

# SAKSFRAMLEGG

Formannskapet  
Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

---

Arkivsaksnr.: 12/3589-1

Arkiv: L12

---

## **NÆRINGSOMRÅDE I ASBJØRNSENS GATE - PRINSIPPSAK FOR VIDERE UTVIKLING AV OMRÅDET**

### **Forslag til vedtak:**

1. Næringsområdet i Asbjørnsens gate skal fortsatt kunne nyttes til næringsvirksomhet.
2. På sikt bør det utarbeides en helhetlig reguleringsplan for næringsområdet i Asbjørnsens gate for å håndtere interessemotsetninger i området, samt gi et bedre og mer oppdatert styringsverktøy.
3. Dersom det skal skje større bygge- og anleggstiltak i området må det reguleres.
4. Saken tas med som et innspill til arbeidet med kommuneplanen.

### **Sammendrag**

**Det er behov for å ta stilling til hvordan området i Asbjørnsens gate skal utvikles videre: om området skal videreutvikles med en blanding av næring og bolig, eller om området over tid skal transformeres til et sammenhengende boligområde. Rådmannen anbefaler at det fortsatt kan drives næringsvirksomhet i Asbjørnsens gate. Det er imidlertid behov for en oppdatert reguleringsplan for området, som kan ta for seg interessekonflikter og styre utviklingen.**

### **Bakgrunn**

Det er behov for å ta stilling til hvordan området i Asbjørnsens gate skal utvikles videre. Oversiktskart i vedlegg 1 viser hvilket område det er snakk om. Den stipla avgrensninga omfatter området som i dag nyttes til næringsformål. Avgrensninga er i samsvar med det som i gjeldende kommuneplan er avsatt til erverv og offentlig bygning.

Asbjørnsens gate har i dag en blanding av bolig, industri samt handel i form av bilforretninger. Denne blandinga skaper en del utfordringer, og det er behov for en opprydding i området, samt en ny reguleringsplan som kan håndtere problematikken.

## Beskrivelse av saken

### Innkømne innspill ifm. kontorbygg i Asbjørnsens gate 17

Eiendomsforvaltningen i Ringerike kommune søkte i 2011 om oppføring av et kontorbygg i Asbjørnsens gate 17. Asbjørnsens gate 17 omfatter eiendommene gnr/bnr 317/101 og 317/587, begge eid av Ringerike kommune. I forbindelse med det omsøkte kontorbygget har tiltakshaver sendt nabovarsel til berørte parter i brev 08.04.11 samt 17.10.11. Naboer og gjenboere er varslet, samt eierne av eiendommer langs Asbjørnsens gate fra Hønengata og inn til eiendommen.

De innkomne uttalelsene dreier seg først og fremst om trafikksituasjonen i området. *Hønsand og Omegn vel* viser til sak 49/08 i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning (HMA) og rådmannens vurdering rundt trafikksituasjonen og myke trafikanter i området. Denne saken er nærmere omtalt under "tidligere behandlinger og vedtak". Det ble i nabovarslet av 17.10.11 varslet bygging av fortau på sørsida av Asbjørnsens gate fra Hønengata til krysset med Bekkegata som trafikksikringstiltak. *Hønsand og Omegn vel* mener dette ikke er tilstrekkelig. Velet viser også til støy- og forurensningssituasjonen i området. Asbjørnsens gate, Bekkegata og Ullerålgata er skolevei for mange.

Ringerike kommune v/Eiendomsforvaltningen har per i dag ingen planer om å bygge noe i Asbjørnsens gate 17, men forbereder å legge tomta ut for salg.

### Lokal høring

Høsten 2012 ble det gjennomført en lokal høring blant grunneiere i næringsområdet. Rådmannen ba om innspill og kommentarer angående den langsiktige utviklinga av Asbjørnsens gate. Det kom inn totalt 3 uttalelser, og disse er oppsummert nedenfor.

#### Uttalelse fra Ringerike kornsilo AS

- Kornsiloen ble etablert i Asbjørnsens gate tidlig på 50-tallet og er i dag lokalt kornmottak for Ringerike, Hole og deler av Jevnaker. Da kornsiloen ble etablert var Asbjørnsens gate et landlig område. Senere har det blitt etablert boliger i området. Med store kornarealer i regionen vil det være behov for et lokalt mottaks- og behandlingsanlegg i overskuelig framtid. Gjennom 60 år har eierne bygd opp store verdier i anlegget, og flytting fra området er urealistisk.
- Årlig kornvolum gjennom anlegget er rundt 25 000 tonn. Trafikken til/fra anlegget er spesielt intens under innhøstingssesongen, som normalt er i august og september.
- En kornsilo genererer tungtrafikk og noe støy og støvutvikling. Kornsiloens erfaring er at dette skaper konflikter mellom industrien og beboere i området. Med etablering av flere boenheter i nærheten av kornsiloen må det påregnes interessekonflikter. Det samme vil gjelde andre virksomheter som er følsomme for tungtrafikk, støv og støy.
- Framtidig drift av kornsiloen vil neppe føre til økt trafikkbelastning i forhold til dagens nivå. Gjennom åra har det vært en utvikling med færre men større kjøretøyer.
- God logistikk er sentralt, og kornsiloen vil ha behov for å nytte både Asbjørnsens gate og Industrigata til tungtransport av korn og andre handelsvarer. Kornsiloen har mottaks/utlastingsanlegg i Industrigata (gnr/bnr 86/736). Kornsiloen har langsiktig leieavtale med grunneier for eiendommen (år 2064), samt forkjøpsrett ved salg.
- Kornsiloen er interessert i å kjøpe deler av eller hele eiendommen gnr/bnr 317/95 hvor kommunens tekniske tjenester har holdt til. Dette fordi uteområdet til siloen er trangt. Større uteareal gir muligheter for bedre skjerming, trafikkavvikling og økt

trafikkikkerhet. Dagens tomteareal gir ikke mulighet for skjerming mot annen bebyggelse.

#### Uttalelse fra Arntzen Eiendom AS (Asbjørnsens gate 15)

- Lokalene er bygd for industri, og Hønefoss Verktøyfabrik holdt til her fram til 2001 da virksomheten flytta til Hvervenmoen pga. behov for mer plass.
- Lokalene er bygd om og tilpassa rengjøring og skadebegrensningsvirksomhet. ISS er langsiktig leietaker. Virksomheten forurensar ikke og medfører ikke tungtransport.
- Ingen planer om å endre dagens situasjon eller flytte.
- Det har i området vært åpna for boligbygging og næringsvirksomhet, fordi Hønefoss hadde begrensa tomtemuligheter. Å endre dette nå vil føre til at næringslokalene kan bli stående tomme eller rives.
- Arntzen Eiendom AS foreslår at området reguleres for næringsvirksomhet og boligområde.

#### Uttalelse fra Tronrud Holding AS

- Tronrud Holding AS eier tre eiendommer som benyttes til næring, i hovedsak utleid til bilforhandlervirksomhet.
- Tronrud Holding AS er positive til en omregulering av området, forutsatt at det tas hensyn til de økonomiske eiendomsverdiene i området. Kapitalisert verdi på eiendommene tilsier en meget tung utbygging av boliger dersom reguleringsplanen ikke skal få negative konsekvenser. Det stilles spørsmål ved markedet for en slik boligutbygging.
- Et forslag som gir en helhetlig framtidig regulering kan være: omregulering til formål bolig. De eiendommene som allerede nyttes til næring kan nyttes til dette og utvikles/vedlikeholdes deretter så lenge hjemmelshaver ønsker dette. Med en slik i utgangspunktet uendra regulering oppnås:
  - Eiere av næringseiendom har et reelt alternativ til dagens bruk og vil ved endring i leieforhold avveie hva som er mest hensiktsmessig.
  - Eiere har et reelt og klart alternativ til dagens bruk.
  - Eiere har valgmuligheten til å fortsette som før, selv med endret næringsbruk, og vil ikke bli tvunget til mulige dårlige økonomiske utfall.

### **Forholdet til overordnede planer**

#### **Gjeldende reguleringsplaner**

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 7-Hønefoss, stadfesta 18.02.1956. Dette er en gammel reguleringsplan, som ikke er noe godt styringsdokument.

#### **Kommuneplan**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til erverv, boligområde samt offentlig bygning. Erverv omfatter forretning, kontor, industri og lager. Mot elva er det avsatt et friområde.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

HMA behandla søknad om dispensasjon og bruksendring for en eiendom i området 02.06.08, sak 49/08. Saken gjaldt bruksendring til bilutsalg for Ulleråls gate 48 B (gnr/bnr 317/67). I denne saken var trafikale forhold av stor betydning, og det kom flere merknader fra naboer og *Hønsand og Omegn vel* om bomiljø og trafikale forhold i området. Det kom

fram at det var store problemer med å komme ut i Hønengata, samt at det i området er mange myke trafikanter som ikke har tilgang til gangveg eller fortau. Beboerne ønska ikke en bruksendring som medførte betydelig økning av trafikken.

I saksframlegget sto det blant annet:

*Området vurderes i utgangspunktet å være tungt trafikalt belastet. (...) Tiden kan synes moden for at det burde vært gjort noe med Asbjørnsensgate/Ullerålsgate som med vegkryss etc. har et komplisert trafikkbilde med blant annet personbiltrafikk til boligeiendommer og kapitalvarebutikker, samt tungtrafikk til næringsseiendommer. Manglende fortau og gangvei er forhold som burde vært rettet opp. (...) Det er en uheldig blanding av boligeiendommer, næringsseiendommer og trafikk til disse. (...) Ved en totalvurdering kommer rådmannen til at det bør legges avgjørende vekt på hensynet til de myke trafikantene.*

HMA var på befaring før behandlingen av saken. I behandling av bruksendringen fant HMA at det ikke var særlige grunner til at det kunne dispenseres fra gjeldende reguleringsplan, og viste til klagene fra naboene og Hønsand og omegn vel vedrørende bomiljø og trafikale forhold som vil forringes/forverres.

## **Rådmannens vurdering**

### **Byplanmessige forhold**

Det er behov for å ta stilling til hvordan området i Asbjørnsens gate skal utvikles videre: Om området skal videreutvikles med en blanding av næring og bolig, eller om området over tid skal transformeres til et sammenhengende boligområde.

Ut fra et byplanmessig perspektiv er det uheldig med en sammenblanding av næring og bolig slik det er i Asbjørnsens gate. Næringsvirksomheten skaper miljølemper som trafikk, støv og støy.

Ideelt sett kunne det vært ønskelig å transformere Asbjørnsens gate til et sammenhengende boligområde. Dette er et attraktivt boligområde, med sentral beliggenhet, nærhet til elva, friområder, butikker og skole. En framtidig gangforbindelse i kulvert under jernbanen vil kunne knytte området til bydelssentrumet i Øvre Hønengata øst.

Samtidig ser rådmannen at det er vanskelig å reversere utviklinga i området. Det har vært drevet næringsvirksomhet i Asbjørnsens gate over lang tid, og boligene har kommet nærmere og nærmere. Næringsdrivende har gjennom mange år investert betydelige ressurser i området. Dette gjelder særlig Ringerike kornsilo som har store og kostbare anlegg, som vil være svært kostbare å flytte.

### **Behov for ny reguleringsplan**

Gjeldende reguleringsplan fra 1956 er ikke egna til å være hjemmel for byggesaker i dette området. Ved behandling av byggesøknader bør det søkes om dispensasjon fra plankravet, og byggesakene bør videre behandles ut fra kommuneplanens bestemmelser. Dersom det skal skje større bygge- og anleggstiltak bør det utarbeides en ny reguleringsplan. Plantype, forslagsstiller og planavgrensning må avklares nærmere ut fra behov.

På sikt bør det startes opp en reguleringsplan for å håndtere interessekonflikttene i dette området, samt gi et bedre og mer oppdatert styringsverktøy. I en ny plan kan det gis arealmessige begrensninger for næringsvirksomhet og det kan gis reguleringsbestemmelser f.eks. om type virksomhet for å unngå virksomheter med store miljøulemper. Behovet for rekkefølgebestemmelser må vurderes, særlig når det gjelder trafikkavvikling, trafiksikkerhet, fortau osv.

### **Samla vurdering**

Asbjørnsens gate har en uheldig sammenblanding av boligområder og diverse industri, kontor og forretningsvirksomhet – med tilhørende interessekonflikttener. En av konflikttene dreier seg om trafikk og tilhørende utfordringer i forhold til trafiksikkerhet for myke trafikanter og miljøulemper som støv og støy. Ved behandling av framtidige byggesaker og plansaker i området bør dette vurderes nærmere, og behovet for avbøtende tiltak må vurderes i hver enkelt sak.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at det på sikt startes opp en helhetlig reguleringsplan for området. Videre bør denne saken tas med i arbeidet med kommuneplanen, og utformingen av kommuneplanbestemmelser knytta til plankrav og næringsområder.

### **Saksdokumenter**

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart som viser området med gjeldende kommuneplan.

Utrykte vedlegg:

2. Saksframlegg datert 25.04.08, "Ullerålgate 48 B – Bruksendring"
3. Saksprotokoll, Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning, 30.06.08, sak 59/08
4. Reguleringsplan nr. 7 med tilhørende bestemmelser, stadfesta 18.02.1956.
5. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
6. Uttalelser fra Ringerike kornsilo, datert 18.10.10 og 13.10.11
7. Lokal høring – Asbjørnsens gate, datert 21.09.12
8. Uttalelse fra Ringerike kornsilo, datert 23.10.12
9. Uttalelse fra Arntzen Eiendom AS, datert 25.10.12
10. Uttalelse fra Tronrud Holding AS, datert 17.12.12

Ringerike kommune, 12.02.2013

Wenche Grinderud  
Rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder areal- og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Saksbehandler: Guro Skinnes