

NOTAT RINGVEIEN 39 – vurdering for etablering av dagligvarer

arkitektkompaniet as
31.01.17

dato

rev.
utarb. VW

prosjekt nr. 16045
prosjekt RINGVEIEN 39
adresse Ringveien 39, 3300 Hokksund
tiltakshaver Langebro Invest AS, Skotselvveien 838, 3330 Skotselv
kontaktperson Sverre Kolbjørnsrud, sverre.kolb@gmail.no, tlf. 908 67 531

oppgave Utarbeide skriftlig og visuell redegjørelse for etablering av dagligvarehandel i Ringveien 39, GBNR 77/917. Legge til rette for politisk behandling av en slik etablering. Jf. fellesbestemmelse 6.2.6 i kommuneplanen (5, s.55): «*Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres utenfor sentre, forutsatt at de er tilknyttet boligområder. Størrelse og funksjon skal være tilpasset det lokale nærmarkedet og slik at butikkens marked ikke overlapper nærmarkedet til tettstedet eller annen nærbutikk.*»

Bruktbarhetsvurderinger for eiendommen (situasjonsskisser).

underlag Kommuneplan 2015-2027, plankart, reguleringskart, situasjonskart, luftfoto etc.

registreringer RINGVEIEN 39, 3300 HOKKSUND (Sundmoen næringsområde).
eiendomsareal

- 4 345,9 m².

reguleringsformål

- *Forretning/kontor og bolig/forretning* (PLANID 0111).
Dagligvarehandel tillates ikke.
- *Forretningsformål* (Kommuneplan 2015 – 2027).

tillatt utnyttelse

- *Området kan bebygges med inntil 50 % av regulert tomteareal (BYA 50 %).*

parkeringskrav

- *På egen grunn skal det være 1 biloppstillingsplass pr. 30 m² butikkflater.*

næringsgruppe / bygningstype

- Varehandel, reparasjon av motorvogner.
- Butikk/forretningsbygg.

dagens bruk

- Bilforretning med verksted; Hokksund Auto AS.

ønsket endring

- **Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende forretning/verksted samt bygge ny nærbutikk for dagligvarer.**

Tomte vurderinger

- Eiendomsarealet i Ringveien 39 vurderes som tilstrekkelig for dagligvarebutikk i størrelsesorden 1000-1200 m² og 60-75 parkeringsplasser (utgjør eventuelt 1080-1350 m² BYA). Jf. vedlagte situasjonsskisser.
- Tillatt bebygd areal i henhold til gjeldende regulering utgjør 2 173 m² (50 % av regulert tomteareal på 4 346 m²).
- Tomtens trekantform samt regulerte byggegrenser mot inntilliggende veger er utfordrende (20 m fra midte Vestre Brugate og 12,5 m fra midte Skotselvsveien).
- I forbindelse med detaljregulering av Ringveien 25 har vegvesenet opplyst at byggegrensen, målt fra midte Vestre Brugate (rv35), er fastsatt til 15 m.
- Mindre brukbart byggeareal kan benyttes til parkering, vareadkomst og manøvreringsareal.
- Ønsket om å rive eksisterende bebyggelse vil være et godt utgangspunkt for å etablere tilrettelagte løsninger i ny virksomhet - estetisk, funksjonelt og trafikalt.

Argumenter for etablering av nærbutikk med dagligvareprofil i Ringveien 39

- Tomten har god og oversiktlig biladkomst fra Skotselvsveien, inkludert gunstige vareadkomstmuligheter, samtidig som tilgjengeligheten fra etablerte boligområder og nyere sentrumsarealer også er god.
- Ringveien 39 har en godt synlig beliggenhet inntil Skotselvsveien, og meget gode profilerings-/annonseringsmuligheter for forretningsetablering.
- Gangavstand fra et tett befolket nærområde + god biladkomst tilsier et allsidig kundegrunnlag, fra både nært og fjernt.
- Ringveien 39 ligger ved Skotselvsveien, slik at sentrum unngår å bli belastet med ekstern biltrafikk.
- Den foreslåtte dagligvareetableringen vil sammen med eksisterende nærbutikker i området bidra til en god fordeling/spredning i og inntil sentrum. Dagligvaretilbudet vil totalt sett bli styrket. Det er per i dag registrert 4 dagligvarebutikker innenfor sentrumsavgrensingen (jf. vedlagte kartutsnitt):
 1. Coop Prix Sentrum, Tangengata 2
 2. Spar Hokksund, Drammensveien 2
 3. Coop Prix Hokksund, Storgata 2
 4. Rema 1000, Vestre Brugate 2

Andre argumenter (boligfortetting i utvidete sentrumsarealer)

- Ringveien 39 befinner seg inntil et sentrumsnært eldre boligområde samt et utvidet sentrumsareal. Det er planlagt boligfortetting langs Vestre Brugate og på tidligere uutnyttede arealer langs jernbanelinja.

- Bl.a. har IN´BY i dette området vurdert utviklingsmulighetene innenfor eiendomsporteføljen til Hokksund Vest Utvikling AS (på vegne av Rom Eiendom og Øvre Eiker kommune). I utredningen er stasjonsbyen Hokksund beskrevet som det knutepunktet innenfor Buskerudbyen som har aller størst potensiale for effektiv fortetting. Deler av dette potensialet befinner seg i nærområdet til Ringveien 39. Gjeldende status og fremdrift for dette utviklingsarbeidet er foreløpig uavklart.
- Boligfortetting innenfor/inntil sentrumsformålet (byutvikling/urbaniseringstrend) utgjør en allerede igangsatt prosess som vil fortsette. Viser til detaljregulert fortettingsprosjekt i Ringveien 25, som innebærer 35-40 nye leiligheter i nærområdet til Ringveien 39. Det forventes at etterspørselen etter sentrumsnære boliger vil utløse flere fortettingsprosjekter på inntilliggende arealer.
- Det er nylig igangsatt (januar 2017) detaljregulering av Smedgata 16 (boligfortetting). Dette bekrefter den over nevnte fortettingstrenden på sentrumsnære tomter i Hokksund.
- Viser også til planlagt ny jernbaneundergang i forlengelsen av Haugveien som vil bidra til å redusere jernbanetraséen som barriere mot sentrum.
- Tilsvarende vil planene om en ny omkjøringsvei (rv35) redusere barriereeffekten av Vestre Brugate. «*Planlegging og bygging av ny trase for rv35 fra Hokksund til Åmot har høy prioritet*» (s. 12 i kommuneplanen).
- Ringveien 39 er i kommuneplanen avsatt til forretningsformål i tilknytning til et større næringsregulert område på andre siden av Skotselvsveien. Skotselvsveien utgjør imidlertid en større barriere mot annen næring enn Ringveien gjør mot inntilliggende boligområde/sentrum (områdets gode tilgjengelighet mot sentrumsregulert areal tilsier at Skotselvsveien gjerne kunne ha fungert som en naturlig og mer definitiv ytre sentrumsavgrænsing).

Diverse informasjon samt aktuelle insitamenter og bestemmelser i *Kommuneplan 2015-2027*

3.7 Næringsliv, sysselsetting og kompetanse (s. 24)

- «*Befolkningen i Øvre Eiker vokser mer enn i landet for øvrig*».

4.1 Hokksund (sitater fra s.27):

- «*Det skal legges opp til en betydelig vekst i boliger og arbeidsplasser i sentrumsområdet.*
- «*Det er videre gjort et arbeid med bestemmelser i kommuneplanen for utnyttelse av eksisterende næringsarealer utenfor sentrum. Det var videre forutsatt at det skulle settes tydelige grenser for byens arealmessige utstrekning. Siden det ikke er foreslått å legge inn nye arealer, og siden det mangler vesentlige avklaringer vedrørende vei og jernbane, er det ikke sett som hensiktsmessig å fremme forslag om en slik avgrænsning nå.*»
- «*Det er videre gjort noen mindre utvidelser av sentrumsområdet.*»

6.2.6 FELLES BESTEMMELSER (5, s.55):

- «Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres utenfor sentre, forutsatt at de er tilknyttet boligområder. Størrelse og funksjon skal være tilpasset det lokale nærmarkedet og slik at butikkens marked ikke overlapper nærmarkedet til tettstedssenteret eller annen nærbutikk.»

kommentar Signaler tyder på at sentrumsavgrensingen for inneværende kommuneplanrullering er fastsatt. Man kan leve med at gjeldende næringsregulering videreføres (muliggjør reversering til forretningsdrift med arealkrevende varer dersom dette skulle bli aktuelt senere), men vi mener at det bør legges til rette for og et mer allsidig forretningsformål. Viser til kommuneplanens *fellesbestemmelse 5*, som åpner for at nærbutikk med dagligvare-profil også kan etableres utenfor sentre (forutsatt at de er tilknyttet boligområder osv.). Tomten må uansett detaljreguleres, men for å unngå at saken havner i et blindspor bør en formålsutvidelse tidligst mulig avklares med kommunen, administrativt og politisk.

Konklusjon Ringveien 39 egner seg svært godt for etablering av handel med dagligvarer. Tomtas størrelse og avgrensning lar seg godt utnytte til formålet, jf. vedlagte skisser som viser noen muligheter. Dette er vurderinger som vil kunne utgjøre innspill ved neste kommuneplanrullering. Vi mener imidlertid at forslaget er i tråd med overordnede planstrategier for Buskerudbyen, og den igangsatte fortettingen av nærområdet og sentrum tilsier at den foreslåtte endringen bør kunne vurderes allerede nå.