

Det tilrettelegges for handikapparkeringsplasser i henhold til krav.

Sykkelparkering etableres i tråd med forskrift, og delvis under tak i garasje og i bod.

- For boliger krever den 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Det etableres 2 plasser pr boenhet.
- For butikk krever den 2 sykkelparkeringsplasser pr 100 m². Vi etableres 2 plasser.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er kartlagt tilknytningspunkter for teknisk infrastruktur.

- Vann og avløp:
Det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnett i området. Kravene til brannvannsdekning er oppfylt. For overvann må det i tillegg til kommunalt overvannsnett, etableres fordrøyning og utslipp til terreng. Se overvann og VA notat.
- Trafo:
Det er innledet dialog med kraftleverandøren om kapasitet på trafoen i området.
- Energi:
Planområdet ligger ikke i konsesjonsområdet for fjernvarme. Det blir etablert solcelleanlegg på takene og batteribank. I tillegg energigjenvinning fra butikken.
- Bredbånd/fiber:
Prosjektet vil bli tilknyttet Viken Fiber. Det er opprettet dialog om dette.

For øvrig se punkt 7.15 og VA-plan.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Planområdet har tilknytning til overordnet vegnett via Tolpinrudveien og til Askveien. Ved utbygging av planområdet vil dagens innkjøringer til eneboliger langs Askveien saneres.

6.7.2 Utforming av veger

Viser til eget trafikknottat fra Mjøsplan as 21.02.2022.

Oppsummering av anbefalte tiltak:

Tolpinrudveien – gangfelt, gatetun, rumlefelt, nedsatt fartsnivå til 5 km/t, tilpasse kryssløsningen og inn- og utkjøringen av Tolpinrudveien og parkeringsområdet for store kjøretøy.

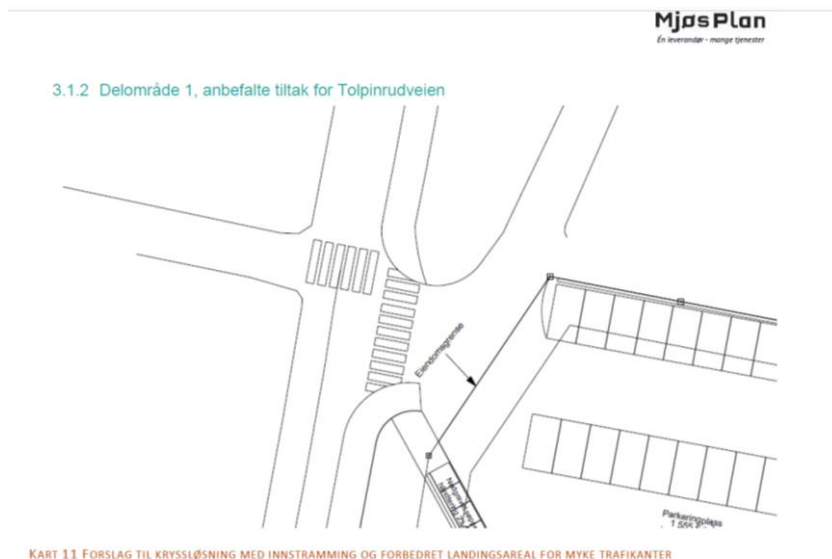
Askveien - beholde eksisterende gangfelt som ligger over Askveien fra Tolpinrudveien til Tungaveien, legge opp for innkjøring av port i sør for tilkomst av mannskapsbil – brannbil. Tungaveien tillates det kun innkjøring til eiendommene, utkjøring til Askveien forbys, delen av veien reguleres til gang- og sykkelveg.

Parkeringsareal - innkjøring til parkeringsareal anbefales tilpasset for «Lastebil (inkl. brannbil med stige) L» med radius 5 istedenfor 6, følge Statens vegvesen hb-N100, Bygg forskrift «Parkeringsplasser og garasjeanlegg», arealkrav til sykkel i henhold til Statens vegvesen hb-V122 «Sykkelhåndboka» og Ringerike kommune sine veg- og gatenormer for utforming.

Trygg skolevei:

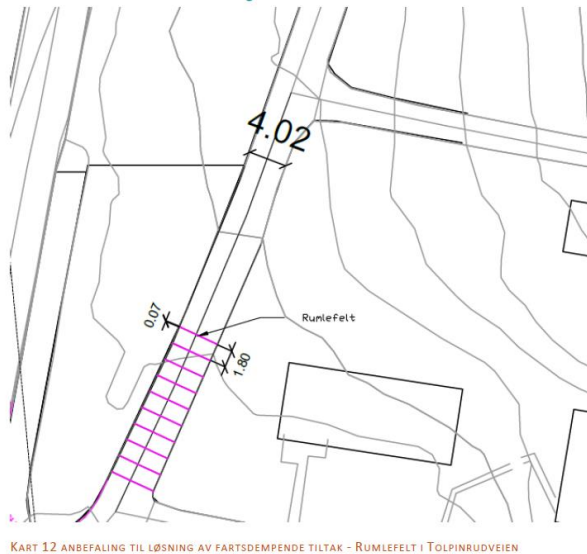
Det vil alltid være noen som tar korteste eller raskeste vei for å komme seg fra A til Å. Det er dermed vanskelig å forhindre at noen utsetter seg eller andre for fare. Med alle anbefalte tiltak for sikkerheten til myke trafikanter og forbedring av kryssløsning, har man forsøkt å sørge for at det skal være tilstrekkelige gode tiltak for å forhindre at ulykker og skader skal oppstå.

Det har vært vanskelig å finne en god omforent løsning for dette krysset, hvor mange trafikanter vil krysse hverandre. Utgangspunktet er et y-kryss, hvor Tolpinrudveien skrår inn mot Askveien.



Planlagt geometri for krysset Askveien x Tolpinrudveien.

3.1.3 Delområde 2: Gatetun og rumlefelt



FIGUR 2 SKILT 540,
GATETUN

Skilting av Tolpinrudveien, alle trafikkgrupper ferdes på like premisser. Planlagt rumlefelt i Tolpinrudveien, skiltet som «Gattetun».

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

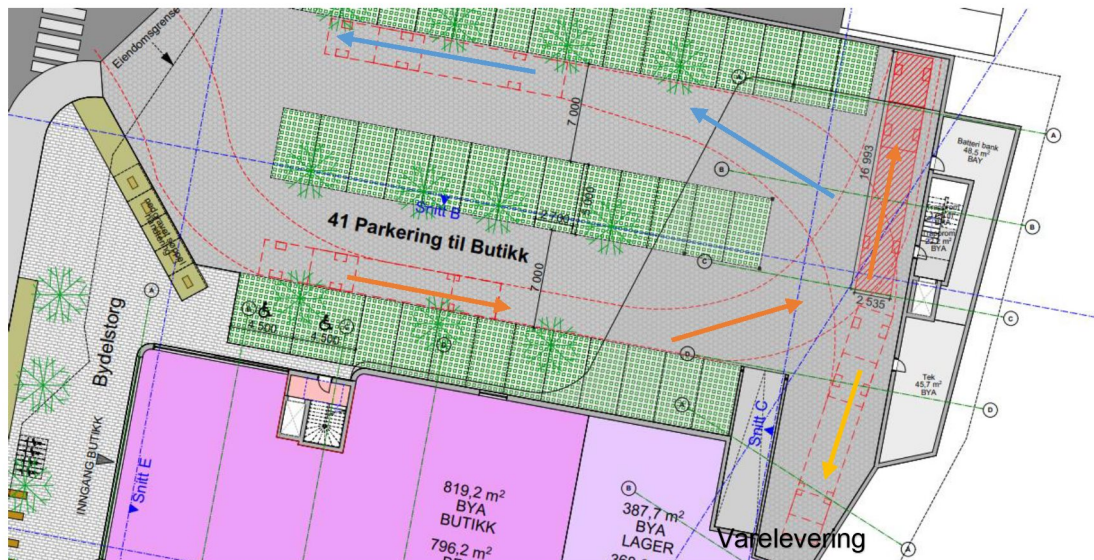
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal arbeider som er avtalt i utbyggingsavtalen og øvrige samferdselstiltak være gjennomført.

6.7.4 Varelevering

Varelevering til butikken via parkeringen. Egen vareinngang bak i området. Dette sikrer også best trafikkikkerhet. Ryggesone lagt lengst bak, og bort fra allmenn ferdsel, dette skaper en trygg varelevering. Bilen kjører inn langs parkeringsplasser i sør, inn til støttemur mot nord, og rydder seg inn i skjult varelevering i innhugg i bygningskropp under tak. Når varelevering er utført, kjører bilen ut via øvre del av parkeringsareal.

Skisse med svingradiuser for varelevering

- Orange piler – innkjøring
- Gul pil - rygging
- Blå piler - utkjøring



Skisse med piler for svingradius/varelevering.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende har atkomst via fortau langs Askveien inn på området via torget og via brannporten i støygjerdet. Jf. Utomhusplanen. Det er lagt stor vekt på sikkerhet og tilgjengelighet for gående og syklende.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Arealet for felles avkjørsel til Tolpinrudveien skal inngå i sameie for fellesarealer. Selve krysset er offentlig og tilhørende vegeier.

6.7.7 Planlagte offentlige anlegg

Gjelder Kjørevei, fortau, busstopp, gang-/sykkelvei i henhold til plankartet. Benevnelsen er markert med eierform offentlig (o_) foran.

6.8 Miljøoppfølging

Det skal fortrinnsvis brukes masser internt innenfor planområdet. Planen har egen rekkefølgebestemmelse for dokumentasjon før IG om Miljøoppfølgingsplan som skal beskrive og belyse følgende punkter:

- Håndtering og bortkjøring av overskuddsmasser.
- Redegjøres for mulig forurenset grunn
- Redegjørelse for evt. utslipp

6.9 Universell utforming

Boliger

Alle boligenhetene er utformet med heis og har alle hovedfunksjoner på et plan. De forholder seg derfor til TEK 17 § 12-2, som tilgjengelige boenheter.

Boenheter i en bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på boenhetens inngangsplan. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften.

For boenhetene på inntil 50 m² BRA oppfyller 50% kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett. Dette i henhold til Tek 17 § 12-2.(2)

Parkering

Alle enheter har parkeringsplass i kjeller. Alle boligene har, med unntak fra enhetene i bygg A i Nord, direkte adkomst fra med heis fra kjeller. Enhetene i Bygg A, må benytte seg av heis og trappekjerne til Bygg B. derfra kan de bevege seg ca. 25 m til egen trappe og heiskjerne og komme inn i egen bolig trinnfritt.

En andel på 5 % av parkeringsplasser i kjeller har en størrelse som tilfredsstillende kravet til handicap parkering.

Parkeringsplasser til næringslokaler på bakkeplan har også 5 % HC parkeringsplasser. Dette utgjør to plasser ved inngangspartiet.

Utearealer

Utearealene er utformet med dekker og trinnfrie overganger som tilrettelegger som tilgjengelig bruk for alle. Utearealene er etablert over to plan, på bakkeplan og på taket til butikk. Disse er forbundet med en stor tribunetrapp. For å gjøre adkomst mellom disse to nivåene tilgjengelig for alle, er trapp og heishuset til Bygg D tilgjengelig for alle og kan frakte alle beboere med heis mellom de to nivåene.

Mot nord planlegges det å etablere ramper ned til utearealene i nord slik at rullestolbrukere får tilgang til disse arealene.

6.10 Uteoppholdsareal

Det er tilrettelagt for 40 m² uteoppholdsareal for hver boenhet (minimum 30 % kan løses privat). Det er valgt å se prosjektet opp mot sammenlignbare boligprosjekter i ytterkant av Hønefoss by. Innenfor sentrumsformål er kravet 20 m², og for boligkomplekser med mer enn to boenheter er kravet 50 m². Det er forsøkt så langt det er mulig å imøtekomme kravet til 50 m².

Eksempelvis har følgende sammenlignbare boligprosjekt mindre krav til uteopphold (også i ytre sentrumssone og i KP boligformål):

- Øvre Hønengata øst, 25 m², 20 m² privat
- Krokenveien: 25 m² pr boenhet, 80 % privat

Prosjektet har således solfylte utearealer av høy kvalitet, både private og felles. De felles uteoppholdsarealene har gode kvaliteter og variert innhold. Alle private balkonger eller terrasser er enten sør eller vestvendte.

Som begrunnelse for avviket vil vi vise til at det vil være tilgang til et større lekeområde (to strøkslekeplasser og en områdelekeplass riktige avstander i henhold til kommunens retningslinjer) på vestsiden av Tolpinrud. Det vil også være tilgang til større friluftsområder i umiddelbar nærhet, mot nord og mot øst. Det er vurdert å utvide uteoppholdsarealet ved å benytte takarealene, men disse velges heller å benyttes til solcelleanlegg i samråd med strategien om et bærekraftig og energieffektivt prosjekt. Støykravet er tilfredsstillende med støydempende tiltak.

Den foreslåtte planen ligger rett utenfor den definerte sentrumsplanen og vi har vurdert at avviket kan aksepteres pga. kvaliteten i prosjektet med torg og oppgradert sikkerhet for forgjengere/syklist, meget nærliggende friluftsområder og turstier samt lekearealer.

Det er ytterligere grøntareal innenfor planområdet, men dette regnes ikke med på bakgrunn av støykrav og arrondering. Planforslaget har ikke skilt mellom uteoppholdsareal og lekeareal da dette i praksis var vanskelig å dele, og en udefinert avgrensning skaper ny dynamikk og god bruk av alle hjørner/soner av uteoppholdsarealet.

Lekearealet skal inneholde vippedyr, sandlek, hinderløype over blågrønn struktur og huskeapparat. Jf. utomhusplanen. Øvre og nedre del av uteoppholdsarealet knyttes sammen av en bred trapp, som kan ha mange fine funksjoner for boligeieren som eksempelvis amfi til konserter, bursdager, gjøres aktiviteter i, trappeintervaller, soling, hending for ungdommene etc.

Den sørligste delen av uteområdet på bakken blir et våtområde for vannlek, som også vil inngå i overvannssystemet. Foran butikken, blir det etablert et torg åpent for kunder og beboere på hele Tolpinrud, en ny møteplass og samlingssted for beboerne i området.



Utsnitt utomhusplan

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke landbruksarealer som er berørt.

6.12 Kollektivtilbud

Der er regulert inn busstopp i begge retninger på Askveien.

Bussen fra Tolpinrud torg til Hønefoss sentrum går eksempelvis om morgenen:

KI 0616, 0716, 0756, 0844 (rute 100 og 254)

Bussen fra Hønefoss sentrum til Tolpinrud torg går eksempelvis på ettermiddagene:
KI 1505, 1545, 1605, 1705 (rute 101, 100, 254)

6.13 Kulturminner

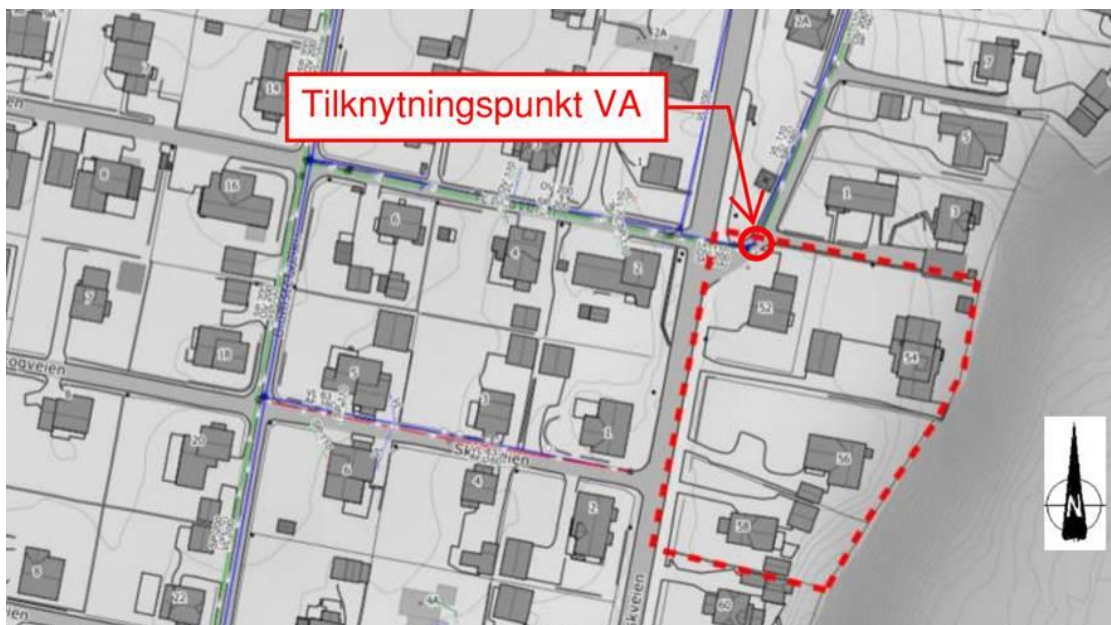
Det er ikke registrert kulturminner i planområdet. Eventuelle funn ivaretas av egen bestemmelse om funn.

6.14 Sosial infrastruktur

Prosjektet inneholder boenheter som kan romme barnefamilier. Disse vil nytte skole- og barnehage tilbud. Dekning for skole og barnehage anses som tilstrekkelig.

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

Det er kartlagt tilknytningspunkt for VA. Tilknytningspunkt legges langs eksisterende kommunal VA- trase inne på planområdet.



Tilknytningspunkt

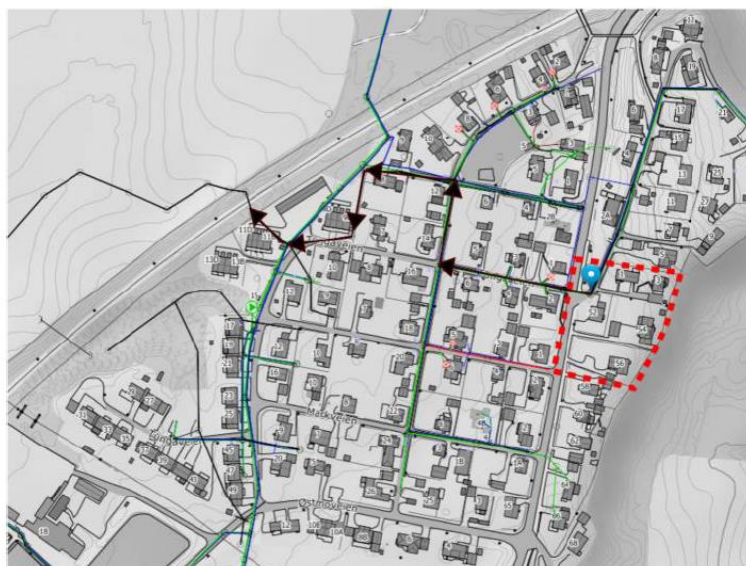
Det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsnettet i området. Kravene til brannvannsdekning er oppfylt. Det er utført tappetester i kummer mars 2023. For overvann må det i tillegg til kommunalt overvannsnett, etableres fordrøyning og utslipp til terreng.

Figur 4 viser eksisterende kommunale ledninger i og rundt planområdet. Det ligger en $\varnothing 110$ mm vannledning, en $\varnothing 200$ mm overvannsledning og en $\varnothing 200$ mm spillvannsledning i Tolpinrudveien, med tilkoblingsmuligheter. Det ligger også vann- og spillvannsledning i Skogsveien.



Figur 4: Eksisterende VA-nett i og rundt området (Kilde: Geminiportal.no)
Planområdet er markert med rød linje.

Eksisterende vann- og avløpsnett i området.



Figur 5 Eksisterende overvannsledning fra Tolpinrud til Sogna (sort linje) det er tilføyet sorte piler som å vise fallretning på OV ledningen. Planområdet er vist med rød stiptet linje.

Eksisterende overvannsnett i området.

Planlagt nedgravd fordrøyningsbasseng for overvann under parkeringsplassen og utslipp på kommunal ledning i henhold til kommunens retningslinjer.

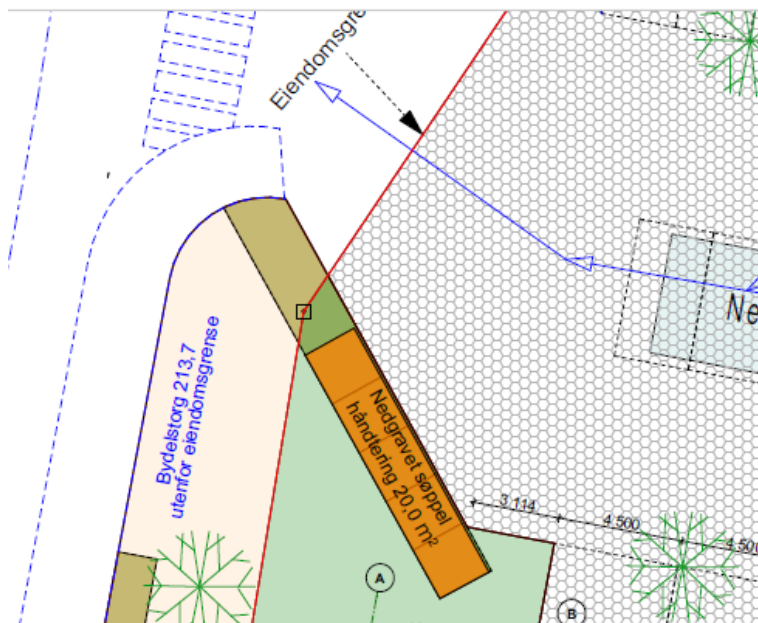
Overvannssituasjonen forbedres betraktelig, da det ikke finnes annen fordrøyning enn til terreng/plen for eneboliger i området i dag.



Oversikt over overvannshåndtering - flomveier

6.16 Plan for avfallshenting

Det er i planen satt av plass for nedgravde søppelkontainere for boenhetene. Se plankart og bestemmelser.



Nedgravd søppelløsning

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens §4-3. I analysen er det tatt utgangspunkt i ny veileder for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om utarbeidelse av ROS. Det er vurdert 6 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø.

Følgende hendelser er vurdert (hendelsens ID-nummer i parentes):

- (1) Geotekniske forhold
- (2) Flom fra nedbørshendelser
- (3) Radongass
- (4) Støy fra trafikk
- (5) Trafikkulykker
- (6) Anleggsperiode; trafikkulykker, anleggstrafikk

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Det er foreslått tiltak for oppfølging for alle tema.

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene; enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase, vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

Disse forholdene er ivaretatt gjennom planbestemmelser/rekkefølgebestemmelser, unntatt punktet om Radon som ivaretas gjennom TEK 17.

For mer informasjon se Risiko og sårbarhetsanalysen som følger planforslaget.

Med utgangspunkt til risikovurderingen i ROS-analysen er det foreslått følgende tiltak inn i reguleringsplan, og for videre prosjektering av prosjekt:

ID nr.	Ønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
1	Geotekniske forhold	Løsninger for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mtp. stabilitet må vurderes og utføres i tråd med geoteknisk rapport. <ul style="list-style-type: none"> - fjerne «sandryggen» - kompensert fundamenteringsløsninger - videre detaljprosjektering i samråd med RIB
2	Flom fra nedbørshendelser	Ivareta overvannshåndtering i planbestemmelser. Prosjektere og gjennomføre løsninger for overvann etter løsninger fra fagrapporten.
3	Radongass	Gjøre undersøkelser for planområdet, eller sikre bygg mot radon som en forholdsregel (radonduk eller lignende).
4	Støy fra trafikk	Planbestemmelser om støyforhold. Ivaretar tiltak som anbefalt i støyutredningen som: <ul style="list-style-type: none"> - dempet fasade - støyskjerm på 2,5m høyde - tett rekkverk på 1,2m
5	Trafikkulykker	Etablere kun én adkomst til planområdet Følge anbefalinger fra <i>Trafikknotatet</i> : <ul style="list-style-type: none"> - gatetun - rumlefelt - redusert hastighet i kryss - flytting av eksisterende kryss over Askveien - markere egne felt på parkeringsareal for myke trafikanter -
6	Anleggsperiode; trafikkulykker, anleggstrafikk	Planlegge anleggsområde med fokus på å redusere potensiale for ulykke og øke sikkerhet i forbindelse med byggesak.

Det er lagt inn egen bestemmelse for avlastning av terreng for stabilitet (fjerning av sandrygg), se 9.1.

Anbefalte tiltak fra ROS-analysen er innarbeidet i planforslaget, med egne rekkefølgebestemmelser og løsninger basert på separate utredninger. Se 8.13 for hvor løsningen er ivaretatt i planforslaget.

Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Anleggsplan i henhold til 4.2.1
- Miljøoppfølgingsplan i henhold til 4.2.2
- Komplettert utomhusplan i henhold til 4.2.3
- Teknisk plan for samferdselsanlegg være godkjent i henhold til 4.2.4

Om tiltaket søkes i ett-trinn, skal rekkefølgebestemmelser i 2.1 og 2.2 være oppfylt ved tillatelse til tiltak.

Før brukstillatelse

For området er det generelle rekkefølgebestemmelser for brukstillatelse, og spesielle for dagligvare og bolig (BKB og BBB 1-2). De generelle skal være oppfylt uavhengig av hva det søkes midlertidig brukstillatelse for først.

Det kan gis brukstillatelse til dagligvare uavhengig av boligdel dersom 2.3 og 2.3.1 er oppfylt.

Eksisterende boliger og bygninger innenfor planområdet som er krysset ut skal være revet før det gis brukstillatelse.

Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal arbeider som er avtalt i utbyggingsavtalen og øvrige samferdselstiltak være gjennomført, herunder:

- Endring av SF1 og SF 2
- Ombygging av SGT - Tolpinrudveien til gatetun/miljøgate med rumlefelt.
- Skilting av innkjøring til Tungaveien, o_SGS, som gang-/sykkelvei med kjøring kun til eiendommene og utkjøring forbudt.
- Internt system for overvannsbehandling være opparbeidet.

Før brukstillatelse for dagligvare BKB gis

- Før det kan gis brukstillatelse for dagligvare skal areal for parkering med beplanting SPA være opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Før det kan gis brukstillatelse for dagligvare skal torg ST være opparbeidet og møblert i henhold til utomhusplan.
- Anleggsområde for boliger i BBB 1-2 og BKB skal være sikret, og fraskilt om dagligvare i BKB gis brukstillatelse før boligdel er ferdigstilt. Det må lages egen anleggsplan for dette.

Før brukstillatelse for boliger i BBB 1-2 og i BKB gis

- Uteområdene innenfor BKB og BUT skal være opparbeidet og møblert i henhold til utomhusplanen.
- Støyskjerm som vist på plankartet skal være etablert.
- Støytiltak på bygningene som er påkrevet for å tilfredsstille støyretningslinjen, jf. Støyrapport, være gjennomført.
- Felles parkeringskjeller i BKB skal være ferdigstilt.

7. Konsekvensutredning

Planen er ikke konsekvensutredningspliktig etter kap. V i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning med vedlegg I og II.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Planforslaget underbygger nylig vedtatt Samfunnsdel med arealstrategi. Formålet er i tråd med kommuneplanens arealdel, bolig med nærbutikk; salgsareal inntil 800 m² BRA.

8.2 Landskap

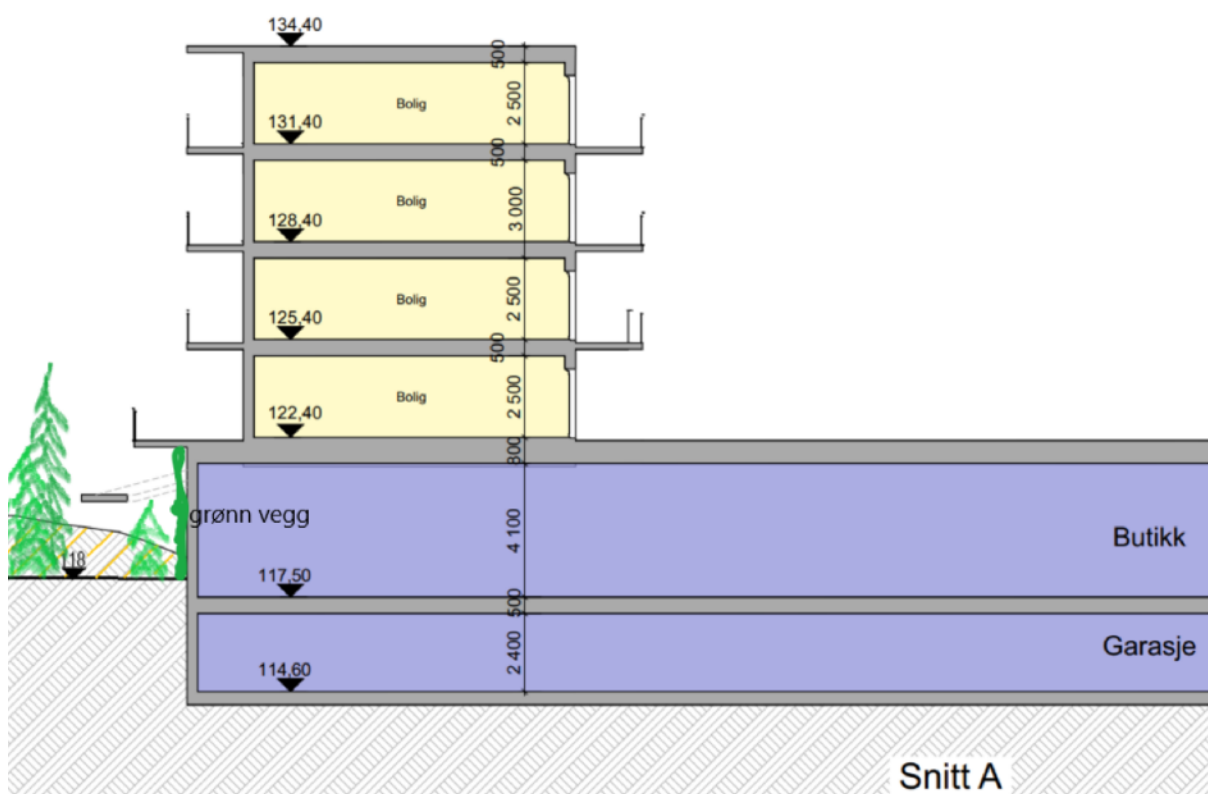
Prosjektet vil berike bylandskapet med å danne tyngdepunkt i teppebebyggelsen på Tolpinrud. Prosjektet er tilpasset eksisterende terreng, da første etasje ligger delvis under bakken, og møter naturlig rygg i bakkant.

Ryggen i bakkant vil vurderes tatt ned til kote 118 og 119 moh om det viser seg å være nødvendig å avlaste terrenget. Prosjektet vil tilpasses eksisterende terreng uavhengig om sandryggen tas ned. Det er et alternativ å bygge opp igjen sandryggen med lette masser (EPS-fylling) o.l. terrenget vil reetableres med stedegen vegetasjon. Åpen høy grunnmur mot butikk vil utføres med dempet preg eksempelvis med plantevegg o.l. for å minske fjernvirkning.

Fjerning av sandrygg er ivaretatt med egen bestemmelse 9.1.



Prosjektet sett mot nord (blokk i bakkant er tatt ut).



Snittet viser mulig løsning der terrenget tas ned til kote 118 moh, tilsvarende skjæring på ca 2,0 m. For å dempe fjernvirkning av sokkel kles vegg med planter og terrenget reetableres med stedegen vegetasjon.

8.3 Stedets karakter

Prosjektet forsøker å balansere tilpasning og kontrast. Tilpasning til proporsjoner, skala og materialer/farger på stedet, men gi en positiv kontrast i forhold til den lavere villabebyggelsen. Prosjektet vil kunne endre Tolpinrud til en mer inkluderende og levende del av byen Hønefoss, som et samlingspunkt og en forbindelse for stedet.

8.4 Byform og estetikk – estetisk redegjørelse

Tolpinrud torg er utviklet rundt en nærbutikk i 1. etasjeplan inn fra Askveien og med fem bygningskropper med bolig plassert oppå butikken og rundt uteområdet mot sør. Dette er gjort for å skalere ned bebyggelsen slik at den med skala og materialitet tilpasser seg boligområdet på Tolpinrud. Bygningsvolumene er skalert ned til tre etasjer mot tilstøtende bebyggelser og trapper seg gradvis opp til maks fem etasjer.

Næringsvolumet er utformet som en base med mørkmurstein og glassfasade ved butikkinngang. Bygningskroppene med bolig er utformet med trekledning der hvert bygningsvolum har en valørforskjeller i fargen eller differensiert kledning som samsvarer med fargene til nabobebyggelsen og som underbygger at bebyggelsen er oppdelt i en skala som er tilpasset nabolaget.

Utearealene er delt inn i to deler. En offentlig del med parkeringsplass til butikken og bydelstorg utenfor butikkinngangen. Den andre delen er forbeholdt uteoppholdsareal til boligene. Det ligger over butikklokalet og på motsatt side av butikklokalet fra parkeringsarealer. Det er også etablert støyskjerm mot Askveien. Det gir at utearealene ligger støyskjermet med gode solforhold mot sydvest. Det er også planlagt å etablere arealer mot nord med flott utsikt.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er ikke vist funn av verneverdier i planområdet. Jf. Naturbase. Området er bebygd i dag.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Prosjektet berører ikke rekreasjonsinteresser utenom prosjektet, men tilfører verdier for beboerne i prosjektet utomhus. Det finnes en rekke nærturområder til bruk for rekreasjon innenfor korte avstander fra prosjektet.

8.7 Uteområder

Prosjektet berører ikke allment tilgjengelige uteområder, men tilrettelegger for etablering av torg for fellesskap i lokalsamfunnet. Samt gode uteoppholdsarealer for beboerne i prosjektet.

8.8 Trafikkforhold

Krysset Tolpinrudveien x Askveien er forsøkt forbedret for alle trafikanter. Tolpinrudveien blir bygd om til miljøgate, med formål «gatetun» og får redusert fartsgrense for kjørende. Formål gatetun er valgt i samråd med kommunen, da Tolpinrudveien er for smal for tilrettelegging av godt fortau uten å ta for mye privat eiendom, det er også få boligeiendommer i Tolpinrudveien. Gatetun er valgt fordi alle ferdes på like premisser anses som den beste løsningen. For å få en god løsning for vestsiden av Askveien legges det inn stenging for utkjøring, kun tillat innkjøring. Dette som en videreføring av gjeldene plan, som ikke er fulgt opp.

8.9 Barns interesser

Planområdet er ikke egnet for barn og unge i dag. Barns interesser blir derfor ikke berørt negativt, men prosjektet skaper et fint lekemiljø for barna og samlingspunkt for tenåringer.

For barn og unge som flytter inn i ny boligblokk tilføres det et felles leke- og uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsareal møbleres og utformes slik at det inviterer til bruk og samvær for alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skjermes mot forurensning og støy.

8.10 Sosial infrastruktur

Det er bekreftet at det er kapasitet til barn som skal bo i prosjektet. Det gjelder Veienmarka ungdomsskole og Benterud barneskole. Jf. Pkt. 5.10.1.

8.11 Universell tilgjengelighet

Prosjektet er godt tilrettelagt for alle brukergrupper og handikapper.

8.12 Energibehov – energiforbruk

Prosjektet er ikke innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det vil bli vurdert løsninger for varmegjenvinning og for solcelleanlegg. Totalt energibehov er ikke vurdert endelig, men kapasiteten er tilstrekkelig for prosjektet.

8.13 ROS

Tiltak foreslått i ROS-analyse er innarbeidet i planforslaget. Herunder vises det til oversikt hvor de ulike tiltakene er ivarettatt:

1. Geotekniske forhold

Ved prosjektering av bygg og anlegg skal geoteknisk notat legges til grunn for løsninger. Løsningene skal redegjøres for og prosjekteres i henhold til rekkefølgebestemmelse 2.1 - før rammetillatelse skal redegjørelse og tiltak for sikkerhet mot kvikkleireskred foreligge, i henhold til krav i 4.1.2. Massebalanse skal prosjekteres og redegjøres for i egen miljøoppfølingsplan (IG), se rekkefølgebestemmelse 2.2, i henhold til krav i 4.2.2, dette gjelder spesielt fjerning av sandrygg.

2. Flom fra nedbørshendelser

Det er utarbeidet egen plan for hovedløsningene til overvannshåndtering i tråd med kommunens tre-trinnstrategi. Overvannshåndtering skal videreprosjekteres, gjennomføring ivaretas av rekkefølgebestemmelse 2.1 i henhold til 4.1.3. Overvannsløsninger skal også vises i utomhusplanen se 4.1.4.

3. Radongass

Bygg ivaretas ihhl. Til TEK17 om radontiltak. Det vil mest sannsynlig legges radonduk.

4. Støy fra trafikk

Tiltak og anbefalingene i støyrapport er juridisk bindende, og i henhold til anbefalte tiltak i ROS-analysen, se støyrapport og bestemmelse 4.4.

5. Trafikkulykker

Tiltak anbefalt i ROS-analysen er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

6. Anleggsperiode, trafikkulykker og anleggstrafikk

Det skal utarbeides anleggsplan før arbeidene kan starte (IG), se bestemmelse 2.2 i henhold til krav til innhold i 4.2.1, i tillegg til 3.3. Anleggsplanen skal blant annet beskrive tiltak for kjøremønster, støv og støy i anleggsperiode, trygge gang- og sykkelforbindelser etc.

8.14 Masseforvaltning og massebalanse

Det skal utarbeides egen plan for massehåndtering. Geoteknisk notat legger opp til at sandryggen på området må fjernes for å avlaste området. Dette skal nærmere prosjekteres og redegjøres for i henhold til rekkefølgebestemmelse 2.2 og 4.2.2, vedr. miljøoppfølgingsplan (plan for massehåndtering).

8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Prosjektet vil ikke belaste kommunale budsjetter. Bygging og drift vil gi positiv effekt. Tekniske anlegg som bygges og overdras til kommunen, vil kreve drift. Dette er anlegg som finnes i dag, men fornyes.

8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen konsekvenser for eksisterende næringsinteresser. Blir etablert nærbutikk med 800 m² salgsareal. Den danner 1.etasje i område BKB.

Området vil genere 12-15 nye arbeidsplasser, som er positiv for sysselsettingen i kommunen.

8.17 Interessesmotsetninger

Etter oppstartshøring kan ikke se noen spesielle motsetninger utenom noen få merknad fra naboer. Dette er spesielt naboer mot nord, men her er det avtalt avbøtende tiltak som skjerming og asfaltering (se eget utkast til avtale i merknadsskjema). Naboene får parkeringsplassen tett på, med noe trafikkstøy – det er derfor foreslått eget støygjerde og egen skjerming i privatrettslig avtale med naboer.

Det blir ikke vesentlig skyggevirksomhet, se soldigram, 20.mars kl. 12.00. Den høyeste blokk på 5 etasjer er trukket inn i forhold til nabo mot nord. Etter revidering med fjering av blokk mot nord, er ikke lenger naboeiendommen berørt av skyggevirksomheter fra foreslått bebyggelse.

Det oppleves som en generell positiv innstilling til prosjektet blant beboere på Tolpinrud.

For øvrig se skjema «merknadsbehandling».

8.18 Avveining av virkninger

Positive virkninger

Leiligheter i et etablert eneboligområde sørger for en differensiert boligbebyggelse, som muliggjør det å bli boende på Tolpinrud hele livet. Tilgang på leiligheter vil frigjøre eneboliger i området til småbarnsfamilier.

Det gjøres tiltak som strammer opp krysset Askveien/Tolpinrudveien for bedre sikkerhet for gående, syklende og bilister, Trafikkbildet strammes opp, og flere ut-/innkjøringer til Askveien saneres.

Ny oppgradert trafo vil gi økt kapasitet til mange på Tolpinrud i tillegg til prosjektet. Kapasiteten er i dag sprengt uten mulighet for å få elbillader eksempelvis.

Det vil etableres gatetun i Tolpinrudveien som vil gi en tryggere løsning for myke trafikanter.

Ny nærbutikk med tilhørende torg vil gi et estetisk løft og samlingspunkt. Nærbutikken vil sørge for mindre bilbruk for daglighandel. Mer grøntarealer og lekeplasser vil gi en bedre løsning for barn og unge. Åpne, gode leiligheter tett opptil byen vil være et fint tilskudd til boligtilbudet i området.

Negative virkninger

Noen naboer kan oppleve støy fra prosjektet i byggefase, og endret bruk av området.

Totalvurderingen tilsier at planen vil medføre mer positive enn negative endringer. Den positive virkningen av nærbutikk og nye boliger, oppveier etter forslagsstillerens syn, det som noen naboer opplever som negativt.

9. Innkomne innspill

Merknader

Oppstart av planarbeid er varslet i RingBlad i juni 2021. Annonse er limt inn på side 3.1, og følger planforslaget.

Naboer og andre myndigheter ble varslet 09 og 10.06.2021 i henhold til vedlagte lister.

Alle merknader er oppsummert og svart ut i vedlegg for merknadsbehandling. Kort oppsummert baserer merknadene seg på følgende:

Innspillene fra offentlige parter handler er påminnelser om føringer og retningslinjer som er aktuelle. Innspillene fra private naboer gjelder frykt for negative konsekvenser som støy, trafikk, sol, estetikk ol.

Ved høring og offentlig ettersyn mottok vi 9 innspill til planarbeidet. De relevante innspillene er innarbeidet i plandokumentasjon. Øvrige innspill er svart ut i merknadsskjema.

10. Avsluttende kommentar

Tolpinrud torg er utformet for å være et godt tilpasset prosjekt bynært, men landlig. Forslagstiller har hatt et ønske om å skape et godt prosjekt for lokalsamfunnet, gjennom lokale, lettstelte tilgjengelige boenheter, nærbutikk og et torg. Et bredere boligtilbud til alle brukergrupper.

Prosjektet er forsøkt tilpasset nærområdet gjennom valg av proporsjoner, skala, farger og materiale. Dette gjenspeilet i at bygningsmassen er delt opp i volumer.

Planforslaget er ellers i tråd med overordnede planer, og anses å ikke ha nevneverdig konsekvenser ut ifra nevnte forhold.