



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 3007_471 Detaljregulering for Hvervenmoen

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 6. mars 2023
Kommentert av kommunedirektøren 4. april 2023.

Planoppstart ble varslet 28. oktober 2020. Det kom inn 14 merknader til oppstartsvarselet. Etter innkomne merknader, ble det i samråd med Ringerike kommune besluttet at planen skulle konsekvensutredes for temaene handel og trafikk. Planprogram ble derfor utarbeidet og vedtatt sendt på høring 19. mai 2021. Høringsperioden var 27. mai til 1. juli 2021. Det kom inn 10 merknader til høring av planprogram. Fastsettelse av planprogrammet ble avklart desember 2021 men ble, pga. formell feil/forglemmelse hos kommunen, først formelt fastsatt ved vedtak 23. januar 2023. Merknader i forbindelse med planprogram ble behandlet ved fastsettelse av planprogrammet og kommenteres ikke videre her. Merknadene til varslet oppstart med forslagsstillerens og kommunens kommentar følger nedenfor.

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren i Oslo og Viken (da Fylkesmannen i Buskerud)	27.10.2020
2	Viken Fylkeskommune	23.11.2020
3	Statens Vegvesen	20.11.2020
4	Direktoratet for mineralforvaltning	09.11.2020
5	NVE	17.11.2020
6	DSB	28.10.2020
7	Ringerike kommune – landbrukskontoret	24.11.2020
8	HRA Renovasjon	30.10.2020
9	Ba-Tec AS	23.11.2020
10	Håkon Linstad	19.11.2020
11	Snorre Mørck	18.11.2020
12	Møbellageret AS	Udatert
13	Scala Eiendom AS (Kuben Kjøpesenter)	23.11.2020
14	Tronrud Eiendom	23.11.2020

Oppsummering av innspill	Forslagsstillerens kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>1. Statsforvalteren</p> <p>Pekes på at det er uheldig å åpne for handel og andre virksomheter som er særlig transportskapende da området er å regne som bilbasert og ligger utenfor sentrumsområdet til Hønefoss. Det påpekes at ABC-prinsippet for etablering</p>	<p>Uttalelsene er basert på det som var kjent kunnskap ved varslingstidspunktet (2020). Etter dette, har Ringerike kommune fått utarbeidet en By- og handelsanalyse som bakgrunn for</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

Formatert: Skrift: Ikke Kursiv

<p>av arbeidsplasser og næringsvirksomhet må legges til grunn for nye virksomheter.</p> <p>Her er det skilt mellom virksomheter som har mange ansatte og/eller mange besøkende/kunder (arbeidsintensiv og besøksintensiv) og de med lavere besøkstall og antall arbeidsplasser. Virksomheter som er arbeidsplassintensive og besøksintensive 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 (f.eks. lager, logistikk og industri) skal plasseres utenfor sentrumsområdene.</p> <p>Mener det er uheldig å etablere detaljhandel og volumvarer i dette området, og hevder at handelsetableringene på Hvervenmoen er bilbasert og konkurrerer med handelen i sentrumsområdet. Påpeker at det er viktig at kommunen er bevisste på hva som kan etableres utenfor sentrum og i randområdet til sentrum for å kunne legge til rette for vekst og utvikling av sentrumsområdet.</p> <p>Peker på at det er spesielt viktig å vise konsekvensene for handelen og aktiviteten i Hønefoss sentrum i planarbeidet, og at det blir utredet hva utvidelse av Hvervenmoen genererer i trafikk. Viktig at det legges vekt på sykkel og gange, i tillegg til god kollektivdekning.</p> <p>Viser til statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Viser også til regional plan for areal og transport fra 2018, som angir føringer for at detaljhandel og volumvarer plasseres i sentrum, og angir ABC-prinsippet som en viktig føring for handels- og næringsetableringer.</p> <p>Nevner følgende retningslinjer:</p>	<p>kommuneplanens samfunnsdel, samt at samfunnsdelen er vedtatt. I arealstrategien i samfunnsdelen er Hvervenmoen definert som del av Hønefoss sentrum, da i ytre sone. By- og handelsanalysen anbefaler at kontorarbeidsplasser i hovedsak lokaliseres i Hønefoss sentrums indre del, og at handelsvirksomheter som bl.a. er etablert på Eikli bør flyttes til Hvervenmoen for å frigjøre Eikli til boligutvikling. Kommunen har i tillegg påpekt mulig transformasjon av næringsområder i indre og ytre del av sentrum, hvor områdene bl.a. er ønsket transformert til boligområder.</p> <p>Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt konsekvensutredning for temaene handel og trafikk. Det er i tillegg til kommunens By- og handelsanalyse utarbeidet en egen handels- og næringsanalyse for Hvervenmoen, der en utvikling av Hvervenmoen for bl.a. handel med volumvarer, bredt vareutvalg/detaljvarehandel med arealkrevende konsept, dagligvare, helserelatert tjenesteyting, lekeland og bevertning som del av konsept/veimat er utredet.</p> <p>Det er gjort en grundig vurdering av aktuelle formål sett opp mot indre del av Hønefoss sentrum som et regionsentrum. Tiltakets forhold til nevnte føringer er gjennomgått og redegjort for.</p>	
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Statlig planretningslinje for klima- og energi planlegging og klimatilpasning (2018) • Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) • Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) • Fylkesmannens forventningsbrev til kommunen for 2020 • Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020 <p>Og</p> <p>www.planlegging.no, og www.miljostatus.no</p>	<p>Se ellers vedlagte analyser, konsekvensutredning og planbeskrivelse.</p> <p>Avbøtende tiltak som er innarbeidet i bestemmelser og kart, for å forhindre at utviklingen av Hvervenmoen skal påvirke indre del av Hønefoss sentrum negativt, er som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimumsareal for handelsflater slik at man sikrer at det er detaljvarehandel med arealkrevende konsept som etableres på Hvervenmoen, og ikke småkonsepter og spesialbutikker som er bedre egnet i indre del av sentrum. • Begrensning på antall dagligvarer, samt at det også angis minimumsareal. • Begrensning på bevertning – både på hvor det kan etableres og begrenset til del av konsept eller som veimat. Maks antall er 2. • Rekkefølgekrav for veiltak, for å sikre tilstrekkelig kapasitet på veinettet. • Tjenesteyting er tillatt først og fremst for å ivareta eksisterende virksomheter og omfang med maksimalt tillatt areal på 2400kvm. 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Kontor er kun tillatt i eksisterende bebyggelse/regulert areal eller i tilknytning til handelsvirksomhet. • Andel kontor er vesentlig redusert sammenlignet med gjeldende plan, for å bidra til at kontoraktører heller etablerer seg i indre del av sentrum. 	
<p>2. Viken fylkeskommune</p> <p><u>Innledningsvis</u></p> <p>Viser til SPR for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Viser også til ABC-prinsippet for lokalisering av næringsvirksomheter og Regional plan for areal- og transport for Buskerud 2018-2035. Den regionale planen slår fast at det i nærsentre og lokalsentra angitt i kommuneplanen kan lokaliseres detaljhandel for et lokalt marked på inntil 3000 kvm BRA. Beregningene av arealstørrelse må gjøres samlet for et område og ikke for enkeltbygg eller eiendom.</p> <p><u>Samferdsel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Påpeker at en ny kryssløsning på E16 og mer areal til vei vil bidra til mer trafikk i et område som stort sett er bilbasert. Mener dagens løsning er funksjonell, og at det ikke er behov for flere kryssløsninger på E16. Det frarådes å ta med rundkjøring i den videre planleggingen. • Dersom det ikke skal gjøres tiltak på fylkesvegnettet (FV-290), ønsker ikke Viken at fylkesvegen innbefattes i planområdet. I tillegg reguleres alle tiltak på alle Vikens fylkesveger etter Statens vegvesens håndbok R700 tekniske tegninger. • Det er viktig at planforslaget ikke legger opp til detaljvarehandel/kontoretableringer som ikke er nødvendig for arealformålene i planområdet. 	<p><u>Innledningsvis</u></p> <p>Forholdet til regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 er omtalt og vurdert i vedlagt handels- og næringsanalyse utarbeidet av Vista Analyse for planforslaget. Se ellers ovenstående kommentar under punkt 1, bl.a. for kommunens definisjon av sentrum i arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel. Kommuneplanens areadel er under utarbeidelse, og arealstrategien i samfunnsdelen legges til grunn for utarbeidelsen av arealdelen.</p> <p><u>Samferdsel</u></p> <p>Ny rundkjøring på E16 er tatt ut av planforslaget og planavgrensningen følger dagens avgrensning av gjeldende områdeplan i sørøst.</p> <p>Det er utarbeidet en trafikkanalyse med KU for tiltaket som beskriver trafikkbelastningen og nødvendige tiltak på tilliggende vegnett med full utbygging.</p> <p>Se kommentar under ang. formål.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

<p>Minner om ABC-prinsippet for ikke å tilrettelegge for økt trafikkgenerering. Rene kontoretableringer som ikke er nødvendige for arealformålene bør i størst mulig grad legges til kollektivknutepunktene.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser til SVV sin uttalelse for E16. <p><u>Handel- og sentrumsutvikling</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Uheldig med ytterligere etablering av detaljhandel og volumvarer i dette området. Hevder at handelsetableringene på Hvervenmoen er i konkurranse med handelen i sentrumsområdet. • Gjennom vedtatt områdeplan for Hønefoss sentrum er kommunen forpliktet til å følge opp å realisere denne planen, og kommunen må da være bevisst på hva som kan etableres utenfor sentrum og i randområdene til sentrum. Planer for omlegging av E16, Ringeriksbanen og Byplanen gjør at det er viktig at byplanen ikke undergraves med kontoretableringer og videre etablering av handel utenfor sentrum. Som planmyndighet og eier av sentrale, ubebygde områder i sentrum, har kommunen et ansvar for å transformere disse eiendommene, og dette arbeidet bør intensiveres. • Omtaler videre regulert gang- og sykkelvei fra Kvernbergsund bru til Ringerike Sykehus. <p><u>Arkeologiske kulturminner</u></p> <p>Planområdet er tidligere regulert og det er gitt tillatelse til å fjerne de automatisk fredete kulturminnene. Et utvalg av kulturminnene er også utgravd. Har derfor ingen merknader.</p> <p><u>Bygningsvern og landskap</u></p> <p>Ingen merknader.</p> <p><u>Konklusjon</u></p>	<p><u>Handel- og sentrumsutvikling</u></p> <p>Som nevnt over er det utarbeidet egen handelsanalyse med KU. Denne viser at planlagt utvikling på Hvervenmoen ikke er i konkurranse med handelen i indre del av sentrum, da det på Hvervenmoen tilrettelegges for handel som bl.a. ikke er egnet i bystrukturen i indre del av sentrum. Se vedlagte dokumenter, samt punkter over, for avbøtende tiltak.</p> <p><u>Arkeologiske kulturminner</u></p> <p>Tas til etterretning.</p> <p><u>Bygningsvern og landskap</u></p> <p>Kartverket er nå innenfor planavgrensningen, og definert som et nasjonalt kulturminne. Dette er ivarettatt i planforslaget.</p> <p><i>Ringerike kommune bør svare ut forhold som omtales ang. byplanen m.m.</i></p>	<p>Kommunedirektøren anser planforslaget å være i tråd med føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i kommunestyret 30.09.2021.</p>
--	---	--

<p>Regulering med mer detaljhandel i dette området frarådes. Nytt kryss på E16 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.</p>		
<p>3. Statens vegvesen</p> <p><u>Kommuneplan</u></p> <p>Viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.</p> <p><u>Trafikkanalyse</u></p> <p>Trafikkmessige virkninger av planen må dokumenteres nærmere, da fortrinnsvis gjennom en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares.</p> <p><u>Detaljplan</u></p> <p>Langs riksveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor vegkant, regulert til «annen vegggrunn – teknisk anlegg.»</p> <p>Det må sikres tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riksveg.</p> <p>Normalt kreves detaljplan som grunnlag for regulering av riksveg og eventuelle avvik må dokumenteres. En slik plan bør forhåndsgodkjennes før offentlig ettersyn.</p> <p><u>Gjennomføringsavtale</u></p> <p>I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksvegen må dette ivaretas i arbeidet. Slike endringer må påregnes forlagt gjennomført før området tas i bruk, og det må inngås en gjennomføringsavtale med SVV.</p>	<p><u>Kommuneplan</u></p> <p>Hvervenmoen er vurdert som del av ytre sentrum i kommuneplanens samfunnsdel. Ny kommuneplan er under utarbeidelse. I gjeldende kommuneplan, er området avsatt til næringsformål herunder både kontor, forretning, offentlig tjenesteyting m.m.</p> <p><u>Trafikk</u></p> <p>Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse med KU for planforslaget.</p> <p><u>Detaljplan</u></p> <p>Det er ikke aktuelt med tiltak på riksvei, og det er derfor ikke aktuelt med detaljplaner eller gjennomføringsavtale.</p> <p><u>Byggegrense</u></p> <p>I gjeldende plan er det avsatt en byggegrense på 50 meter til riksveg. Denne videreføres i planforslaget.</p> <p><u>Rundkjøring E16</u></p> <p>Planforslaget inkluderer ikke ny rundkjøring til planområdet fra E16, og planavgrensningen er endret fra varsel slik at den følger grensen for</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

<p><u>Byggegrenser for støy</u></p> <p>Normal byggegrense for riksveger er nå 50m, med mulighet for at vegmyndigheten fastsetter 100m. Byggegrense skal blant annet vurderes ifht. støy.</p> <p><u>Avslutning</u></p> <p>Det må påregnes innsigelse fra SVV dersom planforslaget ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.</p> <p>Det er presisert at det er sentralt at det utarbeides en trafikkanalyse for endringene som tar hensyn til dagens trafikk og alle vedtatte planer som påvirker trafikkforholdene for E16 i området. Inntil det er bevilget midler og ny E16 er gjennomført slik at det blir en reel trafikkavlastning, vil en måtte ta hensyn til dagens trafikk på E16.</p> <p>En eventuell rundkjøring på E16 vil ikke tillates, både pga. for kort avstand til det planskilte krysset, og fordi det ikke er akseptabelt med rundkjøring som kryssløsning der. Selv om E16 blir nedskalert til fylkesveg, vil ikke SVV anbefale en slik kryssløsning.</p>	<p>gjeldende områdeplan i sørøst.</p>	
<p>4. Direktoratet for mineralforvaltning</p> <p>Ut ifra kartdatabasen til Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger planområdet innenfor en sand og grusforekomst som er vurdert av NGU til å ha liten betydning. 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 detaljreguleringen.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>	<p>Uttalelsen behøver ikke ytterligere kommentar.</p>
<p>5. NVE</p> <p>NVE har kommet med et generelt innspill til varsel om oppstart, der det vises til gjeldende retningslinjer, lover og forskrifter, ifht flom, erosjon, skred og overvann, samt for vassdrag- og grunnvannstiltak. Videre omtales også energianlegg. Det vises til hvilke veiledere og verktøy (herunder karttjenester) som anbefales brukt i forbindelse med planarbeidet.</p>	<p>Tas til etterretning. Veiledere og verktøy er brukt. Området er ikke rasutsatt eller utsatt for flom. Grunnforhold har god infiltrasjonsegenskaper, og det er stilt krav til planer for håndtering av overvann og VA-tiltak ved søknad om tiltak.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

<p>NVEs bes varsles særskilt, dersom planen berører NVEs saksområder. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale eller 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.</p>		
<p>6. DSB</p> <p>DSB har sendt et generelt innspill til oppstartsvarsel.</p> <p>DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter • Transport av farlig gods • Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom <p>Siden Fylkesmannen (statsforvalteren) har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene inngå som del av Fylkesmannen (statsforvalterens) oppfølging.</p>	<p>Det skal ikke etableres virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter, eller områder der det vil foregå transport av farlig gods. Det skal ikke etableres særskilt krevende brannobjekter.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>
<p>7. Ringerike kommune – landbrukskontoret</p> <p>Planen har nå blitt utvidet til å omfatte fulldyrket jord i sørøst, grunnet mulig plan om rundkjøring. Landbrukskontoret vil be om at det redegjøres for hvorfor denne rundkjøringen foreslås plassert på dyrka mark, og at evt. alternative plasseringer som ikke berører dyrka mark legges fram.</p> <p>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.</p>	<p>Som nevnt over, legger ikke planforslaget opp til ny rundkjøring på E16. Planavgrensningen er derfor redusert/justert, og berører ikke dyrket mark lenger.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

<p>8. HRA Renovasjon</p> <p>Renovasjon må planlegges i tidlig fase, og tas hensyn til i reguleringsplaner. Dette gjelder areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, sнопlass, kapasitetsberegninger og andre forhold. Det vises til renovasjonsforskriften.</p> <p>Uttalelsen går først og fremst på krav ifht renovasjonsløsninger for bolig, med anbefaling om å vurdere nedgravde løsninger samt tømmeplaner.</p> <p>Det presiserer at det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning og næring skal ikke blandes. Næringsavfall kan håndteres av private aktører dersom virksomheter ønsker dette, men etter Forurensningslovens krav til kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme for næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA</p>	<p>Planforslaget omfatter kun næringsvirksomhet, og ikke bolig.</p> <p>Renovasjon vil bli løst som renovasjon for næring ved hver utvikling. Løsning vil redegjøres for ved byggesak.</p> <p>Eksisterende vegnett er dimensjoner for å håndtere all trafikk, også renovasjon og store biler til varetransport.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>
<p>9. Ba-Tec AS</p> <p>Innspill er sendt på vegne av Siv.ing Jan Solberg Holding AS (JSH), som i all hovedsak driver med eiendomsutvikling i Hønefoss sentrum.</p> <p><u>Forhold til overordnet plan</u></p> <p>Vurderer at planforslag med arealformål ikke samsvarer med arealformål i overordna plan. Mener dette også gjelder deler av det som allerede er gjennomført på Hvervenmoen, uten å gå i detalj.</p> <p><u>Krav til KU</u></p> <p>Vurderer at planforslaget klart utløser krav til KU. Planen vil gi store konsekvenser for den samlede utvikling i Hønefoss sentrum og trafikksituasjonen i området.</p> <p><u>Aktuelle overordna føringer, kommunalt og nasjonalt</u></p> <p>Ny By- og handelsanalyse må være fremlagt og kvalitetssikret før videre arbeid med planen fortsetter. Mener planforslaget ikke er i tråd med regional 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.</p>	<p><u>Forhold til overordnet plan</u></p> <p>Varselet viser til kommuneplanen som overordnet plan, i og med at ny plan vil erstatte områdeplanen for Hvervenmoen i sin helhet. Derimot fremgår det tydelig av varselet at forhold som dagligvare, tjenesteyting og bevertning skal utredes som formål i tillegg til det som er tillatt ihht gjeldende områdeplan.</p> <p><u>Krav til KU</u></p> <p>I etterkant av varsel om oppstart, er det i samråd med RK besluttet å utarbeide KU for handels- og næringsutvikling og trafikk.</p> <p><u>Aktuelle overordna føringer, kommunalt og regionalt</u></p> <p>By-og handelsanalysen er ferdigstilt, og det er også kommuneplanens samfunnsdel. Ny arealdel</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

<p><u>Oppsummert</u></p> <p>Mener at planforslaget vil medføre en utarming av sentrum. Nyetableringer innenfor områdene service-, helse-, kontor- og forretningsvirksomhet bør lokaliseres i sentrum hvis kommunens politikere ønsker at Hønefoss skal bestå som en levende handelsby.</p>	<p>er under utarbeidelse, og denne bygger videre på arealstrategien i samfunnsdelen.</p> <p>Det er utarbeidet KU for handel og næring som viser at en utvikling av Hvervenmoen ikke vil utarme sentrum. Se vedlagte analyser, KU og planbeskrivelse.</p>	
<p>10. Håkon Linstad</p> <p>I utgangspunktet positiv til planene for Hvervenmoen.</p> <p>Har synspunkter angående østre del og mulig rundkjøring:</p> <p>Der planlagt rundkjøring er vist, er det i dag en privat avkjøring til både øst- og vestsiden av E16. Dette er en gårdsvei som er hovedpulsåra i driften av gården Hverven (43/1). Tilkomst for landbruksmaskiner må ivaretas videre, da drift av jordbruksarealet avhenger av dette.</p> <p>Dagens bussholdeplasser må i så fall også flyttes, og bør ligge nord for rundkjøringen. Det er helt unødvendig å bruke dyrka mark i sør for å reetablere disse. Å skåne dyrka mark må etterstrebes i hele prosessen.</p> <p>Det må da også gjøres tiltak for å skjerme bolig i Osloveien 85 for støy.</p> <p>Forutsetter at det utarbeides løsninger for trafikkflyt i anleggsperioden som ikke hindrer gårdens atkomst og drift.</p> <p>Arealavhending må også diskuteres senere i prosessen.</p> <p>Når det gjelder utbygging innenfor Hvervenmoen, ønskes det at utendørs parkeringsplasser blir belagt med brostein istedenfor asfalt, slik at regnvann i større grad kan infiltreres i grunnen. Tror kanskje det kan gi en positiv effekt for tilgrensende dyrka arealer. Hadde også vært morsomt å se grønnsakshager på taket av alle fremtidige næringsbygg. Bare et forslag.</p>	<p>Som nevnt over, legger ikke planforslaget opp til ny rundkjøring fra E16. Planavgrensningen er derfor redusert/justert, og berører ikke dyrket mark lenger, og da heller ikke avkjøring og tilkomst til Hverven gård og LNF-områder.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>
<p>11. Snorre Mørck</p> <p>Viser til presentasjon av planer på teams 17.11. Ber om et møte for å få etablert</p>	<p>I etterkant av varsel om oppstart og nevnte teamsmøte, er det inngått et samarbeid mellom AKA</p>	<p>Uttalelsen behøver ikke ytterligere kommentar.</p>

<p>samarbeid knyttet til utarbeidelse av planforslaget. Planforslaget vil også omfatte KV 6 og 7, og det vil derfor være rimelig å inngå et samarbeid for å sikre at alle parter interesser ivaretas i ny reguleringsplan.</p>	<p>AS og Mørck Eiendom. Planforslaget er utarbeidet for å ivareta begge interesser. For andre eiendommer innenfor planområdet er gjeldende reguleringsformål m.m. videreført.</p>	
<p>12. Møbellageret</p> <p><u>Planområdet</u></p> <p>Omfatter rundkjøring helt inntil Møbellageret, en rundkjøring som det ved varslingstidspunktet er lagt ned betydelige kostnader i for å optimalisere trafikkapasiteten. 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.</p> <p><u>Formål</u></p> <p>Presiserer at foreslåtte formål ikke er i tråd med overordnet plan – her områdeplanen for Hvervenmoen – da denne ikke inneholder formålene helse relatert virksomhet, bevertning, dagligvare eller foodtrucks. Den presiserer helt andre virksomheter. Dermed utløser planen KU.</p> <p><u>Erfaring fra gjeldende plan 347-01</u></p> <p>Viser til gjeldende plan med angitte formål. Hevder etablering av dagens handelskonsepter på Hvervenmoen (Rusta, Europris, Biltema, XXL o.l.) har gjort Hvervenmoen til Hønefoss og Ringerikes største supermarked (lokalisert i samme bygningskompleks). De mener det er feil bruk av reguleringsformål, og at det er et misforhold mellom plan og virkelighet</p> <p><u>Forholdet til Hvervenkastet</u></p> <p>Viser til at de selv har fått meget strenge bestemmelser mht type butikker, størrelsen på disse og spesielt dagligvareforretningen, og viser til egne bestemmelser. Begrensningen ble satt kun ut fra hensynet til handelen i sentrum. Bestemmelsen er fulgt. Påpeker at dersom Hvervenmoen slipper tilsvarende</p>	<p><u>Planområdet</u></p> <p>Trafikkanalysen viser eventuelle behov for tiltak i nevnte rundkjøring.</p> <p><u>Formål</u></p> <p>Varselet viser til kommuneplanen som overordnet plan, i og med at ny plan vil erstatte områdeplanen for Hvervenmoen i sin helhet. Derimot fremgår det tydelig av varselet at forhold som dagligvare, tjenesteyting og bevertning skal utredes som formål i tillegg til det som er tillatt ihht gjeldende områdeplan.</p> <p>Gjeldende plan 347-01</p> <p>Gjeldende plan tilrettelegger for 1) handel innen plasskrevende handel og 2) møbler, brune- og hvitevarer. Sistnevnte gruppe er definert til å omfatte arealkrevende og transportskapende varer med en minimumsgrense på 2000kvm pr. aktør. Dette er gjort nettopp for å ivareta aktører som har et bredt vareutvalg og som krever store grunnflater, mao. aktører som ikke egner seg i indre sentrum. Aktørene som er etablert på Hvervenmoen er etablert i tråd med gjeldende plan og uten dispensasjon.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

<p>bestemmelser, må begrensninger for Hvervenkastet frafalles.</p> <p><u>Forhold til handel i sentrum</u></p> <p>Hevder sentrum opplevde nedleggelse av spesialbutikker i sentrum som følge av den utviklingen som har vært på Hvervenmoen. Kun Kuben har klart å stå i mot. Mener planene for Hvervenmoen vil på det nærmeste bli slutten for frittstående spesialbutikker i sentrum. Spør seg om dette er en ønsket utvikling.</p>	<p><u>Forholdet til Hvervenkastet</u></p> <p>På Hvervenkastet er det ingen begrensning ifht. type aktører innenfor detaljhandel, men det er satt krav til maksimumsareal. For å sikre at det er arealkrevende konsepter med bredt vareutvalg som ikke egner seg til indre sentrum, er det foreslått å sette minimumskrav til handelsareal på Hvervenmoen. Dette er en vesentlig forskjell mellom de to områdene. I tillegg til et lokalt marked, vil Hvervenmoen også betjene et regionalt marked og på den måten bidra til å tiltrekke kunder samt redusere handelslekkasjen fra Ringerike til andre kommuner/regioner.</p> <p><u>Forholdet til handel i sentrum</u></p> <p>Det er utarbeidet KU og egen analyse for handel og næring som viser at utviklingen på Hvervenmoen verken har eller vil utarme indre del av sentrum med det planforslaget som foreligger. Se vedlagte analyser, KU og planbeskrivelse.</p>	
<p>13. Scala Eiendom AS (Kuben)</p> <p><u>Forholdet til gjeldende områdeplan og behov for KU</u></p> <p>Mener det hevdes i varselet at planforslaget er i tråd med områdeplanen for Hvervenmoen, og at det ikke utløser krav til KU. Påpeker at dette er</p>	<p><u>Forholdet til gjeldende områdeplan og behov for KU</u></p> <p>Det er ikke gitt villedende opplysninger i utsendt varsel. Varselet viser til kommuneplanen som overordnet plan, i og med</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p> <p>Ytterlige merknader fra Scala Eiendom, datert 14.03.2023 og svar fra</p>

<p>uriktige/villedende opplysninger, og at det må varsles ny oppstart.</p> <p>Viser til sitater fra konsekvensutredningen som ble utarbeidet i forbindelse med gjeldende områdeplan som begrunnelse for motstrid.</p> <p>Videre hevdes det at planforslaget har et innhold som gjør at planforslaget hverken kan eller bør legges ut til offentlig ettersyn og verken kan eller bør vedtas.</p> <p>Høringsinnspillet begrunner hvorfor det hevdes at plan for Hvervenmoen utløser krav til KU.</p> <p><u>Forholdet til sentrumsplanen</u></p> <p>Mener planforslaget vil ha stor betydning for Kuben og sentrumsinteresser i Ringerike og Hønefoss, da forslaget legger opp til detaljhandel, bevertning og tjenesteyting utenfor sentrum, noe som er egnet til å svekke Hønefoss bysentrum, som Kuben er en sentral del av.</p> <p>Mener foreslåtte nye formål undergraver i stor utstrekning de sentrale hensynene bak Sentrumsplanen, som bl.a går på å styrke den eksisterende bykjernen og sentrumsområdene. Planforslaget går i motsatt retning av dette. Mener det fremstår som særdeles dårlig byutvikling å legge opp til at en enkel detaljreguleringsplan skal undergrave det viktige arbeidet som er gjort i Sentrumsplanen og forsåvidt også i områdeplanen for Hvervenmoen.</p> <p><u>Regionale planer/retningslinjer</u></p> <p>Planforslaget strider mot Regional plan for areal og transport i Buskerud 2019-2035: Presiserer at den regionale planen angir at volumvarer (tidligere møbler, brune- og hvitevarer) skal lokaliseres i sentrum av byer og tettsteder, og ikke utenfor sentrum. Hevder Hvervenmoen er utenfor sentrum. Planforslaget er i strid med dette. Mener Hvervenmoen må utvikles til en næringspark med kontor, lett industri og handel med plasskrevende varer.</p>	<p>at ny plan vil erstatte områdeplanen for Hvervenmoen i sin helhet. Derimot fremgår det tydelig av varselet at forhold som dagligvare, tjenesteyting og bevertning skal utredes som formål i tillegg til det som er tillatt ihht gjeldende områdeplan.</p> <p>Varselet er ikke et planforslag, men angir hva som på et tidlig tidspunkt er ønsket utvikling og bakgrunn for hva som skal utredes og redegjøres for i planforslaget.</p> <p>Det har fra oppstart vært plan om utredning av temaene trafikk og handel. Etter varsel om oppstart ble det i samråd med Ringerike kommune vurdert at det skulle gjennomføres konsekvensutredning for temaene handel/næring og trafikk. Planprogram har vært på høring og er vedtatt. Planforslaget er utarbeidet med KU for de to aktuelle temaene. Øvrige temaer er beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Forholdet til sentrumsplanen</u></p> <p>Forslaget og dets konsekvenser bl.a. for indre sentrum er vurdert i gjennomført handelsanalyse og KU.</p> <p>Handelsanalysen kommenterer også planforslaget opp mot regionale planer/retningslinjer og anbefalinger for utvikling av Hvervenmoen.</p> <p>Se vedlagte analyser med KU og planbeskrivelse.</p>	<p>forslagsstiller, datert 20.03.2023 er vedlagt saksfremlegget.</p>
---	---	--

<p>14. Tronrud Eiendom</p> <p>Viser til byutviklingsstrategien av 2018, med overordnede mål for byutvikling, og at det ved arbeidet med byplanen ble gitt føringer om at sentrum skal styrkes og fortettes. Hevder at det, for å skape en levende by, er det avgjørende at bolig, handel og kulturtilbud i størst mulig grad plasseres i sentrum. Mener tjenesteytende næring som for eksempel helsereelatert virksomhet og servering er viktig bidrag til aktivitet i sentrum.</p> <p>Peker på at prognoser sier at handel i fysiske butikker vil reduseres i fremtiden som følge av mer netthandel (By- og Handelsanalyse, sep 2020), og viser til at TØI i 2014 ga ut en rapport om «Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service.» hvor virkningen av handel utenfor sentrum skal være beskrevet. (Konkluderer med at dersom handel utenfor sentrum tillates, vil færre tenke på sentrum som et naturlig handelssted, omtaler utfordringene ved byspredning).</p> <p>Tronrud er positiv til etablering av plasskrevende handel på Hvervenmoen, og at det må sikres at næringsområder utenfor sentrum ikke fører til byspredning. Mener det ikke må tilrettelegges for ny kontorbebyggelse, da slike arbeidsplasser bør ligge i Hønefoss sentrum, og nært kollektivknutepunkt. Mener at en utvidelse av dagens tilbud med bevertning og etablering av tjenesteytende helsereelatert næring på Hvervenmoen vil bidra til å svekke konkurransekraften i Hønefoss sentrum ytterligere.</p> <p>Mener at planforslaget ikke er i tråd med overordnede føringer da det er spesifikt angitt i KP for Ringerike §5.4.2 at Hvervenmoen skal benyttes til plasskrevende handel. Mener derfor at endring av formål må medføre full KU-prosess før en eventuell omdisponering kan godkjennes. En slik KU-prosess bør bredt anlagt vurdere virkningene av at tjenesteyting (helsereelatert virksomhet) og bevertning innlemmes i formålet for handelsområder i sentrum og slik svekker sentrums attraktivitet.</p>	<p>Det er utarbeidet analyser og KU for handel og næring som viser at en utvikling av Hvervenmoen ikke vil svekke sentrums attraktivitet. Se vedlagte analyser, KU og planbeskrivelse.</p> <p>Handels-og næringanalysen presiserer at det må fokuseres på tjenesteyting og kultur i sentrum, da – som Tronrud selv påpeker – handelen er i endring fra mindre enheter til mer netthandel. Videre presiseres det at <u>det</u> bør tilrettelegges for bevertning på Hvervenmoen, men begrenset til type (veimat) nettopp for at det ikke skal være i konkurranse med indre sentrum. Tjenesteyting er tatt med først og fremst for å ivareta tidligere omfang, da begrenset til 2400kvm i tillegg til et lekeland.</p> <p>KU er utarbeidet og planprogram har vært på høring. Forholdet til overordnede føringer er beskrevet i analyser, KU og planbeskrivelse.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>
--	--	---

