

Endring med forenklet prosess

BESKRIVELSE

150-05 Hensmoen

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Forslagstiller: | Lagerbygg AS |
| Fagkyndig: | HRP AS, Åshild Lie |
| RIV: | HRP AS, Maria Morken Lines |
| Dato: | 04.10.2024 |

Vedtatt 19.11.2024. Vedtaksnummer 655/24.



Sammendrag

Foreliggende detaljregulering for Hensmoen (150-05) anses som noe utdatert for en effektiv arealutnyttelse av eksisterende, allerede bebygde næringsarealer. Det søkes derfor om en endring for delområde BIN8, for å fortette eksisterende eiendom. Endringen omfatter høyere arealutnyttelse for delområdet.

Det er etter dialog med kommunen i e-post datert 11. august 2022 avklart at endringen kan gjøres som en forenklet prosess, da den er innenfor kommunens tre kriterier. Kommunen har gått igjennom forslag til endring i internt oppstartsmøte 19.09.2022. Kommunen anbefaler videre arbeid med endringen etter avholdt internt oppstartsmøte. Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med eget oppstartsmøte for endringen.

Endringene ble sendt ut på høring 09.11.2024 etter tilbakemelding fra Statens vegvesen den 21.11.2024, valgte kommunen å ikke vedta den mindre endringen.

Det ble høsten 2024 gjennomført trafikktegninger i sammenheng med pågående planarbeid for Hensmoen nord (Feste). Trafikktegningene viser at det er restkapasitet i kryss Hensmoveien X E16. Som følge av trafikktegningene gjelder økning av ÅDT kun et nytt lagerbygg, da øvrige var ferdigstilte og tatt i bruk ved tegninger. På bakgrunn av dette, sendes derfor det inn en revidert endring om forenklet prosess for BIN8 på Hensmoen.

Den forenklete endringen vil kun tilføre et ekstra ledd i bestemmelsenes § 2.0, nr. 2 «Utnyttingsgrad». Det er også lagt inn en bestemmelse med forbud om oppbevaring av farlige stoffer, § 2.2 nr. 2 tredje ledd.

Det er utarbeidet et nytt sett med bestemmelser, der endringen er innlemmet. Se vedlegg.

I forrige forslag ble det i samhandling med kommunen avtalt at krav til parkeringsplasser kunne holdes utenfor BYA-beregninger. Etter innspill fra Statsforvalter og SVV, tas parkeringsareal; 1 plass pr 100 m² inn i bestemmelsene (i henhold til kommunens forskrift). Som følge av dette foreslås utnyttelsesgraden til 65 % BYA.

Endringen anses å være et riktig grep for en god utnyttelse og hensiktsmessig eiendomsarrangering for delområde BIN8 på Hensmoen, og er for øvrig i tråd med hensikten til planen.



Illustrasjon av byggene sør-vest på delområdet.

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Innhold..... | 3 |
| 2 | Bakgrunn for endring med forenklet prosess for 150-05 Hensmoen, område BIN8..... | 4 |
| 2.1 | Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold | 4 |
| | Lagerbygg AS..... | 4 |
| 2.2 | Innspill fra høring i 2022..... | 5 |
| 3 | Beskrivelse av eksisterende forhold | 6 |
| 3.1 | Gjeldene reguleringsplaner | 6 |
| | Kontorarbeidsplasser | 6 |
| 3.2 | Beliggenhet og stedets karakter..... | 7 |
| 3.3 | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk..... | 7 |
| 3.4 | Landskap..... | 7 |
| 3.5 | Kulturminner og kulturmiljø | 7 |
| 3.6 | Naturverdier, naturmangfoldloven..... | 7 |
| 3.7 | Trafikkforhold..... | 8 |
| 3.8 | Teknisk infrastruktur VA, overvann etc | 10 |
| 3.9 | Grunnforhold | 10 |
| 3.10 | Støyforhold..... | 10 |
| 3.11 | ROS..... | 10 |
| 3.12 | Næring..... | 11 |
| 3.13 | Konsekvensutredning..... | 11 |
| 4 | Beskrivelse av endringer | 11 |
| 4.1 | Videre planer for området | 12 |
| 4.2 | Energibehov – energiforbruk..... | 12 |
| 4.3 | Trafikkberegninger | 12 |
| 4.3.1 | Parkering..... | 14 |
| 4.4 | Konsekvenser for eksisterende reguleringsplan | 14 |
| 4.5 | Utbyggingsvolum, byggehøyder, funksjonell og miljømessige kvaliteter..... | 14 |
| 4.5.1 | Miljø og samfunnssikkerhet..... | 14 |
| 4.5.2 | Estetikk..... | 15 |
| 4.6 | Grunnforhold | 15 |
| 4.7 | Vann og avløp | 15 |
| 4.7.1 | Brannvann..... | 16 |
| 4.8 | Overvann..... | 17 |
| 4.9 | Brann..... | 18 |
| 5 | Samlet vurdering | 19 |
| 6 | Referanser..... | 20 |

2 Bakgrunn for endring med forenklet prosess for 150-05 Hensmoen, område BIN8

Det er ønskelig å skru opp utnyttelsesgraden til 65 % BYA for å få en hensiktsmessig og arealeffektiv løsning for nye lagerbygg. Endringen krever kun et supplement i bestemmelser. Endringen er i henhold til kommunens tre kriterier for forenklet prosess:

1) Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Hensmoen er allerede nesten helt ferdig utbygd. Endringen vil sørge for bedre utnyttelse, da ved fortetting av området. Formålet (BIN8) benyttes til lagerbygg med lav ÅDT. Endringen vil derfor ikke påvirke gjennomføring av videre potensial i planen.

2) Endringene går ikke ut over hoveddrammene i planen. Endringene endrer ikke hensikt og derav heller ikke hoveddrammer i planen. Endring sørger for en modernisering av planen, og en forbedring av eiendomsstruktur, utnyttelse og bruk.

3) Endringene berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Høyere utnyttelsesgrad bidrar til at allerede nedbygde arealer utnyttes bedre, fremfor å jomfruelig arealer, og viktige natur og friluftsområder.

2.1 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

| | |
|-----------------|---|
| Forslagstiller: | Lagerbygg AS v/Vegard Bråta |
| Fagkyndig: | HRP AS v/Åshild Lie og Maria Morken Lines (RIV) |
| Grunneiere: | Hensmoveien 8 AS gbnr. 92/166, 183 |
| | Sameiet Hensmoveien 1 gbnr. 92/182 |

Lagerbygg AS

Lagerbygg AS bygger større kombinasjon- og lagerbygg oppdelt i seksjoner for salg. Seksjonene egner seg godt til både små og store bedrifter, samt privatpersoner som ønsker å eie sitt eget lager. I allerede oppsatte bygg har aktører som håndverksbedrifter; rørleggere, snekkere, murere etc., bilselgere (mellomlagring av bil), logistikselskaper og noen private etablert seg. Et av de oppsatte byggene er et kombinasjonsbygg, det andre et lagerbygg. Det neste byggetrinnet er planlagt som et lagerbygg.



2.2 Innspill fra høring i 2022

Innspill fra SVV datert 21.011.2024

Statens vegvesen hadde innspill på følgende i sin uttalelse:

- Statens vegvesen vil ikke akseptere vurderingen rundt trafikkmengder på Hensmoveien. SVV viser til at dagens trafikkmengde må dokumenteres.
- Parkering unntatt i bestemmelser.
- SVV vil presisere at eventuelt forretningsformål i gjeldene reguleringsplan er avgrenset til å gjelde salg i forbindelse med industrivirksomheten til den enkelte bedrift.
- Vannforsyning. SVV antar annen vannforsyning enn eksisterende, som er koblet til SVV på naboeiendommen

Kommentar til Statens vegvesen sitt innspill

- Det er foretatt tellinger av dagens trafikk i sammenheng med pågående planarbeid for Hensmoen nord. HRP AS v/Maria Morken Lines med veg- og trafikkkompetanse har gjort nye vurderinger basert på disse tellingene – se side 12.
- Beregning av parkeringsareal innlemmes i bestemmelser i henhold til kommunens forskrift for parkeringsplasser. Som følge av dette – foreslås BYA oppjustert til 65 % BYA.
- Vannforsyning til lagerbygg kobles på Va-ledning i Hensmoveien. Det er ikke behov for å koble seg via Staten vegvesen sin vannforsyning.

Innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken 09.11.2024

Statsforvalteren er positiv til økning av BYA:

Statsforvalteren er negativ til at det bestemmes at parkeringsareal ikke skal inngå i BYA, da dette fører følger for hele Hensmoen. Statsforvalter foreslår at BYA heller økes slik at parkeringsplasser innlemmes i henhold til «Grad av utnyttning».

Kommentar til Statsforvalteren innspill

Beregning av parkeringsareal innlemmes i bestemmelser i henhold til kommunens forskrift for parkeringsplasser. Som følge av dette – foreslås BYA oppjustert til 65 % BYA.

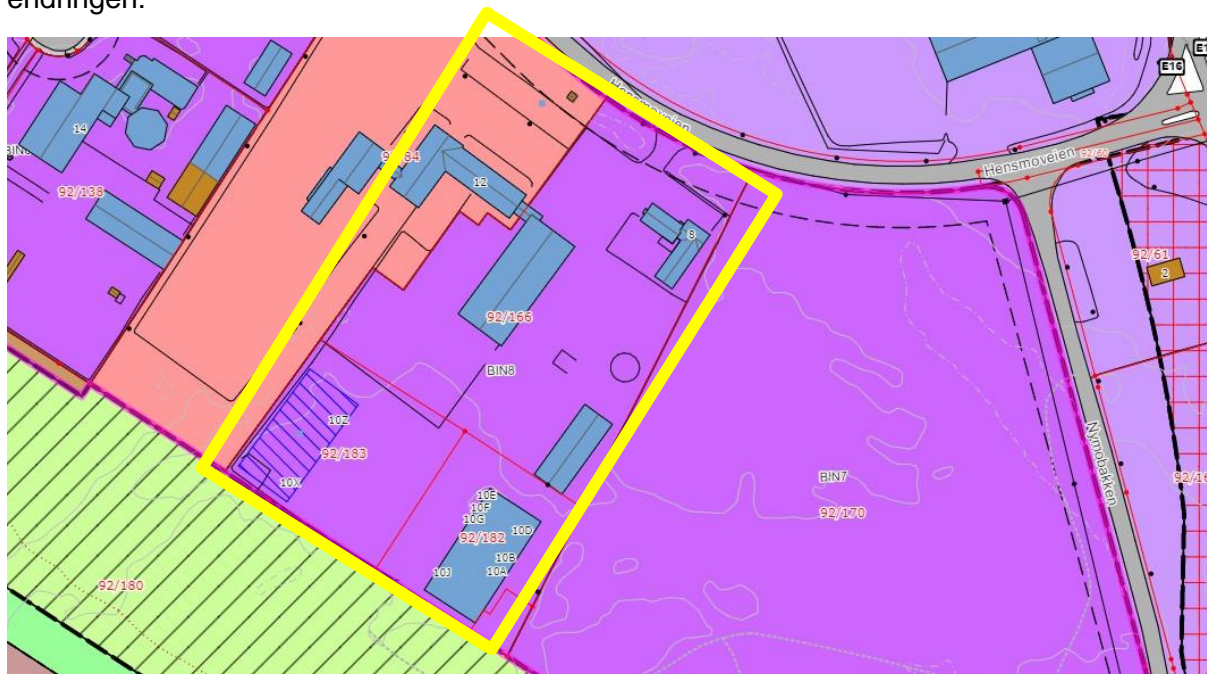
3 Beskrivelse av eksisterende forhold

3.1 Gjeldene reguleringsplaner

Området er regulert av planid. 150-05 Hensmoen. Planen er vedtatt i 1983, og det er gjort mindre endringer av planen i: 1983, 1987, 1996, 1999, 2007, 2011, 2013 og 2020. Området er avsatt til industri, herunder industri- og lagerformål, med mulighet for forretning.

Gjeldene reguleringsplan 150-05 har en beskjeden utnyttelsesgrad sett mot «moderne» næring og industripark. I moderne reguleringsplaner er ofte utnyttelsesgraden opp mot 70 %, dette kan forsvares i at det er lite behov for lys og luft, og uteoppholdsarealer i slik type parker, og at de bør ha høy utnyttelse for å begrense behovet for å ta ytterligere jomfruelig areal, naturmangfold etc. for å utvide områdene. Ved å justere utnyttelsesgraden opp vil det eksempelvis redusere behovet for utendørslagring som ofte gir et rotete preg. Resultatet blir et ryddig og effektivt næringsområde.

Utsnittet viser aktuelle delområde med eiendomsgrenser (gnr./bnr. 92/183,182,166) for endringen:



Utsnitt av planområdet for endring, gul firkant viser aktuelt delområde.

Endringen er i tråd med kommuneplanen, og hensikter i arealstrategi om god bruk av næringsarealer, ved å fortette eksisterende næringsområder fremfor å åpne for nye. Slik kan allerede bebygde arealer benyttes på en mer effektiv måte. Hensmoen er omtalt som en av de større næringsområdene, og som et av områdene det skal satses videre på.

Kontorarbeidsplasser

Endringer undergraver ikke målet om å sentralisere kontorarbeidsplasser i Hønefoss sentrum. Det legges som utgangspunkt ikke opp til kontorarbeidsplasser. Således oppføres et av byggene som kombinasjonsbygg der det tilrettelegges for to kontorplasser pr seksjon tilknyttet virksomheten/lager i seksjonen, det antas sporadisk bruk av disse.

3.2 Beliggenhet og stedets karakter

Hensmoen er et etablert industri- og næringsområde ti minutters kjøretid nord for Hønefoss sentrum. Området ligger vest for E16. Området innehar en rekke forskjellige type aktører innen: Byggevarer, industri, lager, kontor, landbruksmaskiner, logistikkvirksomheter etc.

Området har en typisk industri- og lagerbebyggelse fra flere tidsepoker. Stort sett består Hensmoen av lavere big-box- bygg med flate tak og varierende uttrykk.

Hensmoen er et prioritert næringsområde i Ringerike kommune, men fremstår i dag som ferdig utbygget, med noen unntak.

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området BIN8 har et areal på 21,7 daa, og er i dag bebygget med to nye lagerbygg på henholdsvis gnr./bnr. 92/183 og 92/182 og med eldre bebyggelse på gnr./bnr. 92/166. Totalt i underkant av 4 000 m² BYA med bebyggelse.

Seksjonene som er oppført benyttes i dag av aktører innen bruktbil, håndverkere og privatpersoner. Alle seksjonene i eksisterende bygg har vært utleid siden februar 2024.

3.4 Landskap

Hensmoen er en typisk «mo», et flatt område omkranset med furuskog. Nye bygg underordner seg omkringliggende vegetasjon og sklir «pent» inn i landskapet. Det tilrettelegges for mørk kledning på bygg for å kunne dempe nær og fjernvirkningen av de nye byggene.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer i eller i nærheten av eiendommen (kulturminnesok.no).

3.6 Naturverdier, naturmangfoldloven

Eiendommen er allerede bebygget, det er heller ikke registrert funn av arter i artdatanbanken.no. Endringen vil ha en positiv virkning, da den legger opp til fortetting av eksisterende arealer, fremfor å bygge ned nye.

3.7 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra E16 via et T-kryss, og videre langs Hensmoveien.

Hensmoveien er en blindvei som fører til flere industriområder, samt noen boliger og fritidsboliger. Hensmoveien har fartsgrense 50 km/t og er forkjørregulert. Avkjøring til planområdet, fra Hensmoveien, er vikepliktsregulert.

Planområdet innehar i dag to nyoppsatte bygg (et kombinasjonsbygg og et lagerbygg), et mindre kontorbygg og et kombinasjonsbygg med garasje. Det planlegges i denne plansaken å bygge ytterligere ett lagerbygg. Se utklipp fra Google Street View av adkomst til planområdet og eksisterende bygg.



Utklipp fra Google Street View av adkomst til planområdet og eks. bygg (datert oktober 2023, før kombinasjonsbygg og lagerbygg ble satt opp i bakenden av planområdet)



Skjermdump av adkomstveg til Hensmoen, Hensmoveien (Google maps)

Videre omtales dagens trafikkmengde langs E16, Hensmoveien og til/fra planområdet.

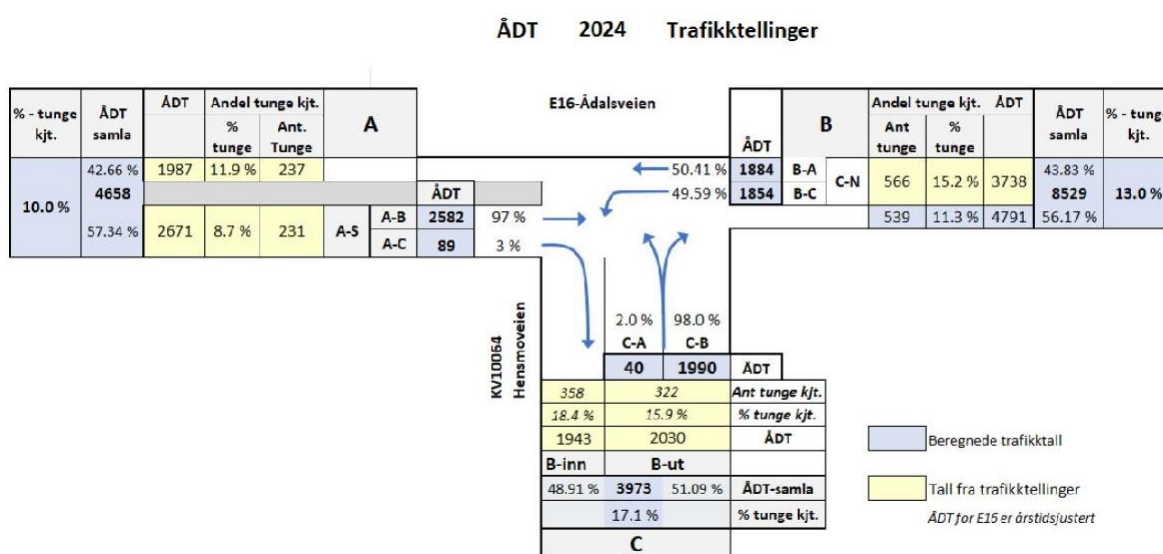
Begrepsforklaring:

- ÅDT: Trafikkvolum langs en vegstrekning angis som årstdøgntrafikk (ÅDT). Dette kan anses som gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde. Dette er sum av antall kjøretøy som passerer et punkt (begge retninger) i løpet av et representativt døgn.

Dagens trafikkmengde

Nord og sør for kryss på E16 er ÅDT hhv. 3050 kjt/d og 3100 kjt/d (vegkart.no, registret i 2021). Andel tunge er 13 %. Vegdata inneholder ikke ÅDT for Hensmoveien.

Trafikktellinger er gjennomført i forbindelse med detaljregulering av Hensmoen nord og utarbeidelse av tilhørende trafikknottat (Feste, 2024). Disse viser at trafikkmengden nord og sør for kryss på E16 er hhv. 4658 kjt/d og 8529. ÅDT langs Hensmoveien, ved E16, er 3973 kjt/d. Se oversikt i figur under inkl. svingebevegelser og andel tunge.



Trafikkmengde fra trafikktellinger utført ifbm. detaljreguleringsplan for Hensmoden nord ((Feste, 2024).

Trafikktellinger er vesentlig høyere enn trafikk tall fra NVDB og vil være grunnlag for de videre vurderingene i dette notatet.

Trafikktellingene ble gjennomført etter de nyeste byggene på planområdet var tatt i bruk (lagerbygg og kombinasjonsbygg). Turproduksjonsberegninger i dette notatet omhandler derfor kun økt trafikkmengde som følge av utbygging av ett siste lagerbygg.

Planområdet var opprinnelig regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er et formål som typisk har større antall ansatte og besøkende, og dermed generere mer trafikk enn nytt formål. For beregning av fremtidig trafikkmengde, se 4.3 Trafikkberegninger.

3.8 Teknisk infrastruktur VA, overvann etc.

Det ligger i dag eksisterende kommunalt vann og avløpsledninger inn på området. Nytt prosjekt kobles på dette anlegget. Behov for ytterligere vannforsyning kobles på hovedledning i Hensmoveien. For mer informasjon om fremtidig situasjon se 4.7 og 4.8.

3.9 Grunnforhold

I følge løsmassekartet fra Norges Geologiske Undersøkelse ligger eiendommen på en elveavsetning. Det er ikke registrert kvikkleire i dypere lag i elveavsetningen. Eiendommen ligger på et flatt område på Hensmoen industrifelt.

Det foreligger en geoteknisk rapport for grunnforhold innenfor området. Rapporten er utført av Cato geoteknikk, datert 11.09.2020.

Det er utført prøvegraving på eiendommen 04.09.2020. Prøvehullet ble ført ned til 2,5 meters dybde og massene bestod av middels fast grus i den øvre meteren og fast lagret grus og stein ned til prøvestopp. Elveavsetningen er mange meter tykk.

Resultatene av grunnundersøkelsen som er beskrevet i rapporten, tilfredsstillende kravene i TEK17 når det gjelder lokal- og områdestabilitet og gir dermed tilfredsstillende stabilitet i forbindelse med oppføring av tre lagerhaller.

3.10 Støyforhold

Nye virksomheter vil ikke i seg selv generere spesielt med støy. Hensmoen er et godt etablert næringsområde, støy relatert til denne endringen anses derfor ikke som relevant.

3.11 ROS

Se vedlagte ROS-analyse i eget dokument.

ROS-analysen konkluderer med følgende:

Endring vil ikke gi store konsekvenser for etablert bruk på Hensmoen. Hensmoen som industriområde har et oversiktlig trafikkbilde, men er således mindre tilgjengelig for gående og syklende. Inn på området er det de harde trafikantene som har fortrinnsrett. Dette er derfor det eneste team der det kan vurderes tiltak for hele Hensmoen som et samlet område.

Det er også bemerket at det fraktes farlig gods på vegen forbi området (E16), risikoen for at det skulle skje noe er svært lav. Det anbefales derfor ingen spesielle tiltak mot dette.

Byggegrunnen er trygg, og det er heller ingen andre spesielle naturbaserte påvirkninger som er aktuelle. Det vil alltid være kritisk ved bortfall av infrastruktur som strøm og vann, således er byggene til bruk for lagring og ikke generelt opphold (bolig) og vil derfor vil det være kritisk dersom slikt skulle skje.

Samlet sett vurderes risikoen for endringen som akseptabel.

3.12 Næring

Tiltakene består av seksjonerte lagerbygg som selges på det åpne markedet til de aktørene som ønsker eget lokale til lagring, verksted o.l.. At aktørene kan eie fremfor å leie er positivt for vekst i bedriftenes økonomi, noe som kan være en langsiktig god investering. Byggene generer arbeidsplasser og muligens at ikke-lokale bedrifter flytter bedriften sin til Ringerike kommune.

3.13 Konsekvensutredning

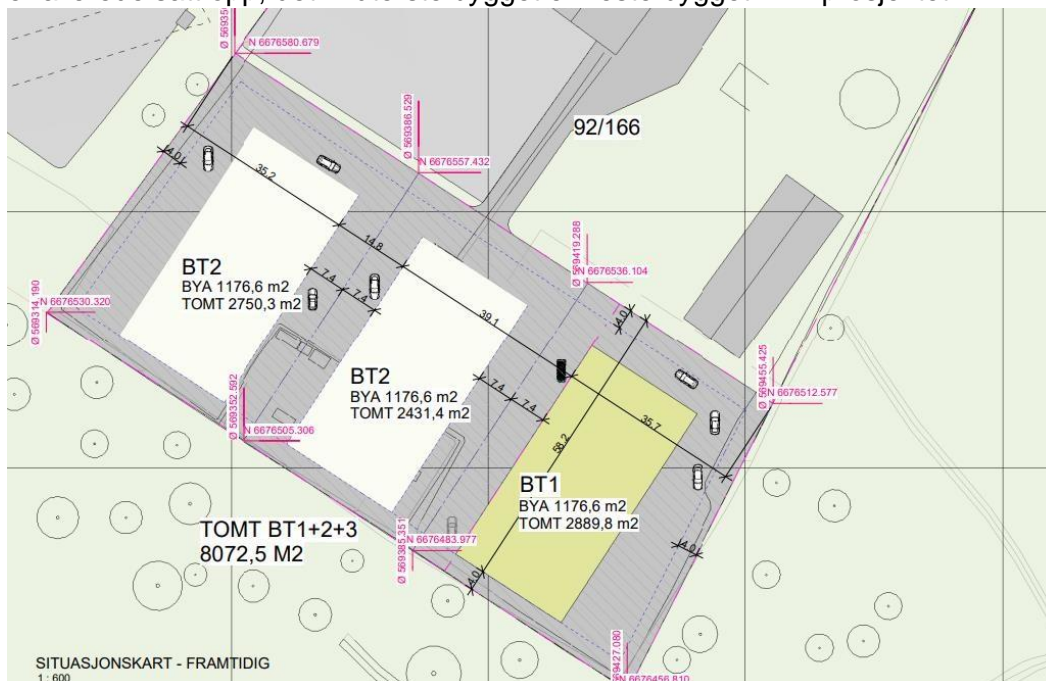
Endringen utløser ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Reguleringsplanen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4, og forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017.

4 Beskrivelse av endringer

I gjeldene reguleringsplan er det benyttet betegnelsen U-grad for beregning av utnyttelsesgrad (denne betegnelsen er utdatert).

Det er ønskelig å skru opp utnyttelsesgraden fra U 0,3 til 65% BYA for område BIN8 dette for å få en hensiktsmessig og arealeffektiv løsning for nye lagerbygg. Endringen krever kun et supplement i bestemmelse § 2.0, punkt 2 utnyttingsgrad. Det tilføres «Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 65 % BYA for delområde BIN8». Endret bestemmelse gir mulighet for god plassering av nye bygg, og en ryddig eiendomsstruktur. Endringen legges inn i et nytt eksemplar av bestemmelser. Bestemmelsene legges inn kommunens nye mal.

Illustrasjonen viser disponering av lagerbyggene i bakkant av tomten. De to ytterste byggene er allerede satt opp, det midterste bygget er neste byggetrinn i prosjektet:



4.1 Videre planer for området

Det er videre planer om å rive eksisterende mindre bygg på gnr./bnr. 92/166. Det største blir stående, dette benyttes til maskinutleie i dag. Mot Hensmoveien er det planlagt et forskjønnende næringsbygg med åpen fasade. Bygget vil bidra til å gi en pen og «hyggelig» velkomst til Hensmoen. Bygget er tenkt å inneholde logistikk, lager, verksted med tilhørende kontorer. Bygget vil gjemme lagerbyggene som vil bli liggende bak (sør-vest). Det vil beholdes noe uteareal og god plass til manøvrering og parkering. Øvrig areal på 92/166 vil bli benyttet til å oppføre ytterligere lagerbygg.

4.2 Energibehov – energiforbruk

Alternative oppvarmingsmåter og energiløsninger vil bli vurdert i forbindelse med byggesak. Dette må sees i sammenheng med byggekostnader, funksjonalitet for potensielle kjøpere, og hva markedet ønsker. Forslagstiller vil vurdere å etablere solcelle på tak av bygg som et tilsvar på kommunens tilbakemelding om grønn omstilling.

4.3 Trafikkberegninger

I påfølgende avsnitt presenteres resultat fra turproduksjonsberegninger for planområdet ved økt utnyttelsesgrad. Hensikten med beregningene er å belyse endring turproduksjon knyttet til planområdet, og videre vurdere konsekvens for Hensmoveien og kapasitet i kryss med E16. Vurderingene er gjort på bakgrunn 0-situasjonen – dagens situasjon inkl. et nytt lagerbygg og et nytt kombinasjonsbygg på planområdet og utbygd situasjon på *Hensmoen nord*.

Trafikkberegningene er basert på Statens vegvesens Håndbok V713 (Vegvesen, 2024), (utgitt i 1989). Erfaringstall fra V713 er vurdert og justert for stedlige forhold og type bebyggelse. Trafikknotat utarbeidet som vedlegg til detaljregulering av *Hensmoen nord* er også benyttet for innhenting av trafikktegninger langs Hensmoveien og i kryss med E16. Notatet er også benyttet for antagelser om makstime og for kvalitetssikring av antagelser gjort i turproduksjonsberegninger i dette notatet.

Det ventes relativt lite trafikk tilknyttet virksomheten på planområdet, og at utbygging av et nytt lagerbygg dermed ikke vil utgjøre vesentlige endringer i forhold til 0-situasjonen. Turproduksjonsberegninger og tilhørende antagelser presenteres videre.

Lagerbygget er tiltenkt lager for privatpersoner, i hovedsak langtidslagring. Trafikken vil i hovedsak knyttes til sporadisk bruk for henting/levering.

Erfaringstall for turproduksjon for ulike typer arealbruk er fremstilt i tabell under, hentet fra V713. Det oppgis en «normalverdi» og et variasjonsområde. Variasjonsområdet er ment å ta høyde for ulik turproduksjon innenfor de ulike arealformålene, bl.a. knyttet til type virksomhet (f.eks. vil publikumsrettet næring generere relativt mye trafikk), sentralitet og kollektivdekning.

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

| AREALBRUK | ENHET | TURPRODUKSJON | | |
|--|--------------------------------------|---------------|------------|--------------------|
| | | Person-turer | Bil-turer | Variasjons-område |
| INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros | pr. ansatt pr. 100 m ² | | 2.5 3.5 | 1.5 - 5 2.0 - 6 |
| | pr. ansatt pr. 100 m ² | 4.0 6.0 | | 3 - 8 4 - 10 |

Utdrag fra turproduksjonstall i V713 (i beregningene benyttes industri) (Vegvesen, 2024).

Det antas for planområdet at vi for lager ligger i nedre sjikt av variasjonsområdet for industri (**2 bilturer/ 100 m² gulvareal**).

For å ta høyde for verst tenkelige situasjon er tall for maksimal antatt turproduksjon benyttet (**6 bilturer/ 100 m² gulvareal**).

Turproduksjonsberegninger:

1176 m² * 2 turer/100 m² = **24 turer/døgn** (i 2024)

Fremskrevet trafikk (2044): ca. **30 turer/døgn**

1176 m² * 6 turer/100 m² = **71 turer/døgn** (i 2024)

Fremskrevet trafikk (2044): ca. **86 turer/døgn**

Fremskrevet trafikk er basert på trafikknottat til detaljregulering av Hensmoen nord, med 1,61 % og 0,55 % vekst til hhv. 2030 og 2044 for persontrafikk.

Maks og minimumsscenario: 30-86 turer/døgn.

Til tross for at vi antar at lagerbygget ligger i nedre sjikt av variasjonsområdet for turproduksjon angitt for industri har vi valgt å presentere et maks- og minimumsscenario. Dette for å sikre robusthet vurderingene, da turproduksjonsberegninger er basert på antagelser og det dermed er knyttet usikkerhet til disse.

Makstimen langs Hensmoen er kl 14-15 og utgjør 14,93 % av døgntrafikk. For vurdering av krysskapasitet ved E16 er maksimumsscenario benyttet. Økning i trafikk i makstimen som følge av utbygging av ett lagerbygg er 13 kjt/t.

Vurdering av trafikk tall:

Trafikknottat vedlagt detaljregulering av *Hensmoen nord* inneholder kapasitetsberegninger for kryss mellom Hensmoveien og E16. Beregningene viser, for antatt trafikkøkning som følge av utbygging på Hensmoen nord, restkapasitet i krysset (utnyttelsesgraden er 75 %).

En trafikkvekst på 86 kjt/d fra planområdet til Lagerbygg AS utgjør en økning på ca. 1,8 % i ÅDT i Hensmoveien, sammenliknet med fremtidig trafikk etter utbygging Hensmoen nord (4722

kjt/d). Det ventes derfor ikke vesentlig endringer i utnyttelsesgraden beregnet i trafikknutatet for Hensmoen nord.

I trafikknutat for Hensmoen nord er krysskapasitet også vurdert for et maksimumsscenario. Utnyttelsesgraden i krysset er da 96 %, noe som overskrider maks utnyttelsesgrad (ønsket 85 %). I maksimumsscenarioet er trafikk langs Hensmoveien økt med 1577 kjt/d, som er en vesentlig større økning enn beregnet turproduksjon fra lagerbygget.

4.3.1 Parkering

Parkering skal avsettes i henhold til kommunens forskrift. For lager og industri avsettes 1 plass pr. 100 m² BRA.

4.4 Konsekvenser for eksisterende reguleringsplan

Planen anses å ha liten påvirkning på gjennomføring av reguleringsplanen for øvrig, da Hensmoen allerede er til dels fult utbygget. Formål for nye bygg er i tråd med formålsbestemmelser i planen, og aktører/brukere av arealene generer lite trafikk.

Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, da formålet er i tråd med hensikten, og endringen er i henhold til vedtatte samfunnsdel/arealstrategi. Endringen vil sørge for en forskjøning av et ellers eldre, lite strukturert næringsområde.

4.5 Utbyggingsvolum, byggehøyder, funksjonell og miljømessige kvaliteter

Omsøkte endring vil gi noe større fotavtrykk derav høyere volum for delformålet, høyder holdes lavt. Det er utstrakt bruk av utearealer til lagring av utstyr på Hensmoen, maskiner og lignende. Høyere utnyttelse vil kunne muliggjøre lagring under tak, og derav gi et ryddigere og bedre inntrykk av eiendommen og Hensmoen for øvrig.

Det plasseres tre bygg i bakkant av formålet BIN8, de vil få god avstand på 15 m mellom. På resterende arealer er det planlagt riving av brakker/lager og oppføring av tilsvarende lagerbygg og et «frontbygg», se nærmere beskrivelse under bakgrunn (disse byggene generer ikke behov for høyere utnyttelse). Ubrukte arealer mellom bygg blir benyttet til snu- og parkeringsareal. Det er ikke krav om uteoppholdsarealer på området. Endringen fører til en ryddig eiendomsstruktur.

Det vurderes å etablere solceller på tak av lagerbyggene, som tilsvar til kommunens kommentar og ønske i henhold til grønn omstilling.

4.5.1 Miljø og samfunnsikkerhet

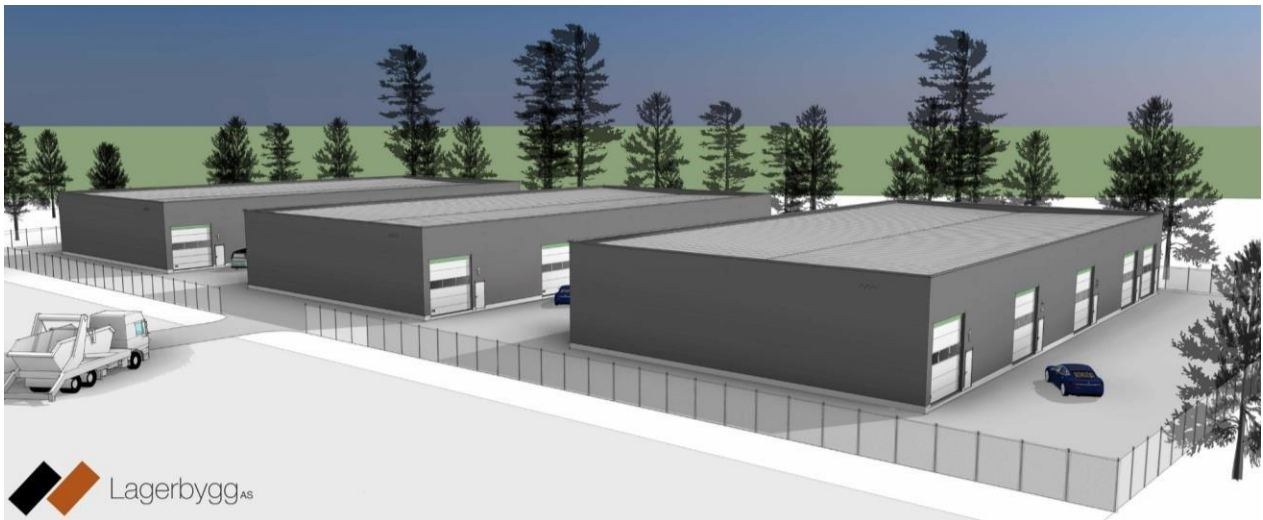
Vedrørende masseforvaltning vil prosjektet ikke føre til større inngrep. I utbyggingen vil det forsøkes med å opprettholde massebalanse. Det er i dag enkel byggegrunn, slik at det ikke er nødvendig å bytte ut masser i stor grad.

Det legges inn bestemmelse etter ønske fra kommunen om at det ikke tillates oppbevaring av farlige stoffer uten spesiell tillatelse, se bestemmelser § 2.2.

4.5.2 Estetikk

Byggene oppføres i enkle volumer, der funksjon går foran arkitektoniske kvaliteter. Selv om lagerbygg stort sett er enkle, vil nye bygg dempes med mørkere farger for å gi en mindre fjern- og nærvirkning.

Endringen vil føre til et ryddigere uttrykk med lagring innendørs fremfor utendørslagring. Byggene oppføres med 6 meters høyde, og vil ikke utpeke seg som noe avvik fra omkringliggende eksisterende bygg på Hensmoen. Lagerbyggene legges i bakkant av formål BIN8, og vil derfor gi et dempet preg fremfor om de hadde stått i front inntil Hensmoveien.



Illustrasjon av bygg som oppføres i bakkant av området (Lagerbygg AS)

4.6 Grunnforhold

Hensmoen består av trygge byggbare masser som sand. Det er utført grunnundersøkelser, se punkt 3.9. Endringen vurderes å ikke gi konsekvenser for samfunnssikkerhet for øvrig.

4.7 Vann og avløp

Tiltakene er tilkoblet offentlig vann og avløp i henhold til vedlagte tegning. Vann er koblet på bygget til Statens vegvesen på naboeiendommen. Nye vanntilkoblinger gjøres ut til hovedledning i Hensmoveien. Den eksakte plassering av eldre trase er ikke målt inn, kum ligger ved grøft ut mot Hensmoveien. Tilkoblingspunkter og nye traseer kommer frem av tegningen. Avløp går ut mot rørtrase i Hensmoveien.



4.7.1 Brannvann

Igniva AS har utarbeidet brannkonsept for lagerbygg i Hensmoveien 8.

Teknisk forskrift 5 11-17 og brannkonsept angir at det skal være utendørs slokkevannsforsyning for brannvesen. Det foreligger ikke nødvendige opplysninger fra Ringerike kommune v/ vann- og avløp for å kunne vurdere slokkevannsforsyning. Eventuelt fraviksvurdering fra slokkevannmengde kan først gjøres nå kommunens kapasitet og brannkummer er kjente. Det er lokalisert en kum med brannvannsventil 100 mm i Hensmoveien, kum 20332.

Forskrift om brannforebygging (forebyggendeforskriften) § 21 krever at kommunen skal sørge for at den kommunale vannforsyningen fram til tomtegrense i tettbygd strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slokkevann. I boligstrøk og lignende hvor spredningsfaren er liten, er det tilstrekkelig at kommunens brannvesen disponerer passende tankbil. Kommunen skal etter forebyggende forskriften § 22 dokumentere at vannforsyningen er tilstrekkelig.

Slokkevannsforsyning er primært for brannvesenets innsatsmulighet og verdisikring, og påvirker ikke punkt nr. 1-3. Byggene plasseres i eksisterende industriområde med slokkevannsforsyning. Det må også tas i betraktning byggets risikoklasse (2) og brannklasse (1). Bebyggelse er spredt, og med avstand mer enn 8 meter til nabobebyggelse. Brannvesen disponerer egen tankbil, i tillegg til eksisterende slokkevannsforsyning.

4.8 Overvann

Kommunen har i sitt arbeid med endring av reguleringsplan for Hensmoen satt krav om at det skal utformes en redegjørelse for eksisterende og fremtidig VA- og overvannshåndtering for feltet.

Terrenget skråner svakt ut av tomten mot skogsarealer i sør-vest. Hensmoen antar å ha svært godt drenerede masser da moen stort sett består av grus- og sand.

Det er allerede utbygd infiltrasjonsanlegg for overvann ved etablert lagerbygg. Overvannsanlegget er dimensjonert for neste byggetrinn.

Følgende er prosjektert for infiltrasjonsmagasinet (Loe VVS Prosjekt AS):

*Revisjon gjelder redusert areal som skal inkluderes i magasin.
Det er nå kun byggetrinn 1 som inkluderes i ny beregning.*

For prosjektering av infiltrasjonsmagasiner for takvann er Byggforskserien blad 514.114 benyttet for beregning av nedbørintensitet, gjentaksintervaller osv. Har benyttet IVF-kurve for Blindern, med gjentaksintervall på 20 år, og varighet 10 minutter.

*Nedbørsmengde ved 20 års gjentaksintervall, og varighet 10 minutter -> 0,025 l/s
Avrenningskoeffisient: 1,0*

Areal tak: 1176 m².

Areal asfaltert areal: 719 m².

Totalt areal som skal inngå i beregning: 1895 m².

Dimensjonering magasin volum:

$V = \text{Areal} \times \text{nedbørsmengde} \times \text{tid, i sekunder} \times \text{avrenningskoeffisient.}$

$V = 1895 \times 0,025 \times 600 \times 1,0 = 28425 \text{ liter.} \Rightarrow 28,4 \text{ m}^3$

Magasinstørrelse:

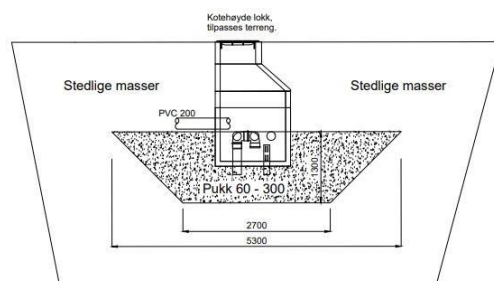
Klimafaktor: 1,4

Porøsitet i pukkfylling: 30 % (1 m³ fylling, inneholder 300 liter vann)

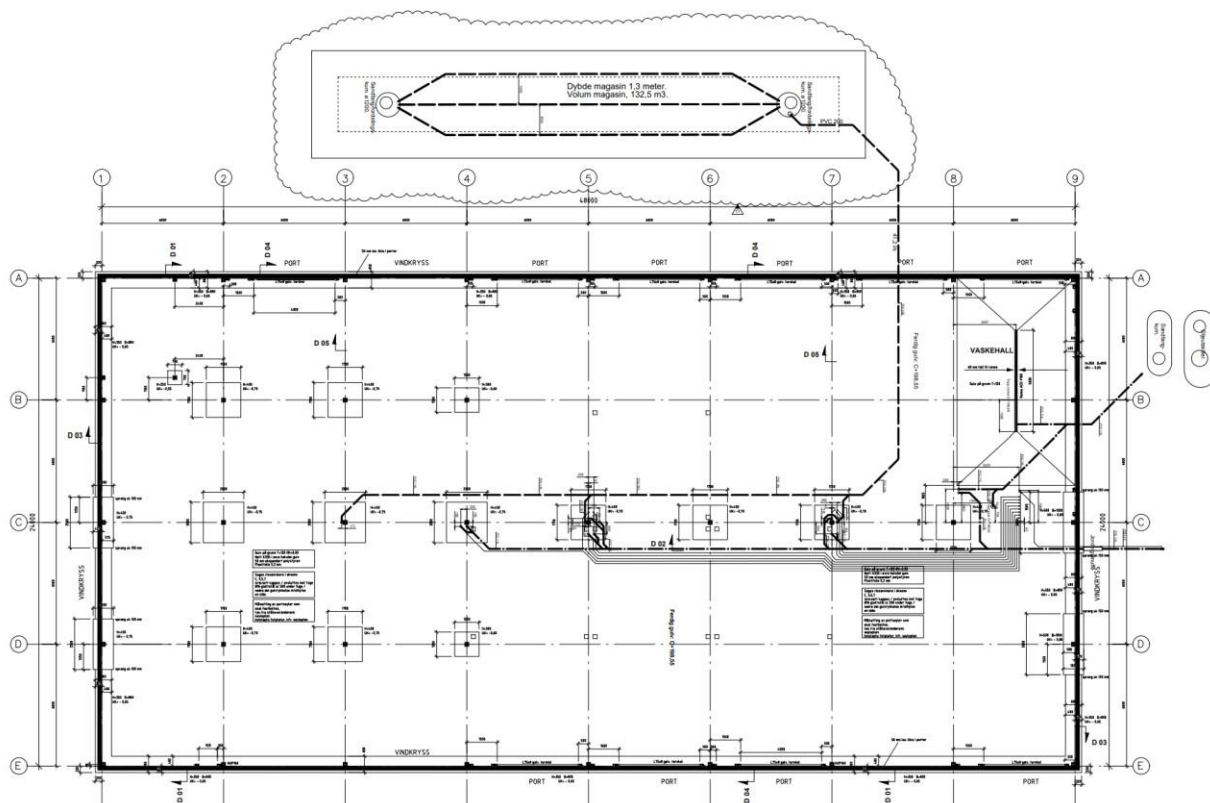
Størrelse magasin blir da: $28,4 \text{ m}^3 \times 1,4 / 0,3 \text{ m}^3 \text{ v/m}^3 \text{ f} = 132,5 \text{ m}^3 \text{ pukkfylling.}$

Forslag til magasin størrelse: $L \times B \times D = 26\text{m} \times 4\text{m} \times 1,3\text{m.}$

Snitt infiltrasjonsmagasin/fordelingskum.



Magasin for infiltrasjon.
Aktiv magasin fra uk rør inn i kum.
Høyde magasin, 1,3 meter.
Bredde bunn magasin, 2,7 meter.
Bredde topp magasin, 5,3 meter.
Kotehøyde bunn magasin, C+ xxx,xx.
Pukk i magasin, 60-300 sortering.
Det benyttes geotekstil mellom
magasin og stedlige masser.
Fylling over magasin utføres med stedlige masser.



Tegninger av overvannshåndtering (Loe VVS Prosjekt AS)

Det skal etableres tilsvarende anlegg for hvert nye bygg. Anleggene tilpasses ut fra bygningenes utforming og størrelse. Store deler av arealene vil asfalteres og for øvrig bestå av harde flater, det er derfor nødvendig med slike type anlegg for å få overvannet unna.

Infiltrasjonsanlegg imøtekommer kravene til kommunens tre-trinnstrategien for håndtering av overvann. Eventuelt flomvann vil ledes trygt ut mot skogen sør-vest for området.

4.9 Brann

Tiltaket er plassert i risikoklasse 2 – kontor/lager/verksted. Området ligger under Ringerike brann og redningstjeneste med brannstasjonen 12,8 km unna. Innsatstid er normalt under 20 minutter, kjøretid 12 minutter, iht. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen av 26. juni 2002. Byggene prosjekteres i henhold til krav om brann i TEK17.

5 Samlet vurdering

Endringen vurderes ikke å ha nevneverdige negative konsekvenser for noen berørte parter eller interesser, å være i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser og vurderes i liten grad å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig negativt. Endringen vurderes å ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endring av planen vil være positiv for næringsvirksomheten i området, og vil gi mindre behov for nye arealer til næringsutvikling. Samfunnssikkerhet vurderes å være ivaretatt.

Ved økt utnyttelsesgrad og utbygging, av ett ekstra lagerbygg, vil ÅDT langs Hensmoveien øke med 86 kjt/d (ÅDT for Hensmoveien er 4722 kjt/d i 2044 etter utbygging ved *Hensmoen nord*). Dette tilsvarer en økning på 1,8 %. Det antas at restkapasitet i kryss med E16, etter utbygging ved Hensmoen nord, ikke påvirkes vesentlig av utbygging på planområdet, og at det fortsatt vil være restkapasitet i krysset.

Et lagerbygg genererer relativt lite trafikk. Dersom andre planområder på Hensmoen ønsker økt utnyttelsesgrad må det ses på type virksomhet som kan etableres, og sørge for at denne genererer lite trafikk. Dette for å imøtekomme SVV sin kommentar om at økt utnyttelsesgrad ved planområdet kan sette presedens for de øvrige planområdene og dermed gi vesentlig trafikkvekst.

Endring av planen som beskrevet vurderes å gi større fordeler enn ulemper for miljø og samfunn, og anbefales ut fra en samlet vurdering.



6 Referanser

Feste. (2024). *Vedlegg til detaljreguleringsplan for Hensmoen nord, trafikkvurdering*. Ringerike : Ringerike kommune.

Vegvesen, S. (2024, 10 02). *vegvesen.no hb V713*. Hentet fra Vegvesen.no:
<https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v713.pdf?v=49946f>