

PLANINITIATIV FOR DAGLIGVAREHANDEL/BOLIGER PÅ TOLPINRUD, EIENDOMMENE 47/67,77,80,81,41 M. FL. <<TOLPINRUD TORG>>

16.04.2021 Gunnar Hallsteinsen, 16.04.2021 Robin Junge

a-Formålet med planen

Formålet med planen er å etablere et torg/samlingspunkt for Tolpinrud, med dagligvarehandel samt boliger i blokk.

b- Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet består av eiendommene 47/57,67,77,80,81,41 m. fler.

Planen vil få virkninger på fylkesveien med gang-/sykkelvei og på boligeiendommene som grenser til. Det vil være fokus på sikkerhet og tilgjengelighet for syklister / fotgjengere.

c- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse og anlegg består av dagligvarehandel i en etasje på bakkeplan, boliger i flere etasjer, delvis over butikken og på bakkeplan. I tillegg parkering på bakkeplan for butikken og parkering under bakkeplan for boligene.

d- Utbyggingsvolum og byggehøyder

Vi tar sikte på 800m² salgsareal dagligvare, i tillegg til annet dagligvare areal som lager, kontorer, toaletter m.m, totalt 1197m² i én etasje og 2927m² til sammen for boliger i fire bygg fra tre etasjer over bakkeplan til fire etasjer over butikken.

e-Funksjonell og miljømessig kvalitet

Vi tar sikte på å etablere en dagligvarehandel som kan bidra til å redusere trafikken mot og igjennom byen. Sammen med boliger tar vi sikte på å etablere et hyggelig torg/samlingspunkt som kan bidra til å gi identitet og tilhørighet til bydelen Tolpinrud. Det vil være fokus på tilgjengelighet og sikkerhet for syklister / fotgjengere. I tillegg vil det etterstribes miljøvennlige og bærekraftige løsninger for bebyggelsen.

f- Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Vi tar sikte på å dempe høyde- og skyggevirkning på omgivelsene ved avtrappinga av bebyggelsen samt oppdeling av leilighetsbygg og utstrakt bruk av farger. Siluettvirkningen vil også dempes av bakenforliggende åsrygg langs Tolpinrudveien. Høyden vil på den annen side, markere statusen på bygget som bydelssenter/torg. Vedlagt illustrasjoner viser hvordan dette kan se ut.

g-Forholdet til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplankartet angir «Nåværende boligbebyggelse». Området er uregulert.

Det pågår ikke planarbeid på arealet. Det ser ikke ut til at planområdet er direkte berørt av arbeidet med E16/Ringeriksbanen (FRE16).

Det er to nærliggende eksisterende reguleringsplaner, Plan 247 Gang-/sykkelveg Snyta-Tolpinrud og Plan 97 Tolpinrud, gang- og sykkelundergang.

h-Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vegmyndigheten for fylkesvegen/Askvegen er berørt. De nærmeste boligeiendommene blir berørt.

i- Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er gjort grunnundersøkelser for området. De viser at grunnforholdene er gode for prosjektet, uten spesiell risiko. Geoteknisk rådgiver vil bli nyttet under prosjekteringen. Det vil bli laget en ROS-analyse som del av dokumentasjonen ved innsending av planforslag.

j- Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

OFFENTLIGE ORGANER

| | |
|--------------------------------|--|
| 1-Ringerike kommune, | lokal planmyndighet |
| 2-Ringerike kommune, | diverse etater (liste fra kommunen) |
| 3-Viken fylkeskommune, | myndighet for planlegging og for kulturminner |
| 4-Fylkesmannen i Oslo og Viken | myndighet for miljøvern og for samfunnssikkerhet |
| 5-NVE | myndighet for skred og flom |

PRIVATE PARTER

- 6-Naboer
- 7-El-nett-eier
- 8-Bredbåndsselskap
- 90-Avfallsselskap
- 10-Bussoperatør
- 11-Fjernvarmeselskap (Planområdet er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme)
- 12-Velforening

k- Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det blir gjennomført oppstartsmøte med kommunen for planen.

Vi vil ha en gjennomgang av planforslaget med den lokale planmyndigheten før det sendes på høring.

Vi vil arrangere et møte om planen med de berørte partene ved høringen av planforslaget.

Det vil gjennomføres samtaler med nærmeste naboer, i tillegg til en planlagt god kommunikasjon med Tolpinrud Vel som kan representere eiendommene på Tolpinrud.

l- Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II.

m- Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive mulige konsekvenser:

- Etablering av bydelsenter/torg med nærbutikk
- Et ekstra tilbud i boligmarkedet, med fokus på variasjon for flere målgrupper.
- Avlastning i trafikk gjennom sentrum for dagligvarehandel

Negative mulige konsekvenser:

- Kan muligens oppleves som ulempe for nærliggende boliger.

n- Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

Aktuelle tema kan være:

- Trafikksikkerhet
- Skredfare
- Støy.

Utredning av biologisk mangfold ser vi på som unødvendig da tomte har vært bebygd i lang tid. Tilsvarende for kulturminner.

o-Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Det finnes temakart på kommunens hjemmeside, bl.a. om samfunnsikkerhet.

Aktsomhetskart og faresonekart finnes også hos NVE.

Vedlegg:

- Presentasjon Tolpinrud Torg (Illustrasjoner, Situasjonsplan, Kart som viser forslag til planavgrensning, Foto av området)
- Handelsanalyse 3 og 5 minutter
- Geoteknisk stabilitetsvurdering
- vedlegg opsjon og intensjonsavtaler (Askveien 52, 54, 56 og 58)