

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet

---

Arkivsaksnr.: 10/2552-56

Arkiv: L12

---

## OMRÅDEPLAN FOR HVERVENMOEN 1.GANGSBEHANDLING

### Forslag til vedtak:

1. Forslag til områdeplan for 0605\_ 347-Hvervenmoen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og endringer.
3. Dersom planen skal danne hjemmel for en byggesak, må den detaljeres for det aktuelle området. Alternativt må det utarbeides en detaljregulering. Detaljeringen kan skje før høring og offentlig ettersyn. Det delegeres til rådmannen å sette frist for innlevering av detaljeringen.
4. Det kan etableres handelsvirksomhet med plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer.
5. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplaner: 181-01 Hvervenmoen vekstområde, 113-01 Hvervenmoen, 237 GS Hønen Hvervenmoen, 357 Pendlerparkering Hvervenkastet, 283-01 Sykehusområdet, 181-04 Hvervenmoen – HV – Plast, som overlappes av ny plan, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av reguleringsplan nr 0605- 347- Områderegulering Hvervenmoen

### Sammendrag

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vedtok 07.03.11 oppstart av område- og detaljregulering for Hvervenmoen, samt å legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn. Dette vedtaket var i tråd med prinsippsak 150/10 i formannskapet 26.10.10. Hensikten med planarbeidet var å legge til rette for videre utvikling av Hvervenmoen, herunder en høyere utnyttelse av området.

**Planprogrammet var på offentlig ettersyn i perioden 19.03.11 – 06.05.11. Det kom inn totalt 14 merknader, inkludert en innsigelse fra Jernbaneverket, datert 04.05.11. Jernbaneverket trakk innsigelsen i brev datert 29.08.11. Fylkesmannen krevde at planprogrammet ble forelagt Miljøverndepartementet (MD) før fastsetting. 05.12.11 ble det vedtatt å etablere sportsbutikk på Hvervenkastet. Planprogrammet er nå fastsatt og behandlet i møtet 17.01.12 etter at det er revidert med grunnlag i høringsuttalelsene, samt uttalelse fra MD.**

**Formannskapet vedtok 17.01.12 oppstart av en handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss. Asplan viak utarbeida en rapport på oppdrag fra Ringerike kommune, og analysen tas med som et innspill i arbeidet med revisjon av kommuneplanen sammen med blant annet fortetningsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik og By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030. Analysene danner også bakgrunn for utforming av områderegulering for Hvervenmoen.**

**I Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud vises det til at plasskrevende varer bør lokaliseres utenfor sentrumsområdene i byer og tettsteder, fortrinnsvis til sentrumsområdenes randsone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.**

**Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget fra disse analysene og tidligere vedtak anbefaler rådmannen at det tillates å etablere handel med møbler, brune- og hvitevarer samt plasskrevende varer på Hvervenmoen.**

## **Innledning / bakgrunn**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Hvervenmoen, herunder en høyere utnyttelse av området. AKA ønsker å kunne legge til rette for handel med plasskrevende varer og møbler, brune – og hvitevarer. Det er i dag regulert til kontor og industri. Kunngjøringen i Ringerikes blad var 19.03.11 med varsel om oppstart.

## **Beskrivelse av saken**

Hvervenmoen er i dag regulert til næring, lett industri og kontor og er delvis utbygget ihht gjeldende reguleringsplan. AKA AS, som er eier av store deler av arealet, har merket pågang fra interessenter, og ser potensialet for en økt utbygging av næringsparken. Ønsket om en annerledes og høyere utnyttelse av tomten har ført til krav om utarbeidelse av forslag til områderegulering med konsekvensutredning, som ser planen i sammenheng med byutviklingen i Hønefoss. Det har blitt satt krav til konsekvensutredning, da planen anses å kunne ha vesentlige virkninger for samfunn og miljø i forhold til temaene veg og trafikk herunder areal og transport, handel, støy, energi, kulturminner, kulturmiljø, og miljø. Plandokumentene skal derfor synliggjøre tiltakets konsekvenser i forhold til disse temaene spesielt.

## **Forholdet til overordnede planer**

### **Reguleringsplaner**

Gjeldende reguleringsplaner i området er i hovedsak følgende:

- 181-01 Hvervenmoen vekstområde, vedtatt 24.06.99.
- 181-02 Hvervenmoen - endret gangsti, vedtatt 03.07.02.
- 181-04 HV-Plast, vedtatt 30.06.08.

### **Grønn plakat**

I ”Grønn plakat for Hønefoss” er størsteparten av området angitt som område med stor verdi, mens en mindre del av området er angitt som område med meget stor verdi. I henhold til retningslinjene for saksbehandling, knyttet til slike områder, kreves det særskilt dokumentasjon av områdets kvaliteter for natur-, friluft- og landskapsverdier, og tiltakets konsekvenser for disse verdiene. Det er tatt inn krav i planprogrammet som skal sikre dette.

### **Kommunedelplan E16 Skaret-Hønefoss**

Kommunedelplan for E16 Skaret – Hønefoss er under arbeid. Planprogram ble fastsatt 31.03.11. Planen har vært på høring og det er kommet en rekke innsigelser.

### **Energi- og klimaplanen for Ringerike, vedtatt 02.12.10**

Visjon og mål for klimaarbeidet i Ringerike er ”Ringerike skal være et forbilde innen energieffektiviseringen, bruk av fornybare energikilder og reduksjon av klimagassutslipp.”

### **Kommuneplanen**

Gjeldende kommuneplan for Ringerike ble vedtatt 30.08.07. Formannskapet vedtok 02.10.12 sak 215/12 oppstart av en fullstendig revidering av kommuneplanen.

I gjeldende kommuneplan står følgende om senterområdene i Hønefoss:

#### Sentrumsfunksjoner:

*Hønefoss by har i dag tre områder som alle har sentrumsfunksjoner, Sentrum, Øvre Hønengata og Dalsbråten/Eikli. I utgangspunktet bør alle publikumsrettede funksjoner lokaliseres nærmest mulig sentrum. Den framtidige utviklingen av Øvre Hønengata bør primært være som lokalsenter for den nordre delen av byen, med virksomheter som skal dekke de daglige behovene for befolkningen i nærområdet. Dalsbråten/Eikli bør utvikles som område for "kapitalvarehandel", dvs. virksomheter som ut fra plass- og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. Det bør også tillates dagligvarehandel, men ikke detaljhandel utover dette. Videregående skole bør samlokaliseres i sentrum.*

I kommuneplanbestemmelsene står det følgende om senterområder (§ 1.3):

*§ 1.3 Senterområder (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)  
Arealbruken innenfor senterområdene skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter. Arealbruken innenfor senterområder i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til senterområdene i kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor senterområdene.*

*Øvre Hønengata skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen, og det tillates virksomheter som underbygger denne funksjonen. Det kan også tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.*

*I området Eikli/Dalsbråten kan det tillates industri- og kontorvirksomhet, samt forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. I sentrum kan det etableres videregående skoler.*

### **Forskrift om rikspolitisk bestemmelse (RPB) for kjøpesentre**

RPB for kjøpesentre gjelder for all lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Kjøpesentre kan kun etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. Forskriftens definisjon av kjøpesentre er gjengitt ovenfor under *definisjoner*.

### **Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud, vedtatt 17.09.03**

RPB for kjøpesentre fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjent fylkesdelplan skal legges til grunn for kommunens planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Fylkesdelplanen definerer senterstruktur i fire nivåer, hvor Hønefoss er definert som fylkessenter- og fylkesdelsenter. Fylkesdelplanen vil kunne være grunnlag for innsigelse til kommunale planer.

Fylkesdelplanen gir følgende føringer:

- *Nye kjøpesentre i Buskerud forutsettes lokalisert innenfor de i planen avgrensede sentrumsområder i fylkets byer og tettsteder.*
- *Det tillates ikke etablering av nye kjøpesentre utenom sentrumsområdene. Det tillates heller ikke etablering av nye kjøpesentre i tilknytning til eksisterende kjøpesentre.*
- *Eksisterende kjøpesentre i Buskerud kan utvikles innenfor et lokalt marked. Plasskrevende og arealkrevende varer kan utvikles innenfor et regionalt marked i tilknytning til eksisterende kjøpesentre dersom det er avsatt egne områder til dette formålet i kommuneplanen.*

Lokalisering:

- Plasskrevende varer bør lokaliseres utenfor sentrumsområdene i byer og tettsteder, fortrinnsvis til sentrumsområdenes randzone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Varegruppene møbler, brunevarer og hvitevarer er arealkrevende og transportskapende. Disse kan lokaliseres til sentrumssonen, til sentrumsområdenes randzone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Annen privat og offentlig tjenesteyting: skal bygge opp under og utvikle den eksisterende senterstrukturen i fylket.

Videre står det i fylkesdelplanen at plasskrevende varer bør samlokaliseres.

Andre forhold som bør tas i betraktning:

- *Gode offentlige kommunikasjonsmuligheter*
- *Miljømessige og estetiske hensyn ved etableringer*
- *Hensyn til ulike brukergruppers behov*

### **Juridiske forhold** **Naturmangfoldloven**

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

Hjemmelshavere i området er:

Gnr./ bnr. 38/151 – HOS Eiendom AS  
Gnr./ bnr. 38/149 – Mørck Eiendom AS  
Gnr./ bnr. 38/143 – Mesh Eiendom AS  
Gnr./ bnr. 38/98 – Statsbygg  
Gnr./ bnr. 38/150 – Den kristelige menighet Hønefoss  
Gnr./ bnr. 38/137 – Ringerike kommune  
Gnr./ bnr. 38/148 – Økonomihuset holding AS  
Gnr./ bnr. 38/138 – Økonomihuset holding AS  
Gnr./ bnr. 38/154 – Ringerike Medisinske sentereie AS  
Gnr./ bnr. 38/141 – Mørck Eiendom AS  
Gnr./ bnr. 38/198 – Tronrud Holding AS  
Gnr./ bnr. 38/145 – AKA AS  
Gnr./ bnr. 38/181 – HV Plast AS  
Gnr./ bnr. 38/161 – HV Plast AS  
Gnr./ bnr. 38/162 – Bryn Ventilasjon AS  
Gnr./ bnr. 38/195 – Vardar AS  
Gnr./ bnr. 38/219 – AKA AS  
Gnr./ bnr. 38/201 – AKA AS  
Gnr./ bnr. 38/219 – AKA AS  
Gnr./ bnr. 38/200 – AKA AS  
Gnr./ bnr. 38/202 – Diverse seksjonseiere  
Gnr./ bnr. 38/199 – Viken Skog BA  
Gnr./ bnr. 38/209 – Diverse seksjonseiere  
Gnr./ bnr. 38/160 – AKA AS  
Gnr./ bnr. 38/147 – AKA AS

38/119, 135, 136 er ikke med i avgrensingen lenger.

### **Økonomiske forhold**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

### **Historikk, tidligere behandlinger og vedtak**

Hva	Behandling	Dato	Sak
-----	------------	------	-----

Hvervenmoen vekstområde – vedtak om offentlig ettersyn	HMA	13.12.04	191/04
<i>Brev fra AKA med forslag til ny utvikling av Hvervenmoen.</i>	-	03.09.10	-
<i>Heldagsmøte med næringsliv, Statens vegvesen, Buskerud fylkeskommune, Ringerike utvikling, Ringerike kommune</i>	-	23.09.10	-
<i>Notat, forslag om justering av de ulike forslagene til vedtak i tråd med møtet den 23.09.10</i>	HMA FS	25.09.10	89/10
Prinsippsak Hvervenmoen vekstområde	HMA FS	27.09.10 26.10.10	89/10 150/10
Oppstart av område- og detaljregulering for Hvervenmoen	HMA	07.03.11	31/11
Prinsippsak om etablering av sportsbutikk på Hvervenkastet	HMA	05.12.11	138/11
Fastsetting av planprogram for område- og detaljregulering for Hvervenmoen	HMA FS	16.01.12 17.01.12	9/12 19/12
Oppstart av handels- og byutviklingsanalyse	HMA FS	16.01.12 17.01.12	10/12 15/12
<i>Høring av handels- og byutviklingsanalysen hos regionale myndigheter</i>		04.09.12- 03.10.12	
<i>Møte i planforum</i>		25.09.12	
Vedtak av sak om Handels og byutviklingsanalyse	KS	13.12.12	142/12

- HMA = Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
- FS = Formannskapet
- KS = Kommunestyret

## Behov for informasjon og høringer

Etter vedtak om høring vil planen, bestemmelser og relevante dokumenter sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

## Prinsipielle avklaringer

### Prinsippsak Hvervenmoen vekstområde:

Sak: 150/10, Behandling i Formannskapet 26.10.2010, vedtak:

1. *Det åpnes for handel med plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer på Hvervenmoen.*
2. *Da størstedelen av den type handel i AKA AS' brev av 3.september 2010 er definert som plasskrevende varer, mener Ringerike kommune at hele behovet beskrevet i AKAs brev kan dekkes innenfor formålet plasskrevende varer.*
3. *AKA kan starte arbeidet med detaljregulering av et begrenset område på Hvervenmoen. Områdets størrelse, plassering, type handel og partenes fremdrift i arbeidet med plansaken må allikevel være slik at det unngås innsigelser og det er praktisk mulig å ha en godkjent detaljregulering i løpet av 2011.*
4. *Rådmannen starter samtidig i samarbeid med AKA arbeidet med en overordnet*

*områdeplan for Hvervenmoen.*

5. *Det etableres dialog med regionale myndigheter med sikte på å legge forholdene til rette på Hvervenmoen for en raskest mulig behandling av planene i området, både på kort og lang sikt.*
6. *Rådmannen kommer tilbake med en orienteringssak om status og fremdrift våren 2011.*

## **Behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 05.12.2011:**

Det tillates etablert sportsbutikk i 1. etg. av Skeidarbygget på Hvervenkastet, på gnr/ bnr 38/119.

## **HANDELS-OG BYUTVIKLINGSANALYSE**

### **Vedtak i Kommunestyret:**

1. *Handels- og byutviklingsanalysen tas med som innspill til videre kommuneplanlegging, sammen med andre utredninger/analyser som er utført:*
  - *Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik*
  - *By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030*
2. *Følgende prinsipper legges til grunn:*
  - a) *Definisjoner av typer handel med mer i kapittel Definisjoner i dette saksframlegget legges til grunn. Eksemplene på forretninger/firma skrevet i kursiv under «Definisjoner» side 69 i saksframlegget, tas ut, da en politisk beslutning i denne omgang ikke innebærer forhåndsgodkjenning av enkeltforetak. Viser til punkt e nedenfor.*
  - b) *Det kan tillates etablering av handel med møbler, brune- og hvitevare som er areal- og transportkrevende i randsonen rundt sentrumsområdene, som for eksempel Hvervenmoen. Naturlig tilhørende småvarer må være en mindre del av forretningen.*
  - c) *Det kan tillates etablering av plasskrevende varer med naturlig tilhørende småvarer, i randsonene rundt sentrumsområdene, som for eksempel Hvervenmoen. Naturlig tilhørende småvarer må være en mindre del av forretningen.*
  - d) *Det tillates ikke etablering av annen detaljhandel i randsonen rundt sentrumsområdene.*
  - e) *Det må gjøres nærmere utredninger og analyser for de konkrete planene og etableringene i hver enkelt sak.*
  - f) *Innenfor senterområdene i kommuneplanen samt Meieriområdet tillates etablering av all handel.*

### **Brev fra Miljøverndepartementet**

Planprogram for områderegulering for Hvervenmoen var på høring og offentlig ettersyn våren 2011. Fylkesmannen vurderte at planprogrammet la opp til en handelsvirksomhet som vil kunne være i strid med RPB for kjøpesentre, og nasjonal politikk for samordna areal- og transportplanlegging. Med bakgrunn i dette ble planprogrammet forelagt Miljøverndepartementet (MD) i medhold av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger. MD uttalte seg til planprogrammet i brev datert 17.10.11.

MD oppfordrer generelt til at handel i størst mulig grad innpasses i tilknytning til sentrumsområdene i Hønefoss. Dersom det er behov for handelsavlastningsområder utenfor sentrum, forutsettes det at beslutning om hvor disse skal ligge tas på grunnlag av en overordna vurdering av kommunens næringsareal og hvilke arealer som er mest hensiktsmessige for dette formålet. Det må spesielt vektlegges hvilke lokaliseringer som vil ha minst negative konsekvenser for handelen i sentrum. Det vil kunne være vanskelig å hindre såkalt bransjeglidning hvor supplerende varegrupper, som er i direkte konkurranse med sentrumshandelen, får en gradvis større andel av forretningsarealene.

MD anser at noe av de såkalte *storkonseptforretningene* som listes opp ikke faller inn under fylkesdelplanens definisjon av plasskrevende varer, eller betegnelsene møbler, brune- og hvitevarer. Tilrettelegging for slike virksomheter utenfor areal som er definert som sentrumsområde i fylkesdelplanen vil være i strid med fylkesdelplanen, og være grunnlag for innsigelse. Når det gjelder handel med møbler, brune- og hvitevarer og plasskrevende handel etter fylkesdelplanens definisjon, ber MD om at kommunen gjør en grundig vurdering av om lokalisering av slik handel på Hvervenmoen er i tråd med RPB for kjøpesentre, og tilfredsstillende fylkesdelplanens kriterier for lokalisering av handel. Dersom kommunen ikke kan dokumentere dette, bør kommunen ikke gå videre med å regulere for handel på Hvervenmoen.

### **Oppfølging av Miljøverndepartementes brev**

For å følge opp Miljøverndepartementets brev ble prosessen med handels og byutviklingsanalyse satt i gang.

Formannskapet vedtok 17.01.12 oppstart av en handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss. Rådmannen fikk i oppdrag å formulere innhold, utforming og framdrift for analysen. Rådmannen gjennomførte en konkurranse for å leie konsulenthjelp til analysen.

Asplan Viak AS har i samarbeid med rådmannen gjennomført analysen. I forbindelse med dette arbeidet ble det 08.05.12 arrangert et byutviklingsverksted hvor representanter fra næringsliv, kommuneadministrasjon, nabokommuner og politikere deltok.

### **Handels- og byutviklingsanalysen**

Rapporten fra Asplan Viak er delt inn i 3 hoveddeler:

- Fase I: Analyse av dagens situasjon
- Fase II: Grunnlag for en levende bykjerne
- Fase III: Forslag til robust senterstruktur for Hønefoss by

Fase III presenterer utfordringer og muligheter for Hønefoss, forslag til overordna grep og strategier, samt mulige generatorer for framtidig handels- og byutvikling i Hønefoss. Her følger en kort oppsummering av hovedpunktene i rapporten fra Asplan Viak.

### Sentrumsavgrensning

Hønefoss har et godt utgangspunkt for en bærekraftig og attraktiv byutvikling, men dette vil kreve overordna grep for å styre utviklinga mot sentrum. Fra Industrigata/Hønefossveien i nord til Hvervenmoen i sør er avstanden 4 km. Utvikling med fortetting langs en hovedakse i nord-sydlig retning vil generere stadig mer trafikk i hovedveien, som igjen blir en trafikkbarriere for tverrgående mobilitet.



Figur på side 82 i rapporten viser en sone som omkranser den mest sentrale delen av Hønefoss som inkluderer Osloveien/Storgata, Søndre Torg, Jernbanestasjonen, Nordre Torg og Industrigata/Hønengata. Dette er det mest tilgjengelige området i Hønefoss (gjennomsnittlig kortest reiseavstand fra boområdene). Framtidig byutvikling bør konsentreres innenfor dette området. Det anbefales å konsentrere framtidig handel innenfor senterområder i gjeldende kommuneplan, med særlig fokus på sentrum. I tillegg bør stasjonsområdet utvikles, og inkluderes derfor i sentrumsavgrensninga for Hønefoss. Både handel, næring og boligutvikling bør konsentreres til sentrum framfor nyetableringer i byens randsoner. Etablering av handel og større arbeidsplasskonsentrasjoner utenfor dette området vil bidra til å øke samla transportomfang i Hønefoss, og da fortrinnsvis bilbasert transport.

#### Kontorarbeidsplasser

Kontorarbeidsplasser skaper byliv og grunnlag for handel/service, og bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende.

#### Hovedstrategier

Det foreslås et overordna grep basert på to hovedstrategier:

- å vende byen tilbake mot fossen/elva.
- å bygge opp under en tverrforbindelse på tvers av dagens nord-sør akse.

#### Generatorer for framtidig handels- og byutvikling

Fire nøkkelprosjekter vil kunne være generatorer for en bærekraftig handels- og byutvikling:

- a) Øya bør reetableres som byens tyngdpunkt og sentral møteplass ved fossen.
- b) Kvartalene ved Kongensgate/Kong Rings gate bør transformeres med høy utnyttelse.
- c) Stasjonen har stort potensial for større etableringer i forbindelse med et regionalt knutepunkt.
- d) Nye bruer.

#### *Hvervenmoen*

*Vår anbefaling er at kommunen bør satse på utvikling av sentrum, med flere kontorarbeidsplasser og detaljvarehandel før en eventuell senere videre utvikling på Hvervenmoen. **Sentral plassering langs hovedveien gjør at Hvervenmoen bør kunne tilrettelegges for handel med plasskrevende varer, for eksempel byggevarer, bilhandel og hagesenter.***

*Vår anbefaling er at det ikke bør åpnes for detaljvarehandel på Hvervenmoen, da dette vil forsterke den negative trenden med å trekke aktivitet ut av sentrumskjernen, og bidra til å øke transportomfanget i kommunen. Det samme gjelder kontorarbeidsplasser, som det er mangel på i sentrum og som er en viktig ressurs for å skape byliv og grunnlag for handel/service. For å få økonomisk bærekraft må kontorarbeidsplasser lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende.*

## Definisjoner

Følgende definisjoner er lagt til grunn:

	Beskrivelse	
<b>Senterstruktur</b> (def. iht. fylkesdelplan)	Fylkesdelplanen definerer senterstruktur i 4 nivå: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fylkessenter/regionsenter, som er det dominerende hovedsenteret for en region.</li><li>- Distriktssenter, sentre med betydning ut over vanlig lokalsenternivå</li><li>- Lokalsenter, som vil omfatte en del av kommunesentrene i fylket, og større sentra innen en kommune</li><li>- Nærsenter, som omfatter mindre boligorienterte sentre.</li></ul> Hønefoss er definert som fylkessenter/regionsenter.	
<b>Kjøpesenter</b> Definisjon fra RPB for kjøpesentre:	Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.	
Definisjon fra fylkesdelplan:	Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.	
<b>Detaljhandel</b> (def. fra SSB)	Salg av handelsvarer i eget navn og for egen regning, i hovedsak for kjøpers personlige bruk eller til private husholdninger, fra fast utsalgssted eller fra torgplass mv. Detaljhandel omfatter salg av alle typer varer direkte til forbruker, også plasskrevende varer og møbler, brune- og hvitevarer.	
	<b>Plasskrevende varer</b> (def. iht. fylkesdelplan)	Forretninger som forhandler: <ul style="list-style-type: none"><li>- biler og motorkjøretøyer</li><li>- landbruksmaskiner</li><li>- trelast og andre større byggevarer</li><li>- salg fra planteskoler/hagesentre</li></ul>
	<b>Møbler, brunevarer og hvitevarer</b> (omtalt i fylkesdelplan)	Arealkrevende og transportskapende.
	<b>Annen detaljhandel</b>	Detaljhandel som <u>ikke</u> er plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer.
<b>Dagligvarer</b> (def. fra lov om handelsvirksomhet)	Matvarer og andre nærings- og nytelsesmidler, dyremat, vaske- og rengjøringsmidler, toalettartikler, husholdningsvarer av papir og plast, bone-, rense- og pussemidler.	

## **Innkomne merknader**

Innkomne merknader ved oppstart og ved offentlig ettersyn av planprogram er tidligere oppsummert og kommentert ved fastsetting av planprogrammet.

## **Konsekvensutredning og ROS – analyse**

Oppsummering og utdrag fra konsekvensutredningen:

*Av ovenstående tabell (s 129 i KU), er det vurdert at planforslaget har en liten positiv konsekvens for samfunn og miljø etter en samlet vurdering. Det er valgt å tillegge enkelte tema en større betydning for samfunn og miljø enn andre, da disse regnes for å potensielt ha en større konsekvens totalt sett enn de andre. Disse er vurdert til å være handel- og næringsliv og trafikk. Man så tidlig i utredningsarbeidet, at hvis man klarte å minske konsekvensene av en økt trafikkbelastning, samtidig som man klarte å komme frem til løsninger som kan være med på å begrense handelslekkasjen fra sentrum, ville de andre temaene være enklere å håndtere.*

*Det er vurdert at planforslaget har en middels positiv konsekvens for Hønefoss i forhold til handel- og næringsliv. Dette er først og fremst en følge av at det er vurdert at ønsket type handel på Hvervenmoen kan styrke Hønefoss sin posisjon som regionsentrum – samtidig som det er vurdert at handelsformålet ikke nødvendigvis konkurrerer med sentrumshandelen, men heller er med på å frigjøre areal i sentrum som kan nyttes til detaljvarehandel eller arbeidsintensiv virksomhet.*

*Konsekvensutredningen har konkludert med at forhold angående trafikk, etter gjennomføring av avbøtende tiltak, vil være svakt positivt i etappe 0a og svakt negativt i etappe 1. Følgene av full utbygging er vanskelig å forutsi, da disse henger tett sammen med trasévalget for ny E16. Det er derfor stilt videre utredningskrav før igangsetting av full utbygging etter etappe 1. Frem til etappe 1, er det da vurdert at trafikkavvikling som følge av økt trafikkbelastning ikke vil forverres vesentlig, så lenge man gjennomfører enkelte tiltak på tilliggende vegsystem. Dette er vurdert å måtte være akseptabelt, hvis man ønsker utvikling av Hønefoss som regionsenter. De andre tema er vurdert å varierer fra svakt negativt til svakt positivt, og har ikke de store konsekvensene. Konsekvensutredningen konkluderer dermed med at planforslaget for Hvervenmoen Næringspark kan ha en liten positiv konsekvens samlet sett, og at planforslaget derfor kan anbefales.*

### **AVBØTENDE TILTAK**

*Konsekvens for planforslaget er vurdert å være svakt positiv. Denne vurderingen avhenger av at det gjennomføres avbøtende tiltak ved gjennomføring av utbyggingen. Av avbøtende tiltak som må sikres i bestemmelser eller ved oppfølging av byggesak er:*

- *For å forhindre etablering av detaljvarehandel som kan konkurrere med sentrumshandelen, settes en nedre grense på tillatt forretningsareal på 2000 kvm BRA i tillegg til at forretning skal være innenfor begrepene plasskrevende handel, og handel med*

møbler, brune- og hvitevarer. På denne måten kan man sikre at aktører som etablerer seg, er aktører som i hovedsak driver med plasskrevende varer, og der småvarer er en mindre del av forretningsarealet.

- Det legges opp til en etappevis utbygging, knyttet opp mot krav til tiltak på tilliggende vegnett:
  - o Etappe 0a: Tilsvarende belastning som for 0-alternativet, innebærer en etablering av kontor med 100 arbeidsplasser, samt plasskrevende handel inntil 6000 kvm medregnet salgsareal og lagerareal. Gjennomføring av etappe 0a utløser ingen krav til tiltak.
  - o Etappe 1: Det tillates etablert kontor med 100 arbeidsplasser, samt forretningsareal opp mot 15.000 kvm BRA. Dette utløser følgende tiltak:
    - Filterfelt i rundkjøring Hvervenmoen i retning ut fra planområdet
    - Filterfelt i rundkjøring ved Hvervenkastet, og to felt ut av denne rundkjøring i retning Osloveien.
  - o Full utbygging: Før det kan tillates full utbygging, skal det lages en ny trafikkutredning som ser tiltaket i forhold til reell belastning som følge av etappe 1, samt som skal vurdere tiltaket opp i mot ny trasé for E16.
  - o Kollektivtilbudet bedres ved at det etableres to bussholdeplasser innenfor planområdet.
  - o Internt vegnett breddeutvides, det planlegges to nye rundkjøringer internt for å bedre avkjørsler til handelsarealene, og gang- og sykkelvegnettet utbedres og etableres langs hele intervegnettet innenfor planområdet.
  - o Det må beregnet støyskjermingstiltak på nye kontorbygg, for å skjerme mot støybelastning fra E16.  
Tilkomst til nærturområder forbedres ved utbedring av gang- og sykkelvegnett, samt at etablerte parkeringsareal kan sambrukes med kontorarealer og handelsarealer.
  - o Det settes vilkår i bestemmelsene at område som i dag fungerer som viltkorridor, ikke skal gjerdes inn. Dette området er angitt med hensynssone naturmiljø på plankartet.
  - o Det må søkes dispensasjon for automatisk fredet kulturminne, med hensikt å frigi dette.
  - o Det stilles krav til at det skal redegjøres for matjordlaget, og at dette skal vurderesomdisponert i bestemmelser.

Risiko- og sårbarhet: Området er allerede regulert til utbygging. Det som ikke ble fanget opp i forrige reguleringsplan var et kulturminne, som nå har blitt frigitt, og verdien av sandfuruskoger, som nå har størst verdi utenfor området. Tiltak på tilliggende vegnett vil gjøre at faren for oppstuvning mot E16 forminskes, og at situasjonen for trafikkbelastning blir tilnærmet lik som for dagens situasjon.

## Rådmannens vurdering

### Brev fra Miljøverndepartementet (MD)

MD sier i sitt brev blant annet at dersom det er behov for handelsavlastningsområder utenfor sentrum, forutsettes det at beslutning om hvor disse skal ligge tas på grunnlag av en overordna vurdering av kommunens næringsareal og hvilke arealer som er mest hensiktsmessige for dette formålet. Det må spesielt vektlegges hvilke lokaliseringer som vil ha minst negative konsekvenser for handelen i sentrum. MD sier videre at når det gjelder handel med møbler, brune- og hvitevarer og plasskrevende handel etter fylkesdelplanens definisjon, ber MD om at kommunen gjør en grundig vurdering av om lokalisering av slik handel på Hvervenmoen er i tråd med RPB for kjøpesentre, og tilfredsstillende fylkesdelplanens kriterier for lokalisering av handel. Ut i fra foreliggende analyser og utredninger mener rådmannen at det er gjort grundige vurderinger i lokaliseringsspørsmålet for ulike typer handel i og rundt Hønefoss.

### Definisjoner

I høringa av Handels- og byutviklingsanalysen uttalte fylkesmannen at det er viktig med entydige definisjoner av varetyper og handelsvirksomhet. I vedtaket av analysen ble definisjonene som er gjengitt under *Prinsipielle avklaringer – Definisjoner lagt til grunn*. Dette er satt opp i tabellform med henvisninger til hvor definisjonene er henta fra.

Områdeplan åpner for handel med plasskrevende varer og *møbler, brune- og hvitevarer*. Disse er omtalt som arealkrevende og transportskapende i fylkesdelplanen. De inngår ikke i definisjonen av plasskrevende varer, selv om slike handelskonsepter er arealkrevende. Møbler, brune- og hvitevarer er varer som det er naturlig å bruke bil for å hente, og regnes derfor som transportskapende. I slike handelskonsepter er det ofte en del supplerende varer som vil defineres som *annen detaljhandel*, dette gjelder også plasskrevende varer.

### Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud

RPB for kjøpesentre fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjent fylkesdelplan skal legges til grunn for kommunens planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Planen er fra 2003, og det har vært en utvikling i Hønefoss siden da. Videre er det et politisk ønske å legge til rette for befolkningsvekst og næringsutvikling i Ringerike. Dette er også to av hovedsatsingsområdene i planstrategien, som ble vedtatt i Kommunestyret 28.06.12 sak 75/12.

Lokalisering iht fylkesdelplan:

- Plasskrevende varer bør lokaliseres utenfor sentrumsområdene i byer og tettsteder, fortrinnsvis til sentrumsområdenes randsone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Varegruppene møbler, brunevarer og hvitevarer er arealkrevende og transportskapende. Disse kan lokaliseres til sentrumssonen, til sentrumsområdenes randsone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Annen privat og offentlig tjenesteyting: skal bygge opp under og utvikle den eksisterende senterstrukturen i fylket.

Videre står det i fylkesdelplanen at plasskrevende varer bør samlokaliseres.

Andre forhold som bør tas i betraktning:

- Gode offentlige kommunikasjonsmuligheter
- Miljømessige og estetiske hensyn ved etableringer
- Hensyn til ulike brukergruppers behov

### **Hønefoss som regionsenter og randsoner rundt byen**

Hønefoss er definert som fylkessenter/regionsenter i fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud, vedtatt 17.09.03. I forbindelse med høringen av handelsanalysen kom det tilbakemeldinger om at det er lagt for liten vekt på Hønefoss som et regionsenter og handelssted for et større omland. I Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud brukes begrepet *sentrumsområdenes randsoner* i forbindelse med lokalisering av plasskrevende varer og møbler, brune- og hvitevarer. Randsoner er ikke nærmere definert. Nevnte varegrupper er i utgangspunktet bilbasert, og egner seg derfor ikke nødvendigvis et bysentrum. Hvervenmoen ligger i randsonen til sentrumsområdene.

Hvervenmoen ligger ca 800 meter fra nærmeste senterområde i kommuneplan som heter Eikli. Hvervenmoen har sentral beliggenhet i forhold til transportsystemet, plassert ved innkjøringa til Hønefoss langs E16.

På Hvervenmoen er det i gjeldende regulering tillatt med kontor og lettere industri, og det er i dag 1100 arbeidsplasser her. I Fortettingsanalysen er det anslått at det er potensial for 174.300 kvm næringsareal på Hvervenmoen i tråd med gjeldende regulering. Dette anslås å kunne gi 4300 ansatte dersom det bygges ut med arbeidsplassintensiv virksomhet. På motsatt side av E16 på Hvervenkastet er det i dag sportsforretning, møbelforretning, bensinstasjon og Gjestegård/bespising. Dagens regulering for Hvervenmoen innebærer et stort antall arbeidsplasser i randsonen av Hønefoss.

Handel med plasskrevende varer og møbler, brune- og hvitevarer er i stor grad bilbasert handel. Med de trafikkutfordringene som er i Hønefoss er det ikke ønskelig å ha all slik handel lokalisert i selve bykjernen.

I gjeldende kommuneplan er Hønefoss og Eikli angitt som senterområder hvor det kan tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. På Eikli er det i dag en blanding av plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer samt annen detaljhandel.

Med bakgrunn i dette vurderer rådmannen at utvikling av randsoner med noe bilbasert handel vil kunne være et supplement til sentrumsaktiviteten og i liten grad opptre som konkurrerende virksomhet.

### **I rekkefølgebestemmelsene er det lagt opp til utbyggingstrinn:**

Trinn 0a: Det kan bygges maksimum 100 kontorarbeidsplasser og 6500 kvm BRA (ikke medregnet parkering eller plan per 3 m for høye bygg) plasskrevende handel uten krav til tiltak på tilliggende vegnett.

Trinn 1: Det kan bygges ut 31000 kvm BRA (ikke medregnet parkering eller plan per 3 m for høye bygg) hvorav 15000 kvm kan være plasskrevende handel. Trinn 1 utløser følgende tiltak på vei:

- Filterfelt fra rundkjøring til Hvervenmoen.
- Tofeltsvei fra Hvervenkastet mot Osloveien.

Tiltak på vei forutsetter at E16 mot Hønefoss blir liggende som i dag. Hvis E16 endrer trasé, skal det ved tillatelse til tiltak ved trinn 1 dokumenteres at veinettets kapasitet er tilstrekkelig.

Trinn 2: Utvikling av resterende område. Før dette må det utarbeides ny trafikkanalyse som skal vurdere kapasitet, belastning på eksisterende vegnett med krav til eventuelle tiltak før full utbygging. Viser trafikkanalysen at veinettets kapasitet ikke er tilstrekkelig, kan kommunen kreve detaljregulering.

### **Samla vurdering**

Det er gjort et grundig grunnlag for planarbeidet på Hvervenmoen. Både gjennom konsekvensutredning og utredninger tilhørende områdeplan og i forbindelse med overordnede analyser. Dette danner grunnlaget for rådmannens forslag til vedtak. Handelsanalysen sier at Hvervenmoen har en sentral plassering langs hovedveien som gjør at Hvervenmoen bør kunne tilrettelegges for handel med plasskrevende varer, for eksempel byggevarer, bilhandel og hagesenter. Fylkesdelplan sier at plasskrevende varer bør lokaliseres utenfor sentrumsområdene i byer og tettsteder, fortrinnsvis til sentrumsområdenes randsoner eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen, og varegruppene møbler, brunevarer og hvitevarer er arealkrevende og transportkrevende. Disse kan lokaliseres til sentrumssonen, til sentrumsområdenes randsoner eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Bestemmelsene til planen setter begrensninger til at det innenfor området ikke tillates bygd handelslokaler som er mindre enn 2000 m<sup>2</sup> BRA. Det vil si at det ikke kan etableres små forretninger som vil kunne konkurrere med sentrum. Konsekvensutredningen konkluderer med at planforslaget for Hvervenmoen Næringspark kan ha en liten positiv konsekvens samlet sett, og at planforslaget derfor kan anbefales. Det er vurdert at planforslaget har en middels positiv konsekvens for Hønefoss i forhold til handel- og næringsliv. Dette er først og fremst en følge av at det er vurdert at ønsket type handel på Hvervenmoen kan styrke Hønefoss sin posisjon som regionsentrum – samtidig som det er vurdert at handelsformålet ikke nødvendigvis konkurrerer med sentrumshandelen, men heller er med på å frigjøre areal i sentrum som kan nyttes til detaljvarehandel eller arbeidsintensiv virksomhet.

Dersom planen skal danne hjemmel for en byggesak, må den detaljeres for det aktuelle området. Alternativt må det utarbeides en detaljregulering. Detaljeringen kan skje før høring og offentlig ettersyn

### **Vedlegg**

### **Saksdokumenter**

1. Oversiktskart med planavgrensning.  
[http://www.ringerike.kommune.no/Global/miljo\\_areal/ABY/347%20og%20348%20hvervenmoen%20og%20handelsanalyse/fastsetting%20av%20progr%20og%20handelsanalyse/6%20Kartutsnitt.pdf](http://www.ringerike.kommune.no/Global/miljo_areal/ABY/347%20og%20348%20hvervenmoen%20og%20handelsanalyse/fastsetting%20av%20progr%20og%20handelsanalyse/6%20Kartutsnitt.pdf) \*
2. Forslag til plankart, datert 11.09.13 – nedkopiert.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 20.09.13
4. Planbeskrivelse og konsekvensutredning, datert 04.07.13
5. [Reguleringsplan](#) 181-01 med tilhørende [bestemmelser](#), vedtatt 24.06.99
6. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00\* (ikke hyperkobling)
7. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95\* (ikke hyperkobling)
8. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser\* (ikke hyperkobling)
9. [Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10\\*](#)

### **Oppstart av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogram:**

<http://www.ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Reguleringsplaner/Planarkiv/Hvervenmoen-Oppstart-og-offentlig-ettersyn/>

- [Kart](#) – oversikt over planområdet
- [Varslingsbrev m/adresseliste](#)
- [Saksframlegg](#)
- [Planprogram](#)

### **Fastsetting av planprogram:**

<http://www.ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Reguleringsplaner/Planarkiv/Hvervenmoen---fastsetting-av-planprogram/>

- [Planprogram fastsatt 17.01.12](#)
- [Brev - varsel om oppstart](#)
- [Saksframlegg](#)
- [Saksprotokoll HMA](#)
- [Saksprotokoll Formannskapet](#)
- [Kartutsnitt - oversikt over planområde](#)
- [Oppsummering av uttalelser](#), etter varsel om oppstart og offentlig ettersyn / høring av planprogram
- [Brev fra Miljøverndepartementet](#)
- [Handels og byutviklingsanalyse](#) - oppstart

### **Handels – og byutviklingsanalyse:**

<http://www.ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Utredninger-og-analyser/Handel-og---byutviklingsanalyse/>

- [Saksframlegg datert 19.11.12](#) - vedtak Handelsanalyse
- [Handels - og byutviklingsanalyse](#) - datert 30.08.12.
- [Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik](#)
- [By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030](#)



- [Oppsummering av uttalelser til begrensa høring av handels- og byutviklingsanalysen](#)
- [Saksprotokoll fra kommunestyrets behandling 13.12.12](#)
- [Saksframlegg- oppstart](#)
- [Brev fra Miljøverndepartementet](#)
- [Hønefoss Bykjerne](#)
- [Hønefoss senterområder](#)
- [Behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 16.01.2012](#)
- [Behandling i Formannskapet 17.01.2012](#)

Vedlegg med stjerne er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens nettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

## **Lenker**

Vedlegg med stjerne og lenker er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens internettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

Ringerike kommune, 24.09.2013

Knut Helland  
konstituert rådmann

Avdelingsleder areal- og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Ole Einar Gulbrandsen