



Vår dato:

23.11.2020

Vår ref:

2020/36599

Deres dato:

27.10.2020

Deres ref:

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike kommune - Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Hvervenmoen

Vi viser til deres oversendelse datert 27. oktober 2020 hvor det varsles oppstart av detaljregulering for Hvervenmoen, gnr. 38/20 m.fl.

Fylkesmannen har mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Hvervenmoen hvor det er ønske om å fortette og øke utnyttelsen for å kunne legge til rette for blant annet økt handel. Vi viser til nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale mål om å redusere klimagassutslippene. Med bakgrunn i at området er å regne som bilbasert og ligger utenfor sentrumsområdet til Hønefoss, mener vi det er uheldig å åpne opp for handel og andre virksomheter som er særlig transportskapende. Vi mener ABC-prinsippet for etablering av arbeidsplasser og næringsvirksomhet må legges til grunn for nye virksomheter.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å detaljregulere områder som det i dag er satt plankrav til i gjeldende områdeplan. Gjennom planarbeidet skal det blant annet sees på muligheten for å øke utnyttelsen for fortetting ved eksisterende kontorområder, tilrettelegge for økt plasskrevende handel (herunder omdisponere deler av areal som i det er regulert til kontor). I tillegg er det mål om å inkludere mulighet for tjenesteyting, helsereelatert virksomhet, bevertning og dagligvare. Bevertning vil være knyttet opp mot handelskonsepter og etablerte virksomheter, i tillegg ønskes det å tilrettelegge for foodtrucks.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til byggeområde for forretning, næring og offentlig og privat tjenesteyting.

Fylkesmannens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet, samt barn og unges interesser. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Fylkesmannens innspill

Vi mener det er uheldig å etablere detaljhandel og volumvarer i dette området.

Handelsetableringene ved Hvervenmoen konkurrerer med handelen i sentrumsområdet og er bilbasert. For å legge til rette for vekst og utvikling i sentrumsområdet er det viktig at kommunen er bevisste på hva som kan etableres utenfor sentrum og i randområdet til sentrum.

I dette planarbeidet vil vi derfor spesielt vise til viktigheten av at konsekvensene for handelen og aktiviteten i Hønefoss sentrum blir utredet og hva utvidelser av Hvervenmoen genererer av trafikk. Vi mener det er viktig at det legges vekt på sykkel og gange i tillegg til en god kollektivdekning.

Vi viser til Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. av 26. september 2014, hvor det er mål om at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomiske effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Videre skal utbyggingsmønster og transportsystem fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Vi viser også til ABC-prinsippet for lokalisering av næringsvirksomheter. Her er det skilt mellom virksomheter med mange ansatte og/eller har mange besøkende/kunder (arbeidsplassintensiv og besøksintensiv) og de med lavere besøkstall og antall arbeidsplasser. Virksomheter som er arbeidsplassintensiv og besøksintensiv bør plasseres i sentrum. Virksomheter med færre besøkende og ansatte, som forretninger for arealkrevende og plasskrevende varegrupper, kan plasseres i sentrum/randområdene, mens arbeidsplasser med få ansatte og besøkende (for eksempel lager, logistikk og industri) skal plasseres utenfor sentrumsområdene.

En slik tredeling i forhold til plassering av næringsvirksomhetene vil kunne være med på å sikre aktivitet i sentrumsområdene, samtidig som transportbehovet og klimagassutslippene vil kunne reduseres.

Videre vil vi vise til regional plan for areal og transport fra 2018. Her er det føringer om at detaljhandel og volumvarer skal plasseres i sentrum. Videre er ABC-prinsippet tatt inn som viktig føring for handels- og næringsetableringer.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Videre viser vi til [Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene for 2020](#) av 29. januar 2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14. november 2019. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og www.miljøstatus.no.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Geir Sørmoen (e.f.)
seniorrådgiver

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Ringerike kommune	Postboks 123 Sentrum	3502	HØNEFOSS
Statens vegvesen region sør	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER

Ringerike kommune - Reguleringsplan 471- Gbnr 38/20 - 200 - 161 - 151 med fler - Hvervenmoen næringsområde - Detaljregulering - Varsel om oppstart

Det vises til brev datert 27.10.2020.

Kort om saken

Forslag til planavgrensning er vist på vedlagt kartutsnitt. Planavgrensningen vil i løpet av planprosessen tilpasses det konkrete tiltaket, og det kan være aktuelt å snevre inn/gjøre mindre justeringer underveis i planarbeidet. Bakgrunnen for avgrensningen av planområdet, er avgrensning av gjeldende områdeplan, samt at det skal innarbeides områder som naturlig tilhører næringsparken i planavgrensningen (eksempelvis Kartverket). Det er også ønskelig å vurdere mulighet for å etablere rundkjøring ved E16 øst for området, og planavgrensningen er derfor utvidet denne veien. Dette må sees i sammenheng med FRE-16.

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere områder som det i dag er satt plankrav til i gjeldende områdeplan, samt å øke utnyttelsen for fortetting ved eksisterende kontorområder, tilrettelegge for økt plasskrevende handel (herunder omdisponere deler av areal som i det er regulert til kontor). I tillegg er det mål om å inkludere mulighet for tjenesteyting, helse relatert virksomhet, bevertning og dagligvare. Bevertning vil være knyttet opp mot handelskonsepter og etablerte virksomheter, i tillegg ønskes det å tilrettelegge for foodtrucks.

Eiendommene er i gjeldende kommuneplan avsatt som næringsformål, herunder både kontor, forretning, offentlig tjenesteyting, etc. Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordnet plan. Største del av området er regulert gjennom planID 347 Områderegulering for Hvervenmoen. Området er i hovedsak avsatt til forretning (plasskrevende handel), kontor og lett industri. Planarbeidet vil utrede muligheter for formål som nevnt over, samt alternativer for atkomst, høyder og utnyttelse.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Kommunale planer

Forholdet til statlige planretningslinjer

Det vises til Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl.res. av 26. september 2014, hvor det er mål om at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomiske effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem må fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Områderegulering for sentrumsområdet og transportanalysen legger opp til et O-vekstmål når det gjelder personbiltrafikk. Dette er også vedtatt som prinsipp av kommunestyret i Ringerike.

Det vises også til ABC-prinsippet for lokalisering av næringsvirksomheter. Det skilles mellom arbeidsplassintensiv og besøksintensiv, og arbeidsplasser med lavere besøkstall og antall arbeidsplasser.

Bedrifter og virksomheter som er arbeidsplassintensiv og besøksintensiv plasseres i sentrum.

Bedrifter med færre besøkende og ansatte, som forretninger for arealkrevende og plasskrevende varegrupper, plasseres i randområdene, mens arbeidsplasser med få ansatte og besøkende plasseres utenfor sentrumsområdene.

Forholdet til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Viken fylkeskommune viser til *Regional plan for areal og transport* som inngår som en føring i planarbeidet. Etter regional plan er det mål om at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Den regionale planen slår fast at det i nærsentre og lokalsentre angitt i kommuneplanen kan lokaliseres detaljhandel for et lokalt marked med inntil 3000 m² BRA. Beregningene av arealstørrelse må gjøres samlet for et område, og ikke for et enkeltbygg eller eiendom.

Ny rundkjøring til E-16

I oppstarts brevet er det antydnet at det er behov for å legge inn ny rundkjøring til E-16. Det stilles spørsmål om bakgrunnen for hvorfor en slik løsning forslåes. I dag er det mye biltrafikk i området, og med en ny kryssløsning og med mer areal til vei, vil det bli enda mer trafikk i et område som stort sett er bilbasert. Området har i dag en funksjonell kryssløsning, og det er ikke behov for nye kryssløsninger til E-16. Når ny E-16 kommer vil trafikk situasjonen her bli en helt annen. Det er heller ikke god arealplanlegging å legge opp til trafikkareal det ikke er behov for. Det frarådes derfor å ta med en rundkjøring her med i den videre planleggingen. Det er flere rundkjøringer her, og avstanden mellom dem blir kort.

Forholdet til handel og sentrumsutvikling

Det er uheldig med ytterligere etablering av detaljhandel og volumvarer i dette området. Handelsetableringene ved Hvervenmoen er i konkurranse med handelen i sentrumsområdet. Det er viktig å legge til rette vekst og utvikling i sentrumsområdet. Gjennom vedtaket av områdereguleringen for Hønefoss sentrum er kommunen forpliktet til å følge opp og å realisere denne planen. Da må også kommunen være bevisst på hva som kan etableres utenfor sentrum og i randområdet til sentrum.

Med vedtaket av statlig reguleringsplan for ny Ringeriksbane og E-16 satte Samferdselsdepartement klare forventninger til at kommunen bygger opp under og legger til rette for ny vei og bane. Ringerike kommune har sammen med andre regionale myndigheter lagt ned mye tid og ressurser i å få fram byplanen. Det er derfor viktig at byplanen ikke undergraves med kontoretableringer og videre etablering av handel utenfor sentrum.

I sentrum ligger det fortsatt store ubebygde areal som i dag benyttes til parkeringsplasser. Noen av disse arealene er også i kommunalt eie. Kommunen har både som eiendomsbesitter og planmyndighet et ansvar for å transformere disse områdene, og arbeidet med å transformere og å bygge ut disse arealene bør intensiveres.

Byplanen og andre utredninger legger opp til kollektivfelt og gang- og sykkelvei fra Kvernbergsund bru til Ringerike sykehus. Reguleringsplanen for første etappe fra sykehuset til USN krysset er vedtatt, og så følger vedtak av reguleringsplanen for USN krysset. Deretter startes planlegging av etappen fra USN krysset til Kvernbergsund bru.

Samferdsel

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere områder som det i dag er satt plankrav til i gjeldende områdeplan og å øke utnyttelsen for fortetting ved eksisterende kontorområder, tilrettelegge for økt plasskrevende handel (herunder omdisponere deler av areal som i dag er regulert til kontor). I tillegg er det mål om å inkludere mulighet for tjenesteyting, helserelatert virksomhet, bevertning og dagligvare. Bevertning vil være knyttet opp mot handelskonsepter og etablerte virksomheter. I tillegg ønskes det å tilrettelegge for foodtrucks.

Planområdet har adkomst fra E-16, men deler av Fv-290 Osloveien er innenfor varslingsområdet. Dersom det ikke skal gjøres tiltak på fylkesvegnettet ønsker ikke Viken fylkeskommune at fylkesvegen innbefattes i planområdet. I tillegg reguleres tiltak på alle Vikens fylkesveger etter Statens vegvesens håndbok R 700 tekniske tegninger.

Det er viktig at planforslaget ikke legger opp til detaljvarehandel/kontoretableringer som ikke er nødvendig for arealformålene i planområdet. Vi minner i den forbindelse om ABC – prinsippet om rett virksomhet på rett sted for ikke å tilrettelegge for økt trafikkgenerering til planområdet. Rene kontoretableringer, som ikke er nødvendig for arealformålene, bør i størst mulig grad legges til kollektivknutepunktene.

Det vises i tillegg til uttalelse fra Statens vegvesen som gjelder E-16.

Viken fylkeskommune forbeholder retten til å komme med ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

Arkeologiske kulturminner

Ovenfor nevnte planområde er tidligere arkeologisk registrert. Det er funnet kullgroper her som er regnet som automatisk fredete kulturminner. Planområdet er tidligere regulert og det er gitt tillatelse til å fjerne de automatisk fredete kulturminnene her. Et utvalg av kulturminnene er også utgravd. Vi forventer at realisering av tidligere vedtatt reguleringsplan har fjernet alle spor etter menneskelig aktivitet i forhistorisk tid. Vi har derfor ingen merknader til planen når det gjelder automatisk fredete kulturminner.

Bygningsvern og landskap

Fylkeskommunen har ingen merknader til oppstart av reguleringsplan da det ikke er registrert verneverdige bygninger- eller anlegg bygninger fra nyere tid på eiendommen.

Konklusjon

Regulering av mer detaljhandel i dette området frarådes. Nytt kryss med E-16 frarådes. Det er ikke hensiktsmessig å øke kapasiteten i vegsystemet med flere kryss. Det er svært viktig å komme videre i arbeidet med å realisere byplanen. Dette arbeidet må prioriteres, og ressurser og investeringer kanaliseres til sentrumsområdet.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Terje Øverland Lønseth
Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Øverland Lønseth

Saksbehandler bygningsvern og landskap, Nils Anker

Saksbehandler Samferdsel, Rune Seim

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland



Statens vegvesen

Halvorsen & Reine AS

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Tovslid / 32214332

Vår referanse:
20/206948-2

Deres referanse:

Vår dato:
20.11.2020

Oppstart – detaljregulering – Hvervenmoen næringsområde – gnr.38 bnr 20 m.fl – Ringerike kommune

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid.

Planarbeidet berører riksveg E16.

I tillegg til å være forvaltningsmyndighet for riksveger, er Statens vegvesen statlig sektormyndighet for veg- og trafikkforhold. Dette innebærer blant annet oppfølging av statlige føringer som «Samordnet areal- og transportplanlegging», nasjonale strategier for trafiksikkerhet, kollektiv, gående og syklende, godstransport, mobilitetspåvirkning, mobilitetsplaner, barn og unges reiser (inklusive skoleveg), osv. Våre vegnormaler er nasjonale mål for vegutforming. Dette er krav og retningslinjer for alle typer vegger. Vegutforming skal være i tråd med vegnormalene og gi trafiksikker transport og ferdsel, noe som igjen bidrar til en god samfunnsbygging.

Vi har følgende generelle kommentarer ved oppstart av reguleringsplanarbeid:

Kommuneplan

For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Trafikkanalyse

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må

avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.

Detaljplan

Langs riksveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – teknisk anlegg».

Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riksveg.

Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riksveg og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

Gjennomføringsavtale

Endringer på vårt vegnett må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.

Byggegrenser og støy

Normal byggegrense for riksveger er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m / 50 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riksveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.

«Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud» er godkjent 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.

Avslutning

Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.

Vi viser til ovennevnte generelle kommentarer til oppstart av planarbeid. Sentralt for oss vil være at det utarbeides en trafikkanalyse for endringene som tar hensyn til dagens trafikk og alle andre vedtatte planer som påvirker trafikkforholdene på E16 i området. Inntil det er bevilget midler og ny E16 gjennomført slik at det blir en reell trafikkavlastning, vil en måtte ta hensyn til dagens trafikk på E16.

Når det gjelder antydningen om eventuell rundkjøring på dagens E16 vil vi ikke tillate at det reguleres noen rundkjøring der. Det er både for kort avstand til det planskilte krysset og

ikke akseptabelt med rundkjøring som kryssløsning der. Selv etter at ny E16 er bygget og vegen eventuelt nedklassifisert til fylkesveg vil vi fraråde en slik kryssløsning med rundkjøring på hovedvegen.

Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Ellen Marie Foslie
seksjonsleder

Tovslid Arne

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
RINGERIKE KOMMUNE, Postboks 123 Sentrum, 3502 HØNEFOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327
3063 DRAMMEN

Dato: 09.11.2020
Vår ref: 20/03677-2
Deres ref:

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Hvervenmoen næringsområde i Ringerike kommune

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 27. oktober 2020.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere området som det i dag er satt plankrav til i gjeldende områdeplan, samt å øke utnyttelsen for fortetting ved eksisterende kontorområder, tilrettelegge for økt plasskrevende handel (herunder omdisponere deler av areal som er regulert til kontor). I tillegg er det mål om å inkludere mulighet for tjenesteyting, helse relatert virksomhet, bevertning og dagligvare.

Uttalelse fra DMF

Ut i fra kartdatabasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger planområdet innenfor en sand og grusforekomst som er vurdert av NGU til å ha liten betydning¹. Avsetningen inneholder svært lite grovt materiale som grus og stein noe som reduserer bruksområdet. I tillegg er den delen av forekomsten som planområdet berører allerede bebygd. DMF har derfor ingen merknader til oppstart av detaljregulering for Hvervenmoen næringsområde i Ringerike kommune.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som

¹ Grus og pukkdatabasen:

https://aps.ngu.no/pls/oradb/grus_GP_Del_fakta_KS.fkom_besk?p_objid=46062



er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonsleder

Kristine Bye
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Kristine Bye

Mottakere:

Halvorsen & Reine AS

Postboks 9327

3063 DRAMMEN

Halvorsen & Reine AS
Postboks 9327
3063 DRAMMEN

Vår dato: 17.11.2020
Vår ref.: 202013782-2
Arkiv: 323
Deres dato: 27.10.2020
Deres ref.: Aina Lian

Saksbehandler:
Heidi Mathea Henriksen
22959759/hmh@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Hvervenmoen næringsområde - Gnr. 38 bnr. 20, 151, 161, 200 mfl. - Plannr 471 - Hole kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 27.10.2020.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor

Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord

Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør

Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest

Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst

Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- [Kartbasert sjekklister-NVE-tema](#) – kartbasert veiledning for reguleringsplan.
- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekklister for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [Miljødirektoratets overvannsveileder](#) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
- [Klimaservicesenteret/klimaprofilene](#) gir et kortfattet sammendrag av dagens klima, forventede klimaendringer og klimautfordringer.
- [De Statlige planretningslinjene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning](#) av 28.09.2018 gir føringer for hvordan kommunene skal ivareta klimaendringer i planleggingen.
- For vurdering av overvann kan også følgende [publikasjoner fra Norsk Vann](#) være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns rapport B22 - «*Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling*».
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og](#)



[verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Heidi Mathea Henriksen
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN
Hole kommune

Vår saksbehandler
Ajeen Arvesen, tlf. +47 33 41 28 41

Dokumentdato
28.10.2020
Deres dato

Vår referanse
2020/24 ARAJ
Deres referanse

HALVORSEN & REINE AS

Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Tilbakemelding - Varsel om oppstart av planarbeid med detaljert reguleringsplan for plan - 471 etaljregulering for Hvervenmoen næringsområde - gnr/bnr 38/20 - 200 - 161 - 151 m.fl - Ringerike kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Administrasjon

Helle G Nielsen
Seksjonssjef

Ajeen Arvesen
Førstekonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Notat

Til: Åshild Lie

Kopi til:

Saksbehandler: Lisa Grenlund Langebro

Vår referanse: 20/10336- 13

Dato: 24.11.2020

Emne: Landbrukskontorets innspill til varsel om oppstart - 471 Detaljregulering Hvervenmoen

Landbrukskontoret har tidligere deltatt på intern oppstartsmøte ang. denne planen, og hadde den gang ingen merknader, da planen ikke hadde innvirkning på jord- eller skogbruk. Planavgrensninga har nå blitt utvidet til å omfatte fulldyrket jord i sørøst. Vi har forstått at dette er grunnet planer om etablering av rundkjøring på E16. Landbrukskontoret vil be om at det redegjøres for hvorfor denne rundkjøringen foreslås å plasseres på dyrka mark, og at evt. alternative plasseringer som ikke berører dyrka mark legges fram. Vi kan ikke se at det gis noen god redegjørelse i dokumentene i saken, eller at det er tegnet inn en faktisk rundkjøring i plankartet. Er denne rundkjøringen noe Vegvesenet ønsker, og evt. vil godkjenne? Vi vil også bemerke at det i referatet fra ordinært oppstartsmøtet ikke er krysset av for landbruk i pkt. 8., selv om det framgår at det planlegges at rundkjøring skal legges inn i planavgrensninga.

Hvis endelig plan skal inkludere dyrka mark, må det lages en matjordplan/jordvernplan. Denne skal inkludere evt. arealer for etablering av ny dyrka mark som kompensasjon for det som går tapt, og en plan for hvordan matjordlaget på arealer som bygges ned skal håndteres.

Emne: FW: Varsel om oppstart - Detaljregulering Hvervenmoen
Dato: fredag 30. oktober 2020 08:31:54 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Halvorsen & Reine AS
Til: Aina Lian
Vedlegg: image001.png, image002.png, image003.png

Med Vennlig hilsen

Halvorsen & Reine siv.Ark AS

Adr.: Hotvetalléen 11
Postboks 9407
3063 Drammen
Telf.: +47 32 21 52 90
Mobil: +47 975 53 450

Fra: Martine Juliane Lundberg Tørseth <martine@hra.no>
Dato: fredag 30. oktober 2020 07:57
Til: Halvorsen & Reine AS <heras@heras.no>
Emne: SV: Varsel om oppstart - Detaljregulering Hvervenmoen

Hei

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen, og må hensyn tas i reguleringsplaner. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

Tilgjengelighet

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med spesialbygde biler som komprimerer avfallet.

Renovasjonsbilene kan komme opp i en totalvekt på ca. 29 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler. Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å sne. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare vei som mulig, dog innenfor 10 m fra vei. Plass til beholdere for avfall skal stå lett tilgjengelige og legges i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårds plasser.

Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

Nedgravde renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt. Nedgravde renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer brannsikkert, har færre tømmeponkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befaring, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere. En type med bare en innkastluke over bakken, og hele avfallsbeholderen gravd ned under bakken. Den andre løsningen har om lag 60 % av beholderen under bakken, og resten over. I tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg som er beregnet på 30-33 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. Det er flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

Kapasitetsberegninger

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og tømmeintervall er likt for alle 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 14. dag
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravde renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av "faren" for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Med vennlig hilsen,

Martine Juliane Lundberg Tørseth

Saksbehandler



Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

E-post: martine@hra.no

Mobil: (+47) 940 51 959



Fra: Halvorsen & Reine AS <heras@heras.no>

Sendt: 28. oktober 2020 09:43

Til: mail@dirmin.no; postmottak@dsb.no; Postmottak FMOV <FmOVPost@fylkesmannen.no>; Post hovedmailboks <post@viken.no>; Postmottak <postmottak@mattilsynet.no>; Postmottak Sør-Øst politidistrikt <post.sor-ost@politiet.no>; rs@nve.no; Firmapost-Sør <firmapost-sor@vegvesen.no>; postmottak@hole.kommune.no; post@ringeriks-kraft.no; firmapost <firmapost@hra.no>; BKT Postmottak <firmapost@brakar.no>; konsern@nettbus.no; post@rnf.no; rt@ringerikes-turistforening.no; eirin.mathiesen@hole.kommune.no

Kopi: Aina Lian <lian@heras.no>

Emne: Varsel om oppstart - Detaljregulering Hvervenmoen

***Varsel om oppstart av planarbeid med detaljert reguleringsplan for plan «471
Detaljregulering for
Hvervenmoen næringsområde» – gnr/bnr 38/20, 200, 161, 151 m.fl***

Med Vennlig hilsen

Halvorsen & Reine siv.Ark AS


Adr.: Hotvetalléen 11

Postboks 9407

3063 Drammen

Telf.: +47 32 21 52 90

Mobil: +47 975 53 450

 Bygg og Anlegg Tekniske Consulent as		 GODKJENT FOR ANSVARSRETT DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET	 RIF-godkjent rådgiver
Fossveien 5 979 148 615 MVA 3510 Hønefoss			

Halvorsen & Reine AS , Sivilarkitekter MNAL
 P 9327 Åssiden
 3063 Drammen
 Att: Aina Lian

(Brevet er kun sendt på epost)

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 ID 471 JS/ 127/ Adm /471 23.11.2020

- **Plan ID 471- Detaljregulering for Hvervenmoen, næringsområde.**
- **Innspill i forbindelse med planoppstart.**

Det vises til varsel om oppstart av regulering og referat fra oppstartsmøte av 01.09.20

På vegne av Siv.ing Jan Solberg Holding as (JSH), som i all hovedsak driver med eiendomsutvikling i Hønefoss sentrum, påpekes på følgende:

A. Med henvisning til punktene i oppstartsmøte:

2.2 Forhold til overordna plan:

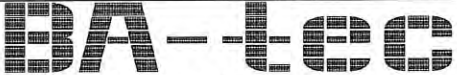


- Etter vårt skjønn samsvarer ikke planforslaget med arealformålet i overordna plan. Uten å gå i detaljer på dette er det åpenbart at både deler av allerede gjennomførte utbygginger på Hvervenmoen totalt sett, og dette forslaget er i strid med overordnet plan.

2.3 Konsekvensutredning (KU):

- Etter vårt skjønn utløser planen så absolutt krav til konsekvensutredning. Planen vil gi store konsekvenser for den samlede utvikling i Hønefoss sentrum og trafikksituasjonen i område.

4.2 Aktuelle overordna føringer, Kommunalt og Nasjonalt:

- By og handelsanalysen (NY) må være fremlagt og kvalitetssikret før videre arbeid med planen fortsetter.
- Etter vårt skjønn er ikke planforslaget i tråd med regionale og kommunal planlegging for perioden 2019-2023. I Områdeplan for Hønefoss av sept. 2019 er det fastslått at det er Hønefoss sentrum som det skal legges til rette for vekst i.

 Bygg og Anlegg Tekniske Consulent as		 GODKJENT FOR ANSVARSRETT DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET	 RIF-godkjent rådgiver
Fossveien 5 979 148 615 MVA 3510 Hønefoss			

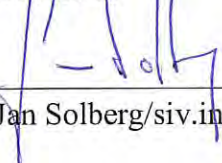
B. Oppsummert:

Vi er av den oppfatning at en videre utvikling på Hvervenmoen, som foreslått i dette planutkastet, vil medføre at Hønefoss sentrum fortsetter å bli utarmet.

Nyetableringer av innenfor områdene service-, helse-, kontor- og forretningsvirksomhet bør lokaliseres til sentrum hvis kommunens politikere ønsker at Hønefoss skal bestå som en levende handelsby.

Med vennlig hilsen

BA-tec as



Jan Solberg/siv.ing. MRIF

Kopi: Ringerike kommune

Emne: Innspill til Detaljregulering for Hvervenmoen næringsområde.

Dato: torsdag 19. november 2020 13:56:12 sentraleuropeisk normaltid

Fra: Håkon Lindstad

Til: Aina Lian

Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no

Jeg er i utgangspunktet positiv til fremlagt forslag til reguleringsplan.

Når det gjelder ønsket om utvidelse av planavgrensningen østover for mulig å etablere rundkjøring, er det noe jeg har noen synspunkter på.

Stedet der det er ønske om rundkjøring, er det i dag privat avkjøring til både øst- og vestsiden av E-16. Dette er en gårdsvei som er hovedpulsåra i driften av gården Hverven (43/1), siden eiendommen har arealer og bygningsmasse på begge sider av E-16. Siden dette kun er krysningsspunkt, har det ikke vært behov for å tilpasse gårdens maskinpark til lovlig maksimumsbredde for kjøring langs offentlig vei. Det vil si at maskiner som benyttes i drifta i dag har bredder opptil 5 meter. Dette er forhold jeg ønsker skal bli hensyntatt ved bygging av rundkjøring og veistrekninger jeg blir avhengig av å benytte, for å fortsatt kunne drifte gården mest mulig rasjonelt. Ser for meg at dette kan løses med ekstra bredde på veibane, og- eller breiere veiskulder, samt at Vegvesenet kan innvilge dispensasjon til slik benyttelse.

Dagens bussholdeplasser må flyttes, og disse bør ligge nord for rundkjøringen. Det er helt nødvendig å benytte dyrka mark i sør for å reetablere disse. Å skåne dyrka mark må etterstribes i hele prosessen.

Eneboligen Osloveien 85 som hører til Hverven gård, vil få økt trafikk rett utenfor husveggen. Dette tilsier at det må gjøres tiltak for skjerming mot støy og forurensning.

Jeg forutsetter at det utarbeides løsninger for trafikkflyt i anleggsperioden, som ikke hindrer gårdens adkomst og drift.

Forhold rundt arealavhenging må avklares når planen etterhvert blir mer konkret.

Når det gjelder utbygging generelt på resten av planområdet, kunne jeg gjerne ønske at utendørs parkeringsplasser ble belagt med brostein istedenfor asfalt, slik at regnvann i større grad kan infiltreres i grunnen. Uten at jeg har belegg for teorien, er det ikke usannsynlig at det kan gi en positiv effekt på tilgrensende dyrka arealer. Hadde jo også vært moro å sett grønnsakshager på taket av alle fremtidige næringsbygg. Men det skal ikke jeg mene så mye om, bare ment som et morsomt forslag.

Ser frem til å følge prosessen og videre oppdateringer!

Med hilsen

Håkon Lindstad

Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for detaljplan 471, Hvervenmoen næringsområde.

Vi har følgende innspill til det varslede planarbeidet.

1. Planområdet. Det omfatter rundkjøringen helt inntil vår eiendom, en rundkjøring som vi i disse dager har lagt ned betydelige kostnader for å optimalisere trafikkapasiteten i. Omgjøring av denne kan i verste fall medføre mindre kapasitet for trafikken til/fra Hvervenkastet, sykehus og legevakt. Det må ikke skje og må belyses i konsekvensvurderingene.
2. Formålet. Formålet er å legge til rette for plasskrevende handel, tjenesteyting, helse relatert virksomhet, bevertning og dagligvare, samt foodtrucks. Deler av dette er ikke i samsvar med overordnet plan, dvs. gjeldende områdeplan som er den nærmeste i hierarki og den sist vedtatte overordnede plan for området. (Kommuneplanen er mer generell). Nevnte områdeplan inkluderer ikke reguleringsformålene helse relatert virksomhet, bevertning, dagligvare eller foodtrucks. Tvert imot, den presiserer helt andre virksomheter.

Da planen er i strid med overordnet plan må den, dersom den skal føres videre, behandles i hht bestemmelsene i pbl. og Forskrift om konsekvensutredninger.

3. Erfaringer med gjeldende plan. Gjeldende områdeplan, plan nr. 0605_ 347-01 Områderegulering for Hvervenmoen, tillot kun plasskrevende varer i områdene for forretninger (BF1-2). Det står i bestemmelsene:

«§ 1. Bebyggelse og anlegg

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg – felles bestemmelser

1. Definisjon handel

Med plasskrevende handel menes forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Med møbler, brunevarer og hvitevarer menes varer som regnes som arealkrevende og transportskapende.

§ 1.1 Bebyggelse og anlegg – forretninger (BF1-2)

1. Formål Områdene BF1 og BF2 kan nyttes til plasskrevende handel og handel med møbler, hvite- og brunevarer».

Planen var således også helt i tråd med definisjonene gitt i Fylkesdelplanen for handel, service og senterstruktur i Buskerud. (Biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt planteskoler/hagesentre).

Fra å lage en plan for plasskrevende varer, har tiltakshaver (AKA AS) fylt lokalene opp med detaljvarer. (Butikker som Rusta, Europris, Biltema, sportsforretningen XXL m.fl.).

Disse butikkene har ca 90 % småvarer, og kun ca 10% plasskrevende varer. Det eneste som er «plasskrevende» er altså salgsflatenes størrelse. Dvs. at hver for seg, og ikke minst til sammen, er disse butikkene blitt Hønefoss og Ringerikes største supermarked. (De er jo lokaliserte i samme bygningskompleks).

Når så nå AKA signaliserer at de skal ha samme reguleringsformål som sist, men inkluderer i det detaljvarehandel, blir det feil bruk av reguleringsformål. En må derfor stille spørsmål om det vil bli det samme misforholdet mellom plan og virkelighet som i dag.

4. Forholdet til Hvervenkastet. I vår plan for Hvervenkastet, plan nr. 0605_ 439 som ble vedtatt i mars i år, fikk vi meget sterke restriksjoner mht type butikker, størrelsen på disse og spesielt dagligvarebutikken. Jfr bestemmelsene til denne:

«§ 3. 1 a . Utnyttelse (jf. Pbl§12 - 7 pkt. 1)
Total utnyttelse skal ikke overstige 6 700m² BRA, hvilket tilsvarer dagens bygg. Det skal ikke medberegnes BRA for imaginære etasjeplan.
Dagligvareforretningen skal maksimalt ha en samlet salgsflate på 1500 m².
Detaljvarehandel inkludert dagligvare skal begrenses til å omfatte maks 3 000 m².
I tillegg kommer volumvarer/arealkrevende varer som kan omfatte 1000 m².
Resterende arealer innenfor maks BRA skal ikke benyttes til handel, men andre formål innenfor reguleringsformålet».

Dette gjelder et 30 år gammelt forretningsbygg i samme område. Begrensningene ble satt kun ut fra hensynet til handelen i sentrum. Vi har fulgt opp disse bestemmelsene til punkt og prikke.

Det blir derfor helt meningsløst, og stor forskjellsbehandling, om det blir tillatt utvidelser og etablering av detaljvarehandel i samme område, slik det søkes om i planen for AKA.

Følgende må bli, dersom AKA's plan og gjennomføring blir at de etablerer enda mer detaljvarehandel, at de nylig satte begrensninger innen vår plan nr. 0605_ 439 blir frafalt samtidig. Hvis ikke vil vi søke om det straks kommunen ser ut til eventuelt å ville godta AKA's planer.

5. Forholdet til handel i sentrum. I kjølvannet av all småvarehandel som ble etablert hos AKA (og i strid med bestemmelsene), opplevde sentrum mange nedleggelse av spesialbutikker i sentrum. Butikker som bl.a Jula og Rusta konkurrerte ut butikker med samme vareutvalg. Kun senteret Kuben har klart å stå i mot. Planene AKA har for utvidelser av forretningsvirksomheten til å omfatte samme/like produkter vil på det nærmeste bli slutten for frittstående spesialbutikker i sentrum.

Gjennom butikkene Hvervenmoen har i dag og denne nye utvidelsen både i m² og vareutvalg, får man en nærmest total flytting av handel fra sentrum til en utkant av byen (Hvervenmoen), eller en flytting av sentrum om man vil si det slik.

Kommunen må selv stille seg det spørsmålet om dette er en ønsket utvikling. AKA har til nå vist at de har liten respekt for intensjoner og bestemmelser i gjeldende planer.

Kopi: Fylkesmannen i Buskerud.

Viken Fylkeskommune

Ringerike kommune

«Sentrumsbutikkene»

Kommunen

Mvh
Møbellageret Arnfinn H Bakke AS



Even H Bakke
Daglig leder

AKA AS

v/ Christine Mathiesen og Odd Ivar Sæta
Hvervenmoenveien 49
N-3511 Hønefoss

Anmodning om deltakelse i planprosess for ny reguleringsplan for Hvervenmoen

Viser til presentasjon på Teams av planarbeid for Hvervenmoen Næringsområde den 17.11.

På vegne av Mørck Eiendom AS (gnr. 38 / bnr. 141-149) ber vi om møte for å etablere samarbeid knyttet til ny reguleringsplan for Hvervenmoen.

Som følge av områdets utvikling vil ny reguleringsplan for hele området være avgjørende for å sikre hensiktsmessig og ønskelig utvikling. Planområdet omfatter hele Hvervenmoen-området, og dertil også eiendommene i Kartverksveien 6 og 7. Det vil derfor være rimelig å kunne inngå et samarbeid for å sikre at alle parter interesser ivaretas i ny reguleringsplan.

Eiendommene ligger i dag innenfor området Bkl i reguleringsplan med arealformål kontor/industri.

Det anmodes om at møte avholdes innen rimelig tid. Dessverre ser vi at dette fra vår side av tidsmessige årsaker ikke kan avholdes innen utløp av høringsfristen den 23.11.20. Imøteser gjerne forslag til møtetidspunkt/-sted i løpet av uke 49.

Med vennlig hilsen
Mørck Eiendom AS



Snorre Mørck

Kopi: Aina Lien, Halvorsen & Reine AS

Emne: Merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan med PlanID471 i Ringerike kommune - Hvervenmoen næringspark [THOMMESSEN-LIVE.FID414438]
Dato: mandag 23. november 2020 15:44:12 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Simon Ulleland
Til: Aina Lian
Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no, fmovpost@fylkesmannen.no, post@viken.no, firmapost@vegvesen.no
Vedlegg: image001.jpg, Kommentarer til varsel om oppstart av detaljregulering - Hvervenmoen - 23. november 2020.pdf

På vegne av Scala Kuben AS oversendes herved våre merknader til varsel om planoppstart av detaljreguleringsplan med planID 471 i Ringerike kommune – Hvervenmoen Næringspark.

Dette merknadsbrevet sendes til plankonsulenten i saken, med kopi til kommunen på sedvanlig vis.

Vi har i tillegg kopiert inn Fylkesmannen i Oslo og Viken, Viken Fylkeskommune og Statens vegvesen. Bakgrunnen er at planforslaget strider mot overordnede planer, nasjonale interesser og regionale interesser, blant annet føringene i Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, vedtatt i februar 2018. Vi antar at Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens vegvesen selv har oppfattet dette ved lesning av planoppstartsvarselet, men ettersom varselet inneholder villedende opplysninger om innholdet i planforslaget, har vi valgt å kopiere inn disse sentrale høringsinstansene på denne e-posten. Vi har redegjort nærmere for dette i merknadsbrevet, som følger vedlagt.

Med vennlig hilsen,

Simon Ulleland

Advokat | Senior Associate

Advokatfirmaet Thommessen AS

T: +47 23 11 13 12 | M: +47 48 20 15 61

siu@thommessen.no



www.thommessen.no

<end of original message>

This communication is intended for the person(s) named above only. It may contain information that is confidential or legally privileged.

If received in error, please delete it from your system and notify our IT department by telephone No +47 23 11 11 11.

Advokatfirmaet Thommessen AS
Haakon VII's gate 10, PO Box 1484 Vika, NO-0116 OSLO, Norway
Tel +47 23 11 11 11 Fax +47 23 11 10 10
Foretaksregisteret NO 957 423 248 MVA
<http://www.thommessen.no>

Halvorsen & Reine AS, Sivilarkitekter MNAL, v/ Aina Lian
lian@heras.no

Med kopi til:

Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

Statens vegvesen v/ Arne Tovslid, firmapost@vegvesen.no

Fylkesmannen i Oslo og Viken, fmovpost@fylkesmannen.no

Viken fylkeskommune, post@viken.no

Vår referanse: 15070132/1
Ansvarlig advokat: Christian Müller

Oslo, 23. november 2020

MERKNADER TIL VARSEL OM PLANOPPSTART – DETALJREGULERING 471 – HVERVENMOEN NÆRINGSOMRÅDE

1 INNLEDNING OG BAKGRUNN

Advokatfirmaet Thommessen AS bistår Scala Kuben AS, org nr 981 461 297 ("**Kuben**").

Kuben eier eiendommen gnr 318 bnr 1 med adresse Kong Ringsgate 1 i Ringerike kommune, hvor Kuben kjøpesenter drives ("**Kjøpesenteret**"). Kjøpesenteret befinner seg innenfor Hønefoss sentrum, og er blant annet omfattet av områdeplan for Hønefoss (planID 431), vedtatt 5. september 2019 ("**Sentrumsplanen**").

På vegne av Kuben viser vi til brev 27. oktober 2020 med varsel om oppstart av planarbeid ("**Varselet**") med detaljert reguleringsplan for Hvervenmoen Næringsområde ("**Planforslaget**"). Planforslaget gjelder eiendommene gnr 38 bnr 20, 200, 161 151 m.fl., som nærmere avgrenset med rosa strek i kartskissen inntatt i Illustrasjon 1 nedenfor ("**Planområdet**").

Selv om Planforslaget ikke berører Kuben direkte, og Kjøpesenteret er beliggende utenfor Planområdet, har Planforslaget stor betydning for Kuben og sentrumsinteressene i Ringerike og Hønefoss. Planforslaget legger – som det fremgår av Varselet – opp til etablering av detaljhandel, bevertning og tjenesteyting utenfor sentrum, noe som er egnet til å svekke Hønefoss bysentrum, som Kuben Kjøpesenter er en sentral del av.

Forslagsstiller er AKA AS, org nr 919 513 195 ("**Forslagsstiller**").

I henhold til Varselet er formålet med Planforslaget å:

"...detaljregulere områder som det i dag er satt plankrav til i gjeldende områdeplan, samt å øke utnyttelsen for fortetting ved eksisterende kontorområder, tilrettelegge for økt plasskrevende handel (herunder omdisponere deler av areal som er regulert til kontor). I tillegg er det mål om inkludere mulighet for tjenesteyting, helse relatert virksomhet,

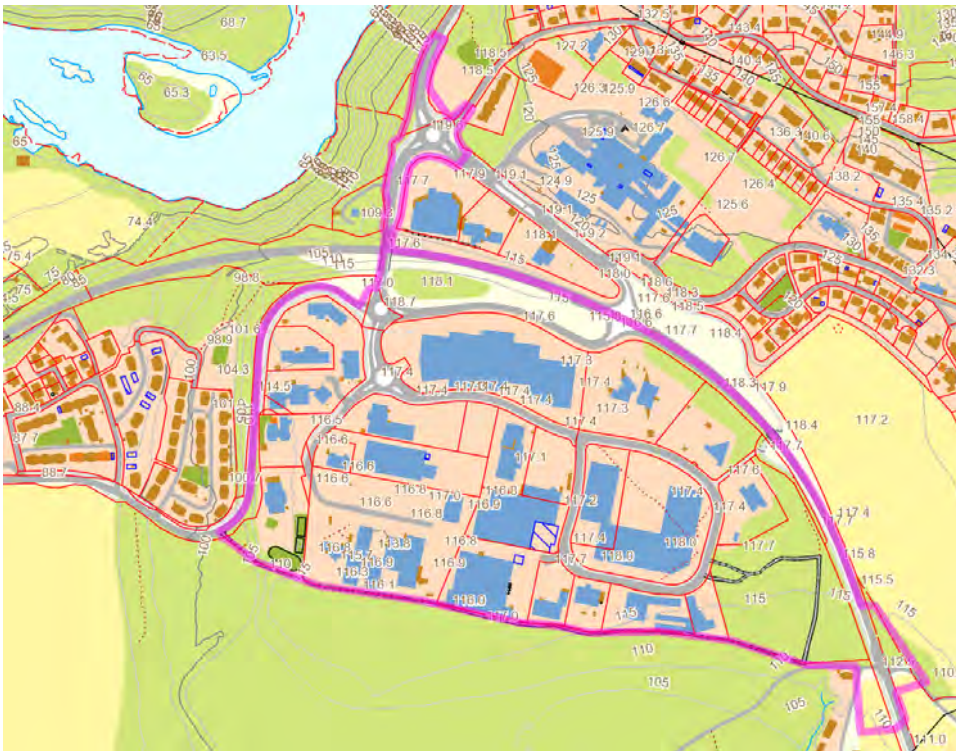


bevertning og dagligvare. Bevertning vil være knyttet opp mot handelskonsept og etablerte virksomheter, i tillegg ønskes det å tilrettelegge for foodtrucks."

Det er videre i Varselet vist til at det vesentlige av Planområdet er omfattet av områdeplan for Hvervenmoen (planID 347), vedtatt 28. august 2014 ("**Hvervenmoen Områdeplan**"), og at Planforslaget samsvarer med Hvervenmoen Områdeplan. I Varselet er det også uttalt at Planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, og at dette er vurdert i samråd med kommunen.

At Planforslaget ikke strider mot Hvervenmoen Områdeplan er feil, og det er oppsiktsvekkende at det fremsettes åpenbart uriktige opplysninger i Varselet. På denne bakgrunn alene vil vi be om at kommunen pålegger Forslagsstiller om å trekke tilbake Planforslaget og varsle oppstart på nytt med korrekte opplysninger om innholdet i Planforslaget. Planforslaget står på flere viktige punkter i direkte motstrid med bestemmelser og arealformål angitt i Hvervenmoen Områdeplan, og kompromitterer de sentrale hensynene bak Sentrumsplanen (som er å styrke sentrum – ikke svekke det). Vi vil kommentere dette nærmere i det følgende, men vi vil påpeke innledningsvis at Planforslaget har et innhold som gjør at Planforslaget verken kan eller bør legges ut til offentlig ettersyn og verken kan eller bør vedtas.

Vi påpeker også at Varselet foreløpig inneholder begrensede opplysninger om det nærmere innholdet i Planforslaget, utover det som er gjengitt ovenfor, og vi forbeholder oss å komme med ytterligere kommentarer dersom ytterligere detaljer blir gjort kjent.



Illustrasjon 1: Avgrensning av planområdet

2 HØRINGSINNSPILL

2.1 Planforslaget strider mot overordnede planer og må i et hvert tilfelle konsekvensutredes

Planforslaget strider mot:

- Hvervenmoen Områdeplan,
- Hensynene bak Sentrumsplanen, og
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035.

Planforslaget av en slik karakter at det er underlagt krav om utarbeidelse og vedtakelse av planprogram og konsekvensutredning, ettersom Planforslaget vil ha vesentlige virkninger for samfunnet, jf. plan- og bygningsloven (plbl.) §§ 4-1 og 4-2, samt forskrift om konsekvensutredning. Et sentralt moment i så henseende er at Hvervenmoen Områdeplan er konsekvensutredet, mens Forslagsstiller legger opp til at Planforslaget *ikke* skal konsekvensutredes. I all den tid Planforslaget innebærer vesentlige avvik fra Hvervenmoen Områdeplan er dette betenkelig. Denne type avvik fra overordnet plan bør ikke vurderes uten at konsekvensene er tilstrekkelig utredet. I dette perspektivet er det særlig viktig at betydningen for trafikale forhold og betydningen for sentrum i Hønefoss, utredes nærmere.

Vi forstår at administrasjonen/saksbehandlere i kommunen i oppstartsmøtet allerede har gitt uttrykk for at Planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, men det kan virke som om denne vurderingen baserer seg på de feilaktige opplysningene som blant annet fremgår i Varselet om at Planforslaget ikke strider mot Hvervenmoen Områdeplan. Det er derfor viktig at kommunen vurderer dette spørsmålet på nytt i lys av korrekte opplysninger om Planforslagets forhold til overordnede planer.

2.1.1 Planforslaget strider mot Hvervenmoen Områdeplan

I forlengelsen av spørsmålet om motstrid eller ikke mellom Planforslaget om Hvervenmoen Områdeplan viser vi til at arealene for bebyggelse i Hvervenmoen Områdeplan er regulert til henholdsvis forretninger, kontor eller industri. Når det gjelder handel/forretninger er dette uttømmende angitt i planbestemmelsene til å omfattende plasskrevende handel, ikke detaljhandel. Se utklipp fra planbestemmelsene direkte nedenfor:

§ 1.0 Bebyggelse og anlegg – felles bestemmelser

1. Definisjon handel

Med plasskrevende handel menes forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Med møbler, brunevarer og hvitevarer menes varer som regnes som arealkrevende og transportskapende.

Vi viser også til planbeskrivelsen til Hvervenmoen Områdeplan hvor det blant annet ble uttalt følgende:

"Tiltaket vil ikke kvalifisere som kjøpesenter, men bidra til at det plasseres flere arbeidsplasser utenfor sentrum. Det legges en nedre grense for areal tilrettelagt for handel – hver enhet må være minst 2000 kvm BRA, og dette gjøres for å forhindre bransjeglidning samt tilrettelegge for arealekstensiv handel i stedet for kjøpesenteretablering, slik den er definert i rapport "Prinsipper og retningslinjer for handel i regionale planer", utarbeidet av Transportøkonomisk institutt på vegne av

Miljøverndepartementet. Dette betyr at planforslaget legger til rette for større enheter som selv om de ligger samlet, ikke er drevet som en enhet. Planforslaget vil kunne bidra til å avlaste sentrum for transportkrevende handel slik at detaljvarehandel kan lokaliseres her. Dette vil dempe trafikken på det overbelastede veinettet inn til sentrum."

og,

"Overordnede analyser bestilt av Ringerike kommune, definerer Hvervenmoen som randsonen til sentrum. Det skal dermed ligge til rette for etablering av handel for plasskrevende handel, møbler, brune- og hvitevarer. I tillegg skal man bygge opp under og utvikle eksisterende senterstruktur i fylket – og man må anse at det etablerte kontormiljøet på Hvervenmoen faller inn under dette, da det både er statlige og regionale virksomheter som er etablert her. Planområdet ligger nært inntil hovedvegnettet, samtidig som det legges opp til å bedre forholdene for kollektiv transport ved å etablere to nye bussholdeplasser. Med blant annet dette som argument, anses planforslaget å kunne være i tråd med forhold angitt i Fylkesdelplanen for handel."

Merk at planbeskrivelsen til Hvervenmoen Områdeplan er utarbeidet av samme plankonsulent som den som bistår Forslagsstiller med Planforslaget.

For å bringe Planforslaget i samsvar med Hvervenmoen Områdeplan må formålene tjenesteyting, bevertning og dagligvare (detaljhandel) tas ut.

2.1.2 Planforslaget undergraver Sentrumsplanen

Arealformålene som er foreslått i Planforslaget (tjenesteyting, bevertning og detaljhandel), undergraver i stor utstrekning de sentrale hensynene bak Sentrumsplanen (vedtatt i 2019). Et sentralt formål med Sentrumsplanen er å styrke den eksisterende bykjernen og sentrumsområdene for blant annet å sikre sentrumshandel og sikre bykvalitet og liv i sentrum. Planforslaget står diametralt i motsetning til dette ved at det foreslås å etablere arealformål som konkurranseutsetter eksisterende handelsarealer i sentrum. Slik vi ser det fremstår det som særs dårlig byutvikling å legge opp til at en enkel detaljreguleringsplan skal undergrave det viktige arbeidet som er gjort i Sentrumsplanen og for så vidt også i Områdeplanen for Hvervenmoen.

2.1.3 Planforslaget strider mot Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 ("**Regionsplanen**") ble vedtatt i februar 2018 og erstattet dermed den tidligere fylkesdelplanen for handel-, service og senterstruktur vedtatt 17. september 2003.

Regionsplanen bygger på den tidligere fylkesdelplanens forståelse hva gjelder plasskrevende varer, som fortsatt er definert som *biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt salg fra planteskoler/hagesentre*. Regionsplanen innebærer også en ny betegnelse på det som i tidligere fylkesdelplan (og som i Områdeplanen for Hvervenmoen) ble kalt *arealkrevende* eller *transportkrevende* varer. Den nye betegnelsen er handel med *volumvarer* som på samme måte som den tidligere betegnelsen omfatter *møbler, hvitevarer og brunevarer*. I den tidligere fylkesdelplanen var det åpnet for handel med volumvarer i randsonen til sentrum (slik som Hvervenmoen), men av vesentlig betydning er at Regionsplanen nå slår fast at volumvarer skal lokaliseres til sentrum av byer og tettsteder (dvs. Hønefoss sentrum) og ikke utenfor sentrum (slik som Hvervenmoen).

Hensikten og formålet med endringen er å legge til rette for en attraktiv sentrumsutvikling i henhold til faglige anbefalinger.

Planforslagets arealformål som går ut på å lokalisere bevertning, tjenesteyting og detaljhandel på Hvervenmoen står i direkte motstrid til dette, og vi forventer således at både Fylkeskommunen og Fylkesmannen vil reise innsigelser til Planforslaget dersom det legges ut på høring med disse arealformålene. Kommunen bør derfor snarest mulig instruere Forslagsstiller om å endre Planforslaget slik at det videre arbeidet med Planforslaget kan fokuseres mot å utvikle en detaljreguleringsplan som følger opp intensjonene i Sentrumsplanen, Hvervenmoen Områdeplan og Regionsplanen, med å etablere en næringspark med kontor, lett industri og handel med plasskrevende varer i tråd med regionsplanenes definisjoner.

3 AVSLUTTENDE MERKNADER

Som det fremgår av ovennevnte har Kuben flere og vesentlige innvendinger mot Planforslaget slik det er varslet. Kuben har brukt mye tid på å gjennomgå Planforslaget, blant annet fordi kommunen i referatet til oppstartsmøtet ikke har gitt Forslagsstiller klar beskjed om at Planforslaget ikke kan forventes vedtatt. Vi ber om at kommunen i sitt videre arbeid følger opp innspillene våre og sørger for at det blir gjort nødvendige justeringer i Planforslaget. I den forbindelse vil vi minne om at kommunen i forbindelse med den omstridte og ulovlige etaleringen av XXL på Hvervenmoen ga eksplisitte lovnader om at dette var siste gang kommunen ville se gjennom fingrene på etablering av detaljhandel utenfor Hønefoss sentrum.

Dersom det er spørsmål til det ovennevnte kan undertegnede kontaktes, per telefon på 48 20 15 61 eller per e-post på siu@thommessen.no.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Thommessen AS

SIMON ULLELAND

Simon Ulleland
Advokat

Ringerike kommune
Att: Åshild Lie
Postboks 123, Sentrum

3502 HØNEFOSS

Hønefoss, 23.11.2020

Innspill til oppstart av planarbeid - Reguleringsplan 471

Vi viser til varsel om oppstart for arbeid med ny reguleringsplan for Hvervenmoen (reg.plan nr. 471) og ønsker å komme med innspill til planoppstarten.

Det er i oppstartmøtereferat angitt at forslagsstiller ønsker å legge til rette for etablering av dagligvare og bevertning innenfor planområdet sammen med økt andel av plasskrevende handel og redusert andel kontor innenfor planområdet. Det er videre angitt at det ønskes åpning for nytt formål «tjenesteyting» for etablering av helserelatert virksomhet.

Området er i dag regulert til forretning/kontor og industri i reguleringsplan 347-Hvervenmoen. Det er i reguleringsplanen spesifisert at det kun er åpnet for plasskrevende handel og letter industri i tillegg til kontor.

I Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionene er det uttalt at et riktig prinsipp vil være at gjeldende byutviklingsstrategi for Hønefoss følges. I denne byutviklingsstrategien som ble vedtatt av kommunestyret i november 2018 er det bestemt at alle nye planer i Hønefoss skal ha tre overordnede mål for byutvikling:

1. Utvikle en attraktiv, levende, miljøvennlig og kompakt by, der mennesker trives.
2. Skape en fremtidsrettet by som bidrar til å redusere klimagassutslipp
3. Vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange

Det er videre gitt fire målsetninger som skal være føringer for arbeidet med byplanen, blant annet skal sentrum styrkes og fortettes.

Vi oppfatter det som om det er bred politisk enighet på Ringerike om at Hønefoss skal være et attraktivt regionssenter med handels- og kulturtilbud. Ringerike kommune vedtok i 2019 «Områdeplan Hønefoss» som har som intensjon at det legges opp til fortetting av sentrum. For å skape en levende by er det avgjørende at bolig, handel og kulturtilbud i størst mulig grad plasseres i sentrum. Et viktig bidrag til aktivitet i sentrum er tjenesteytende næring som for eksempel helserelatert virksomhet og servering.

Prognoser sier at handel i fysiske butikker vil reduseres i fremtiden som følge av mer netthandel (By- og Handelsanalyse, sep 2020).

TØI (Transportøkonomisk institutt) gav i 2014 ut TØI Rapport 1334/2014 – Hva kan gjøres for

å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service. I denne rapporten er virkningen av etablering av handelssenter utenfor sentrum beskrevet.

Kap 2.2.1 - Overordnet byutvikling:

Dette dreier seg i stor grad om hvordan den overordnede areal- og transportstrukturen utvikles. Dersom kommunen styrer lokalisering av ny utbygging for boliger, arbeidsplasser, offentlige institusjoner, handel og andre aktiviteter til utkantene av byene, vil det styrke eksterne handlesenters konkurransekraft. Da vil de eksterne alternativene være best tilgjengelig, og færre vil tenke på sentrum som et naturlig handelssted.

Dersom den nye utbyggingen, inkludert offentlige arbeidsplasser, offentlige institusjoner som kulturhus, kino og sentralbibliotek, styres mot sentrum, vil flere bo, jobbe og naturlig oppholde seg i og ved sentrum. Da vil sentrum oppleves som det lettest tilgjengelige og mest naturlige stedet å handle, klippe seg eller gå på kafe for større deler av befolkningen.

Tilrettelegging for bilbruk gjennom utvikling av transportsystemet bidrar til å gjøre bilen til det mest effektive og enkleste transportmiddelet, spesielt om det skjer i kombinasjon med byspredning. Da blir eksterne handlesteder, beliggende ved store veier og med god parkering, svært konkurransedyktige.

Vi er positiv til etablering av plasskrevende handel på Hvervenmoen i tråd med eksisterende reguleringsplan. Vi mener det er et fremtidsrettet grep å legge til rette for at området ikke utvides med ny kontorbebyggelse da slike arbeidsplasser med mange ansatte bør ligge i Hønefoss sentrum i tilknytning til kollektivknutepunkt.

Vi mener Hvervenmoen også i fremtiden vil kunne være et godt supplement til sentrum ved at det legges til rette for plasskrevende handel. Vi mener imidlertid at kommunen må håndheve bestemmelsene om plasskrevende handel i følge lovens intensjon og sikre at næringsområder utenfor sentrum ikke medfører ytterlig byspredning. En utvidelse av dagens tilbud med bevertning og etablering av tjenesteytende helserelatert næring på Hvervenmoen vil bidra til svekke konkurransekraften i Hønefoss sentrum ytterlig.

Ringerike kommune står ovenfor et viktig veivalg for bidrag til utvikling av Hønefoss som en attraktiv by. Dersom det aksepteres å utvikle handels og tjenestetilbudet i områder rundt sentrum vil dette svekke sentrums attraktivitet og legge opp til økt bilbruk.

Vi mener planforslaget ikke er i tråd med overordnede føringer da det er spesifikt angitt i Kommuneplan for Ringerike § 5.2.4 at Hvervenmoen skal benyttes til plasskrevende handel.

Vi mener derved en endring av formål må medføre en full KU-prosess før en eventuell omdisponering kan godkjennes. En slik KU-prosess bør bredt anlagt vurderer virkningen av at tjenesteyting (helserelatert virksomhet) og bevertning innlemmes i formålet for handelsområder utenfor sentrum og slik svekker sentrums attraktivitet.

Med vennlig hilsen

Tronrud Eiendom AS



Haakon Tronrud