

**Arkivsak:** 23/339

**Planens navn:** Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde og mindre del av Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim.

**PlanID:** 639 og 655.

Gjeldende planer vedtatt hhv: 12.03.2009 og 09.12.2012.

**Forslagsstiller:** Bjørkedalsvegen 4 AS c/o AKA AS, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Org. nr. 978669557. Prosjektansvarlig Odd Ivar Sæta ([odd.ivar@aka.no](mailto:odd.ivar@aka.no)- mobil 97075260).

**Plankonsulent/fagkyndig:** AD Arkitekter AS v/ sivilarkitekt MNAL/byplanlegger Terje Tollefsen ([terje@adarkitekter.no](mailto:terje@adarkitekter.no)- mobil 412 12 356).

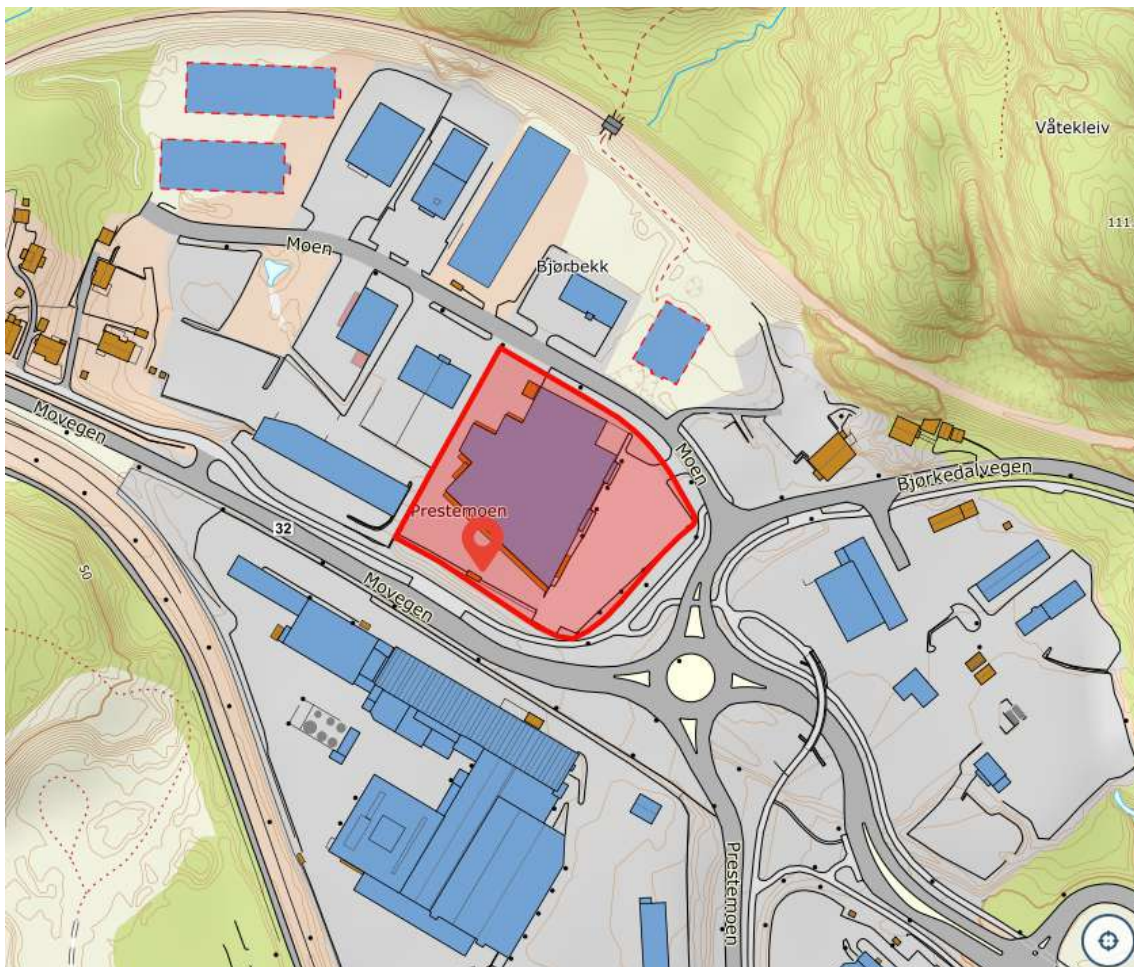
Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 31.01.2024.

**Eventuelt ny planID:**

**Planendring vedtatt:** fylles inn etter vedtak

## Innledning:

Eier/tiltakshaver ønsker å tilbygge eiendommen med gbnr. 43/339 (Jysk) 150 m<sup>2</sup> for utvidet salgs areal i eksisterende butikk, samt tilbygget kaldt utomhus salgsområde på ca. 105 m<sup>2</sup> og et buffertlager for Montér på 126 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver ønsker derfor å endre eksisterende BYA fra 45 til 55%. Videre ønskes noe endring av byggegrense i nord, øst og sør. Søknaden gjelder del av gjeldende plan, samt mindre del av naboplan; Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim- område BKB1. Utbyggingsbehovene ble først drøftet med kommunen som byggesak med dispensasjon høsten 2022, men er senere i samråd med kommunen vurdert å omsøkes som endring etter forenklet prosess.



III. 01: Oversiktskart aktuelt planområde med rød avgrensing; Moen 4 (GBnr 43/339) regulert til blandet formål Industri/Forretning/kontor (I/F/K).

## Bakgrunn for planendringen

Endringen av gjeldende plan er nødvendig for å utvikle eiendommen i tråd med behovene/ønskene fra leietakerne for å være konkurransedyktige i dagens marked og framover. Montér og Jysk har tilsammen 23 ansatte på eiendommen med totalt 16 årsverk. Det vises til Innledningen over.

## Beskrivelse av planendringen

- Utvidelse av BYA fra 45% til 55% for del av tidligere BF2-1, nå kalt I/F/K etter nye standard for reguleringsplaner. Arealformålet er det samme som før; industri/forretning/lager. Areal inkl. BKB1 - Mindre del av (stripe mot vei) Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim kalt BKB1 også med formål industri/forretning/kontor er i samråd med kommunen vurdert å tas inn i I/F/K for å ha et helhetlig næringsområde mot veiformål/veianlegg.
- Mindre justering av byggegrenser. Mot sør i forhold til avstand senter ny vei (30 meter), mot Bjørkedalsveien i øst i formåls grensen for å regulere for eksisterende situasjon med bilparkering, og i nord justering av byggegrensen langs fasadelivet av eksisterende bygg for å ivareta/rette opp i forhold til eksisterende situasjon.



Ill. 02: Illustrasjonen (v) viser foreslåtte planendringer. Område F/K/I og område BKB1 med areal 11681 m<sup>2</sup> reguleres samlet til nytt område F/K/I med BYA 55%, og mindre endringer av byggegrenser i sør, øst og nord. Rosa strek (h) viser plangrense mellom de to planene som omfattes av endringen.



Ill. 03: Bilde som viser nytt veianlegg/rundkjøring omfattet av Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim. (Kilde Google).

## Utsnitt av gjeldende plan og endret plan



III. 04: Større del av Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde og del av Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim.



III. 05: Del av Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde og del av Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim. Moen 4 (Gbnr 43/339) markert med rød pil.



III. 06: Planforslag Del av Reguleringsplan for Moheim industri- og forretningsområde og del av Reguleringsplan for Fv 32 Rundkjøring Moheim benevnt F/K/I med 55%BYA og justerte byggegrenser.

### BYA-beregning av planforslaget:

Se Ill. 07 og Fig. 01 under.

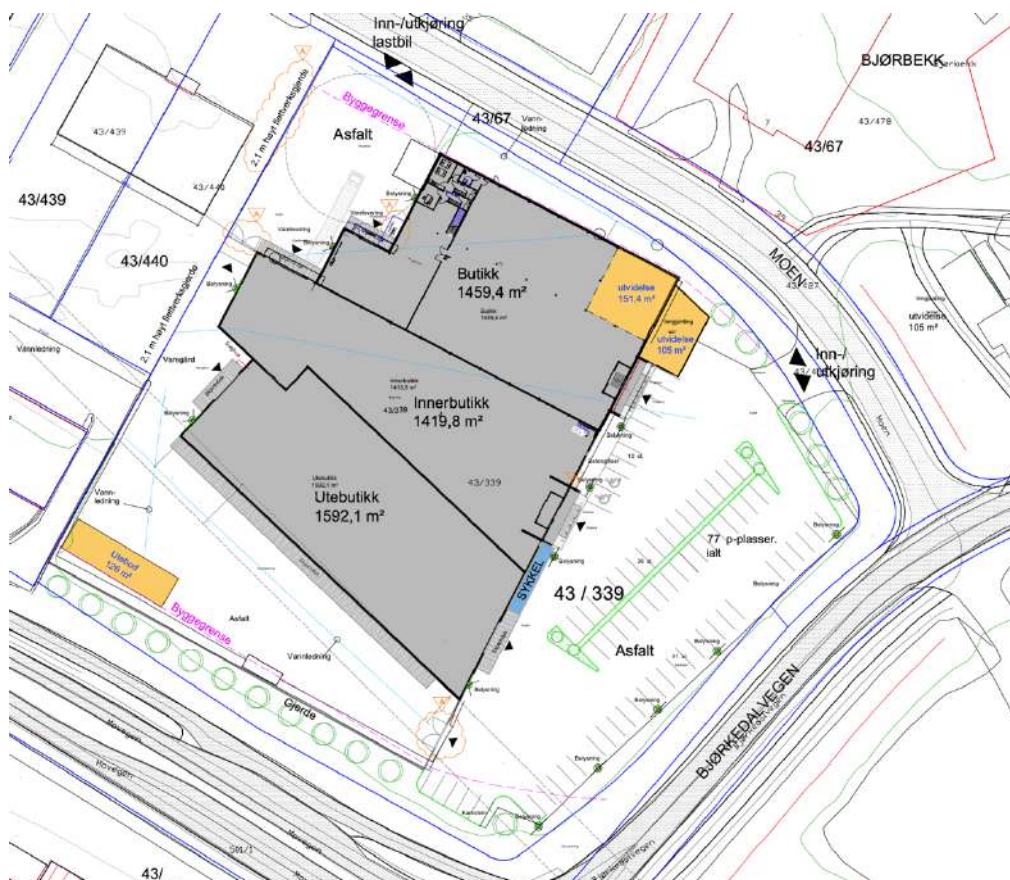
4570 m<sup>2</sup> (eksisterende) + 151,4 m<sup>2</sup> (ny) + 105 m<sup>2</sup> (ny) + 126 m<sup>2</sup> (ny) = 4952,4+1386 (parkering 77 biler)/11681= 6338,4 m<sup>2</sup>/11681m<sup>2</sup> 54,3= **55% BYA**

(Parkering 77 p plasser x 18= 1386 m<sup>2</sup> BYA)

BRA Arealer Montér og Jysk		Forretning/kontor	Industri/lager	
		BRA	BRA	
Salgareal	2163	2163		
Utebutikk	1483	1483		
Varelevering	544,4		544,4	
Sanitær	38,6			
Teknisk	63			
Sosiale rom	202,2	202,2		
Ganger/smålager	62,5		62,5	
Mezzanin Jysk	36,8		36,8	
	4593,5	3848,2	643,7	
Krav regplan:		Parkering maks 1 pr 50 m <sup>2</sup> BRA Forretning/kontor Parkering maks 1 pr 100 m <sup>2</sup> BRA Industri/Lager		
Maks pplasser		77	6	83
Planen tilrettelegger for 77 p-plasser som også er grunnlag for BYA-beregningen				

Fig. 01: Oversikt BRA/BYA/p-plasser for omsøkt planforslag.

### Situasjonsplan til planendringen



Ill. 07: Situasjonsplan – til planendringen. Viser de tre utbyggingsområdene markert med gul farge, 77 p-plasser og sykkelparkering markert med blått. Forøvrig ingen forandring på atkomst/utkjøring.

## Nærhet til vannledning.

### Nord-øst i planen er det diskutert nærhet til vannledning med kommunen.

Følgende er referert fra Dialogmøte:

«Fasade planlegges ca. 2,4 meter fra VA- nett. Vi anbefaler en bestemmelse som ivaretar dette, f.eks: *Før det gis rammetillatelse eller IG for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Kommunalteknikk. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.*

### Tilbakemelding fra kommunalteknikk, se også vedlegg 3 og 4:

Når det er mellom 2m og 4m fra ytterkant ledning eller kum til nærmeste konstruksjon må det gjøres tiltak. Vi tillater ikke mindre enn 2m avstand. Tiltak skal godkjennes av Kommunalteknikk (f.eks gjennom teknisk plan). Tiltak kan være spunting eller støttemur fundamentert på fjell eller lavere enn ledningene og kummene. Mur/spunt må dimensjoneres for ensidig jordtrykk slik at vi kan grave bort jorda uten at noe raser eller det blir setninger.»

Overstående anbefaling (rød skrift) er tatt inn i forslag til reviderte reguleringsbestemmelser vedlagt. Konstruksjonstegninger/avstand iht. kommunens krav over vil bli utferdiget i forbindelse med Teknisk plan til Rammesøknad.

I tillegg er følgende medtatt i reviderte bestemmelser for nytt område I/F/K:

*Parkeringsplasser for I/F/K kan ligge utenfor reviderte byggegrenser iht. dagens situasjon under forutsetning at de ikke ligger i frisisiktsoner.*

## Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

### -Synliggjøring av behandling etter enkel prosess.

Planendringen- i hovedsak økning av BYA for planområdet benevnt I/F/K innbefatter utbygging av tre mindre arealer/områder for Jysk og Montér for å ivareta deres behov for noe mer plass for å drifte sine forretninger i framtiden. Dette omfatter som tidligere nevnt 150 m<sup>2</sup> for utvidet salgsareal i eksisterende butikk, samt tilbygget kaldt utomhus salgsområde på ca. 105 m<sup>2</sup> for Jysk og et buffertlager for Montér på 126 m<sup>2</sup>, tilsammen 381 m<sup>2</sup> BYA.

Byggemeldingstegninger vil bli utferdiget i forbindelse med Rammesøknad.

Eksisterende bygningsmasse har et BYA-areal på 4570 m<sup>2</sup> BYA, dvs en økning på 8,3 % BYA bygningsmasse. Videre er all bilparkering i utomhusplanen medregnet i BYA-vurderingen (77 plasser). Maks tillatt i hht reguleringsplan ca 83 plasser.

Omsøkt planforslag/planendring er derfor oppdatert til dagens situasjon.

### Betydning for naboer/andre grunneiere - nabovarsling

De tre mindre byggetiltakene som reguleringsplanen legger opp til vil knapt ha noen betydning for naboer eller andre grunneiere i området. Tiltakene vil ha liten ekstern virkning i forhold til dagens drift på området. De tre tiltakene vil også bli lite synlige for naboer/grunneiere.

Vi vurderer derfor at nabovarsling kan skje i forbindelse med Rammesøknad for tiltakene.

### Vurdering av omsøkt planendring etter forenkla prosess

Kommunen har bedt oss å vurdere omsøkt planendring etter flytskjema 52-031 under:

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder., jfr. Plan og bygningslovens § 12-14. Det er konsekvensen av endringene og ikke primært størrelsen på den som vil være utgangspunktet for om endringen kan behandles etter forenklet prosess.

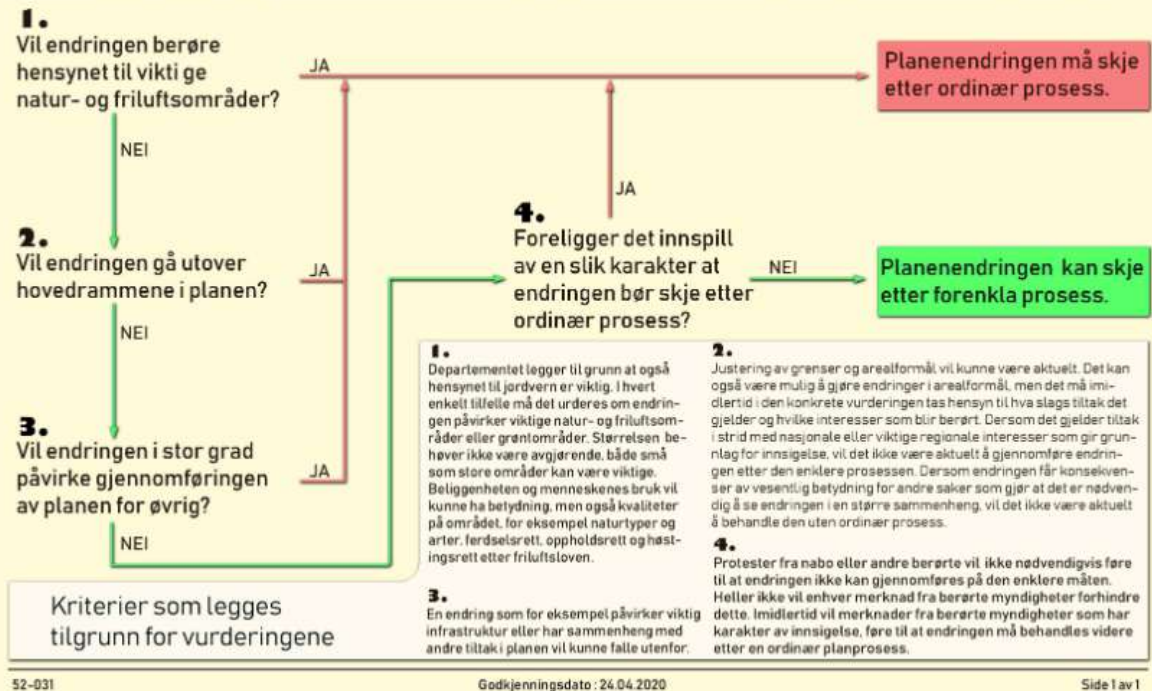


Fig. 02: Flytskjema (52-031) for vurdering av om endring kan skje etter forenkla prosess.

### Vurdering av planendringen etter enkel prosess:

Vår vurdering av flytskjema 52-031 og i forhold til naboer/grunneiere:  
Planendring kan skje etter forenkla prosess.

I prosessen med planavdelingen i kommunen har vi også fått inntrykk av at kommunes administrasjon vurderer at forslaget til planendring kan behandles etter reglene for en forenkla prosess av foreslått endring av reguleringsplanen.

Planendringen er viktig for å ivareta framtidig konkurransesituasjon for eksisterende virksomheter på eiendommen (Jysk og Montér) med totalt 23 ansatte (16 årsverk).

**31.01.2024 Terje Tollefsen/fagkyndig plan – AD Arkitekter AS.**