



# Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfyllt av	Berntsen plan og oppmåling AS v/ Maria Helene Sæther
Dato for utfylling	10.06.2022
Tema for innspillet	<i>Sentrumsformål</i>
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Ådalsveien 153, Hallingby

## Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Knut Solberg	48312020	knut@hues.no	Gabels gate 21A, 0272 Oslo
Eventuell plankonsulent	Berntsen plan og oppmåling AS	47672330	post@bpoo.no	Osloveien 10, 3511 Hønefoss

## Vedlegg

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Avgrensning av innspillet i målestokk 1:1500 (A4).
<input checked="" type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	Georeferert kartfil (EUREF89-UTM32) SOSI-fil.
<input type="checkbox"/> Annet	

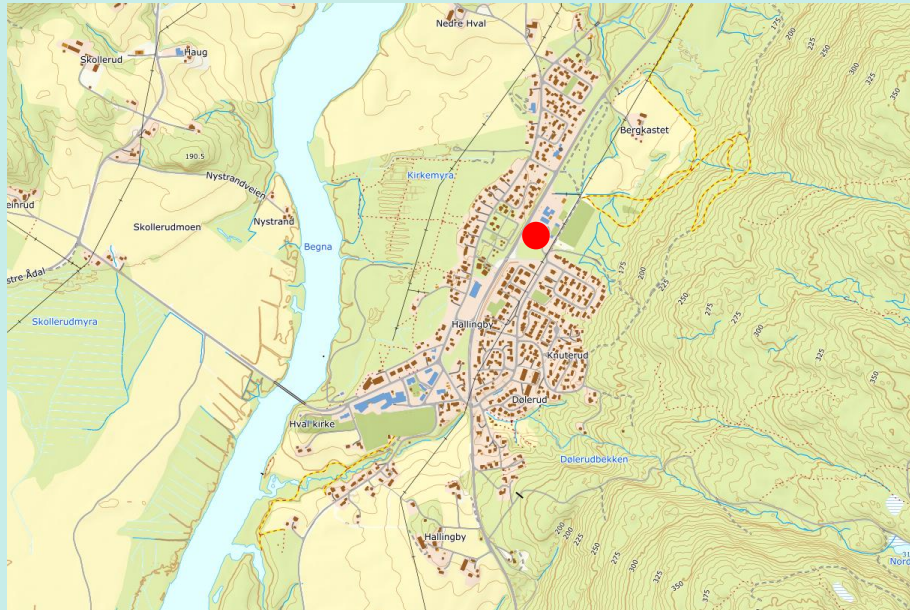
## Eiendomsforhold

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
274/359	Ådalsveien 153 AS	Hjemmelshaver er kjent med innspillet

## Om innspillet

### Beskrivelse av innspillet

Formålet med arealinnspillet er å tilrettelegge for daglivarehandel og veikro/spisested på eiendommen.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Avgrensning av innspill

### Dagens arealbruk

Området ligger i dag brakk. Det har tidligere vært en veikro i drift på eiendommen. Bygningen står på eiendommen fremdeles. Resten av arealet består av oppgruset parkeringsplass.

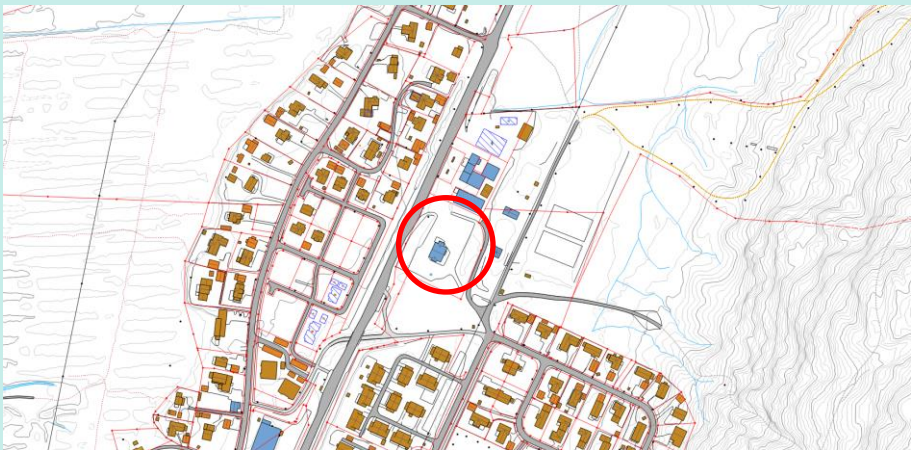
### Arealformål, bebyggelse og utnyttelse

Arealformål: Sentrumsformål (1130)

- Et bygg for dagligvare og ett bygg for spisested/veikro/hamburgerbar.
- Asfaltert parkeringsplass.
- Ladestasjoner og batteribyttestasjoner for el-biler.

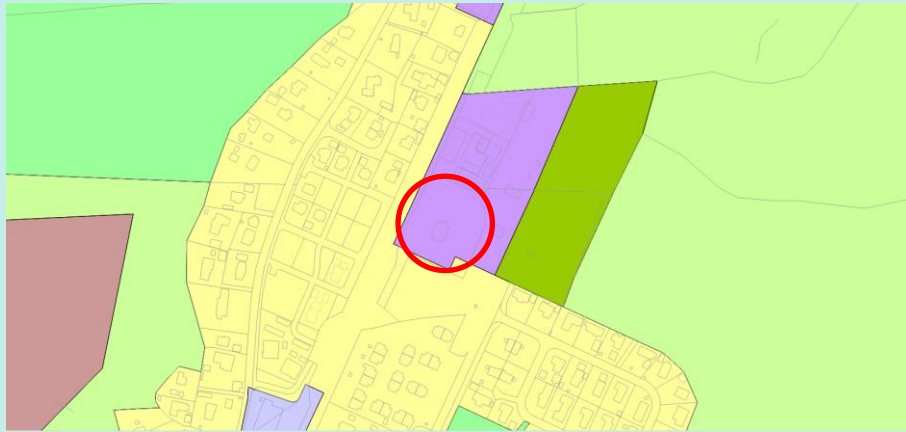
<p>Trafikk og adkomst</p>	<p>I dag ligger det en eksisterende avkjøringsvei fra E16 mellom aktuell eiendom og naboeiendom. Dette er en felles avkjøringsvei, som deles med naboeiendom. Adkomst til aktuelt areal vil derfor bli fra E16 og inn på eksisterende avkjøringsvei, før man svinger inn på aktuelt areal.</p> <p>Eksisterende avkjøring benyttes i dag som avkjøring til bilsalg og service (dekkskift), bensinstasjon, salg av spekemat, verksted/lager/kontor for vaktmestertjenester. Avkjøringen benyttes også som tømmerbilvei for bakenforliggende eiendom, og i forbindelse med beredskap for brann.</p>
<p>Tidsperspektiv</p>	<p>Tomten ønskes utbygget i nærmeste fremtid.</p> <p>For å sette inn en dagligvarebutikk er man avhengig av å vurdere avkjøring fra E16 i dialog med Statens vegvesen.</p>
<p>Økonomiske konsekvenser for kommunen</p>	<p>Området har eksisterende kommunalt vann og avløp, og adkomst direkte til E16. Det antas derfor at innspillet ikke har noen økonomiske konsekvenser for kommunen.</p>
<p>Terreng</p>	<p>Utbyggingen innebærer ikke terrenginngrep. Arealet har tidligere blitt benyttet til veikro, og tomten er flat og opparbeidet iht. tidligere bruk.</p>

## Kart og avgrensning

<p>Arealstørrelse</p>	<p>Ca. 6,6 daa</p>
<p>1</p>	<p>Kartutsnitt med grunnkart som underlag</p> 

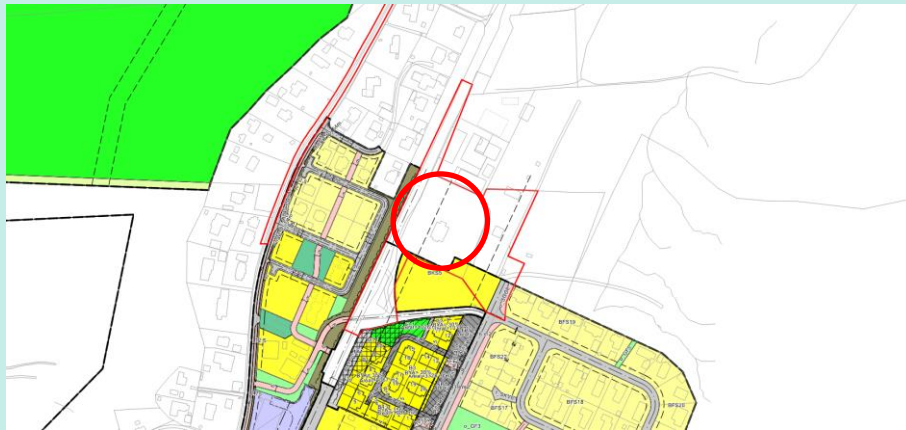
2

Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag



3

Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan som underlag (eventuelt)  
 En reguleringsplan har blitt igangsatt på arealet med politisk oppstart i 2021.  
 Det er nå ønske om å ta med foreslått formål i kommuneplanen. Plangrensen  
 vises med rød strek.



## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Føring i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
<b>Samfunnsdelen</b>	
2.2.1. Vi har et variert tilbud av aktiviteter og arenaer for kultur-, idretts- og fritidsopplevelser som er tilgjengelig for alle.	Innspillet er i tråd med føringene i samfunnsdelen, ved at parkering kan brukes av idrettslaget under stevner på idrettsanlegget. Arealinnspillet vil bidra til å tilrettelegge for at flere kan delta på fritidsaktiviteter.
2.5.3. I Ringerike kommune ønsker vi flest mulig heltidsstillinger, og har heltidskultur som	Innspillet er i tråd med føringene i samfunnsdelen, ved at bygging av dagligvarebutikk og veikro vil sikre flere arbeidsplasser.

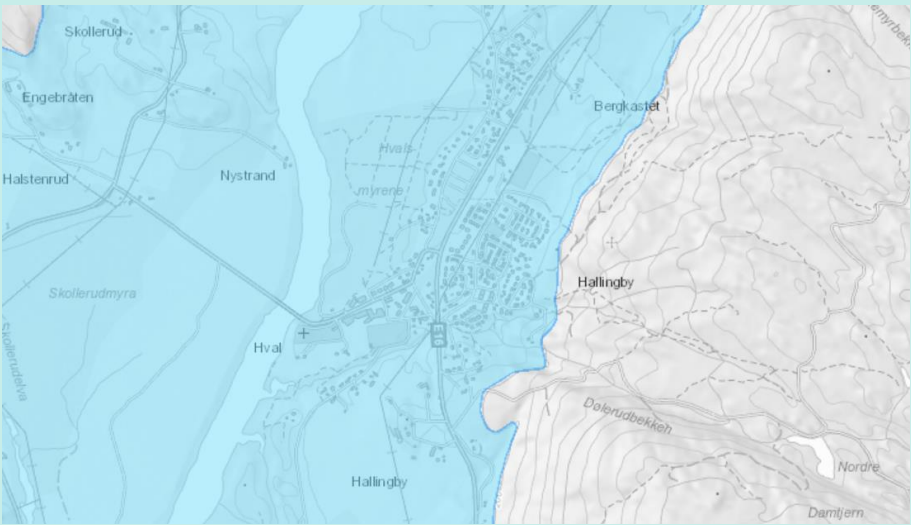
utgangspunkt for all bemanningsplanlegging.	
3.1.1. Vi har en bærekraftig vekst, og en konsentrert arealutvikling i by og tettsteder som gir muligheter for korte reiser i hverdagen.	Innspillet er i tråd med føringene i samfunnsdelen, ved at området er med på å utvikle kommunen i tråd med arealstrategien. Innspillet styrker Hallingby som tettsted, og vil sikre innbyggere og tilreisende et bedre tilbud og utvalg av både spisesteder og dagligvarebutikk.
3.1.2. Hønefoss er en attraktiv by for alle, og en sterk regionhovedstad.	Innspillet er i tråd med føringene i samfunnsdelen, ved at innspillet styrker Hallingby som tettsted. Innspillet vil gjøre Hallingby mer tilgjengelig og levende. Dagligvarebutikk og veikro vil være en sosial arena og møteplass for lokale som bor i nærheten, men også for hyttetraffikk og andre som kjører lengre turer.
4.4.2. Ringerikes klimagassutslipp fra veitrafikk er minst halvert i 2030 sammenliknet med 2009.	Innspillet er i tråd med samfunnsdelen, ved at det legges til rette for lokal dagligvarebutikk og spisested. Dette gjør at transportbehovet for nærliggende boliger blir mindre, ettersom man kan gå eller sykle fremfor å kjøre bil. Området er videre plassert i umiddelbar nærhet av et busstopp. Bruk av området kan også kombineres med aktivitet på idrettsanlegget, eller andre ærend på nabolomter.  Innspillet er også i tråd med samfunnsdelen, ved at det settes opp ladestasjoner for el-bil.
<b>Arealstrategi</b>	
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene a. Hønefoss og tettstedene har en avgrensning med en indre og ytre sentrumssone. b. Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut, og effektiv arealutnyttelse. Fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder. Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.	Innspillet er i tråd med arealdelen, ved at området allerede er utbygget i dag. Det står en eksisterende veikro med grusparkering rundt på eiendommen i dag. Området ligger også innenfor ytre sentrumssone i Hallingby, og innenfor sykkelavstand på 5 min til sentrum av Hallingby jf. kart i Arealstrategien.  Dagligvarebutikk og veikro vil være en sosial arena og møteplass for lokale som bor i nærheten, men også for hyttetraffikk og andre som kjører lengre turer.
6. Næringsutvikling a. Kommunen skal legge til rette for god bruk av næringsarealer, sterke klynger og nettverk.	Innspillet er i tråd med arealdelen, ved at det legges til rette for nærings- og forretningsarealer på et areal innenfor ytre sentrumssone i Hallingby.  Innspillet er i tråd med arealdelen ved at det legges til rette for nye arbeidsplasser.

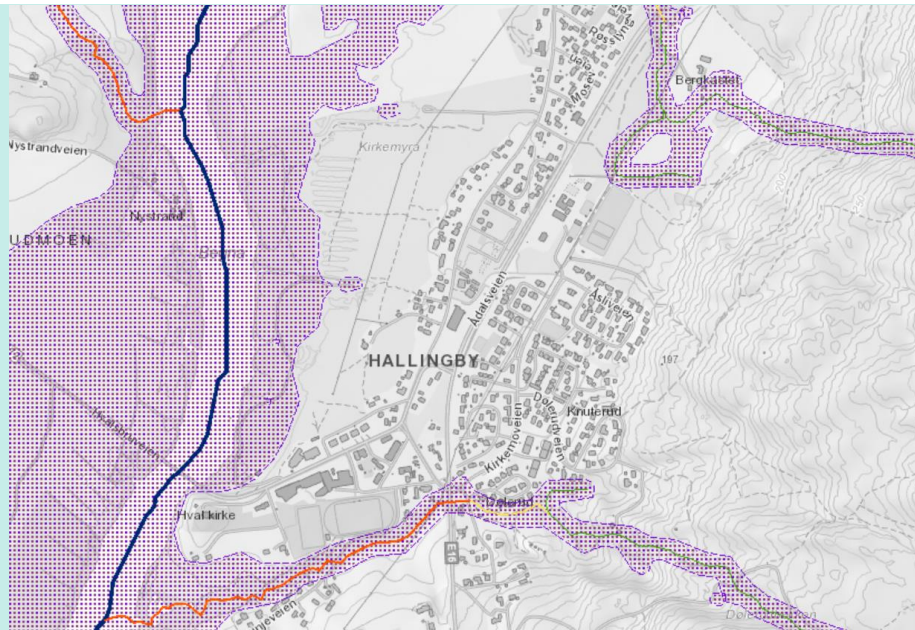
b. Kommunen skal i sin planlegging legge til rette for nye arbeidsplasser i hele kommunen.

## Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	Ca. 30 meter.	
Grøntområde/friluftsområde	Ca. 40 meter til idrettsanlegg, ca. 40 meter til start på turvei.	
Vann/vassdrag		Ikke relevant
Barneskole		Ikke relevant
Ungdomsskole		Ikke relevant

## Fareområder og miljøforhold

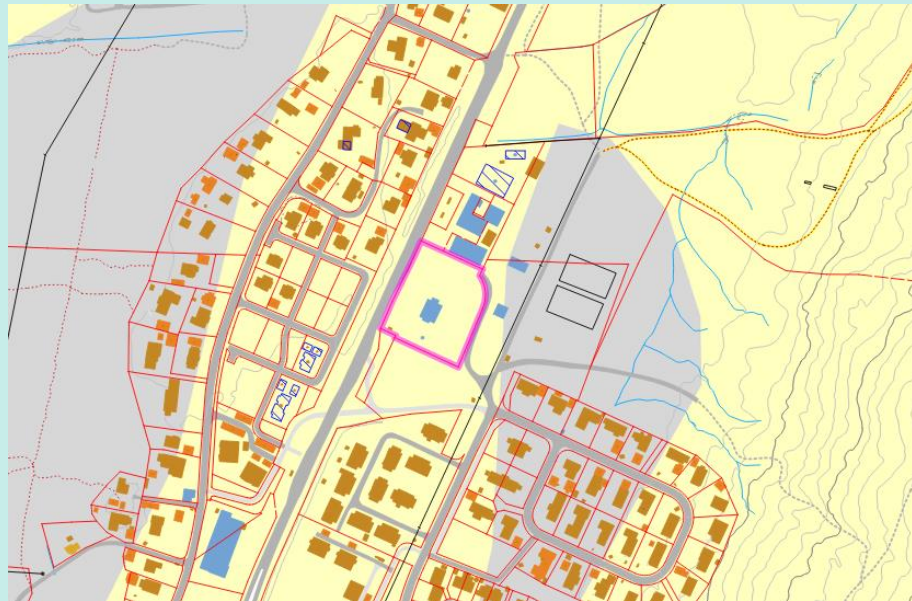
Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Området ligger ikke i et aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.
Kvikkleire	Området er kartlagt og ligger ikke innenfor registrert kvikkleiresone. Hallingby ligger under marin grense, og er innenfor aktsomhet marin leire.
	 <p><i>Figur 3. Marin grense (NVE Atlas)</i></p>
Flom	Området ligger ikke innenfor en registrert flomsone. Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.



Figur 4. Flomsone aktsomhetsområde (NVE Atlas)

Radon

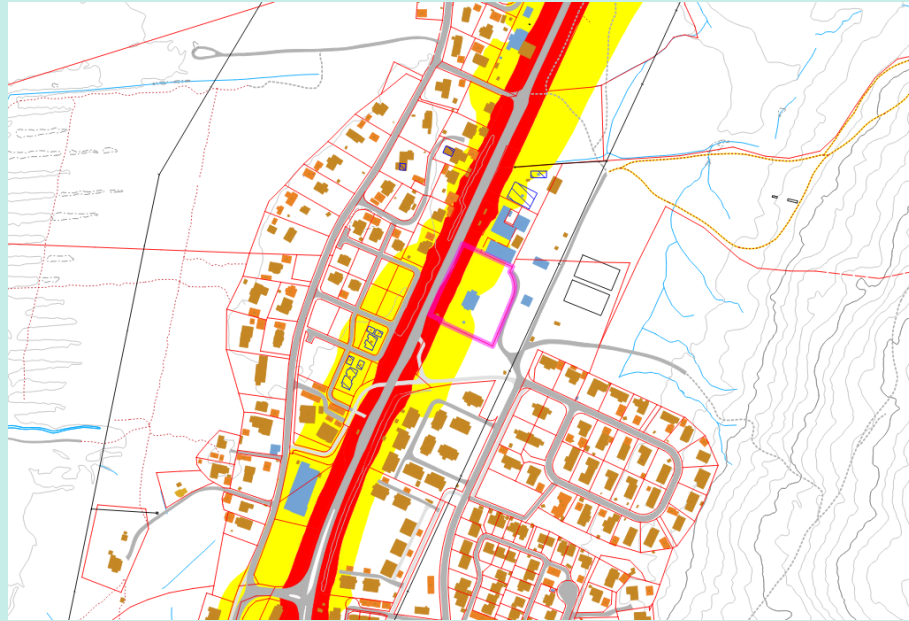
Området har moderat-lav aktsomhet for radon og alunskifer.



Figur 5. Radon aktsomhetskart (Ringerike kommune)

Ulike miljøforhold

Området ligger langs Ådalsveien (E16), og deler av området er derfor støyutsatt. Det skal ikke settes opp bygg med rom til støyfølsom bruk på arealet.



Figur 6. Støysonekart (Ringerike kommune)

Området ligger ikke i nærhet av høyspentlinje. Strømlinjer ligger utenfor aktuelt område.

Området er ikke registrert som grunnforurenset iht. kart fra miljødirektoratet. Det kjennes ikke til tidligere bruk av området som skulle tilsi at det er grunnforurensing, luftforurensing eller annen forurensing på arealet. Unntaket er den luftforurensingen og støyforurensingen som kommer av E16.

Området ligger ikke innenfor hensynssoner i gjeldende kommuneplan.

Tiltaket vil ikke medføre store mengder økt støy eller luftforurensing. Det antas at besøkende til butikk, veikro og ladestasjoner i stor grad vil være forbigående som hadde kjørt på E16 uansett. Nærliggende boligområder vil kunne gå og sykle til området.

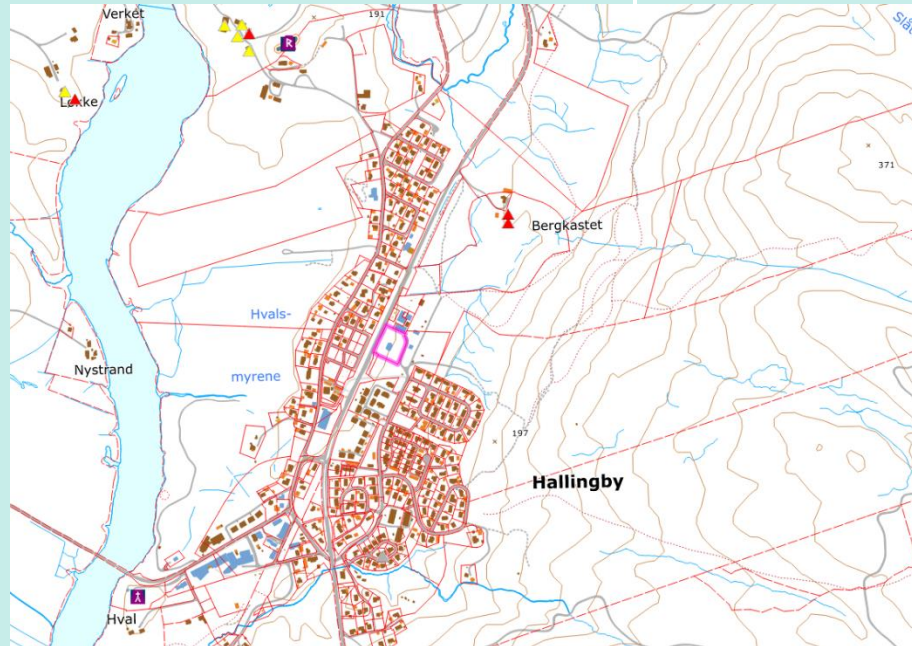
Oss bekjent er det ikke utført partikkelmålinger i luften (i og rundt planområdet). Mht. beliggenheten langs Ådalsveien (E16) kan det likevel være grunn til å anta en viss luftforurensing.

## Verdier og hensyn i området

Tema	Beskriv konkrete verdier/hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	Det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger i området.	Ingen påvirkning.



Det har ikke blitt funnet noen kulturminner eller kulturmiljø på kulturminnesøk, eller ved tidligere bygging på tomten.



Figur 7. Kulturminner (Ringerike kommune)

Naturmangfold

Det er ingen viktige naturområder eller kjente naturkvaliteter inne på aktuelt areal.

Ingen påvirkning.

Det er ingen registrerte arter innenfor aktuell tomt.

Det er registrert «grunn myr» på to arealer i nærhet av planområdet.



Figur 8. Artskart (Artsdatabanken)

		
<p>Vann, vassdrag og strandsone</p>	<p>Området ligger ikke innenfor 100-metersbeltet fra vann og vassdrag. Arealet ligger på det nærmeste ca. 630 meter fra Ådalselva.</p>	<p>Ingen påvirkning.</p>
<p>Friluftsområder</p>	<p>Arealet brukes ikke til friluftsliv, tur eller trening, men grenser til begge deler.</p> <p>Området grenser til Møltemyra stadion. Et samarbeid med Ådal Idrettslag om å legge til rette for god adkomst og flere parkeringsplasser til idrettsanlegget vurderes.</p> <p>Området grenser til viktig friluftsområde (områdetype: Nærturterreng).</p> <p>Området er ikke innenfor hensynssoner for friluftsområder i gjeldende arealdel.</p> <p>Området ligger ikke innenfor markagrensa.</p>	<p>Positiv påvirkning. Tiltaket kan sikre bedre adkomst og flere parkeringsplasser til Møltemyra stadion og nærturterreng.</p>



Figur 10. Idrettsanlegg (Ringerike kommune)



Figur 11. Kartlagte friluftsområder (Naturbase kart)

Landbruks-  
interesser,  
herunder dyrka  
og dyrkbar jord

Området er ikke registrert som dyrka jord.  
Et areal ved veien (internt) er registrert som «dyrkbar jord».

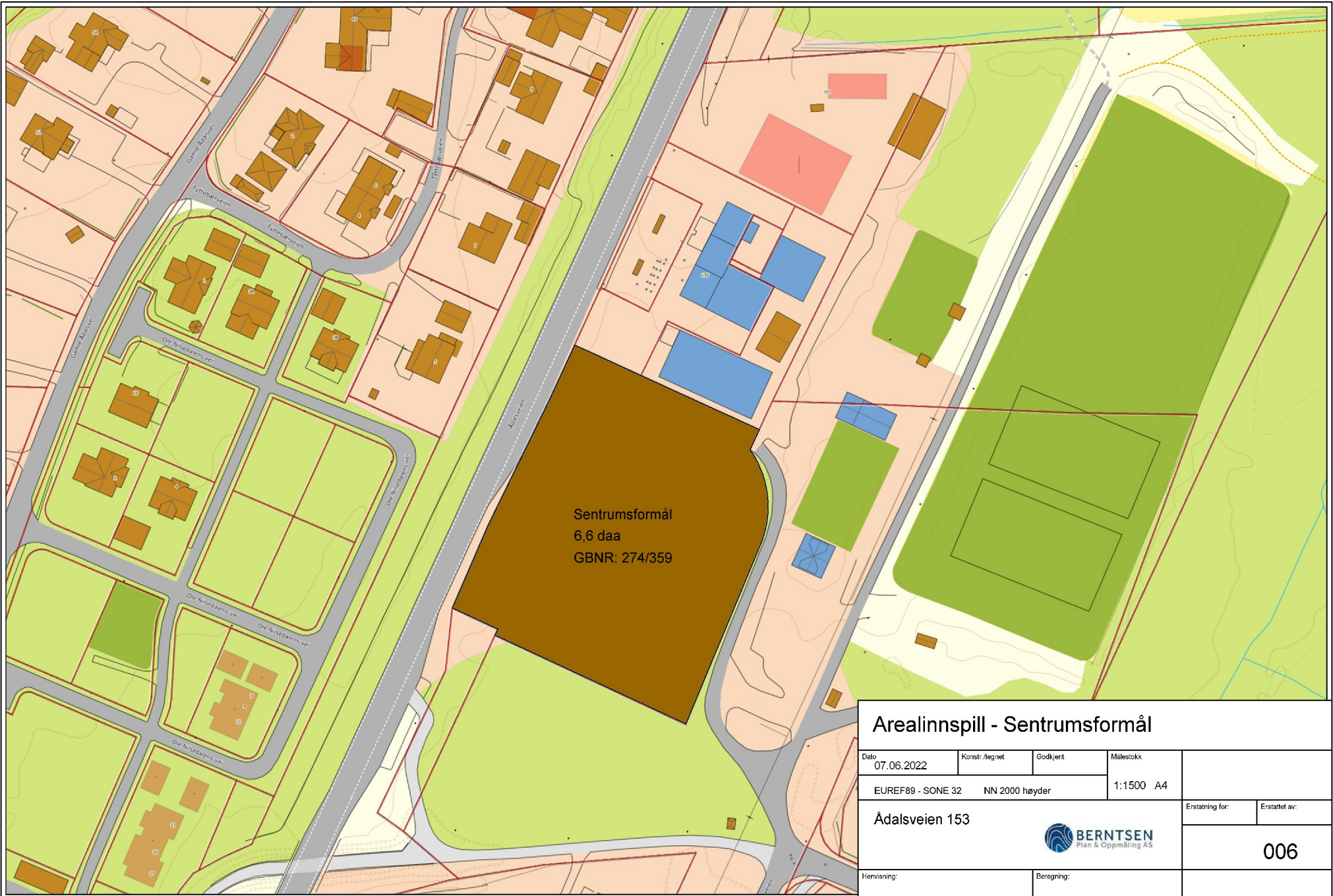
Arealinnsjuttet berører ca. 1060 m<sup>2</sup> med dyrkbar jord. Dette er et grønt belte mellom parkeringsareal og skogsbilvei, og kan ikke sees på som naturlig dyrkbart område.



Figur 12. Dyrka mark (NIBIO)



Figur 13. Dyrkbar jord (NIBIO)



Sentrumsformål  
6,6 daa  
GBNR: 274/359

### Arealinnspill - Sentrumsformål

Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk		
07.06.2022			1:1500 A4		
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder			
Ådalsveien 153					Erstatning for:
					Erstatet av:
					<b>006</b>
Henvisning:		Beregning:			