

Soknedalsveien 5 – 27, Hønefoss – "Meieritomta" Ringerike Kommune

PLANPROGRAM

for videre planarbeide i forbindelse med eiendomsutvikling



23. januar 2013
Halvorsen & Reine AS

Forord

Forslag til planprogram er første fase i arbeidet med en område- og detaljregulering for Soknedalsveien 5-27, "Meieritomta", i Hønefoss sentrum. Tiltaket er utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det skal derfor fastsettes planprogram som redegjør for hvilke problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte, og hvordan planprosessen skal gjennomføres. Programmet skal beskrive tiltaket og hvilke utredninger som anses nødvendige for å i et godt beslutningsgrunnlag. Forskriften krever også at planprogrammet skal beskrive opplegg for medvirkning og informasjon, særlig i forhold til grupper og interesser som antas å bli særlig berørt.

Etter at planprogrammet har ligget ute til høring, vil alle innkomne merknader bli vurdert og kommentert. Eventuelle endringer vil bli innarbeidet før endelig planprogram fastsettes.

Uttalelser til planprogrammet kan sendes i brev til:

Halvorsen & Reine AS Sivilarkitekter MNAL

Pb 9407

3023 Drammen

Eller på e-post til solnoerdal@heras.no

Innhold

FORORD	2
Innhold	3
1. Innledning	
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Krav om konsekvensutredning	4
1.3 Planprosess	5
1.4 Fremdriftsplan	5
1.5 Informasjon og medvirkning	6
2. Beskrivelse av tiltaket / Utvikling av området	6
2.1 Dagens situasjon	6
2.2 Planområdet / Planavgrensning	6
3. Forhold til gjeldende planer og retningslinjer	8
3.1 Statlige føringer	7
3.2 Relevante planer	9
3.3 Kommuneplan og andre kommunale dokumenter	9
3.4 Gjeldende reguleringsplaner	10
4. Utredningsprogram	10
4.1 Metode	10
4.2 Rammer og føringer	11
4.3 0-alternativet - dagens situasjon og en utvikling i tråd med gjeldende plan	11
4.4 Trafikk	12
4.5 Handel og næringsliv	13
4.6 Vann, avløp og overvannshåndtering	13
4.7 Naturmangfold og landskap, nær- og fjernvirkning	14
4.8 Radon og forurensning i grunnen	14
4.9 Grunnundersøkelser og geoteknikk	15
4.10 Uteoppholdsarealer / lekeplasser	15
4.11 Nærmiljø	15
4.12 Kulturminner	16
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse, herunder samfunnssikkerhet	16
(6. Referanser)	

Innledning

1.1 Bakgrunn

Det ønskes å fremme en reguleringsplan som vurderer mulighetene for å videreutvikle Soknedalsveien 5-27, "Meieritomta", i Hønefoss sentrum.

Planprogrammet skal danne grunnlaget for utarbeidelse av en områderegulering for området.

Planprogrammet skal fastsette:

- Formålet for planarbeidet

- Planprosessen med frister og deltakere

- Opplegg for medvirkning, især for grupper som antas å bli særlig berørt

- Behovet for utredninger

Prosjektet vil omfatte ca. 10.000 m² næring og tilrettelegge for ca. 110 leiligheter. Området er på ca. 35 daa, og tiltaket er utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

1.2 Krav om konsekvensutredning (KU)

Tiltaket er vurdert ihht Plan- og bygningslovens kapittel 4 "Generelle utredningskrav" §4-1 Planprogram, og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift.

Planområdet er avsatt til "Annet byggeområde – fremtidig", med presisering i kommuneplanens bestemmelser at dette gjelder for boligformål, og næringsareal inkludert forretning, men ikke kjøpesenter.

Forskrift om KU:

- Planen faller ikke inn under Miljøverndepartementets forskrift om konsekvensutredning, kap. II, § 2 "Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften."

Krav om konsekvensutredning må allikevel vurderes da tiltaket faller inn under Miljøverndepartementets forskrift om konsekvensutredning, kap. II, § 3 "Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriftens § 4, pkt b) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg II."

- Tiltaket faller inn under tiltak nevnt i vedlegg II, pkt 1: "industribygg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 5000 kvm."

Tiltaket faller også inn under kriteriene i kap. II, §3 pkt c) "områdereguleringer som innebærer andre vesentlige endringer av kommuneplan enn de angitt i § 2 d."

Da området allerede ligger til "Annet utbyggingsformål – fremtidig", men er båndlagt blant annet med krav om trafikale utredninger, er det vurdert at tiltaket vil kunne komme i konflikt med rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold til plan- og bygningsloven, jfr forskriftenes § 4, d.

1.3 Planprosess

Saksgangen for en detaljert reguleringsplan med konsekvensutredning er beskrevet i plan- og bygningsloven, forskrift om konsekvensutredninger og tilhørende veiledningsmateriale. Først skal det utarbeides et forslag til planprogram for tiltaket. Planprogrammet beskriver tiltaket, antatte problemstillinger som vil bli belyst og hvilke utredninger som er nødvendige. Programmet spesifiserer videre prosess for planarbeidet og beskriver opplegg for medvirkning og informasjon. Forslag til planprogram er gjenstand for offentlig høring, med høringsfrist satt til seks uker. Det lages en sammenstilling av alle høringsuttalelser og programmet revideres eventuelt på grunnlag av uttalelsene før det fastsettes av Ringerike kommune som ansvarlig myndighet.

Samtidig med at planprogrammet sendes ut på høring, varsles også oppstart av reguleringsarbeidet.

Detaljert reguleringsplan med konsekvensutredning utarbeides så med basis i Ringerike kommunes krav til reguleringsplaner og fastsatt planprogram. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med seks ukers høringsfrist. Ringerike kommune sammenstiller innkomne merknader og lager en saksfremstilling for politisk behandling. Kommunen som planmyndighet fastsetter om og på hvilke vilkår tiltaket kan gjennomføres.

Konsekvensutredningsplikten må være oppfylt før detaljreguleringen vedtas.

Planoppstart er et initiativ fra grunneierne, representert ved RSK Invest AS, Norgesgruppen Eiendom AS og Ringerike Meieris Eiendomsselskap AS. Disse har inngått en grunneieravtale, og fremstår samlet som Soknedalsveien 5-27. I og med at planformen er en områdeplan, vil kommunen sammen med grunneierne være premissgiver for utforming av planmaterialet. Halvorsen & Reine AS vil være rådgiver og samordner for det videre planarbeidet, på vegne av disse.

Fremdriftsplan

Milepæl	Dato/tidsrom
Politisk oppstart av planarbeid	Februar 2013 (RK)
Varsel av igangsatt reguleringsarbeid og framlegging av forslag til planprogram	Februar 2013 (HR/RK)
Høring av planprogram/periode for innspill/uttalelser av varselet. (Det vil bli holdt et møte med partene innenfor planområdet samt med handelsforeningen i Hønefoss.?)	Seks ukers høringsfrist
Fastsettelse av planprogram	April 2013 (RK)
Innsendelse av reg.plan med KU 2013 (PC/HR og konsul)
Førstegangsbehandling av reg.plan med KU 2013 (RK)
Offentlig ettersyn av reg.plan med KU. (Det vil bli holdt et åpent møte.)	6 ukers høringsfrist (RK)
Andregangsbehandling av reg.plan med KU 2013/2014 (RK)
Sluttbehandling kommunestyret 2013/2014 (RK)

1.5 Informasjon og medvirkning

Kravet om informasjon og medvirkning sikres gjennom:

- Varsel om planoppstart ved avisannonse og brev til berørte parter.
- Høring av forslag til planprogram. Kunngjøres ved avisannonse og direkte henvendelse til berørte parter, offentlige myndigheter og organisasjoner. Dette skjer samtidig med varsel om planoppstart.
- Planprogram oversendes ved varsel om endelig fastsatt planprogram. De som varsles er: grunneiere og rettighetshavere, naboer, etater i kommunen og andre offentlige organer. Planprogram sendes også til alle som har gitt uttalelse.
- Høring av reguleringsplan med konsekvensutredning.
- Melding om vedtak.

2. BESKRIVELSE AV TILTAKET / UTVIKLING AV OMRÅDET

2.1 Dagens situasjon

Planområdet er et areal klart avgrenset av jernbanen i sør og sørvest og Soknedalsveien i nord. I dag er planområdet kjent som "Meieritomta" på bakgrunn av den tidligere aktiviteten. Dette er et stort og uutnyttet område sentralt i Hønefoss. Soknedalsveien er en av de tre hovedfartsårene til Hønefoss med sin nærhet til sentrum. Det er gåavstand til sentrum, barne- og ungdomsskole og barnehage.

Området består i dag av spredt bebyggelse av varierende karakter

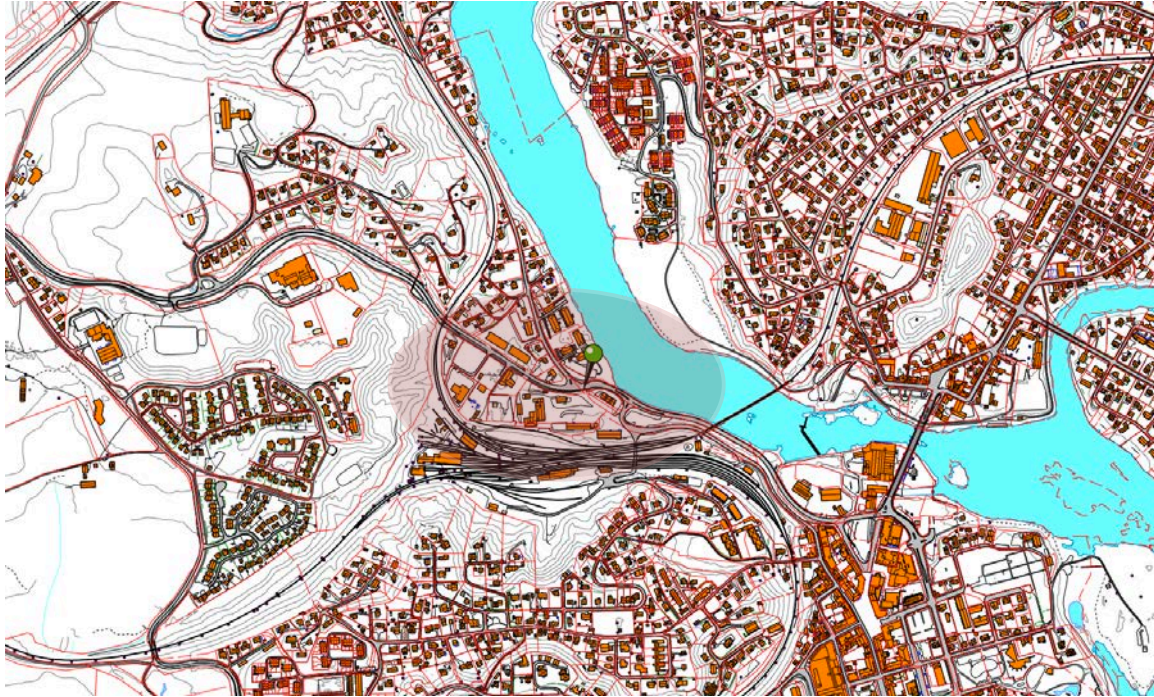
I dag er det etablert flere næringsvirksomheter innenfor planområdet, og enkelte av disse ønsker å fortsatt ha sin beliggenhet her.

Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag lite sammenhengende, med preg av både eldre og nyere industri- og næringsbygg. En stor del av området er også parkerings- og transportareal. Terrenget er svakt skrånende fra øst til vest. I vest ligger skiller en liten (hundremetersskog) skog planområdet fra et boligområde med lav bebyggelse.

Det er i dag en god gang- og sykkelforbindelse nordover til både barneskole og ungdomsskole på Veien. Mot sentrum mangler dette, men det er planlagt etablert nytt fortau på denne strekningen.

2.2 Planområdet / Planavgrensning

I hovedsak berøres eiendommene Soknedalsveien 5-27 med gnr/bnr 49/209, 49, 84, 294, 203, 118, 138, 219. Deler av arealet til Jernbaneverket og ROM Eiendom vil også bli berørt av tiltaket, gnr/bnr 4000/12 og 45/282, samt dagens bestående bygg for Røde Kors lengst vest på planområdet, gnr/bnr 1007/1 og 2169/1.



Planområdet med beliggenhet nær jernbanestasjonen og med gangavstand til Søndre torg på ca. 15 minutter



Planområdet er i dag klart avgrenset av jernbane og Soknedalsveien.

Planområdet omfattes av plan med planID 127-03 Molvaldområdet med ikrafttreden 26.06.1986. I denne planen er planområdet avsatt til industri og forretning, med tillatt utnyttelsesgrad 0,3 og høydebegrensning på 2 etasjer. Det tillates ikke oppført boligbebyggelse, noe det er åpnet for i kommuneplanen av nyere dato.

Tilgrensende og til dels overlappende reguleringsplaner er planID 319 Soknedalsveien 10-12, planID 127-05 Molvald, planID 369 Hofsfossveien 3 og 5, planID 15-S-V Norderhov, planID 140-01 Veienmarka småhusbebyggelse og planID 195 Veienmarka 3.

3. FORHOLD TIL GJELDENDE PLANER OG RETNINGSLINJER

Nedenstående er en oversikt over lovverk, retningslinjer og planer som regnes som aktuelle og premissgivende for tiltaket. Tiltakets forhold til disse skal synliggjøres i konsekvensutredningen, og omtales særskilt under de temaene der dette er aktuelt.

3.1 Statlige føringer

3.1.1 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

- Redegjøre for nasjonale mål av betydning for areal- og transportplanlegging.
- Klargjøre viktige prinsipper for hva som bør vektlegges i planleggingen.
- Peke på samarbeidsbehov og ansvar for gjennomføringen

3.1.2 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging

- Sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- Sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommune.
- Sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

- Sikre barn og unges delaktighet i planprosessen på kommunenivå.
- Sikre areal og anlegg mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Sikre at det tilrettelegges store nok egnede arealer for lek og utfoldelse.
- Det skal ved omdisponering av eksisterende fellesarealer og friområder, sikres gode erstatningsarealer.

3.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

- Sikre at planlegging på alle forvaltningsnivå bidrar til en utvikling mot et stadig mer universelt utformet samfunn.
- Klargjøre det offentliges ansvar for at universell utforming blir ivaretatt i planleggingen av byggeområder, utearealer og transportinfrastruktur.
- Stimulere til planlegging som gir god tilgjengelighet og brukbarhet for alle, og som samtidig tilfredsstillende andrer samfunnsmessige mål.

3.1.5 Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesentre

3.1.6 T-1442/12 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen

- Denne retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet.

3.1.7 Naturmangfoldloven

- Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel.

3.1.8 Den europeiske landskapskonvensjonen

3.1.9 Kulturminneloven

3.2 Relevante planer

3.2.1 Buskerud fylkesplan 2005-2008

Fylkesplanen er et strategisk dokument som trekker opp de langsiktige utviklingsmål og strategier. Visjonen i fylkesplanen er et ønske om en utvikling i Buskerud som skal være bærekraftig og innovativ for å fremme næringsutvikling og bolyst. I fylkesplanen oppgis 5 overordnede grep som skal legges til grunn for Buskeruds utvikling.

3.2.2 Regional Planstrategi for Buskerud 2009-2019, vedtatt 19.06.03

Regional Planstrategi for Buskerud erstatter på mange måter Buskerud fylkesplan 2005-2008. Det er en strategisk plan som fokuserer på 8 temaområder, blant annet satsningsområder for næringsutvikling.

3.2.3 Fylkesdelplan for handels-, service og senterstruktur, vedtatt 17.09.03

Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur skal være et verktøy for kommuner, utbygger og næringsliv i deres planlegging. Den bygger på idéen om at et godt og livskraftig senter er en forutsetning for utviklingen i kommunene på tvers av grenser. En hensiktsmessig sammensetning av handels- og servicetilbud i sentrene reduserer behovet for transport og legger til rette for vekst. Målet er kompakte byer og tettsteder med korte interne gangavstander som vil kunne gi attraktive møteplasser og levedyktige handelssentrum.

For å få dette til er det utarbeidet en geografisk avgrensning av sentrumskjernen i byer og tettsteder i Buskerud. Det er lagt til grunn et sett kriterier for avgrensning av sentrum. Disse kriteriene danner retningslinjer for sentrumsavgrensningen og videre sentrumsutvikling i byer og tettsteder i Buskerud.

Senterstrukturen defineres i fire nivå: fylkessenter/regionsenter, distriktssenter, lokalsenter og nærsenter. Kjøpesentrene inngår ikke i selve senterinndelingen som selvstendige sentre. Kjøpesentrenes lokalisering og størrelse forutsettes tilpasset den planlagte by- og tettstedsutviklingen. Drammen, Hønefoss og Kongsberg er definert som fylkessenter/regionsenter.

3.3 Kommuneplan og andre kommunale dokumenter

3.3.1 Kommuneplan

Kommuneplan for Ringerike 2007-2019, vedtatt 30.08.07.

"Grønn plakat Hønefoss"

Veipakke Ringerike

"Handels- og byutviklingsanalyse", Asplan Viak.

Påpeker at *"...stasjonsområdet kunne utvikles til et moderne sentrumsområde, med utgangspunkt i en ny kollektivterminal med regionale forbindelser. Stasjonsområdet anbefales derfor inkludert i sentrumsavgrensningen for Hønefoss."* Videre konkluderer samme analyse blant annet at: *"Dagens plassering er innenfor gangavstand til bykjernen. (...)*

Stasjonsområdet har store transformasjonsarealer med mulighet for bymessig utvikling. (...) Området har mulighet for å bli en sammenhengende bymessig fortsettelse av det historiske sentrum."

"Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik", Rambøll 15.12.2011.

Anbefaler å utvikle Soknedalsveien til en viktig kollektivakse, uavhengig av om jernbanestasjonen flyttes eller ikke. Analysen omtaler planområdet som "Vestre Torg" – nært sentrum og tog, og anbefaler en transformasjon til tett by med blanding av bolig/næring/handel. Det er angitt at å kunne være en langsiktig utviklingsretning for sentrum. Hvis stasjonsområdet skulle flyttes, anbefaler analysen at andel boliger går opp.

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av plan med planID 127-03 Molvaldområdet med ikrafttreden 26.06.1986. I denne planen er planområdet avsatt til industri og forretning, med tillatt utnyttelsesgrad 0,3 og høydebegrensning på 2 etasjer. Nevnte reguleringsplan tillater ikke oppføring av boliger på planområdet, men gjeldende kommuneplan er av nyere dato. Her tillates bolig.

Tilgrensende og til dels overlappende reguleringsplaner er planID 319 Soknedalsveien 10-12, planID 127-05 Molvald, planID 369 Hofsfossveien 3 og 5, planID 15-S-V Norderhov, planID 140-01 Veienmarka småhusbebyggelse og planID 195 Veienmarka 3.

4 UTREDNINGSPROGRAM

4.1 Metode

Konsekvenser av tiltaket er todelt. Anleggsfasen kan ha kortvarige konsekvenser knyttet til anleggsaktiviteter (transport, fremkommelighet, støy). Til permanent situasjon er det knyttet konsekvenser til varig terrenginngrep, trafikkavvikling og endret bruk av området.

Konsekvenser for hvert enkelt utredningstema skal vurderes opp mot 0-alternativet, som vil være en forventet utvikling i tråd med gjeldende plan. Det skal videre listes opp positive og negative (+/-) konsekvenser i forhold til 0-alternativet, som skal synliggjøre hvor stor konfliktgrad tiltaket utgjør i forhold til de forskjellige temaene.

Konsekvensutredningene skal inneholde en sammenstilling av konsekvensene av tiltaket sammenlignet med 0-alternativet. Avbøtende tiltak skal beskrives for samtlige tema det er aktuelt. Behov for undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av tiltaket skal beskrives. Influensområdet defineres pr utredningstema.

Det er lagt opp til å utrede følgende tema:

- Trafikk
- Handel og næringsliv
- Vann, avløp og overvannshåndtering
- Naturmangfold og landskap, nær- og fjernvirkning
- Radon og eventuelt forurensning i grunnen
- Grunnundersøkelser / geoteknikk
- Uteoppholdsarealer / lekeplasser
- Nærmiljø (støy/luftforurensning og skolekapasitet)
- Kulturminner
- ROS-analyse

4.2 Rammer og føringer

Tiltakets forhold til overordnede rammer og føringer (lovverk, rikspolitiske retningslinjer, regionale og kommunale planer) skal beskrives. Det skal spesielt gjøres rede for forholdet til nasjonale miljømål, retningslinjer og bestemmelser og hvordan planforslaget har tatt hensyn til disse. Influensområdet ut over planens begrensning skal i utredningen defineres for hvert deltema.

For hvert av temaene der dette er naturlig gjøres det vurderinger / utredninger knyttet til:

- Barn- og unges interesser
- Folkehelse
- Universell utforming/tilgjengelighet
- Estetikk og byggeskikk
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

4.3 0-alternativet – dagens situasjon og en utvikling i tråd med gjeldende plan

Hoveddelen av området er avsatt til "Annet byggeområde – fremtidig", mens deler av området er avsatt til "Kommunalteknisk anlegg – nåværende" og "Jernbaneareal – nåværende". Hele området er omfattet av "Båndlegging etter annet lovverk – nåværende".

Alle utredninger skal ta utgangspunkt i 0-alternativet, som vil være en utbygging i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

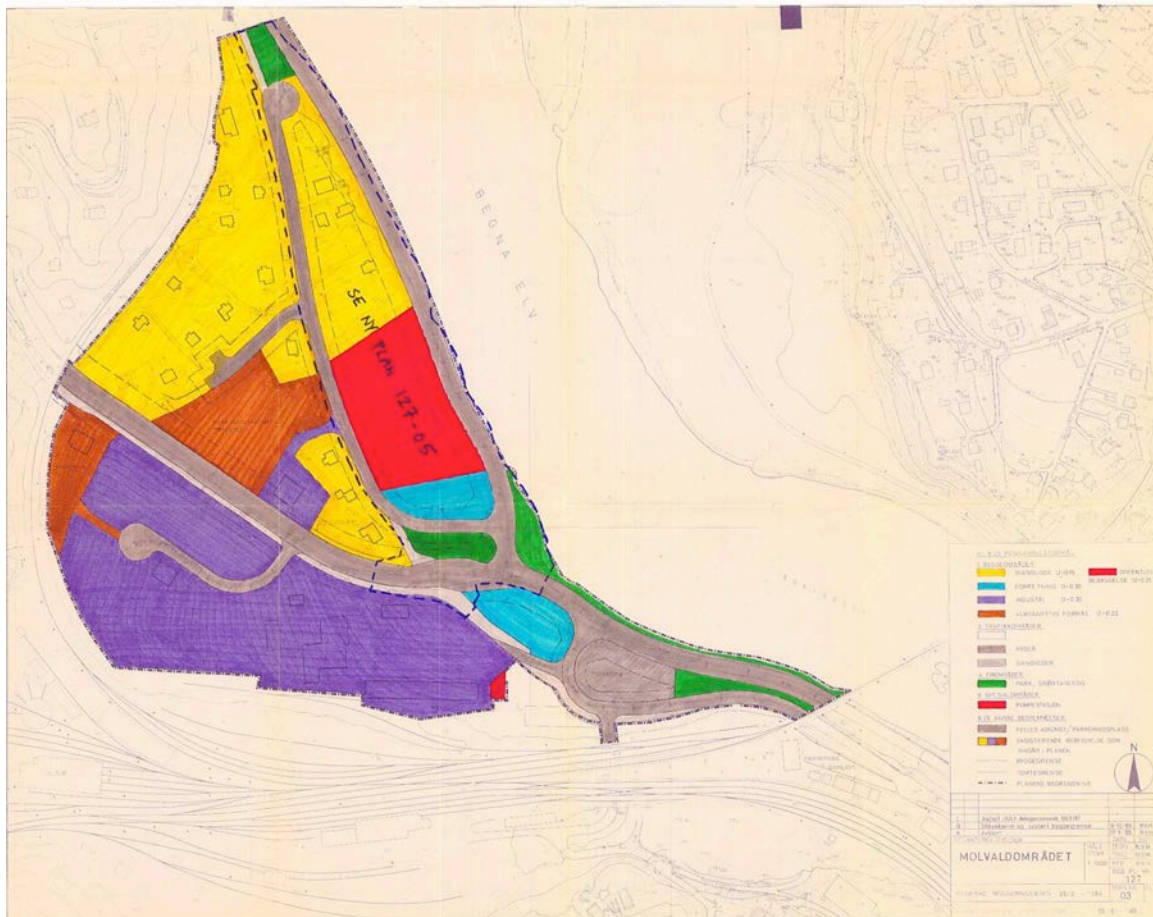
Kommuneplanens bestemmelser som særskilt omtaler Soknedalsveien 5-27:

§ 1.0.2 Utbyggingsrekkefølge:

- før utbygging må det gjennomføres en trafikkanalyse hvor det påvises at veisystemet ikke overbelastes.

§ 1.2 Annet byggeområde

- Soknedalsveien 5-27 tillates i hovedsak utbygd med boliger samt noe handel og håndverksvirksomhet, men ikke kjøpesenter.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Trafikk

0-alternativet/dagens situasjon

Planområdet har adkomst fra Soknedalsveien. Det ligger nært Hønefoss jernbanestasjon. Soknedalsveien er i dag en vei med en del trafikk, og i kommuneplanen er området båndlagt med krav om trafikkutredning før tillatelse til tiltak. Vest for krysset ved Hofsfossveien er trafikken på 6.750 kj. t/døgn, og øst for Hofsfossveien, ned mot sentrum, er den 7.350 kj. t/døgn. I Soknedalsveien parallelt med Arnemannsveien er trafikken på 3.015 kj. t/døgn.

Antatte problemstillinger

I og med at det overordnede veisystemet i Ringerike er til utredning, er fremtidig status på Soknedalsveien noe uklar, men på grunn av tilliggende boligområder, vil det fortsatt være en trafikkert vei. Jernbaneverket jobber også med en utredning i forhold til ny jernbanetrasé gjennom Ringerike. Planarbeidet forholder seg til dette som om eksisterende stasjon ligger omtrent der den ligger i dag. Valg av jernbanetrasé vil ikke få følger for planarbeidet ut over valg av plassering av Hønefoss stasjon.

Utredningstema

- Det må utarbeides en trafikkanalyse som vurderer foreslått formål (bolig/næring) opp mot Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Det aktuelle tiltaket skal vurderes opp mot regional og nasjonal arealpolitikk, i tillegg til lokale forhold.

- Trafikkanalysen skal beskrive endringen i trafikksituasjonen for det lokale vegnettet. I tillegg må det dokumenteres og vurderes de endringene som økning i arealbruken kan få på det overordnede vegnettet i området.
- Tiltakets betydning for beboere i området skal beskrives – både i anleggstiden og ved permanent situasjon. Dette må utredes spesielt med tanke på trafikksikkerhet, trafikkavvikling og trafikkstøy – herunder støyplager i forhold til barn og unge.
- Tiltakets betydning for trafikksikkerheten og sikker skolevei skal beskrives.
- Avstand til kollektivtrafikk skal belyses.
- Konsekvensutredningen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak på eksisterende vegnett for å øke trafikksikkerheten og lette trafikkavviklingen. Bruk av rekkefølgebestemmelser må vurderes.

Handel og næringsliv

0-alternativet

Dagens situasjon har ingen plasskrevende handel, ut over noe fagrelatert utvalg. (eksempelvis traktor, Tess)

Antatte problemstillinger

- Planområdet ønskes utviklet til blant annet en handels- og næringspark med frittstående enheter, egne innganger og store grunnflater. Det gjelder dagligvarehandel og andre mindre varegrupper, samt areal- og plasskrevende varer. Området vil fungere som et nærsenter.
- Planområdet ligger nærme Hønefoss sentrum, og det er et ønske fra kommunen å utvikle Hønefoss sentrum til et attraktivt og levende handelssentrum. Planforslaget skal ikke etablere direkte konkurranse med sentrumsområdene.

Utredningstema

- Utarbeide entydige definisjoner av ulike varetyper og handelsvirksomhet ut fra intensjonen bak fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur, rikspolitiskbestemmelse om kjøpesentre, nasjonale føringer for miljøvennlig tettstedsutvikling og samordnet areal- og transportplanlegging.
- Antall parkeringsplasser og parkeringspolitikk

Vann, avløp og overvannshåndtering

0-alternativet/dagens situasjon

- Overvannshåndteringen i området er i perioder et problem. I dagens situasjon er det tre kulverter i området som leder overvann til elva. Kombinasjon av mye nedbør og høy elvevannsstand under vårflommen, kan gi problemer med tilbakeslag av overvann i kjellere. I slike situasjoner kan også kloakkpumpesystemet bli satt ut av drift. Planområdet er i dag delvis dekket av harde overflater.
- Fjernvarmen er i dag lagt forbi planområdet, og det er klart for tilkobling.

Antatte problemstillinger

- Skisseprosjektet viser vesentlig større del av området med tett asfalt og takplater.
- Det legges opp til parkeringskjellere i alle 5 bolig/næringsbygg. Dette kan gi driftsproblemer.
- Ny utnyttelse av planområdet må gi ny plassering av kloakkpumpestasjon.
- Brannvannsdekningen i det aktuelle området er ikke tilstrekkelig/forsvarlig.

Utredningstema

- Løsninger for lokal håndtering av overflateavrenning må vurderes.

- Behov for egne pumpekummer for håndtering av overflatevann fra store tette asfalt og takflater.
- Økt belastning som følge av økt utnyttelsesgrad på vann- og avløpsnett må utredes.
- Ny plassering av tomt og adkomstvei til kloakkpumpestasjonen må innarbeides i reguleringsplanen.
- Brannvannstilgang skal sikres.
- Det skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene om tilknytningsplikt til fjernvarmenettet.

Naturmangfold og landskap, nær- og fjernvirkning

0-alternativet/dagens situasjon

Naturmangfold og landskap

- Det er lite bestående vegetasjon på området, da største delen av planområdet er nedbygget, enten i form av bygg eller grå, asfalterte flater.
- Terrenget er forholdsvis flatt, med en klar terrengskråning mot jernbanen. Tomten stiger svakt fra øst til vest. Området ligger fint til i forhold til morgensol (øst) og sol midt på dagen (sør). Mot vest er det en skogkledt rygg som vil skygge noe for ettermiddagssolen.
- I henhold til opplysninger fra artsdatabanken er det gjort undersøkelser innenfor planområdet, og man anser derfor området som godt kartlagt. Det er registrert arter som er markert i artsdatabanken, og disse er markert som livskraftige.

Nær- og fjernvirkning

- Området har en klar avgrensning som følge av omkringliggende infrastruktur. Slik planområdet ligger, vil ny bygningsmasse ikke påvirke nevneverdig andre boligområder hva gjelder solforhold eller utsikt/utsyn, men vil få en fjernvirkning ved at det er boligområder i nærheten som vil se ned på og over dette området.

Antatte problemstillinger

Naturmangfold og landskap

- En økt utnyttelse vil føre til at større bygninger kan etableres innenfor planområdet. Dette vil således gå på bekostning av åpne arealer.

Nær- og fjernvirkning

- Den visuelle virkningen av nye bygninger og terrenginngrep i området visualiseres og beskrives både i nær- og fjernvirkning.

Utredningstema

Naturmangfold og landskap

- Det antas at området er utredet på et overordnet nivå.
- I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging står det at kommunene skal bidra til økt bevissthet og kunnskap om landskapsverdier og ivareta landskapshensyn i planleggingen.

Nær- og fjernvirkning

- Endringer av det større landskapsbildet må vurderes i forhold til kulturmiljø, og dokumenteres ved at fjern- og nærvirkningen som viser 0-alternativet og tiltaket utarbeides.

Radon og eventuelt forurensning i grunnen

0-alternativet/dagens situasjon

- Bussgarasjen innenfor planområdet er vist som en lokalitet med forurenset grunn, påvisningsgrad 2.

- Området er registrert som radonutsatt, da det i grunnen er registrert alunskifer.

Antatte problemstillinger

- Forurensning i grunnen fra Bussgarasjen.
- Forekomst av radon.

Utredningstema

- Forhold vedrørende forurenset grunn, må utredes og ivaretas i planarbeidet.
- Eventuell radonforekomst i planområdet må identifiseres. Tiltak angående radon beskrives og skal være i henhold til teknisk forskrift.

Grunnundersøkelser / geoteknikk

0-alternativet/dagens situasjon

- Undersøkelser viser at planområdet består av fyllmasse.

Antatte problemstillinger

- Rystelser fra jernbanetrafikk.
- Grunnvannstand.
- Fundamenteringsmuligheter.

Utredningstema

- Bruk av støydemping i fasader og bygningsmaterialer.
- Grunnundersøkelser.

Uteoppholdsarealer/lekeplasser

0-alternativet/dagens situasjon

- Dagens situasjon har ingen lekeplasser eller attraktive/brukte uteoppholdsplasser.

Antatte problemstillinger

- Del av uteareal for boliger er lagt på tak.
- Manglende lekeareal av høy kvalitet, til alle årstider og alle alderstrinn.

Utredningstema

- Planarbeidet må ivareta de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser.
- En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet forøvrig skal utarbeides og følge planforslaget.
- Tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Det bør undersøkes hvorvidt det eksisterer arealer for uorganisert lek, og plikt til å finne erstatningsareal.
- Det skal vektlegges trafikksikre løsninger og gode gangforbindelser.

Nærmiljø (støy / luftforurensning og skolekapasitet)

0-alternativ

- Hoveddelen av planområdet er avsatt til "Annet byggeområde – fremtidig", mens deler av planområdet er avsatt til "Kommunalteknisk anlegg – nåværende" og "Jernbaneareal – nåværende". Hele området er omfattet av "Båndlegging etter annet lovverk – nåværende". Mot nord grenser området mot Soknedalsveien, mot sør til jernbanearealer. I vest ligger det noe bolig- og skogsområder.

- Støy / luftforurensning: området er i dag støyutsatt. Det er ingen spesiell luftforurensning.

- Skolekapasitet: Planområdet ligger nær Veien barneskole (ca. 720 m gang) og Veienmarka ungdomsskole (ca 1 km) Nærmeste barnehage er Veien BH (1,3 km) med 3 avdelinger (45 plasser/ekvivalenter). Hønefoss barnehage sentrum (1,2 km). Denne er planlagt utvidet. Det er i dag god gang-/sykkelvei nordover til både barneskole og ungdomsskole på Veien.

Antatte problemstillinger

- Støy / luftforurensning: økt tetthet gir mer trafikk. Dette gir større belastning på nærmiljøet i forhold til støy og luftforurensning. Foreslåtte formål vil i seg selv ikke være forurensende.
- Skolekapasitet: Boligutbygging og høyere utnyttelse kan føre til press på eksisterende skoler og barnehager.

Utredningstema

- Støy / luftforurensning: Belastningen som kommer med økt tetthet i forhold til energi og miljø skal utredes som eget tema.
- Skolekapasitet: Det skal sikres trygge skoleveier. Det skal utredes i forbindelse med trafikk.

Kulturminner

0-alternativet/dagens situasjon

- Bebyggelsen innenfor planområdet er i dag lite sammenhengende, med preg av både eldre og nyere industri- og næringsbygg.
- Mange av bygningene var tidligere del av Ringerikes Meieris lokaler. To av de stående bygningene har i kulturminneregistreringen i Hønefoss sentrum, utført 2000-2001 blitt vurdert til å ha høy verneverdi.
- Meierbygningen er registrert til å ha høy verneverdi.

Antatte problemstillinger

- Det er registrert kulturminner av lav og høy verdi på planområdet, og en utbygging vil komme i konflikt med disse.

Utredningstema

- Tiltakets innvirkning på kulturmiljøer og kulturminner skal utredes i forhold til direkte påvirkning/inngrep i miljøer, endringer i miljøenes lesbarhet.

5. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE, HERUNDER SAMFUNNSSIKKERHET

I henhold til § 4-3 i "Plan-og bygningsloven" skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planer for utbygging. Hensikten med analysen er å forebygge risiko og sårbarhet for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Samfunnssikkerhet er derfor et viktig perspektiv og en oppgave i arealplanleggingen. Hensikten med risiko- og sårbarhetsanalyser er å bidra til at samfunnssikkerhet i nødvendig grad blir integrert i arealplanleggingen. Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål kan være utsatt for ulike farer som for eksempel flom og skred, eller vil være eksponert for farlige kjemikalier eller gasser dersom det skulle oppstå hendelser i nærliggende virksomheter som håndterer slike stoffer. For å kunne forebygge tap av liv, helse og miljø er det helt nødvendig at det undersøkes om det foreligger slik risiko tidlig i arealplanprosessene.

For de delene av områdereguleringen hvor det senere vil bli krav om detaljreguleringen, vil det være aktuelt i områderegulering å sette krav til egen ROS-analyse.

Metodikk og avgrensning

Konsekvenser skal vurderes opp mot 0-alternativet, som vil være en forventet utvikling i tråd med gjeldende plan.

Det legges opp til en overordnet sårbarhetsanalyse, og ikke en detaljert hendelsesbasert risikoanalyse.

Risiko i anleggsperioden skal vurderes.

Analysen trenger ikke å inneholde risikovurderinger omkring terror, trusler og sabotasje. Tiltaket (i forhold til kjent situasjon pr. februar 2011) vil ikke inneholde elementer som er spesielt utsatt for slike hendelser.

Ulykker kan føre til skade på menneske, materiell og/eller omdømme. I analysen skal utfallet avgrenses ved at vi ser på hendelser som kan føre til ulykker med tap av menneskeliv.

Vurderinger og antakelser skal baseres på foreliggende dokumentasjon for prosjektet og aktiviteter i nærområdet.

Begrep	Definisjon
Sårbarhet	Manglende evne hos et analyseobjekt til å motstå virkninger av en uønsket hendelse, og til å gjenopprette sin opprinnelige tilstand eller funksjon etter hendelsen (NS5814).
Risiko	Uttrykk for kombinasjonen av sannsynligheten for og konsekvensen av en uønsket hendelse (NS5814).
Risikoanalyse	En systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser og årsaker til- og konsekvenser av disse.
Risikoreducerende tiltak	Tiltak som påvirker sannsynligheten eller konsekvensen av en uønsket hendelse.

Akseptkriterium

Enhver aktivitet som utøves har en viss innebygget risiko. Tilsvarende gjelder for opphold på ethvert sted til enhver tid. Det betyr at mennesker og samfunn må akseptere en viss risiko. Følgende akseptkriterium benyttes i denne analysen: "Risikonivået for tiltaket (Hvervenmoen næringspark) skal ikke være høyere enn det som er akseptert for tilsvarende virksomhet i Norge".

ANALYSE

Oppbygging:

- Konsekvenser av 0-alternativet
- Tema
- Årsak til risiko med mulig konsekvens
- Tiltak

I vurderingene er sårbarhet knyttet til de naturlige, stedlige forhold som styrer i hvilken grad arealene i reguleringsplanen ikke kan motstå eller begrense virkningen av uønskede hendelser. Foreslått inndeling i tema er basert på KU og er som nedenstående:

I vurderingen graderes sårbarhet som følger:

- svært sårbart
- moderat sårbart
- lite sårbart
- ikke sårbart

Hovedtema som skal vurderes er:

Natur – og miljøforhold

Menneskeskapte forhold

Natur- og miljøforhold:

- Radongass, masseras/-skred, grunnforhold, overvann, skogbrann, sterk vind, ekstrem nedbør

Menneskeskapte forhold

Planen/tiltaket kan få konsekvenser for:

- Vei/bru/knutepunkt
- Storbrann
- Forurensning i grunn
- Stråling fra kraftlinjer

Planområdet/tiltaket berøres av:

- Støv/støy og trafikk

Transport og trafiksikkerhet; det kan være fare/risiko for:

- Ulykke i av/påkjørsler
- Ulykke med gående og syklende
- Ulykke med gjennomføring av anlegg