



Ringerike kommune

Sendes pr. e-post til: postmottak@ringerike.kommune.no

Hønefoss, fredag 3. november 2023

HØRINGSFORSSLAG KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2025. UTTALELSER.

1.0 Innledning

Det vises til høring av forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 med frist for uttalelse 6. november 2023.

AKA har enkelte uttalelser til planforslaget, disse følger nedenfor.

2.0 Merknader

2.1 *Generelt*

Begrep sentrumsformål/sentrumssoner

Vi oppfatter «sentrumsformål» som de områder definert med dette som eget formål, avmerket brun i plankartet. «Sentrumssoner» leser vi som felles benevnelse for både Hønefoss sin indre og ytre sentrumssone og andre områder i tettstedene avsatt til sentrumsformål, der ikke annet er presisert.

Motstridsbestemmelser

Det er viktig at kommunen går nøye igjennom bestemmelsene i arealdelen og er tydelige på om de enkelte bestemmelsene skal overstyre allerede vedtatte reguleringsplaner eller kun være førende og supplerende der hvor vedtatte reguleringsplaner er tause.

Det er flere pågående reguleringsplaner i kommunen hvor det kan være tilfeldig om reguleringsplanen eller arealdelen blir vedtatt først og hvor dette med motstrid også blir særlig viktig å være bevisst på.

2.2 *Plankartet – formål*

På Hvervenmoen er arealformålet «næring og forretning» som tidligere regulert opprettholdt som formål i plankartet. Da forretning kun på to av eiendommene. At det ikke er lagt opp til endring i formålet i kommuneplanens arealdel om økt mulighet for etablering av forretning, samsvarer ikke

med kommunens uttrykte ønsker og føringer om fremtidig utvikling av Hvervenmoen. Da både for å styrke området som regional handelsdestinasjon, men også for å kunne ha arealer for grunnlag for transformering av Eikli.

Vi opplever at overordnede myndigheter legger vekt på samsvar mellom arealdel og planforslag, særlig det faktum at arealer ikke foreslås endret under revidering av kommuneplanen. Dette gjør at vi mener at kommunen med fordel kunne valgt å legge inn kombinert formål på Hvervenmoen. Vi mener det ville underbygget den holdningen og de ønskene kommunen har for utvikling av Hvervenmoen. Så kunne det eventuelt stått i bestemmelsene at type forretning på Hvervenmoen avklares konkret gjennom reguleringsplan.

2.3 Definisjon/innhold Sentrumsformål

I foreslåtte planbestemmelser står det i punkt 6.4, 3. avsnitt står følgende:

«Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionsenter.»

Vi opplever vel at det er regionen som helhet som skal bygge opp under dette og ikke kun områder avsatt til sentrumsformål. Herunder at også nærings- og industriområder og øvrige definerte handelsområder er viktige for å oppnå dette.

2.4 Definisjon/innhold Næringsbebyggelse

I forslag til bestemmelser punkt 6.9 2. avsnitt står følgende: «*Virksomheter med lager som hovedfunksjon skal ikke etableres innenfor sentrumssonene.*»

Vi oppfatter denne da slik at lagervirksomhet ikke kan etableres verken i indre eller ytre del av sentrum.

Kommunen har i revisjonen opprettholdt «Næringsbebyggelse» på Hvervenmoen for ikke å foregripe foreslått regulering av området, se merknad 2.2. Etter forslag til bestemmelser punkt 1.2.2 så går arealdelen foran tidligere vedtatte planer ved motstrid.

Hvervenmoen er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse og forretning. I gjeldende reguleringsplaner er arealene AKA eier bl.a. regulert til industri, forretning og kontor. Dersom foreslått ny reguleringsplan for Hvervenmoen ikke skulle bli vedtatt så vil utgangspunktet være gjeldende reguleringsplan, da erstattet av ny arealdel, jf. punkt 1.2.2. Det synes da selvmotsigende at det ikke skal kunne etableres lagervirksomhet på Hvervenmoen, dersom annen virksomhet som foreslått ikke kan aksepteres. Denne begrensningen kan da ikke gjelde for området og bestemmelsen må omformuleres.

2.5 Parkering

I bestemmelsene punkt 5.3.3 er det i tabell definert krav til antall parkeringsplasser. Disse vil gjelde for det tilfellet at det ikke foreligger reguleringsplan som regulerer antall parkeringsplasser på området. For gjeldende planer vil tabellen gå foran og erstatte regulerte parkeringskrav, jf. punkt 1.2.2.

Vi opplever tabellen som «stram» og lite fleksibel. Det er ikke definert om antall plasser pr. 100m² er minimum eller maksimum. Videre vil det være stor variasjon innenfor et formål hvilket behov som er både på parkering for bil og sykkel. Eksempelvis vil plasskrevende handel/storhandel ha et vesentlig mindre behov for sykkelparkering enn detaljhandel innen klær/sko etc.

Kommunen bør se på alternativ formulering rundt parkeringskrav og tabell, eventuelt tilføye tekst som sier noe om utgangspunkt, fleksibilitet m.m.

Utgangspunktet må være at parkeringskrav fastsettes i den enkelte reguleringsplan.

2.6 Uteoppholdsareal

Punkt 5.4.3 regulerer minste uteoppholdsareal, da aldri under 50m² sammenhengende uteoppholdsareal. Her bør det vurderes om det innenfor forretning og næring bør kunne være felles områder for ulike eiendommer, dog gitt tilstrekkelig nærhet. For næring/handel er det også viktig at MUA kan etableres på tak/terrasse tilknyttet sosiale rom mot terrasse/tak. Herunder unntak fra utgangspunktet etter 5.4.1. om at det skal være på terreng.

Uteoppholdsareal er generelt beskrevet i punkt 5.4.1 og 5.4.1 for formål og kvalitet. Her igjen vil det være ulike formål og kvalitetsbehov knyttet til om det er MUA for bolig, kontor, handel eller annen næring. Bl.a. vil kravet til direkte sollys m.m. etter 5.4.2 kunne bli utfordrende å oppfylle for næring/handel, da man ikke er tjent med at pauseareal for ansatte er ved inngangsparti til kunder etc. Bestemmelsene må derfor gjøres noe mer fleksibel.

2.7 Hønefoss sør

2.7.1 Transformering av Eikli

Vi oppfatter kommunen dithen at det er ønskelig at Eikli primært transformeres til boligområde m.m. Vi ønsker i den sammenheng å komme med innspill om at det vil kunne være en fordel at det sør i «Hønefoss sør» reguleres for muligheten til å kunne opprettholde dagligvare/nærserver som kan betjene boligområdet. Et slik nærserver vil naturlig kunne inneholde dagligvare, apotek, blomster og eventuelle tjenestetilbud som veterinær med tilliggende butikk, treningssenter m.m. Dette bør ligge i området hvor det allerede er etablert handelsvirksomhet.

2.7.2 Erstatningsarealer

Transformering av området medfører at flere av dagens etablerte handelsaktører må finne nye etableringsarealer dersom de skal fortsette å drifte i Hønefoss/Ringerike. AKAs klare oppfatning er at det må legges til rette for relokalisering av disse på hensiktsmessige områder andre steder i Hønefoss. Hvervenmoen er naturlig et område vi mener egner seg for reetablering og videreutvikling av virksomheter innenfor destinasjonshandel og storhandel. Bevisst reetablering av handel i allerede eksisterende klynger på området vil bidra positivt både ifht. å styrke Hønefoss som handelsdestinasjon, redusere transportbehov, øke synergieffekter mellom aktørene og bidra til fortetting av allerede utbygde områder. Derav også vår uttalelse i punkt 2.2 om at arealdelen må vise kommunens uttalte holdning og planer rundt dette.

2.7.3 Osloveien

Området er foreslått regulert til kombinert formål bolig og næring. AKA tenker at dette er fornuftig, men mener også at formålet tjenesteyting bør være aktuelt for området.

AKA finner det positivt at kommunen ønsker mer liv i Osloveien. Dette må da også være førende for de etableringer som gjøres i området. Herunder at man unngår lukkede fasader, store lagre m.m. Vi tenker at kombinasjonsbygg med næring/forretning/tjenesteyting etc. i førsteetasje og tjenesteyting/boliger fra 2. etasje og oppover vil kunne være hensiktsmessig. Eksempelvis kan service og tjenesteytende aktører som veterinærer, dyrebutikker også etableres i området.

2.7.4 Krav til felles planlegging

Det er satt krav til felles overordnet planlegging for Hønefoss Sør, jf. bestemmelsenes punkt 4.3.1 og 4.3.2. Planområdet er stort og det er mange ulike interesser, planer og tidshorisonter hos de ulike grunneierne. Også lengden på inngåtte leieavtaler er ulik. Dette er forhold som vi mener kan gjøre en felles og helhetlig planlegging vanskelig. Felles overordnet planlegging må gi noen rammer, men må samtidig gi rom for fleksibilitet innenfor de ulike delområdene innenfor Hønefoss Sør.

AKA er positiv til at Ringerike kommune tar initiativ til en overordnet felles plan/føringer, men det er viktig at dette skjer i tett dialog og medvirkning fra de ulike aktørene, og at detaljregulering deretter kan skje innenfor naturlige delområder.

Det er viktig at eksisterende leieforpliktelser innenfor området respekteres og ivaretas, herunder både leieperiode og opsjonsmuligheter, men også grunneiere og leietakers forutsigbarhet i prosessen.

2.7.5 Innfartsparkering

Det ble under åpent dialogmøte 24. oktober adressert mulig endring i parkeringsområdet i Hønefoss sør og etablering av innfartsparkering. AKA vil presisere viktigheten av ikke å

fjerne/flytte parkeringsplasser som i dag ligger i tett nærhet til Schjongslunden. Det vises til kommunens tidligere argumentasjon ved arbeidet i Ringerikesgata, om at disse sentrumparkeringene vil kunne bli benyttet ved arrangementer i Schjonglunden og at nærheten til disse vil styrkes gjennom etablering av bruer over elven.

2.8 Planbeskrivelsen

Hvervenmoen er i planbeskrivelsen nevnt som satsingsområde innen næring. Kommunen kunne med fordel ha presisert dette ytterligere slik som i muntlige presentasjoner, arealstrategi m.m. at næring på Hvervenmoen også omhandler handel.

2.9 Prestmoen

Hva gjelder Prestmoen vises det til tidligere innsendt innspill og dialog. Det ønskes tett dialog med kommunen for det videre arbeidet med arealdelen avhengig av innspill fra overordnede myndigheter. AKA mener i samarbeid med Clemens at det er mulig å finne løsninger som gjør at området kan omdisponeres fra LNF nå i kommuneplanen men samtidig ivareta de hensyn overordnede myndigheter eventuelt er opptatt av.

I planbeskrivelsen s. 75 står det at omdisponering av Prestmoen gir tap av dyrka jord. Dette er feil da det ikke er jord som dyrkes i dag innenfor innspilt planområdet.

3.0 Avslutningsvis

Dersom det er spørsmål til uttalelsene ovenfor så er det bare å ta kontakt. AKA ønsker generelt tett dialog med kommunen for videre utvikling i områdene hvor AKA eier eiendommer.

Med vennlig hilsen
AKA AS

Jane K. Gravbråten
Adm. dir.
Telefon: +47 99 23 66 73
E-post: jane@aka.no