

NOTAT

Dato: 15.05.19 (forslagsstiller)
20.05.19 (rådmannen)

Prosjekt: Detaljregulering for Granumlund, Nes i Ådal Ringerike kommune

Tema: Oppsummering av høringsuttalelser og føringer fra Ringerike kommune
- med forslagstillers kommentar og forslag til revisjon
- med rådmannens kommentar

1. Oppsummering av høringsuttalelser med forslagstillers kommentar

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 02.05.19

Ingen spesielle merknader, dette blant annet med utgangspunkt i at det er satt begrensning på 3 000m² BRA for handel i tråd med føringer i regional plan.

2. Buskerud fylkeskommune, 24.04.19

Forutsetter at arealet til handel er begrenset i planbestemmelsene til 3 000 m² BRA med 1 300 m² til detaljhandel og 1 700 m² til plasskrevende handel og tjenesteyting.

Planen burde vært bedre sammenkoblet tilgrensende områder som ikke er regulert. Dersom planområdet hadde vært utvidet noe ville det vært mulig å få til en bedre sammenkobling av tilgrensende områder.

Bestemmelsen om estetikk burde vært utdypet noe mer. I et tettsted er det viktig at både bygninger og utemiljø får en god estetisk utforming.

Påpeker at utbygging ikke bør legges for tett opp til gravfeltet, men at man forsøker å holde bebyggelse lengst mulig vekk fra gravfeltet slik at man i størst mulig grad har mulighet til å oppleve gravfeltet i et åpent kulturlandskap.

Forslagstillers kommentar:

Planbestemmelsene § 2.1.2 presiseres mht. handel: *Maks tillatt handelsareal er totalt 3 000 m² BRA, fordelt på maks 1 300 m² BRA detalj-/dagligvare og maks 1 700 m² BRA plasskrevende varehandel.*

Planens avgrensning ble avklart og fastsatt i samråd med Ringerike kommune ved varsling av planoppstart 12.06.18. Forslagstiller vurderer at planforslaget ivaretar krav til høy arealutnyttelse samtidig som hensynet til tettstedets grøntstruktur/opphold/møteplass og sammenheng med eksisterende sentrumsbebyggelse i øst er ivaretatt. På denne bakgrunn vurderes det som lite hensiktsmessig å utvide planområdet med de konsekvenser dette har for planprosess og framdrift (utvidet/ny varsling og ny 1. gangs behandling).

Planbestemmelsen § 1.2 presiseres mht. estetikk og materialbruk med formuleringer hentet fra områdeplan for Hønefoss: *Bebyggelse og tiltak skal ha god estetisk utforming og materialbruk i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser. Utformingen skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og arealbruk. Bebyggelse og uteanlegg skal gis et variert formspråk og utformes med arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.*

Gravfeltet ligger på motsatt side av Østsideveien. Planforslaget berører ikke gravfeltet.

Rådmannens kommentar:

Forslagstillers endringer og kommentarer er tilstrekkelig.

3. Statens vegvesen, 23.04.19

Statens vegvesen har ikke planer om utvidelse av E16 i dette området i overskuelig framtid. Vurderer at trafikkanalysen antakelig viser for liten trafikkgenerering fra planområdet. Motsetter seg ikke planen

forutsatt de begrensninger for handelsareal som er forutsatt. Anbefaler at planbestemmelsene konkretiserer begrensningene av handelsarealet til 1 300 m² BRA dagligvarehandel, og 1 700 m² BRA plasskrevende varehandel og tjenesteyting.

Forslagstillers kommentar:

Planbestemmelsene § 2.1.2 presiseres mht. handel: *Maks tillatt handelsareal er totalt 3 000 m² BRA, fordelt på maks 1 300 m² BRA detalj-/dagligvare og maks 1 700 m² BRA plasskrevende varehandel.*

Rådmannens kommentar

Forslagsstillers endringer er tilstrekkelig.

4. Direktoratet for mineralforvaltning, 26.04.19

DMF anser det dersom som lite sannsynlig at ressursene som ligger innenfor område er aktuelle for utnyttelse. Kommunen bør likevel vurdere om planen er i tråd med kommunens prioriteringer av områder der det finnes mineralske ressurser, og om ressursene skal være tilgjengelige for utnyttelse i framtida.

Forslagstillers kommentar:

Området er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende kommuneplan.

Rådmannens kommentar:

Ressursen er i NGUs kart vurdert som lite viktig og er avsatt i overordnet plan som sentrumsformål. I tillegg er det i dag et allerede bebyggt område.

5. Ringerike kommune – kommuneoverlegen, 11.04.19

Helsemyndigheten anbefaler at grenseverdiene i gjeldende «Retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2016» og «Norsk standard NS 8175:2012 for lydforhold i bygninger og lydklasser for ulike bygningstyper» blir lagt til grunn for støykravene i reguleringsbestemmelsene. Anbefaler at støygrensene korrigeres og angir konkret formulering.

Anbefaler at de sosiale møteplassene blir tilrettelagt med åpen lokal overvannshåndtering.

Universell utformingen skal fremme likeverdet. Forslagsstiller må tilrettelegge bygninger og uteoppholdsarealene en slik måte at flest mulige kan benytte disse på en likeverdig måte.

Forslagstillers kommentar:

Planbestemmelsene § 1.3 korrigeres mht. støy:

Viftestøy fra ventilasjonsanlegg og andre tekniske installasjoner

Lydnivå på uteoppholdsarealer og utenfor vindu fra tekniske installasjoner i samme bygning og i annen bygning skal ikke overstige følgende nivå:

- *Støynivå på Lnatt 35, Lkveld 40 og Ldag 45 dB.*

Støynivået fra andre støykilder skal ikke overstige følgende støynivåer ved nærmeste boliger:

- *Lden 55dB på uteoppholdsarealer og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål.*
- *L5AF 70 dB utenfor soverom, natt 23.00-07.00*

Kravet gjelder også i bygge- og anleggsperioden.

Grenseverdiene tilsvarer gul støysone i retningslinje T-1442/2016.

Redegjørelse for aktuell overvannsløsning fremkommer av revidert teknisk notat datert 08.05.19.

Planbestemmelsene § 1.7 hjemler krav til dokumentert overvannsløsning. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jfr. § 5.1.

Planbestemmelsene § 1.1 hjemler krav til universell utforming og tilgjengelighet.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstillers endringer og kommentarer er tilstrekkelig.

6. Ringerikskraft Nett, 02.04.19

Henviser til at Ringerikskraft Nett har noe nett i og rundt planområdet – vist i vedlagt kartskisse. Viser til forskrift for elektriske forsyningsanlegg (fef 2006) § 6-4 og forutsetter å bli holdt informert om utbyggingsplanene. Dette for å kunne planlegge eventuelle endringer/flyttinger/ombygginger av eksisterende anlegg og nye anlegg samtidig med utbyggingen av planområdet.

Forslagstillers kommentar:

Samarbeid og samråd med Ringerikskraft Nett er forutsatt. Planbestemmelsene § 5.1.2 krever dokumentasjon på at gjeldende krav er ivaretatt for el-forsyning og omlegging av eksisterende nett.

Rådmannens kommentar:

Forslagsstillers kommentar er tilstrekkelig.

7. Teknisk forvaltning Ringerike kommune (udatert)

Annen veggrunn (SOSI 2019) må være tilgjengelig for snøopplag/brøytekant. Annen veggrunn kan ikke beplantes med planter som ikke tåler snøopplag og høyden på eventuell beplantning kan ikke være til fare for trafikksikkerheten (frisikt).

Planbestemmelsene for hensynssone frisikt må korrigeres til 0,5 m over kjørebanelen.

Forslagstillers kommentar:

Plankart revidert 15.05.19 sikrer fortau på 3,0 m og annen veggrunn på 2,5 m for snøopplag i samsvar med kommunens føring.

Planbestemmelsene § 4.1 korrigeres mht. frisikt: *Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over kjørebanelen. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.*

Rådmannens kommentar:

Forslagsstillers endringer kommentarer er tilstrekkelig. Viser til arbeidsmøte 23.04.2019 (se under).

2. **Føring til høringsutkast fra Ringerike kommune, arbeidsmøte 23.04.19**

- Krav til formålsavklart fortau (SOSI 2012) på 3 m + 2,5 m annet vegformål/grønt/snøopplag (SOSI 2019) langs Østsideveien.

Forslagstillers kommentar:

Innarbeidet i revidert plankart datert 15.05.19

- Krav til opparbeiding av fortau langs Østsideveien fram til publikumsinngang for ny bebyggelse i vest.

Forslagstillers kommentar:

Revidert plankart datert 15.05.19 viser inndeling av byggeområdet BKB i tre felt hvor reviderte planbestemmelser datert 15.05.19 hjemler rekkefølgekrav i ny § 5.2.3 som sikrer fortau opparbeidet frem til publikumsinngang for nybygg i felt BKB2: *Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB2 skal fortau langs Østsideveien i felt o_SF1 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jfr. § 3.3.*

- og ny § 5.2.5 som sikrer fortau opparbeidet frem til evt. framtidig publikumsinngang for nybygg i felt BKB3: *Før det kan gis brukstillatelse for nybygg med publikumsinngang innenfor felt BKB3 skal fortau langs Østsideveien i felt o_SF2 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan, jfr. § 3.3.*

- Krav til redegjørelse for snøopplag – må beskrives og fremkomme av situasjonsplan.

Forslagstillers kommentar:

Redegjørelse for snøopplag fremgår av revidert teknisk notat, rev. 08.05.19 og situasjonsplan rev. 07.05.19.

- Anbefaler innsnevring av avkjørsel i sør og flytting av nordlig avkjørsel lenger mot nord.

Forslagstillers kommentar:

Innarbeidet i revidert plankart datert 15.05.19.

- Krav til innsnevring og etablering av avkjørsel fra Østsideveien må hjemles som rekkefølgekrav til byggetrinn 2 i planbestemmelsene. Sikkerhet for myke trafikanter skal være ivaretatt.

Forslagstillers kommentar:

Ivaretatt i ny rekkefølgebestemmelse § 5.2.7: *Før det kan gis brukstillatelse for nybygg innenfor felt BKB2 og BKB3 skal nordlig avkjørsel være etablert og sørlig avkjørsel innsnevret i samsvar med godkjent situasjonsplan, jfr. § 3.1. Sikkerhet for myke trafikanter skal ivaretas ved markerte gangsoner/gangfelt og fremgå av situasjonsplan, jfr. § 5.1.1.*

Planbestemmelsene § 5.1.1 hjemler krav til utforming av avkjørsler fra Østsideveien i samsvar med kommunale normkrav.

- Anbefaler formålet gatetun (SOSI 2014) i sonen nærmest E16 mellom utbyggingsområdet og eksisterende veikro i øst. Dette for å sikre at myke trafikanter prioriteres og unødig biltrafikk unngås.

For den nordligste avkjørselen mener kommunen det er viktig at denne markeres kun for varetransport, enten ved å være enveiskjørt, skilte kun varetransport eller ved å sette opp en bom.

Forslagstillers kommentar:

Formålet gatetun er innarbeidet i revidert plankart datert 15.05.19. Ny planbestemmelse § 4.6 hjemler krav til utforming og materialbruk for formålet gatetun: *Innenfor formålet skal det opparbeides adkomstsone på myke trafikanters premisser. Biltrafikk tillates, men hensynet til trafiksikkerhet for myke trafikanter skal vektlegges særskilt ved utforming/opparbeiding og materialbruk som definerer et tydelig skille mot øvrig kjøreareal. Overbygget sykkelparkering tillates etablert innenfor formålet.*

Redegjørelse for varetransport og begrenset bruk av nordlig avkjørsel fremgår av revidert teknisk notat datert 08.05.19. Planbestemmelsene § 6.1.1 er revidert for dokumentasjon av tiltak for trafikkregulering og begrenset bruk av nordlig avkjørsel.

- Krav til at minimum 5 plasser for sykkelparkering skal være overbygget.

Forslagstillers kommentar:

Planbestemmelsene § 4.5 er reviderer mht. sykkelparkering: *Min 5 p-plasser for sykkel skal være overbygget.*

- Ber forslagstiller utrede muligheten for lokal overvannshåndtering med innslag av åpne vannveier, da dette vil kunne være et positivt innslag i utemiljøet som kan øke attraktiviteten til området. Ber forslagstiller høre nærmere med sine ingeniører om dette er gjennomførbart.

Forslagstillers kommentar:

Redegjørelse for aktuell overvannsløsning fremkommer av revidert teknisk notat datert 08.05.19

Planbestemmelsene § 2.7 hjemler krav til dokumentert overvannsløsning. Valgte løsninger for overvann skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan med utfyllende dokumentasjon, jfr. § 6.1.

- Med henvisning til planbestemmelsene § 3.4 ber kommunen forslagstiller visualisere i hvor skyggetrærne som skal inngå i parkeringsarealet er plassert.

Forslagstillers kommentar:

Ivaretatt i revidert situasjonsplan, datert 07.05.19

- Det er viktig at parkeringsarealet belyses. Det er også viktig at fotgjengerfeltene belyses på hver side med *intensivbelysning*. Hvis kommunen skal ta over ansvar for belysning må disse utformes etter kommunens standard.

Forslagstillers kommentar:

Planbestemmelsene § 5.1.2 er supplert med krav knyttet til belysning av parkeringsareal og fotgjengerfelt (intensiv belysning).

3. Tilbakemelding fra Ringerike kommune på foreløpig revisjon, notat 15.05.19

- Ber om at kartet endres. Linjesymbol *Regulert fotgjengerfelt* endres til arealformål gatetun f_SGT_2. Dette da det ikke kommer tydelig frem av kartet hvor området er ved linjesymbol.
- Ber om at planbeskrivelsen endres i punkt 4.2.2. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 31.01.19.
- Bestemmelsene er lagt inn i kommunens nye mal. Gjennomført endringer i bestemmelsene.

Forslagstillers kommentar:

Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er revidert i samsvar med kommunens tilbakemelding.
Revisjonsdato satt til 15.05.19

Rådmannens kommentar til punkt 2 (arbeidsmøte) og 3 (tilbakemelding)

Rådmannen mener forslagstiller har imøtekommet alle merknader (fra høring og offentlig ettersyn) og innspill fra kommunen etter møte 23. april 2019 på en god måte.