

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet

---

Arkivsaksnr.: 11/4780-19

Arkiv: L05 &31

---

## HANDELS- OG BYUTVIKLINGSANALYSE FOR HØNEFOSS

### Forslag til vedtak:

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. Definisjoner av typer handel med mer i kapittel *Definisjoner* i dette saksframlegget legges til grunn.
3. Det kan tillates etablering av *handel med møbler, brune og hvitevarer* med naturlig tilhørende småvarer, i randsonen rundt sentrumsområdene, som for eksempel Hvervenmoen.
4. Det kan tillates etablering av *plasskrevende varer* med naturlig tilhørende småvarer, i randsonene rundt sentrumsområdene, som for eksempel Hvervenmoen.
5. Det tillates ikke etablering av *annen detaljhandel* i randsonen rundt sentrumsområdene.
6. Det må gjøres nærmere utredninger og analyser for de konkrete planene og etableringene i hver enkelt sak.
7. Innenfor senterområdene i kommuneplanen samt Meieriområdet tillates etablering av all handel.

### Sammendrag

Formannskapet vedtok 17.01.12 oppstart av en handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss. Asplan viak har utarbeida en rapport på oppdrag fra Ringerike kommune. Rådmannen anbefaler at analysen tas med som et innspill i arbeidet med revisjon av kommuneplanen, sammen med analysene *Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik* og *By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030* som er utført i regi av Ringerike Utvikling.

Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget fra disse analysene og tidligere vedtak anbefaler rådmannen at det kan tillates etablering av handel med møbler, brune- og hvitevarer samt plasskrevende varer i randsonene rundt sentrumsområdene i Hønefoss. Det må gjøres nærmere utredninger og analyser for de konkrete etableringene i hver enkelt sak. Konsekvenser for trafikk og byutvikling er eksempler på temaer som må belyses.

## 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	

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

### 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.*

## **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 en stor andel 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.

## **Beskrivelse av saken**

### **Oppstart av analysen**

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.

Ut fra fastsatte mål i gjeldende kommuneplan, samt andre overordna føringer, ble følgende mål for handels- og byutvikling lagt til grunn i konkurransegrunnlaget:

1. ***Hønefoss skal framstå som en kompakt miljøby basert på bærekraftig utvikling.***
  - a) *Redusert biltrafikk og tilhørende klimagassutslipp.*
2. ***En levende bykjerne***
  - a) *Integrere handel og service med andre byaktiviteter i størst mulig grad*
  - b) *Det er ikke ønskelig å utvikle nye avlastingssenter som bidrar til byspredning*
3. ***Robust senterstruktur***
  - a) *Styrke Hønefoss sentrum, bydelssenter og nærsentre*

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.

### **Asplan Viaks rapport**

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/Hønengata 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.

## Definisjoner

Følgende definisjoner legges 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> <i>Eks: Bauhaus, Maxbo, Eiksenteret, bilforretninger, Plantasjen</i>
	<b>Møbler, brunevarer og hvitevarer</b> (omtalt i fylkesdelplan)
	Arealkrevende og transportskapende. <i>Eks: Bohus, Lefdal, Biltema, Elkjøp, Expert, Jula</i>
	<b>Annen detaljhandel</b>
	Detaljhandel som <u>ikke</u> er plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer. <i>Eks: Apotek, klesbutikk, kosmetikk, sportsbutikk</i>
<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. <i>Eks: KIWI, Rema, Rimi</i>

## Forholdet til overordnede planer

### 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 kjøpesentre 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 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*

## **Økonomiske forhold**

Honorar til Asplan Viak for arbeidet med Handels- og byutviklingsanalysen inkludert verksted var kr 250 000,- eks MVA.

## **Behov for informasjon og høringer**

- Byutviklingsverksted ble gjennomført 08.05.12.
- 04.09.12 ble analysen sendt på ei begrensa høring til regionale myndigheter med flere. Det kom inn 7 innspill i høringsperioden. Disse er oppsummert og kommentert i eget dokument (se vedlegg 4).

## **Rådmannens vurdering**

### **Definisjoner**

I høringa av Handels- og byutviklingsanalysen uttalte fylkesmannen at det er viktig med entydige definisjoner av varetyper og handelsvirksomhet. I dette saksframlegget er definisjonene angitt under *Beskrivelse av saken – Definisjoner*. Dette er satt opp i tabellform med henvisninger til hvor definisjonene er henta fra. I tillegg er det angitt noen eksempler i kursiv som er rådmannens tolkning av definisjonene.

Når det gjelder *møbler, brune- og hvitevarer* er disse omtalt som arealkrevende og transportskapende i fylkesdelplanen. Disse 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. Fylkesmannen og MD påpeker at det

vil være vanskelig å hindre bransjegliding hvor supplerende varegrupper som er i direkte konkurranse med sentrumshandelen får en gradvis større andel av forretningsarealene. Rådmannen ser at dette er en aktuell problemstilling.

### **Brev fra Miljøverndepartementet (MD)**

Rådmannen ser at den foreliggende handels- og byutviklingsanalysen ikke gir svar på alle problemstillingene i brevet fra MD. Analysene fra Ringerike 2030 *Fortettingsanalyse* og *By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030* belyser en del av disse temaene. Formannskapet vedtok 02.10.12 at hele kommuneplanen skal revideres. I de videre planprosessene med revisjon av kommuneplan og utarbeiding av reguleringsplaner må det gjøres nærmere utredninger og vurderinger.

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

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at handels- og byutviklingsanalysen vil gi nyttige innspill til rulleringen av fylkesdelplanen. Planen er fra 2003, og det har vært en utvikling i Hønefoss på denne tida. 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. Med bakgrunn i dette anser rådmannen at fylkesdelplanen ikke gir godt nok grunnlag for handels- og byutvikling i Ringeriksregionen.

### **Hønefoss som regionsenter**

Hønefoss er definert som fylkessenter/regionsenter i Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud, vedtatt 17.09.03. I forbindelse med høringen av Asplan Viaks rapport kom det tilbakemeldinger om at det er lagt for liten vekt på Hønefoss som et regionsenter og handelssted for et større omland. Dette er bemerket som en svakhet ved analysen i flere av høringsuttalelsene (oppsummering av uttalelser følger vedlagt). Fortettingsanalysen fokuserer mer på det regionale perspektivet med Hønefoss som regionsenter enn det Handels- og byutviklingsanalysen gjør.

### **Randsonen rundt Hønefoss**

I Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud brukes begrepet *sentrumsområdenes randsone* i forbindelse med lokalisering av plasskrevende varer og møbler, brune- og hvitevarer. Randsone er ikke nærmere definert. Nevnte varegrupper er i utgangspunktet bilbasert, og egner seg derfor ikke nødvendigvis et bysentrum.

Et eksempel på en randsone til Hønefoss sentrum er Hvervenmoen.

### **Hvervenmoen**

Hvervenmoen ligger 2 km fra gågata i Hønefoss by. Videre er det 800 meter til avkjøringa til nærmeste senterområde Eikli. Hvervenmoen har sentral beliggenhet i forhold til transportsystemet, plassert ved innkjøringa til Hønefoss langs E16. I dette saksframlegget er Hvervenmoen brukt som et eksempel på en randsone til Hønefoss by.

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/bespisning. Dagens regulering for Hvervenmoen innebærer et stort antall arbeidsplasser i randsonen av Hønefoss. Den siste tida har flere kontorvirksomheter valgt å flytte ut av sentrum til for eksempel Hvervenmoen.

I et byutviklingsperspektiv er det viktig med både handel og kontorarbeidsplasser i sentrum. Dette skaper grunnlag for byliv, kultur og servering og en levende by.

Handel med plasskrevende varer, 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 Hønengata 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.

### **Samla vurdering**

I den begrensa høringen av Handels- og byutviklingsanalysen ble det fra flere hold påpekt svakheter ved analysen. Rådmannen er enig i at analysen har noen svakheter, og vil ta med seg uttalelsene i høringa i det videre planarbeidet.

Rådmannen anbefaler at Handels- og byutviklingsanalysen tas med som innspill for videre kommuneplanlegging, sammen med andre utredninger/analyser som er utført (vedlegg 1-3):

- Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik
- By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030

Ringerike kommune, 19.11.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder areal- og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Saksbehandler: Guro Skinnes, Ole Einar Gulbrandsen

## Saksdokumenter

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

### Vedlegg:

#### Trykte:

1. Handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss, rapport fra Asplan viak, datert 30.08.12
2. Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik
3. By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030
4. Oppsummering av uttalelser til begrensa høring av handels- og byutviklingsanalysen

#### Utrykte:

5. Saksprotokoll prinsippsak Hvervenmoen vekstområde, 26.10.10, sak 150/10
6. Saksprotokoll oppstart av område- og detaljregulering for Hvervenmoen, 07.03.11, sak 31/11
7. Saksprotokoll fastsetting av planprogram for område- og detaljregulering for Hvervenmoen, 17.01.12, sak 19/12
8. Saksprotokoll oppstart av handels- og byutviklingsanalyse, 17.01.12, sak 15/12
9. Uttalelse fra Miljøverndepartementet til områderegulering for Hvervenmoen, datert 17.10.11
10. Referat fra møte i planforum 25.09.12
11. Uttalelser til begrensa høring av handels- og byutviklingsanalysen:
  - a. Buskerud Fylkeskommune, 09.10.12
  - b. Fylkesmannen i Buskerud, 26.09.12
  - c. Jernbaneverket, 10.09.12
  - d. Statens vegvesen, 10.10.12
  - e. Ringerike Næringsforum, 03.10.12
  - f. Hadeland Ringerike reiseliv, 20.09.12
  - g. AKA AS, 04.10.12