

# 330 OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SOKNEDALSVEIEN 5-27 - 1. GANGSBEHANDLING

---

Arkivsaksnr.: 12/5314

Arkiv: L12

---

**Saksnr.: Utvalg**

137/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
177/13 Formannskapet

**Møtedato**

02.12.2013  
03.12.2013

**Forslag til vedtak:**

1. Forslag til områderegulering 330 Soknedalsveien 5-27 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 127-3 Molvaldområdet som overlappes av ny plan, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av reguleringsplan 330 Soknedalsveien 5-27.
4. Det må foretas kartlegging av flomsoner og resultater må innarbeides i planforslaget før 2. gangsbehandling.
5. Området skal utvikles til å bli et nærsenter/bydelssenter for nordvestlige del av Hønefoss. Området skal ikke inneholde handel som konkurrerer med sentrum mellom bruene. Felt BFK ses på som en naturlig utviding av sentrumsområdet som avgrenses i fylkesdelplanen for handel, service og senterstruktur i Buskerud, og det tillates derfor utbygging som samsvarer med definisjonen av kjøpesenter som er gitt i fylkesdelplanen.
6. Kommunen anser felt F for å ligge i randsonen utafor sentrumsområdet, og det tillates derfor plasskrevende varer i tråd med fylkesdelplanen for handel, service og senterstruktur i Buskerud.
7. Planforslaget er i strid med gjeldende kommuneplan fordi det legges opp til utbygging som samsvarer med definisjonen av kjøpesenter i et område som ikke er avsatt til sentrumsområde i kommuneplanen. Kommunen sender med dette vedtaket et signal om at kommunen ønsker å utvide sentrumsområdet i forbindelse med den igangsatte revisjonen av kommuneplanen.

8. Det må lages bestemmelse som fastsetter tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg innen 2. gangsbehandling.

### **Sammendrag**

Formannskapet fastsatte 15.10.13 planprogram for arbeid med områderegulering 330 «Soknedalsveien 5-27».

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at området kan utnyttes bedre enn i dag, til handel og bolig. Området er sentralt med kort avstand til Hønefoss sentrum og kollektivtransport.

Rådmannen er positiv til utviklinga som foreslås i planforslaget, og mener den vil være bra for området. I dag framstår området som usammenhengende og lite pent, og er dårlig utnytta i forhold til den sentrale beliggenheten.

Gjennomføring av planen slik den legges fram forutsetter riving av byggene som er tilknytta tidligere drift av Hønefoss meieri.

### **Innledning**

Forslagsstiller ønsker å utvikle området med boliger og handel. Kommunen ønsker at området skal transformeres og oppgraderes fra et dårlig utnytta område uten karakter til å bli et område med høy utnyttelse og helhetlig framtoning. Planen vil gi en estetisk opprydning av dette området, som er godt synlig fra en av innfartsårene til Hønefoss.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

- Planprogram ble fastsatt av formannskapet i møte 15.10.13, sak 138/13. Se vedlegg 11.
- Formannskapet vedtok i møte 12.03.13, sak 34/13, oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for Soknedalsveien 5-27, samt å legge forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn.
- Forslagsstiller orienterte om prosjektet i formannskapet 21.02.13 og i HMA 04.03.13.
- I kommunestyret 13.12.2012 (sak 142/12) ble det vedtatt at handels- og byutviklingsanalysen og fortetningsanalysen for Hønefoss, Nesbakken og Vik skal tas med som innspill til videre kommuneplanlegging. Det aktuelle området er omtalt i begge analysene. Planforslaget ses i forhold til disse analysene under «Forholdet til analyser».

## Beskrivelse av saken

### Dagens situasjon

Området består av spredt og variert bebyggelse, i hovedsak næringsbygg. Det er store asfalterte flater. Planområdet er på ca. 35 daa. og er avgrensa av jernbanen i sør og vest og av Soknedalsveien i nordøst. Like øst for planområdet ligger Hønefoss jernbanestasjon. Soknedalsveien er en innfartsåre til Hønefoss, og området ligger i gåavstand til sentrum, skoler og barnehager.

Det er usikkerhet rundt en eventuell Ringeriksbanes trasé og påvirkning på Hønefoss stasjon der den ligger i dag.

Det har tidligere vært meieri på området, og det står igjen bygninger etter denne aktiviteten. Fire av byggene er registrert med verneverdi. Tre små spredte bygg har høy verneverdi og ett større bygg midt i området har middels verneverdi. Grunnet den tidligere meieridrifta kaller området Meieriområdet.

Innenfor planområdet ligger Røde Kors sitt hus. Huset skal ikke berøres direkte av planen, og forslagsstiller er i dialog med Røde Kors for å sikre gode løsninger for begge parter.

### Planforslaget

Forslag til områdereguleringsplan 330 for Soknedalsveien 5-27 er mottatt fra Halvorsen og Reine AS og Prosjektcompaniet AS på vegne av forslagsstiller Soknedalsveien 5-27 AS.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Forslag til plankart ««Vestre Torg» Forslag til områderegulering» datert 25.10.13, i målestokk 1:1000.
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 11.11.13
- Planbeskrivelse, inkludert konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger og ROS-analyse, datert 13.11.13

Planforslaget legger opp til boliger i tre til fem etasjer over en etasje med dagligvareforretning og detaljvareforretninger som for eksempel baker, frisør og blomsterbutikk øst i området. Planforslaget legger også opp til en «proffpark» vest i området, hvor det er tenkt handel med plasskrevende varer. Området kalles Vestre Torg, hentet fra «Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik» (Rambøll).

Det skal sikres trygg gjennomgang for gående og syklende, både i dagens trasé og i ny trasé lenger sør mot jernbanen. Det legges opp til parkering for handelslokalene på bakkeplan. Parkering for boligene vil bli i parkeringskjeller under handelslokalene, samt gjesteparkering på bakkeplan mellom blokkene og jernbanen.

Området skal sikres et grønt preg ved at det opparbeides gode uteoppholdsarealer, vegetasjonsskjermer mot Soknedalsveien og ved at parkeringsplassene foran boligblokkene brytes opp. Det skal legges til rette for tre sandlekeplasser, en nærlekeplass og en strøkslekeplass. Strøkslekeplassen skal opparbeides som en park uten begrensninger for bruk, og være minst 2500 m<sup>2</sup>.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 127-3 Molvaldområdet fra 26.02.1986, til formål for industri og allmennyttig formål. I henhold til denne planen er det ikke tillatt å bygge boliger.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til annen bebyggelse, som blant annet tilsier boligbebyggelse.

### **Plantype og avgrensning**

Planen fremmes som et privat forslag til områderegulering. Prosjektcompaniet AS og Halvorsen og Reine AS fremmer planen på vegne av Norgesgruppen AS, som representerer grunneierne og er forslagsstiller.

Nesten hele planområdet er foreslått regulert med en slik detaljeringsgrad at byggesaker kan behandles umiddelbart etter vedtak av plan. Unntaket er kommunens tomt øst i området, som reguleres til P-hus. Her vil det kreves detaljreguleringsplan før byggesøknad kan behandles. Om Hønefoss stasjon beholdes og utvides ved en eventuell Ringeriksbane kan dette arealet være viktige for tilrettelegging for kollektivknutepunktet i form av pendlerparkering.

Planens innhold utløser plikt om konsekvensutredning. Følgende tema er utreda:

- Trafikk
- Handel og næringsliv
- Vann, avløp og overvannshåndtering
- Naturmangfold og landskap, nær- og fjernvirkning
- Radon og forurensing i grunnen
- Geoteknikk
- Uteoppholdsarealer og lekeplasser
- Nærmiljø, støy- og luftforurensing, skolekapasitet
- Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Det er også gjennomført en ROS-analyse.

### **Eiendomsforhold**

Planområdet omfatter følgende grunneieres eiendommer:

- Ringerike kommune (gbnr 45/282)
- Jernbaneverket (gbnr 4000/12)
- Buskerud fylkeskommune (gbnr 2169/1)
- Ringerike Meieriers Eiendomsselskap AS (gbnr 49/49, 49/84, 49/209, 49/294)
- RSK Invest AS (gbnr 49/138, 49/219)
- Soknedalsveien 17 19 AS (Norgesgruppen AS) (gbnr 49/118, 49/203)
- Ringerike Røde Kors (gbnr 49/123)

Ringerike Meieriers Eiendomsselskap AS, RSK Invest AS og Soknedalsveien 17-19 AS (Norgesgruppen AS) eier nesten hele planområdet og har inngått en grunneieravtale slik at de samlet framstår som Soknedalsveien 5-27. Norgesgruppen AS er forslagsstiller på vegne av Soknedalsveien 5-27.

Det er avgjørende for prosjektet å få avklart eiendomsforhold mot jernbanen. Her eier Jernbaneverket grunnen som må brukes om en skal kunne gjennomføre utbygginga slik prosjektet legger opp til. Det foregår en dialog om dette hvor en ser på Jernbaneverkets behov for areal og om det er mulig å tilfredsstille disse behovene på andre måter gjennom et samarbeid med forslagsstiller for denne planen.

I møte 29. oktober 2013 ble konklusjonen av forslagsstiller får kjøpe areal av Jernbaneverket. I henhold til konklusjonen i møtet vil ny eiendomsgrense ligge 15 meter fra senterlinja av det nærmeste sporet på Hønefoss stasjon. Kart er vedlagt møtereferat (vedlegg 12).

### **Innkomne innspill til planoppstart**

Ringerike kommune varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet i brev til berørte parter 14.03.13 og kunngjorde det i Ringerikes Blad lørdag 16.03.13, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt fem innspill. Vedlagt ligger dokument med oppsummerte innspill, kommentert av forslagsstiller og rådmann. Innspillene i sin helhet er også vedlagt.

### **Forholdet til overordnede planer og bestemmelser**

#### **Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur**

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre ble laget for å stoppe etablering av kjøpesentre fram til hvert fylke hadde laget en egen plan for hvordan kjøpesenterutbygging skal kontrolleres. Formålet med bestemmelsen er: *«å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere*

*tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.»*

Buskerud fylkeskommune utarbeida «Fylkesdelplanen for handel, service og senterstruktur i Buskerud». Fylkesdelplanen avløser den rikspolitiske bestemmelsen.

Handelen som planlegges øst i planområdet innebærer utbygging som samsvarer med definisjonen av kjøpesenter gitt i rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (Miljøverndepartementet) og som videreføres i fylkesdelplanen. Definisjonen er som følger: *«Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.»*

I fylkesdelplanen forutsettes det at kjøpesentre lokaliseres innenfor områdene som er avgrensa som sentrumsområder i fylkesdelplanen.

Om plasskrevende varer står det at nye etableringer bør lokaliseres på arealer utenfor sentrumsområdene i byer og tettsteder, og fortrinnsvis i sentrumsområdenes randsone (eller på områder som er avsatt til formålet i kommuneplanen).

### **Kommuneplan**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til framtidig annet byggeområde, med presisering i bestemmelsene om at dette gjelder boligformål og næringsformål inkludert forretning, men ikke kjøpesenter. Hvis definisjonen av kjøpesenter som er lagt til grunn for kommuneplanbestemmelsen samsvarer med Miljøverndepartementets definisjon i den rikspolitiske bestemmelsen, er tiltaket i strid med kommuneplanen. Boligene er i tråd med kommuneplanen.

### **Forholdet til analyser**

#### **Handels- og byutviklingsanalysen**

Analysen sier at rene dagligvarebutikker og nærsentre som retter seg mot et lokalt marked bør kunne etableres i boligområdene så sant det er marked for det. Videre står det at Hønefoss som by har 99 % dekningsgrad for dagligvarer, 109 % dekning for detaljvarer, 116 % dekning for møbler og 143 % dekning for bygg og hagesenter. Da er ikke Hønefoss regna som regionsenter for handel, men handlende fra Hole, Modum, Jevnaker og Krødsherad. Altså er kundegrunnlaget større enn det som er lagt til grunn ved utregning av dekningsgraden, og den reelle dekningsgraden mindre enn det som er vist.

Ved vedtak av Handels- og byutviklingsanalysen i kommunestyret 13.12.12, sak 142/12, var det et eget vedtakspunkt om at «*innenfor senterområdene i kommuneplanen samt Meieriområdet tillates etablering av all handel*».

### **Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik**

Området er omtalt som Vestre torg, og som et område med stort potensial for byutvikling og fortetting. Analysen sier at området bør få en høy utnyttelsesgrad med blanding av boliger og arbeidsplassintensiv virksomhet, samt handel. Området er aktuelt som ny utviklingsretning for sentrum på lang sikt.

## **Juridiske forhold**

### **Naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av område – og detaljreguleringer. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal i saken fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det søkes som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

Informasjon i Artsdatabanken er innhenta, og en vurderer det derfor dithen at §§ 8-12 er fulgt opp. Dette er omtalt i konsekvensutredninga under kapittel om naturmangfold og landskap.

## **Økonomiske forhold**

Man vil kunne anta at utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Det foreligger avtale mellom grunneierne som omtaler utviklingsplaner og kostnadsfordeling. Avtalen er unntatt offentlighet.

## **Rådmannens vurdering**

### **Byggeplanene**

Rådmannen synes utviklingsplanene er positive da området i dag er slitt, usammenhengende og dårlig utnyttet. Området bør være godt utnyttet og framstå som et helhetlig, pent område fordi det ligger nært sentrum og langs en av innfartsårene til Hønefoss.

## Handel

Som vist til under «Planforslaget» faller den planlagt etablerte handelen øst i området inn under Miljøverndepartementets definisjon av kjøpesenter. I fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud står det at kjøpesentre må anlegges innafor avgrensa sentrumsområder. Planområdet ligger rett vest for det avgrensede sentrumsområdet (se kartvedlegg fra side 58 i fylkesdelplanen, vedlegg 19). I fylkesdelplanen står det imidlertid følgende: *«Det er viktig å ikke bare se på nå-situasjonen. Avgrensningen bør også ses i forhold til den forventede utviklingen. Det er vanskelig å lage sentrumsavgrensning på kart. Grensene må tenkes igjennom slik at de ikke begrenser kommunene utviklingsmuligheter for de ulike sentrene.»* Rådmannen mener det er naturlig å anse den østlige delen planområdet som en del av sentrumsområdet i Hønefoss når utbygginga står ferdig med detalj- og dagligvarehandel og boliger.

Handelen som er planlagt i vest faller inn under definisjonen for plasskrevende varer, som kan etableres i randsonene rundt sentrumsområdene.

Rådmannen mener at det er behov for et nærsenter/bydelssenter med dagligvarebutikk vest for Hønefoss, både for eksisterende boliger og for nye boliger. Styrking av nærsentre/bydelssentre i Hønefoss er et mål i fylkesdelplanen. Utbygging i tråd med planforslaget vil ikke gi et inntrykk av kjøpesenter fordi forretningene skal etableres som separate enheter med egen inngang kun fra gateplan. Handelsområdet vil kunne bli betrakta som en gågate med bygninger kun på den ene siden. Lokalisering av plasskrevende varer i randsonene av sentrum er positivt da det er lett tilgjengelig med bil uten å måtte kjøre gjennom sentrum. Ved etablering av handel med plasskrevende varer må en forholde seg til at bil er foretrukket transportmiddel ved handel av denne typen varer. Andre aktuelle områder for etablering av plasskrevende varer er Eikli og Høneengata, men disse områdene har ikke tilstrekkelig kapasitet.

Rådmannen forutsetter at handelstypene som etableres på området ikke vil bidra til økt konkurranse med handelen sør i sentrum. Tiltaket legger ikke opp til økt bilavhengighet. Videre er tiltaket en fortetting i allerede etablert boligområde nært sentrum, på allerede nedbygd tomt. Det bidrar til å minske presset på matjord og biologisk mangfold. På bakgrunn av dette mener rådmannen at planforslaget er i tråd med formålet med den rikspolitiske bestemmelsen og fylkesdelplanen.

## Innkommne merknader

Det kom inn fem merknader når oppstart av planarbeid ble varslet og forslag til planprogram ble sendt ut på offentlig ettersyn. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og rådmannen. Se vedlegg 4.



### **Lekeplasser og uteoppholdsareal**

Det er ingen lekeplasser på området. Reguleringsplanen legger opp til boliger med tilhørende lekeplasser, både nærlekeplasser og strøkslekeplasser. Sintef (Byggforskserien 381.301 Lekeplasser) anbefaler at for små boligområder bør en ta utgangspunkt i at for hver bolig skal det beregnes 10 m<sup>2</sup> til strøkslekeplass. I planområdet legges det opp til 2500 m<sup>2</sup> kombinert uteoppholdsareal og strøkslekeplass, i tillegg til at det vises til lekeplasser på Veien og Veienmarka skole.

### **Skole og barnehage**

Planområdet sokner til Veien barneskole og Veienmarka ungdomsskole. Til Veien skole er det 1,3 km og til Veienmarka ungdomsskole er det 2 km. Ringerike vgs. og Hønefoss vgs. ligger i gangavstand fra planområdet, henholdsvis 1 km og 2 km unna. De nærmeste barnehagene er Veien barnehage (1,5 km) og Hønefoss barnehage (1,3 km). Det ligger også en familiebarnehage i nærheten.

### **Infrastruktur og trafikk**

Planområdet ligger langs fylkesvei og har adkomst direkte fra denne. Langs fylkesveien ligger det gang- og sykkelvei, som skal føres gjennom planområdet og kobles på eksisterende fortau som fører til sentrum og Søndre Torg. Dermed blir det gode forbindelser for gående og syklende mellom sentrum og planområdet. Det skal under hele anleggsperioden sikres gang- og sykkelvei og adkomst til boliger i bygg som er bygget.

Det er gjennomført en trafikkanalyse hvor det konkluderes med at veinettet rundt planområdet har tilstrekkelig kapasitet til at tiltaket kan gjennomføres. Det interne trafikksystemet er basert på analysens anbefalinger.

Planområdet ligger innafor konsesjonsområdet for fjernvarme, og anlegg for fjernvarme ligger langs planområdet. Det er derfor naturlig at prosjektet kobles på fjernvarmeanlegget. Dette må innarbeides i bestemmelsene før 2. gangsbehandling.

I forbindelse med arbeidet med KVV (konseptvalgutredning) for transportsystemet i Hønefoss-området, har Statens vegvesen fått beskjed om å behandle dagens stasjonsområde som et viktig målpunkt i byen. Den planlagte utviklinga av Soknedalsveien vurderes til å bygge opp under dette da den legger opp til høyere utnyttning og mer aktivitet rundt stasjonen.

### **Naturmangfold og grøntstruktur**

Rådmannen anser naturmangfoldlovens §§ 8-12 for å være oppfylt med bakgrunn i at kunnskapsgrunnlaget er undersøkt og funnet tilstrekkelig, at en har et bevisst forhold til tiltakets konsekvenser som samla belastning og at miljøforsvarlige teknikker skal legges til grunn ved håndtering av masser.

### **Konsekvensutredning**

Flomfare er ikke kartlagt. Kartlegging og vurdering av flomfaren i forhold til planen skal foreligge før 2. gangsbehandling. Dersom konsekvensene skulle vise seg å være alvorlige, må det vurderes ny 1. gangsbehandling og nytt offentlig ettersyn.

Forøvrig anser rådmannen utredningsplikten for å være oppfylt. Utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført.

Følgende tema er utreda i konsekvensutredninga:

- Trafikk
- Handel og næringsliv
- Vann, avløp og overvannshåndtering
- Naturmangfold og landskap, nær- og fjernvirkning
- Radon og forurensing i grunnen
- Geoteknikk
- Uteoppholdsarealer og lekeplasser
- Nærmiljø, støy- og luftforurensing, skolekapasitet
- Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Under kommenteres tema som ikke er kommentert tidligere i saksframlegget:

#### Vann, avløp og overvannshåndtering

Det er i perioder problemer med overvannshåndteringen i området. Tiltaket vil ikke innebære stor endring i andel harde flater, og en vil derfor anta at problemet vil være lignende etter utbygging.

Flomfare og grunnvannstand er ikke vurdert i planforslaget grunnet en misforståelse. I Rapport: ROS-analyse (vedlegg 15) må en derfor se bort fra det som handler om flom. Flomfare og grunnvannstand må kartlegges og vurderes inn i planen før 2. gangsbehandling.

#### Radon og forurensing i grunnen

Det er påvist alunskifer i grunnen, som tilsier at området er utsatt for radon. Det er også påvist forurensing i grunnen for deler av planområdet. Bygg må sikres mot radon og forurensing i grunnen må fjernes.

#### Geoteknikk

Det er gjort grove undersøkelser av grunnforholdene, og det forutsettes at grundigere undersøkelser gjøres ved videre prosjektering. Ved innsending av byggesøknad må det vises til rapportering av grunnforhold.

### Nærmiljø, støy- og luftforurensing, skolekapasitet

Tiltaket vil medføre støy- og luftforurensing i noe grad grunnet økt trafikk. Tiltak skal skjerme nærmiljøet. Boligene vil ikke ha behov for støyskjerming utover noen få leiligheter på den ene blokka fordi de ligger så langt fra Soknedalsveien. Uteoppholdsarealene mot jernbanen må skjermes med støyskjerm.

Det er valgt å ikke legge inn rekkefølgebestemmelse om at skolekapasiteten må sikres i før det kan gis igangsettingstillatelse fordi rådmannen anser det som kommunens ansvar å sørge for god nok skolekapasitet. Rådmannen mener at skolekapasitet ikke burde være et hinder for byutvikling.

### Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

I planområdet ligger flere bygg som har vært tilknyttet meieridrift. Flere av byggene er registrert med verneverdi, både middels og høy. Byggene ligger slik til at de ikke vil kunne innarbeides i utbyggingsplanene, og rådmannen mener det er hensiktsmessig å rive disse byggene for å legge til rette for en positiv utvikling av området.

Den freda gang- og sykkelveien ivaretas med en hensynssone for bevaring av kulturmiljø og planen vil derfor ikke gi konsekvenser for den.

### **ROS – analyse**

ROS-analysen er gjennomført etter metode fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Analysen tar for seg aktuelle tema og vurderer dem i forhold til sannsynlighet og konsekvens.

### **Samlet vurdering**

Rådmannen er positiv til utvikling av området ved Soknedalsveien som et Vestre Torg. Utviklinga vil kunne gi arbeidsplasser og sentrumsnære boliger, samt bidra til gode møteplasser for både barn, unge og voksne. Møteplassene kan bli attraktive både for beboere og gjennomreisende.

Planene kan videre forventes å gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av fortetting og bedre utnytting av et sentrumsnært område, i tillegg til sentrumsnære boliger og nærsenter for et etablert boligområde.

Som omtalt er tiltaket i strid med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesenter, men rådmannen mener altså at tiltaket likevel bør gjennomføres da det er hensiktsmessig for Hønefoss som by og for framtidig byutvikling, og fordi det heller ikke er i strid med formålet med den rikspolitiske bestemmelsen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget 0605\_330 områderegulering for "Soknedalsveien 5-27" fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

## Saksdokumenter

Vedlegg med stjerne (\*) er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på lpad og kommunens nettsider.

1. Forslag til plankart, datert 25.10.13
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 11.11.13
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse, datert 13.11.13
4. Oppsummering av innkomne merknader etter oppstart, med forslagsstillers og rådmannens kommentarer, datert 17.09.13\*
5. Merknad fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 11.05.13\*
6. Merknad fra Jernbaneverket, datert 07.05.13\*
7. Merknad fra miljøretta helsevern, Ringerike kommune, datert 13.05.13\*
8. Merknad fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 08.05.13\*
9. Merknad fra Statens vegvesen, datert 07.05.13\*
10. Planprogram, datert 23.01.13, revidert 11.09.13\*
11. Protokoll fra fastsetting av planprogram i formannskapet, 15.10.13, sak 138/13\*
12. Referat fra møte om framtidige eiendomsforhold mot jernbanen, møtedato 29.10.13\*
13. Notat om trafikkstøy, datert 28.08.13\*
14. Trafikkanalyse, datert 25.08.13\*
15. Rapport: ROS-analyse, datert 21.08.13\*
16. [Handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss\\*](#)
17. [Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik\\*](#)
18. [Rikspolitisk bestemmelse om kjøpestentre\\*](#)
19. [Fylkesdelplan for handel\\*](#)
20. [Kommuneplanen, vedtatt 30.08.07\\*](#)
21. Reguleringsplan 127-3 Molvaldområdet med tilhørende bestemmelser, vedtatt 29.02.84
  - a) [Plankart\\*](#)
  - b) [Bestemmelser\\*](#)
22. [Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00\\*](#)
23. [Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95\\*](#)
24. [Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10\\*](#)

Ringerike kommune, 14.11.13

Knut Helland  
Konstituert rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen  
Avdelingsleder areal- og byplankontoret: Grethe Tollefsen  
Saksbehandler: Ingeborg Faller