



HRP AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til forslag til endring av reguleringsplan for Hensmoen for område BIN8

Vi viser til brev av 9. november 2022.

Bakgrunn

Vi viser til e-post fra HRP AS hvor det foreslås å gjennomføre en endring av reguleringsplan for Hensmoen - området BIN8. Det er ønske om å øke utnyttelsen til BYA = 50 %. Videre er det foreslått at overflateparkering ikke skal medregnes i % bebygd areal.

Videre er det foreslått en bestemmelse om at det ikke tillates oppbevaring av farlige stoffer uten spesiell tillatelse.

Endringen ønskes gjennomført etter enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven 12-14 andre ledd.

Det aktuelle området er regulert til industriformål og innenfor område BIN8 skal eiendommene utnyttes til industri- og lagerformål.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering og konklusjon

Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser som vi er satt til å ivareta, har vi ingen spesielle merknader til at utnyttelsen innenfor område BIN8 endres fra U-grad 0,3 til BYA = 50 %.



Når det gjelder forslag om at overflateparkering ikke skal medregnes i % bebygd areal, vil vi fraråde en slik endring. Vi viser blant annet til veileder *Grad av utnyttning* og byggt teknisk forskrift som sier at parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning.

Hvis det er behov for større areal til utbygging og parkering, bør heller utnyttelsesgraden økes. Slik bestemmelsen er foreslått, ser det også ut til at den vil gjelde for *hele* planen. Konsekvensene av dette er ikke utredet.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune
Ringerike kommune
STATENS VEGVESEN

Postboks 220
Postboks 123 Sentrum
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
3502 HØNEFOSS
2605 LILLEHAMMER



Statens vegvesen

HRP AS
Dronning Eufemias gate 16

0191 OSLO

Åshild Lle

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Tovslid / 32214332

Vår referanse:
20/129835-5

Deres referanse:

Vår dato:
21.11.2022

Spørsmål om forenklet endring av reguleringsplan for 150-05 Hensmoen – Ringerike kommune – uttalelse

Vi viser til henvendelse fra dere datert 09.11.2022

Spørsmålet berører reguleringsplan med atkomst via Hensmoveien til riksveg E16

Saksopplysninger:

Det varsles forenklet endring av reguleringsplan Hensmoen, godkjent 19.12.2013. Det søkes om endring for å øke utnyttelsen av området ved å endre utnyttingsgraden fra 0,3 til 0,5. Den omsøkte endringen er avgrenset til å skulle gjelde området BIN8. Ved endringen vil det dessuten også presiseres at parkeringsareal ikke skal medregnes i utnyttingsgraden – dette vil i så fall gjelde hele industriområdet og ikke bare BIN8.

Området BIN8 er en del av et større industri- og næringsområde. Området er avsatt til industri, herunder industri- og lagerformål, og med mulighet for noe forretning i tilknytning til den enkelte bedrift.

Det opplyses at søknaden gjelder større kombinasjons- og lagerbygg oppdelt i seksjoner for salg. Søknaden viser tre bygninger i tre byggetrinn. Bygningene vil legge til rette for små og store bedrifter, samt privatpersoner som ønsker å leie sitt eget lager. I ett av byggene vil det legges til rette for to kontorplasser pr. seksjon. Det er videre planer for et næringsbygg med åpen fasade mot Hensmoveien og ytterligere et lagerbygg – uten at disse er vist på tegninger i søknaden.

Det påstås at trafikkmengde fra området vil bli mindre enn ved gjeldende reguleringsplan.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dr. Hansteinsgate 13
3044 Drammen

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vår vurdering:

E16 er registrert med trafikkmengde ca. ÅDT 3100 (13% lange). Det er skjedd flere trafikkulykker i forbindelse med dette krysset på E16.

Vi kan ikke akseptere vurderingene rundt trafikkmengder på Hensmoveien, med trafikk inn mot E16, blant annet ved bruk av veileder for støy. Økt utnyttelse vil etter vårt syn kunne øke trafikkmengden til krysset med E16 på en uheldig måte. Vi viser til vegnormalene V713 når det gjelder trafikkgenerering av nye virksomheter – og med oppdeling og bruk for mange enheter vil en måtte benytte turgenerering i det øvre nivået for industri/lager. Dersom det tillates forretning innenfor deler av arealet vil turgenereringen bli langt høyere. Vi vil kreve at eventuelle endringer må skje etter en full gjennomgang av reguleringsplanene tilknyttet krysset, der de trafikkmessige konsekvensene utredes av en konsulent med nødvendig veg- og trafikkkompetanse. Dagens trafikkmengde på Hensmoveien må dokumenteres i forbindelse med arbeidet. Konsekvensene må altså vurderes samlet for alle berørte planer tilknyttet krysset og det kan være nødvendig med omfattende tiltak.

En endring for delområdet BIN8 vil trolig også ha en presedensvirkning for resten av industriområdet, der flere bedrifter vil kunne bruke samme argumentasjon for å få økt utnyttelse på sine eiendommer. Dette vil i så fall gi ytterligere trafikkbelastning på krysset med riksvegen.

Når det i reguleringsbestemmelsene ikke er fastsatt at parkering kommer i tillegg, skal normalt parkeringen være inkludert i utnyttelsesgraden. Dersom parkering skal komme i tillegg, vil også dette føre til økt utbyggingsareal og dermed potensial for mer trafikk til krysset med riksvegen.

Vi vil presisere at eventuelle forretningsformål i gjeldende reguleringsplan er avgrenset til å gjelde salg i forbindelse med industrivirksomheten til den enkelte bedrift.

Ny aktivitet krever antakelig annen vannforsyning enn eksisterende, som opplyses å være koplet til Statens vegvesen på naboeiendommen.

Konklusjon:

Statens vegvesen vil motsette seg at endringene behandles som mindre endringer av gjeldende reguleringsplan.

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders Olav Thune Hagerup
Seksjonsleder

Arne Tovslid

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

RINGERIKE KOMMUNE, Postboks 123 Sentrum, 3502 HØNEFOSS
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



RINGERIKE
KOMMUNE

Regulering

Statens vegvesen, region sør
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Deres ref.:

Vår ref.:

22/8157 - 11

Dato:

21.10.2024

150-05 - Forespørsel om uttalelse til endring av plan etter forenklet prosess

Forespørsel om uttalelse til endring av plan etter forenklet prosess oversendes Statens vegvesen, som ansvarlig vegmyndighet, og også naboeiendom til planområdet.

Det vises til tidligere [oversendelse](#) av samme endringer etter forenklet prosess, datert 09.11.2022. Det vises til tidligere [uttalelse](#) fra Statens vegvesen, datert 21.11.2022, der Statens vegvesen motsatte seg at endringsforslaget ble vedtatt.

Ved varsling av endringsforslag i 2022 var [Statsforvalteren](#) positiv til endringsforslaget. Berørte naboer som ble varslet, kom ikke med uttalelse.

Forslagsstiller har oppsummert og kommentert Statens vegvesens uttalelse fra 2022, som del av sitt reviderte planforslag, se planbeskrivelsens punkt 2.2.

Om saken

Ved forrige uttalelse til planarbeidet, datert 21.11.2022, pekte Statens vegvesen på flere momenter ved planforslaget, og hvordan trafikk var utredet som del av planarbeidet. Én av utfordringene vegvesenet pekte på, var vurderingene rundt trafikkmengde i krysset for E16. Statens vegvesen krevde at eventuelle endringer måtte skje etter en full gjennomgang av reguleringsplanene tilknyttet krysset, der de trafikkmessige konsekvensene måtte utredes av en konsulent med nødvendige vei- og trafikkkompetanse.

I forbindelse med planarbeidet for Hensmoen Nord ble det gjennomført nye trafikktegninger for 2024, på oppfordring fra Statens vegvesen. Trafikkutredningen for Hensmoen Nord, basert på tellingene, har beregnet kryssbelastninger for krysset E16 x Hensmoveien å være 75% i 2044, også etter full utbygging fra planområdet på Hensmoen Nord. Dette innebærer en restkapasitet i det aktuelle krysset. Ringerike kommune har redegjort ytterligere for trafikkutredningen og dens resultater i sin oversendelse til Statens vegvesen, datert 16.10.2024.

Forslagsstiller har i revidert planbeskrivelse gjennomført trafikkberegninger i tre scenarioer; best case, realistisk, og worst-case scenario. Scenarioet for mest trafikk, 6 turer per 100 m² utbygging er lagt til grunn, slik vegvesenet ba om, i sin uttalelse. Utbyggingen vil dermed

medføre en økning på 86 kj/d, og tilsvare en økning på 1,8% i krysset for Hensmoveien x E16.

På bakgrunn av momentene gjengitt ovenfor, vurderer Ringerike kommune derfor at de trafikale usikkerhetene for det aktuelle krysset E16 x Hensmoveien er utredet og besvart i forbindelse med planarbeidet for plan 476 – Detaljregulering for Hensmoen Nord. Det er avdekket tilstrekkelig kapasitet i krysset, også etter utbyggingen.

Kommunen vurderer derfor at endringsforslag for BIN8 på Hensmoen, kan sendes til ny uttalelse til berørte parter.

Bakgrunn for endring av plan

Endringen omfatter en del av nordre del av næringsområdet Hensmoen. På området i dag finnes det eksisterende lagerbygg, på naboeiendommen i vest holder Statens vegvesen til. Naboeiendommen i øst er regulert, men ikke bebygd.

Detaljreguleringen for Hensmoen (150-05) omfatter en lavere utnyttelsesgrad for eiendommene, enn det legges opp til i dagens reguleringsplaner for næringsarealer. Ringerike kommune har som mål å ha god utnyttelse av sine næringsarealer, og mener derfor det er fornuftig å fortette i eksisterende næringsarealer, fremfor å måtte ta i bruk nye. Kommunen vurderer videre at foreslått arealbruk er i tråd med de føringene som ligger for Hensmoen, også i fremtiden.



Figur 1: Oversiktsbilde av Hensmoen, området er vist med gul skravering.

Beskrivelse av endring

Endringen medfører et ekstra ledd i bestemmelsenes punkt 2.0, nr. 2 «Utnyttingsgrad». I bestemmelsen økes utnyttelsesgraden til 65% BYA for delområdet BIN8. Overflateparkering medregnes i utnyttelsesgraden.

Det er videre lagt inn en bestemmelse med forbud om oppbevaring av farlige stoffer, punkt 2.2 nr. 2, tredje ledd. Det er utarbeidet et nytt sett med bestemmelser, der endringen er innlemmet, se vedlegg.

Utsnitt av vedleggene der nye bestemmelser er påført, er vist med gul markering i utsnittene nedenfor.

2. Utnyttingsgrad (1)

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,3.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 65 % BYA for delområde BIN8.

2. Funksjon/bruk (1)

Utendørs lagring som er naturlig knytta til driften av virksomheten på eiendommen er tillatt.

Lagringen skal framstå ryddig og skjermes med gjerde eller lignende dersom det er nødvendig.

Det tillates ikke oppbevaring av farlige stoffer uten spesiell tillatelse.

Frist for uttalelse

Uttalelser til planarbeidet sendes til postmottak@ringerike.kommune.no, innen **12.11.2024**.

Spørsmål til planarbeidet kan rettes til kommunen saksbehandler: Svend Hendrik Vinje, på tlf: 48 22 22 50, eller på e-post: svend.hendrik.vinje@ringerike.kommune.no.

Med hilsen

Svend Hendrik Vinje
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

ROS analyse

Reviderte bestemmelser i ny mal med forslag til endring - Lagerbygg AS 04.10.2024

Beskrivelse 150-05 Hensmoen, forenklet endring oktober 2024

Brannkonsept

Geoteknisk rapport

Notat RIV - Overvann



Statens vegvesen

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum

3502 HØNEFOSS

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
20/129835-8

Deres referanse:
22/8157-11

Vår dato:
14.11.2024

Uttalelse – forslag til planendring – forenklet prosess – reguleringsplan for Hensmoen – planID 3305_150-05 – Ringerike kommune

Vi viser til kommunens brev av 21. oktober 2024.

Bakgrunn

Det varsles forenklet endring av reguleringsplan for Hensmoen, område BIN8, planID 3305_150-05, godkjent 19. desember 2013. Det søkes om endring for å øke utnyttelsen av området ved å endre utnyttingsgraden fra 0,3 til 0,65. Dette inkluderer overflateparkering. Den omsøkte endringen er avgrenset til å skulle gjelde området BIN8.

Området BIN8 er en del av et større industri- og næringsområde. Området er avsatt til industri, herunder industri- og lagerformål, og med mulighet for noe forretning i tilknytning til den enkelte bedrift.

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

Det legges ikke opp til kontorarbeidsplasser. Byggene skal etableres som kombinasjonsbygg der det tilrettelegges for to kontorplasser pr. seksjon tilknyttet virksomheten/lager i seksjonen. Det antas sporadisk bruk av disse.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafikksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vurdering

Planområdet har adkomst fra E16 i et T-kryss og videre langs Hensmoveien. Det er gjennomført trafikktelegninger i forbindelse med detaljregulering av Hensmoen nord, og det er gjort kapasitetsberegninger for krysset mellom E16 og Hensmoveien (Feste, 2024). Trafikktelegningene viser vesentlig større trafikkmengder enn tilsvarende tall fra NVDB.

Det er gjort følsomhetsberegninger med øvre og nedre grense for turproduksjon på henholdsvis 2 og 6 bilturer pr. 100 m² gulvareal, jf. håndbok V713. Dette gir mellom 30 og 86 nye bilturer/døgn i 2044.

Trafikktelegningene ble gjennomført etter at de nyeste bygningen innenfor planområdet var tatt i bruk. Turproduksjonstallene omfatter derfor kun trafikkmengde som følge av etablering av en siste lagerbygning.

Ved en samlet vurdering skriver tiltakshaver at økt utnyttelsesgrad og utbygging av en ekstra lagerbygning, vil ÅDT langs Hensmoveien øke med 86 kjt./døgn (ÅDT for Hensmoveien er 4722 kjt./døgn i 2044 etter utbygging ved Hensmoen nord). Dette tilsvarer en økning på 1,8 %.

Vi er derfor enig i at restkapasiteten i kryss mellom E16 og Hensmoveien, etter utbygging ved Hensmoen nord, ikke påvirkes vesentlig av utbygging innenfor planområdet. Det vil derfor fortsatt være restkapasitet i krysset.

Konklusjon

Vi vil ikke motsette oss at planen behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12–14 andre ledd.

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE, Hauges gate 89, 3019 DRAMMEN
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS