



Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet
Kommunestyret

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 18/1008-42

Arkiv: PLN 445

0605_445 Detaljregulering for Granumlund - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

0605_445 Detaljregulering for Granumlund vedtas.

1. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil i plandokumentene.

Sammendrag

Detaljregulering for Granumlund skal tilrettelegge for forretning/kontor/tjenesteyting i tettstedet Nes i Ådal. Nes i Ådal er i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt som et prioritert lokalsamfunn. Planområdet er et fortettingsområde innenfor eksisterende sentrumsområde.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 16.03.2019 - 02.05.2019. Det kom inn 7 uttalelser til planforslaget. Det fremkom ingen innsigelser. Som følge av høring og offentlig ettersyn er det gjort mindre endringer i plankartet og bestemmelsene. De viktigste endringene er:

- I kartet er *gatetun* og *fortau* er lagt inn som nye arealformål. *Forretning/kontor/tjenesteyting* (BKB) er delt inn i 3 felt.
- I reguleringsbetsmmelsene er §§ 2.1.2 (utnyttelse), 1.2 (estetikk og materialbruk), 1.3 (støy), og 3.5 (parkering) revidert. Videre er §§ 3.6 (gatetun), 5.2.3 (fortau langs Østsideveien) og 5.2.5 (fortau langs Østsideveien) nye.

Planen utarbeides som en detaljregulering. Planlagt utbygging gir arbeidsplasser, nytt handelstilbud og tilrettelegger for utendørs sosial møteplass for bygdefolk og besøkende. Planen vil gi en helhetlig utvikling, strukturering og estetisk oppgradering av området.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Bakgrunn

Planområdet ligger i tettstedet Nes i Ådal, på østsiden av Begna langs E16 (Ådalsveien). E16 er stamvegen gjennom Valdres til Vestlandet. Nes i Ådal ligger 55 km nord for Hønefoss, og er i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt som et prioritert satsningsområde. Tettstedet er et

tyngdepunkt i dalføret Ådal og betjener derfor et større omland med spredt bebyggelse og hytteområder i tillegg til stamvegens gjennomfartstrafikk.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av forretning/kontor/tjenesteyting med tilhørende parkering og utomhusanlegg, i tråd med føringene i kommuneplan for Ringerike. Planområdet har i dagens situasjon et garasjebygg for større kjøretøy/busser og et eldre næringsbygg med tilhørende uteanlegg/parkering. Etablert adkomst er fra Østsidevegen. Området mellom byggene er en liten gressbakke og løvtre- /krattvegetasjon. Eksisterende lekeplass og gressbakke i overgangssonen mot den tilgrensende veikroa og bensinstasjonen er inkludert i planområdet.



Bilde 1: Flyfoto med planområdet avmerket (Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan)

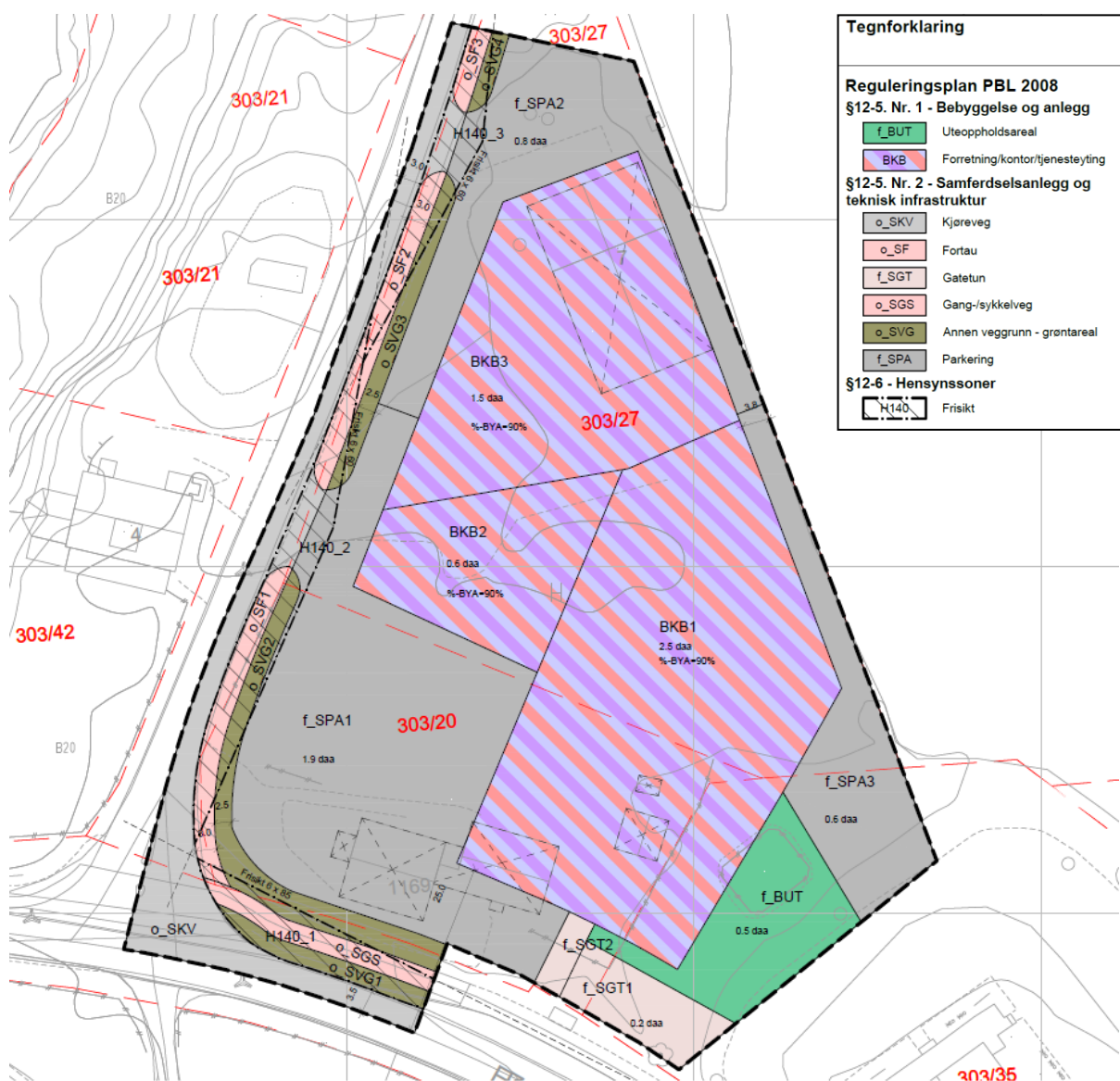
Tidligere behandlinger og vedtak

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, 11. mars 2019 bh. nr. 21/19.

Beskrivelse av planforslaget

Planen er utarbeidet som en detaljregulering. Detaljregulering brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. I kommuneplanens arealdel er området avsatt med sentrumsformål.

Beskrivelse av tiltaket fremgår av vedlagt planforslag med tilhørende beskrivelse. I korte trekk legger planforslaget opp til forretning/kontor/tjenesteyting, uteoppholdsareal, gatetun og fortau langs Østsideveien. Området har kjøreadkomst fra Østsideveien og gangadkomst fra eksisterende gangvei langs E16. Østsidevegen er kommunal.



Bilde 2: Reguleringsplankart (Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan)

Eksisterende bebyggelse skal fjernes før det kan gis tillatelse til ny bebyggelse innenfor de enkelte feltene. Planforslaget legger til rette for etappevis utbygging, hvor forretningsbygg for detalj-/dagligvarehandel i sørlig del av planområdet realiseres før forretningsbygg for plasskrevende varehandel og tjenesteyting. Bebyggelsen skal ha god estetisk utforming og materialbruk i samsvar med sin funksjon og med respekt for de naturgitte og bebygde omgivelser.

For å bidra til folkeliv og aktivitet skal det opparbeides et uteoppholdsareal som vil fungere som en møteplass med sitte- og lekemuligheter, og med grøntanlegg. Grøntanlegget skal inneholde vegetasjon som bidrar til overvannshåndtering. Funksjonelle uteanlegg med tydelige kantavgrensninger og robust materialbruk tilpasset alle brukergrupper er forutsatt. Definerte gangsoner, innslag av vegetasjon/trær og belysningspunkt inngår i anlegget. Varelevering, renovasjon og logistikkareal er plassert på nordsiden av forretningsbyggene. Langs bebyggelsens fasade i sør skal det avsettes en adkomstsone med bredde min. 1,5 meter som skal beholdes gående. Minimum 5 p-plasser for sykkel skal være overbygget.

Det er satt av areal for gatetun hvor det skal opparbeides adkomstsone, fra gangvei langs E16 til forretningsbygget, på myke trafikanter premisser. Biltrafikk tillates, men hensynet til

trafikksikkerhet for myke trafikanter skal vektlegges særskilt ved utforming og materialbruk som definerer et tydelig skille mot øvrig kjøreareal.

Det skal etableres offentlig fortau langs Østsideveien, ved andre byggetrinn. Før det gis brukstillatelse for de ulike feltene, i andre byggetrinn, skal fortauet være ferdig opparbeidet.

Nøkkelopplysninger

Forslagsstiller	Handelsbygg AS
Fagkyndig	Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan Cowi AS (Trafikk- og støyutredning) Civil Consulting AS (Geoteknisk vurdering) SH prosjekt AS (Tekniske anlegg)
Eieropplysninger	Gnr/bnr 303/20, 303/27 og deler av 303/35 Forslagsstiller Handelsbygg AS har inngått nødvendige privatrettslige avtaler med aktuelle grunneiere som grunnlag for å fremme detaljregulering for området
Arealstørrelse	10,4 daa
Arealformål	Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1-3) Uteoppholdsareal (BUT) Gatetun (SGT1-2) Samferdsel og teknisk infrastruktur
Parkering	Parkering i henhold til kommunens parkeringskrav
Overordnet plan	Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Plantype	Detaljregulering
Planforslag	Planforslaget som foreligger til behandling er merka sluttbehandling, og består av: - Plankart i målestokk 1:500 - Reguleringsbestemmelser - Planbeskrivelse

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling i kartet:

- *Gatetun* (f_SGT) er ført inn i plankartet, med tilhørende bestemmelse § 3.6.
- Linjesymbol *Regulert fotgjengerfelt* er endret til arealformål *Gatetun* (f_SGT_2), for å tydeliggjøre hvor i kartet området er.
- Regulert inn *fortau* (o_SF1-3) og *annen veggrunn - grøntareal* (o_SVG2-4) langs Østsideveien. *Fortau* sikrer trafikksikkerhet på planområdet, og *annen veggrunn - grøntareal* sikrer plass for snøopplagring.
- BKB er delt opp i 3 felt. I felt BKB2 er det knyttet opp en bestemmelse (§ 5.2.3) som sikrer fortau opparbeidet frem til publikumsinngang. I felt BKB3 er det knyttet opp en bestemmelse (§ 5.2.5) som sikrer fortau opparbeidet frem til publikumsinngang.

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling i planbestemmelsene:

- § 2.1.2 (utnyttelse) er presisert: “*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*».
- § 1.2 (estetikk og materialbruk) er presisert: “*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 utanlegg skal gis et variert formspråk og utformes med arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele*».

- § 1.3 (støy) er korrigert i tråd med gjeldende retningslinjer og Norsk standard.
- § 3.5 (parkering) er revidert: *“Min 5 p-plasser for sykkel skal være overbygget».*
- Reguleringsbestemmelsene er lagt inn i kommunens mal.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.



Bilde 3: Situasjonsplan (Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan)

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.03.2019 – 02.05.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder med fler til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 6.

Innsigelser

Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 30.04.2015, kommer det frem at Nes i Ådal er et av 7 prioriterte lokalsamfunn i Ringerike. Fremtidig vekst skal være knyttet de prioriterte lokalsamfunnene for å styrke lokale tilbud på stedet. Ringerike skal planlegge for 70% av befolkningsveksten i Hønefoss-området, og 30% i de prioriterte lokalsamfunnene. Planlegging av tjenestetilbud i Nes i Ådal er i tråd med de overordnede målsettingene for ringerike.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til sentrumsformål. I kommuneplanbestemmelsene § 6.3 (sentrumsformål) kommer det frem: «(..)Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål(..)». Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnet plan.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Jordlova

Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbart areal på planområdet.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Rådmannens vurdering

Innkomne uttalelser

Vurdering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn fremgår av vedlegg 6.

Samlet vurdering

Fremtidig vekst skal være knyttet de prioriterte lokalsamfunnene i Ringerike for å styrke lokale tilbud på stedet. Utvikling av sentrumsområdet i det prioriterte lokalsamfunnet Nes i Ådal er i tråd med de overordnede føringene. Planlagt utbygging vil styrke handels- og tjenestetilbudet og bidra til økt aktivitet på stedet. Det vil også tilrettelegges for en utendørs sosial møteplass for bygdefolk og besøkende. Universell utforming er lagt til grunn i all planlegging, slik at bebyggelse og anlegg i så stor utstrekning som mulig kan benyttes av alle mennesker på en likestilt måte.

Det er sikret gode løsninger for myke trafikanter i planområdet. Inngangspartier i planområdet utformes på myke trafikanter premisser, og gjennomføres med utforming og materialbruk som definerer et tydelig skille mot øvrig kjøreareal. Det sikres adkomstsoner langs bebyggelsens fasade i sør, det sikres trafiksikker adkomstssone fra eksisterende gangveg til inngangsparti og det sikres gang- og sykkelvei langs Østsideveien. Dette bedrer trafiksikkerheten på området.

For å bidra til folkeliv og aktivitet skal det opparbeides en allment tilgjengelig møteplass med grøntanlegg og sitte- og lekemulighet innenfor planområdet (uteoppholdsareal). Det er hjemlet krav om god estetisk utforming og materialbruk tilpasset omgivelsene og i samsvar med den funksjon bebyggelse og øvrige tiltak skal ha. Dette er en positiv utvikling for det prioriterte lokalsamfunnet.



Bilde 4: Illustrasjon viser mulig bebyggelse (Landskapsarkitekt mnlr Hanne Karin Tollan)

Rådmannen er positiv til utvikling av Granumlund som vil kunne gi arbeidsplasser og bidra til gode møteplasser i et av kommunes prioriterte lokalsamfunn. Planen vil gi en helhetlig utvikling, strukturering og estetisk oppgradering av området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Vedlegg

1. Forslag til plankart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Situasjonsplan
5. 3D illustrasjon
6. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
7. Høringsuttalelser
 - a. Fylkesmannen i Oslo og Viken
 - b. Buskerud fylkeskommune
 - c. Statens vegvesen

- d. *Direktoratet for mineralforvaltning*
 - e. *Ringerike kommune v/kommuneoverlegen*
 - f. *Ringerikskraft Nett*
 - g. *Ringerike kommune v/teknisk forvaltning*
- 8. Teknisk notat
 - 9. Georteknisk prosjektforutsetninger Granumlund
 - 10. Trafikkanalyse
 - 11. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget
 - 12. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget

Ringerike kommune, 20.05.2019

Tore Isaksen
rådmann

Assisrerende rådmann: Terje Dahlen
Enhetsleder areal- og byplan: Knut Kjennerud
Saksbehandler: Katrine Kammerud