



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

PLANBESKRIVELSE

0605_414

Detaljregulering for
KVARTAL 36

Utarbeidet av Mjøsplan AS, sist revidert 01.07.19

- 1.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **16.10.2018, sak 141/18**
Høring og offentlig ettersyn **27.10.18 – 10.12.18.**
2.gangs behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO, sak SAKNR**
2. gangsbehandling i formannskapet **DATO, sak SAKNR**
Vedtak i kommunestyret **DATO, sak SAKNR**
-



Figur 1: Ortofoto med planavgrensning

Innhold

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler	4
2.5 Krav om konsekvensutredning?.....	4
3. Planprosessen	4
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	4
4. Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplan	5
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
5.1 Beliggenhet	5
5.2 Eksisterende bygg og arealbruk	5
5.3 Landskap og klima	7
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	8
5.5 Naturverdier	8
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk og uteområder	8
5.7 Trafikkforhold	8
5.8 Barns interesser	9
5.9 Sosial infrastruktur	10
5.10 Teknisk infrastruktur	10
5.11 Grunnforhold.....	11
5.12 Støyforhold	11
5.13 Luftforurensing	11
6. Beskrivelse av planforslaget	11
6.1 Planlagt arealbruk	11
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	13
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	14
6.4 Parkering	21
6.5 Tilknytning til infrastruktur	21
6.6 Trafikkløsning	21
6.7 Universell utforming	22
6.8 Uteoppholdsareal	22
6.9 Kulturminner	22
6.10 Støyforhold	23
6.11 ROS-analyse	23
6.12 Rekkefølgebestemmelser	24
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	24
7.1 Overordnede planer	24
7.2 Byform og estetikk	24
7.3 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	25
7.4 Barns interesser	26
7.5 Energibehov – energiforbruk	26
7.6 Teknisk infrastruktur.....	26



7.7 ROS.....	26
7.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	26
7.9 Avveining av virkninger	27
8. Innkome innspill.....	27
9. Avsluttende kommentar	29

1. Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl § 4-2, første ledd.

Denne planen har bakgrunn i et ønske om å kunne fortette et kvartal i Hønefoss sentrum. I dagens situasjon er kvartalet brukt til bolig, forretning og kontor. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til sentrumsformål, og er regulert i reguleringsplan nr. 64 Kvartal 35,36, fra 23.9.1983 til kombinert formål forretninger/kontor, der bestemmelsene også åpner for boliger.

I dette planforslaget er det lagt opp til kombinert formål bolig/forretning/kontor. Det er tenkt bygg i maksimalt 6 etasjer som trapper opp fra 4 etasjer i øst. Det skal være forretning/kontor i første etasje ut mot Storgata i vest, og bolig ellers. Da planområdet er forholdsvis lite og ligger sentralt var plass til leke- og uteoppholdsareal en utfordring. I planforslaget er det åpnet opp for at dette kan løses på takflater i tillegg til arealer på bakkeplan. I skissene på mulig utforming av bygg er det lagt uteoppholdsareal på bakkeplan der lekeareal også skal opparbeides, og uteoppholdsarealer på tak i 2. og 5. etasje som vil være felles for feltet.

Andre viktige tema i reguleringsplanprosessen har vært trafikale forhold og trafikkstøy, og kulturminner og kulturmiljø. Trafikk og trafikkstøy ble analysert nærmere i henholdsvis trafikkanalyse og støyrapport. De trafikale utfordringene er størst i Storgata, i planforslaget er hovedatkomsten lagt ut til Sundgata hvor det er betydelig mindre trafikk. Støyrapporten viser at det må gjøres støytiltak på byggene for at det skal gi tilfredsstillende støyverdier. Leke- og uteoppholdsarealene er plassert slik at disse vil kunne få tilfredsstillende støyverdier. Trafikkanalysen og støyrapporten ligger også vedlagt. Det er et bygg innenfor planområdet som har en høy verneverdi. Dette bygget forutsettes fjernet, noe som vil være en konsekvens av fortettingen.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å få en høyere utnyttelse i området og å legge til rette for boligformål i tillegg til forretning/kontor som er dagens regulerte arealformål.

Planen skal vurdere og belyse konsekvenser i tema som støy, trafikkforhold, estetikk, universell utforming, sol/skygge-forhold og parkeringsløsninger.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Lafton Eiendom AS

Plankonsulent: Mjøsplan AS har overtatt som plankonsulent etter Sivilingeniør Bjørn Leifsen som tok seg av oppstartsfasen av prosjektet.

Mjøsplan AS, postboks 6, 2391 Moelv, tlf: 62365298, v/Ida Marie Weigård.

Grunneiere:

Planområdet omfatter eiendommene:

gnr/bnr

318/514 – Storgaten 20 A og B AS

318/137 – Stjernegruppen Ringerike AS

318/138 – Lafton Eiendom AS

3000/1 – Ringerike kommune

2.3 Tidligere vedtak i saken

Anbefaling om oppstart av planarbeidet ble vedtatt i Formannskapet 23.05.17, sak 17/17.

Planen ble 1. gangsbehandlet i Formannskapet 16.10.2018, sak 141/18.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger foreløpig ingen utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen er ikke vurdert til å utløse krav om konsekvensutredning (ref. oppstartsmøte).

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 15. juni 2017, med merknadsfrist 18.09.17. Varslet område var hele kvartal 36, som nå er begrenset til en mindre del av kvartalet. Merknader kom fra Buskerud fylkeskommune, Fylkesmannen i Buskerud og Statens vegvesen.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer:

«Regional planstrategi i Buskerud 2013-2016». I kap. 5 beskrives en areal- og transportstrategi hvor hensikten er at kommunene knytter trafikknutepunkter opp til aktuelle boligområder, og gjør overgang fra privatbil til kollektivtrafikk mest mulig tilgjengelig. Dette planforslaget vurderes å ikke være i konflikt med regionale planer.

Kommuneplanens samfunnsdel:

Samfunnsdelen legger stor vekt på at klima og miljø skal være retningsgivende for utviklingen i Ringerike kommune. Fortetting er et virkemiddel mot målet om redusert transportbehov og mindre klimagassutslipp. Planarbeidet skal også gjøre rede for om det er aktuelt å koble seg på fjernvarmeanlegget. Planen vurderes å ikke være i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplan:

Planområdet er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.

4.2 Gjeldende reguleringsplan

I dag er området regulert i reguleringsplan nr. 64 Kvartal 35,36, fra 23.9.1983. Planområdet er i regulert til kombinert formål forretning/kontor der det åpnes for boliger i bestemmelsene.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i kvartalet på hjørnet mellom Sundgata og Storgata, i Hønefoss sentrum. Totalt areal på planområdet er ca. 2,19 daa.

5.2 Eksisterende bygg og arealbruk

Det er flere forskjellige bygg i kvartalet i dag. Kvartalet består av mur- og tregårdsbebyggelse i 2 til 4 etasjer av nyere og eldre dato. Bebyggelsen består av ulike funksjoner som forretninger (blant annet bilverksted, trafikkskole og frisør), serveringssteder (som restauranten i første etasje på figur 2) og boliger. Kvartalet ellers består av parkering og asfalterte områder. Selve planområdet begrenser seg til trehusbebyggelsen (figur 3 og 4). Det finnes ikke noe grøntareal eller uteoppholdsareal innenfor planområdet.



Figur 2: Det nordvestre hjørnet av Kvartal 36 (hentet fra maps.google.com).



Figur 3: Hjørnet av Storgata og Sundgata (hentet fra maps.google.com).



Figur 4: Sørøstre hjørnet av planområdet, sett fra Sundgata (hentet fra maps.google.com).

5.3 Landskap og klima

Planområdets landskap er relativt flatt. Området er bebygd fra før og området ellers er asfaltert og består av parkering osv.

Da Hønefoss ligger relativt lavt i landet, og ikke i kystnære strøk er lokalklimaet typisk innlandsklima og er heller ikke spesielt vindutsatt.

«I Buskerud er det store kontraster i klima fra områdene nær Oslofjorden og til indre og høyereliggende strøk. I lavtliggende områder nær Oslofjorden er årsmiddeltemperaturen ca. 6 °C, mens den i nordvestlige høyfjellsområder er lavere enn -4 °C. Indre dalstrøk har lave vintertemperaturer; ved Nesbyen er det målt -38 °C. Sommerstid kan det bli over 30 °C både ved kysten og i indre dalstrøk. Således er den høyeste temperaturen i Norge på 35,6 °C målt på Nesbyen 20. juni 1970. Årsnedbøren er lavere enn 700 mm både på Ringerike og i enkelte indre dalstrøk, mens den i fjellstrøkene i nordvest er på over 1500 mm. Det forventes ikke at det storstilte temperatur- og nedbørmønsteret vil endre seg vesentlig. Det beregnes at årstemperaturen i Buskerud fra 1971-2000 til 2071-2100 vil øke med ca. 4 °C; med størst økning om vinteren og minst om sommeren. Årsnedbøren er beregnet å øke med ca. 15 %. Dager med mye nedbør kommer litt hyppigere, og med økt nedbørintensitet. For vind viser beregningene små endringer, men usikkerheten er stor.» Fra Klimaprofil Buskerud https://cms.met.no/site/2/klimaservicesenteret/klimaprofiler/klimaprofil-buskerud/_attachment/12029?_ts=15dcb13f302

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner innenfor planen, og siden kvartalet er bebyggt i nyere tid er sannsynligheten liten for at det er noe som ligger uoppdaget.

Ringerike kommune gjennomførte en verdivurdering av bebyggelsen i Hønefoss i 2000/2001, og deler av jugend- og sveitserstilsbebyggelsen innenfor det varslede planområdet ble vurdert til å ha verneverdi. Hjørnegården i Bloms gate 9 (datert år 1900-1925) og Storgata 20B (datert år 1850-1875) er vurdert til å ha høy verneverdi. Det er kun Storgata 20B som ligger innenfor planområdet i dag.



Figur 5: Markering av bygg med verneverdi. Brun sirkel er høy verneverdi (hentet fra Ringerike kommunes karttjeneste).

5.5 Naturverdier

Da hele planområdet er bebyggt er det ingen kjente naturverdier i området.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk og uteområder

Det er ingen uteoppholdsarealer innenfor planområdet i dag. Det er ca. 600 meter til Schjongslunden som er dedikert til ulike typer idrettsanlegg og et friluftsområde. Søndre park er også et populært uteområde i tilknytning til Hønefoss sentrum. Parken ligger 500 meter unna planområdet, og den består av en større vanddam med springvann, en friluftscene og gangveier med sittebenker. Det er også anlagt en treningspark (Tuftepark) øst for friluftscenen. Fengselsparken som er et viktig rekreasjon- og uteområde for beboere i Hønefoss sentrum ligger nord for planområdet.

5.7 Trafikkforhold

Planområdet ligger øst for Storgata, sør for planområdet går Sundgata. Området i dag har parkering og innkjøringer flere steder. Det er parkering innenfor fortauet langs Sundgata, og det er innkjøring til området mellom byggene i Sundgata. Det er i tillegg gateparkering langs Storgata. Parkeringen er synlig i ortofoto av planområdet (figur 6). Planområdet ligger sentralt i Hønefoss sentrum og det er kun 300 meter til Hønefoss busstasjon.

Det er laget en trafikkanalyse der det i forkant har blitt foretatt en trafikkteiling på vegene i tilknytning til kvartalet. Trafikkanalysen viser at det er en del trafikk i Storgata i vest og betydelig mindre i Sundgata sør for planområdet. Storgata har en ÅDT på 7725 og en fartsgrense på 30 km/t. Det er fortau på begge sider av veien, og gateparkering på begge sider. ÅDT for Sundgata er 725, med en tungtrafikkandel på 3%. Fartsgrensen her er 30 km/t. Det er en to felts vei med fortau på begge sider av veien. Trafikksikkerheten for myke trafikanter er

vurdert til å være god da det er fortau på begge sider av vegene i tilknytning til kvartalet og det er fotgjengeroverganger flere steder. Trafikksituasjonen er videre omtalt i vedlagt trafikkanalyse.

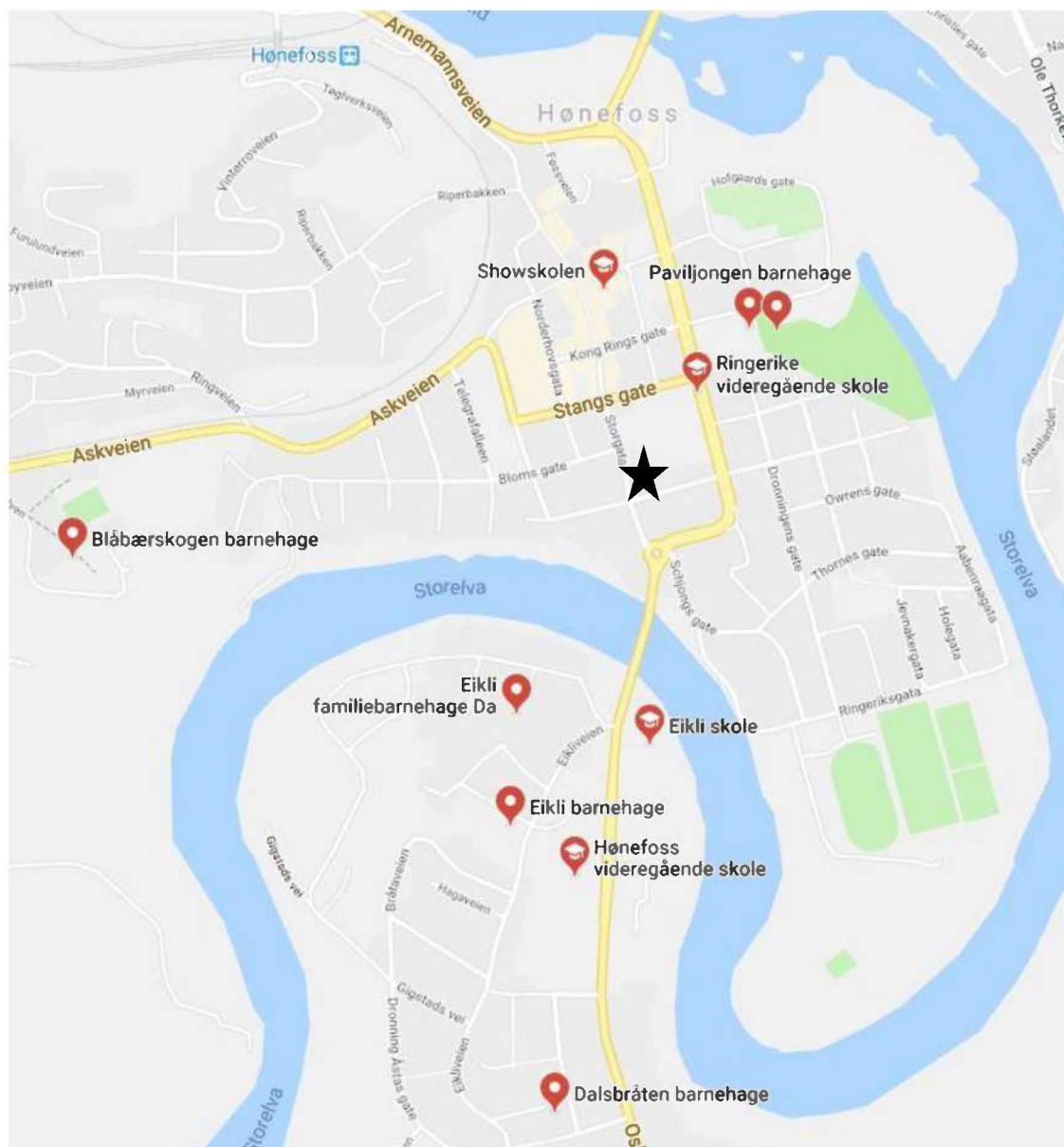


Figur 6: Ortofoto av planområdet. Her er det tydelig at store deler av arealet i kvartaler går med til parkering på bakkenivå.

5.8 Barns interesser

Det er ingen lekeplasser eller områder tilpasset barn innenfor planområdet i dag. Det er lekeplass på Søndre Torv i Hønefoss sentrum som ligger 3-4 minutters gange fra planområdet. Det er også lekeplass ved Eikli skole som ligger sør for planområdet, på andre siden av Storelva. Denne skolen skal legges ned og erstattes av en ny skole, Benterud skole med tilhørende lekearealer i Hønefoss syd. Avstanden vil ikke være særlig endret i forhold til Eikli skole.

5.9 Sosial infrastruktur



Figur 7: Kart over skoler og barnehager i området. Planområdet er markert med svart stjerne (hentet fra maps.google.com).

Planområdet ligger i grensen for opptaksområder for grunnskolen. Eikli barneskole er den skolen som ligger nærmest kvartalet, denne skolen skal riktig nok legges ned og erstattes med ny skole i Hønefoss syd. Dette vil ikke ha så mye å si for avstanden til skolen fra planområdet. Av ungdomsskoler er det Hov eller Veienmarka skole som ligger i nærheten av sentrumsområdet. De to videregående skolene Hønefoss og Ringerike ligger begge i nærhet til planområdet der Ringerike helt klart er nærmest da denne grenser til planområdet i sør og øst. Det er også flere barnehager i området, som en kan se i figur 6.

5.10 Teknisk infrastruktur

Området er tilknyttet offentlig vann- og avløp og annen teknisk infrastruktur.

5.11 Grunnforhold

Grunnforholdene i og rundt planområdet anses for å være gode og stabile ifølge NGUs kart.

5.12 Støyforhold

Området er støyutsatt, da spesielt fra trafikken i Storgata. Deler av området er innenfor gul og rød støysone, som krever at områder med funksjoner som er støysensitive bør ligge på skjermet side eller at det må iverksettes støydempende tiltak. Det er utarbeidet en egen støyvurdering som er vedlagt. For støyvurdering for planforslaget se avsnitt 6.10.

5.13 Luftforurensing

Området ligger i et sentrumsområde med en del trafikk, og trafikk er den største kilden til luftforurensning. Ringerike har en egen målestasjon, men resultatene av denne har ikke kommet enda. I følge luftkvalitet.info kan Ringerike sammenlignes med de forhold som finnes i Lillehammer. Resultatene for Lillehammer viser at målingene er under tillatte overskridelser av grenseverdien (grønn fargekode) i alle måneder utenom november og desember der tiltaksutredning i kommunen er påkrevd (se figur 8).



Figur 8: Tabell med resultater fra luftforurensningsmålinger i Lillehammer 2016 (hentet fra luftkvalitet.info).

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fortetting med boliger, kontorer og forretninger med mulighet for bevertning i området. Det er lagt opp til rivning av eksisterende bebyggelse oppføring av nytt bygg i maksimalt 6 etasjer som trapper opp fra 4 (3 + 1 inntrukket) etasjer i øst. Det skal være forretning, kontor og eventuelt bevertning i form av kafé, restaurant eller lignende i første etasje ut mot Storgata i vest, og bolig i det øvrige arealet.

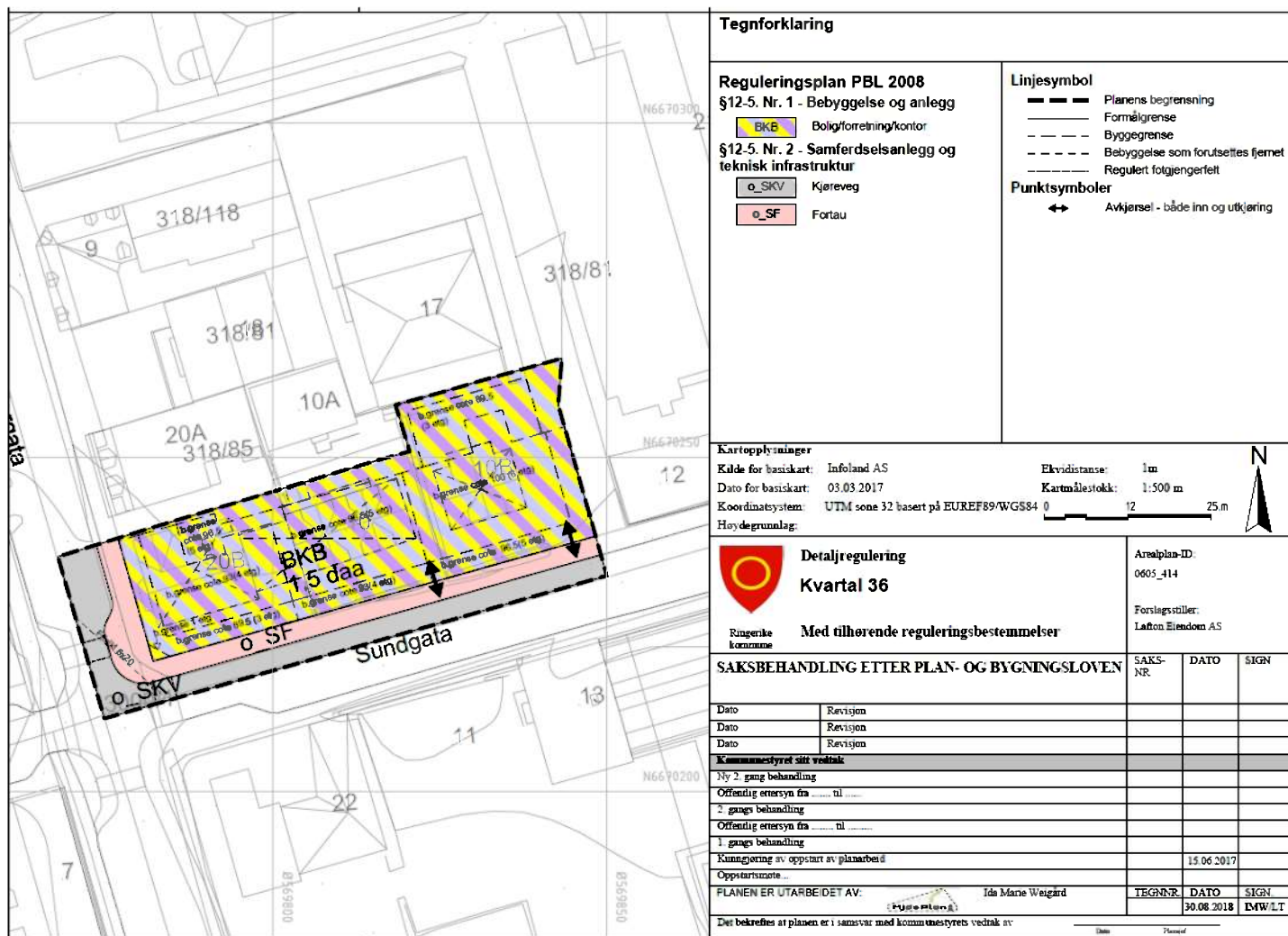
Parkering skal i hovedsak skje i parkeringskjellere, men det er også noen plasser på bakkeplan som i hovedsak tilhører Storgata Bil.

Detaljregulering for Kvartal 36



Reguleringsformål

- Bolig/forretning/kontor (BKB)
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)



Tegnforklaring			
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg BKB Bolig/forretning/kontor §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_SKV Kjøreveg o_SF Fortau		Linjesymbol ——— Planens begrensning - - - - - Formålgrense - - - - - Byggegrense - - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet - - - - - Regulert fotgjengerfelt Punktsymboler ↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring	
Kartopplysninger Kilde for basiskart: Infoland AS Dato for basiskart: 03.03.2017 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84 0 Høydegrunnlag:		Ekvivalens: 1m Kartmålestokk: 1:500 m 	
Detaljregulering Kvartal 36 Med tilhørende reguleringsbestemmelser		Arealplan-ID: 0605_414 Forslagsstiller: Laften Eiendom AS	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak:			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstarts møte			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Ida Marie Weigård		TEGN-NR.	DATO
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av		30.08.2018	DMW/LT
		Dato	Plansjef

Figur 9: Plankart (datert 30.08.18)

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1802 - Bolig/forretning/kontor	1,53
Sum areal denne kategori:	1,53
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	0,36
2012 - Fortau	0,30
Sum areal denne kategori:	0,66
Totalt alle kategorier: 2,19	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Bolig/forretning/kontor (BKB)

Under formål bolig/kontor/forretning kan det oppføres bebyggelse i maksimalt 6 etasjer med forretning og kontorer i første etasje ut mot Storgata og bolig i det øvrige arealet. Det åpnes også for at det kan etableres kafeer, restauranter ol. innenfor formålet. Det er tillatt med parkering i kjelleretasje og på bakkeplan, samt uteoppholdsarealer på bakkeplan, og på takflater. Uteoppholdsarealet på bakkeplan skal opparbeides som lekeplass. Hovedandelen av parkeringsplassene skal være i kjelleretasje. Forretningene i første etasje mot fortau og gate bør være publikumsrettede forretninger med detaljvarehandel o.l. eller bevertning med servering. Likevel er det begrenset med parkeringsplasser innenfor planområdet, så spesielt trafikkskapende forretning tillates ikke. Plasseringen av planområdet innenfor Hønefoss sentrum gjør det til et egnet sted for forretning som baserer seg på gående.

Bebyggelsen innfor formålet skal ha arkitektonisk uttrykk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse i Hønefoss sentrum. Byggene er i denne fasen ikke ferdig detaljprosjektert, men bebyggelsen er tenkt utført i et funksjonalistisk formspråk. Dette er et formspråk som preger flere av de omkringliggende byggene som er bygget etter krigen og som setter sitt preg på området. Bebyggelsen rundt og i planområdet i dag er av varierende karakter. Det er større bygningsvolumer i Storgata med opptil 6 etasjer, og det er mindre trehus i to etasjer i området. Øst for planområdet er det i dag modulbygg tilhørende Ringerike videregående skole. Her vil det komme en ny skole, med tilhørende parkering. Sør for

planområdet på andre siden av Sundgata, i Fordkvartalet, er det regulert bebyggelse i opptil 6 etasjer som ikke er bygd enda. Bebyggelse inntil 6 etasjer øst i planområdet er derfor tilpasset dette. Sol/skyggevirkning kan ses på figur 12 og 13. Nærmere arkitektonisk beskrivelse ligger vedlagt.

Parkeringen til bygg innenfor BKB skal i hovedsak være i kjeller (maks. 1 plass per boenhet), men parkering til forretningslokalene og gjesteparkeringer tillates på bakkeplan med maks. 23 parkeringsplasser totalt på bakkeplan. Disse parkeringsplassene er også tilhørende Storgata Bil Det skal også legges til rette for sykkelparkering og boder i kjelleretasjen.

Kjøreveg (SKV)

Kjøreveg er eksisterende veger rundt kvartalet og sikrer adkomst til kvartalet.

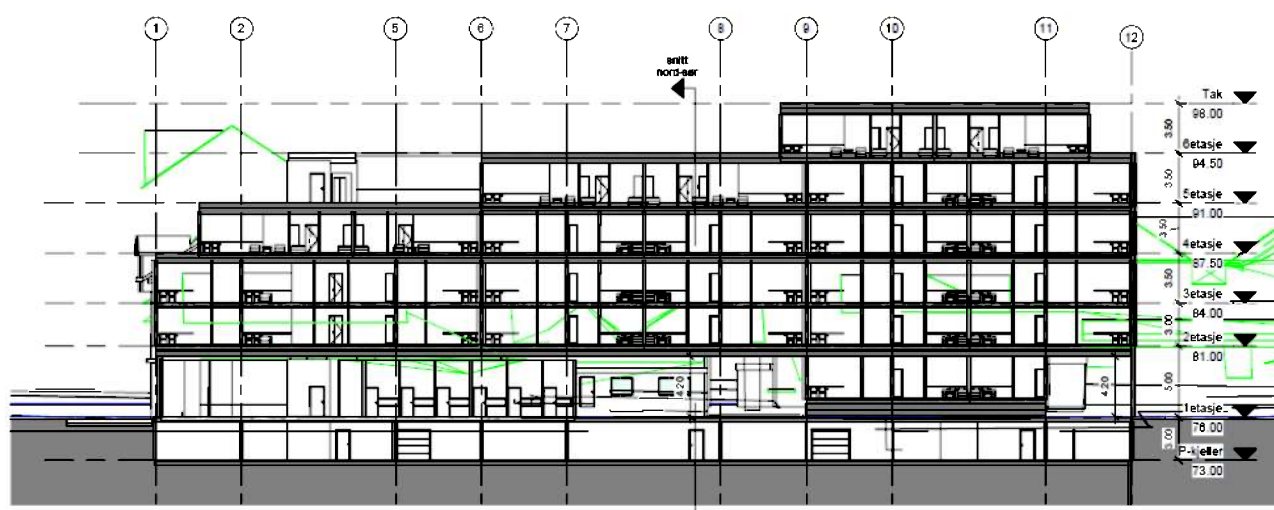
Fortau (SF)

Formålet fortau er for gående. Disse skal bevares og sikre god tilgjengelighet for myke trafikanter.

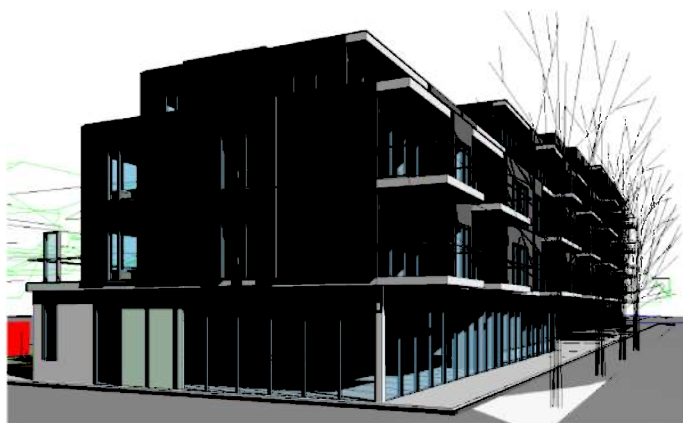
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maksimalt tillatte gesimshøyde er opp til kote +100,0, med flatt tak. Bygget skal trappes fra laveste tillatte bebyggelse i vest (4 etasjer), 5 etasjer i midten, og høyeste i øst (6 etasjer) (se figur 10). Den øverste etasjen i alle trinn er inntrukket fra veggliv mot omgivelsene med minimum 3 meter. Dette gjør at bygget virker mindre ruvende i forhold til omkringliggende bebyggelse.



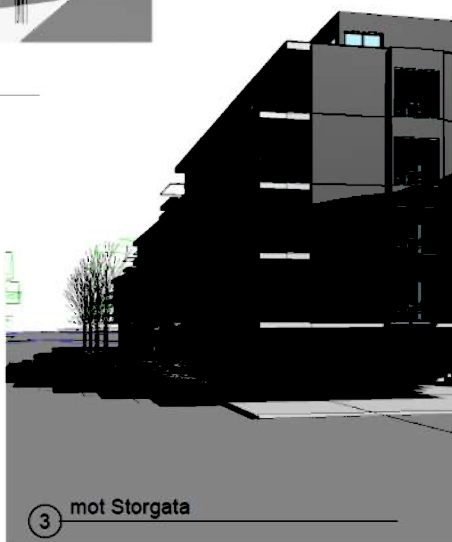
Figur 10: Snitt av et forslag til utforming fra lavest i vest, til høyest i øst.



① fra Storgata



② fra bakgård



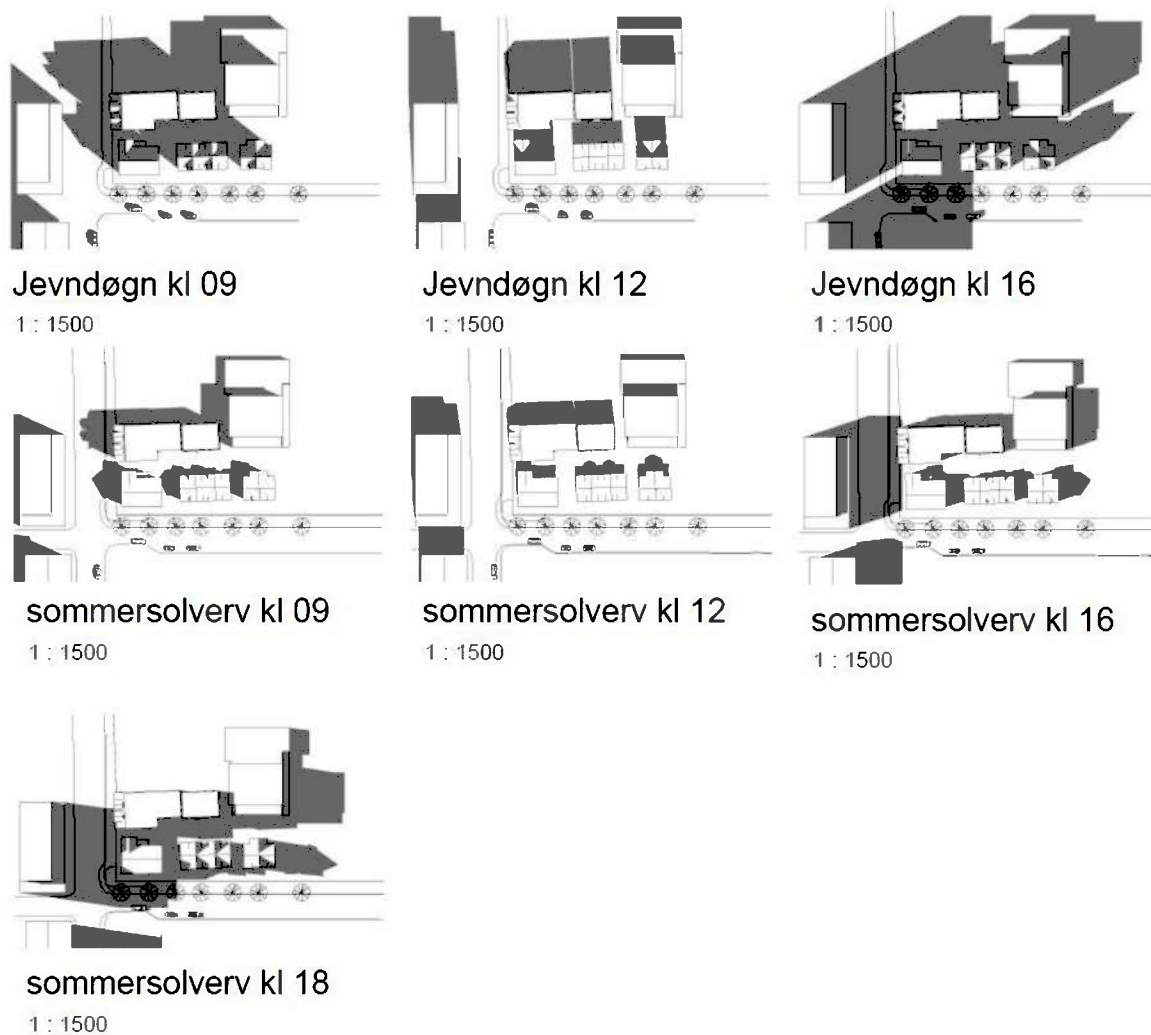
③ mot Storgata

E. 2017/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100		1711
A60.01.021		
Sundgata 10B Gnr 318 / Bnr 137/138/514		
Lafton Eiendom AS Adresse		
sivilarkitekt MNAL Einar Martin Lundstad		Adresse: 101 310 2 i arene 13 028 04 028 101 310 2 i arene 13 028 04 028 101 310 2 i arene 13 028 04 028
1711	28.03.19	06.06.19
Perspektiver svalgang		
A60.01.021		E

Figur 11: Eksempel på fasader.

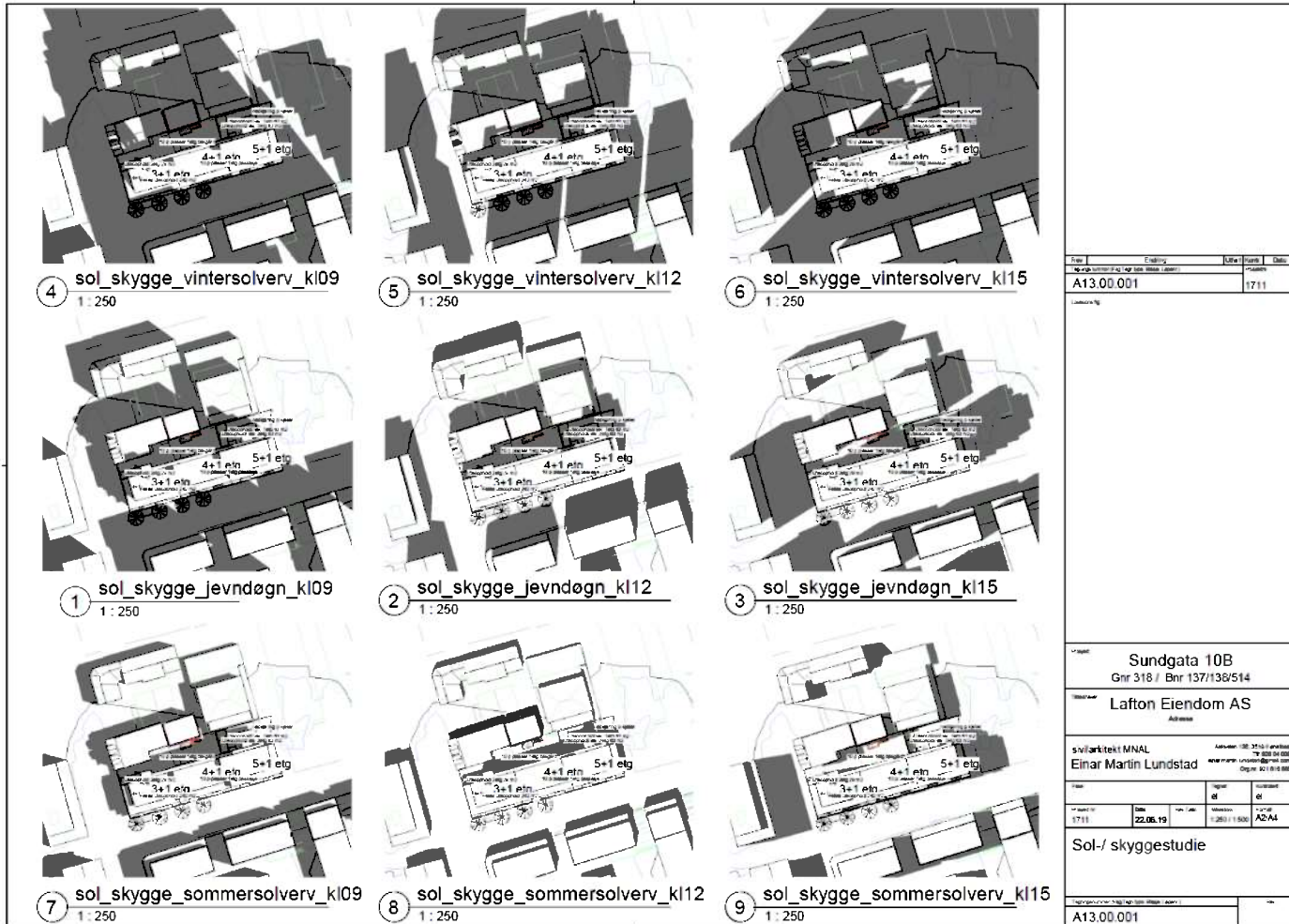
6.3.2 Sol/skyggevirkning

På figur 12 og 13 er det vist ulike sol/skyggevirkinger for ulike alternativ. Figur 12 viser sol/skygge slik situasjonen er i dag. Bebyggelsen er lav, og det er ingen bebyggelse i sør som gir skyggevirking for planområdet.



Figur 12: Soldiagram for dagens situasjon (0-alternativ).

På figur 13 er det vist en fremtidig situasjon der området sør for kvartal 36 er bebygd etter gjeldene reguleringsplan med 6 etasjer der de to øverste er inntrukket, og kvartal 36 er bygd med maksimalt . Kvartal 36 vil få en del mer skygge i dette alternativet om en sammenligner med figur 12.



Figur 13: Soldiagram der planområdet er bygd ut etter maksimalt tillatte høyder (4-5-6 etasjer), og der området sør for planområdet er bebygd i 6 etasjer der de to øverste er inntrukket.

Byggene nærmest, nord for ny bebyggelse vil få noe mer skyggevirking av den nye bebyggelsen. Dette er vanskelig å unngå da det er relativt tett mellom byggene, om ny bebyggelse skal være høyere enn 2 etasjer som i dag. Ved en trapping av bebyggelsen vil skyggevirkingen begrenses noe, spesielt når sola treffer fra sørvest. Tiltak som gjør at det kan tilføres mer lys til bebyggelsen i nord for ny bebyggelse er åpningen i første etasje der innkjøring til parkeringsplassene på bakkeplan er. Dette vil kunne gi mer lys inn til bakgården, og vil gjøre at bakgården virker mer åpen og luftigere. Med bebyggelse i 6 etasjer sør for planområdet vil 1. etasje og deler av 2. etasje ligge i skygge store deler av høst/vårjevndøgn. Med utstikkende balkonger fra fasaden vil også dette gi noe skyggevirking i vår/høstjevndøgn kl. 16. Dette vil ikke påvirke mer enn nærmestliggende vindu i fasaden i forslaget til utforming av bygg, og gjelder kun ettermiddagen, og ikke tidligere på dagen.

6.3.3 Grad av utnytting

Tillat %BYA er 100%.

6.3.4 Størrelse på nye forretningsarealer

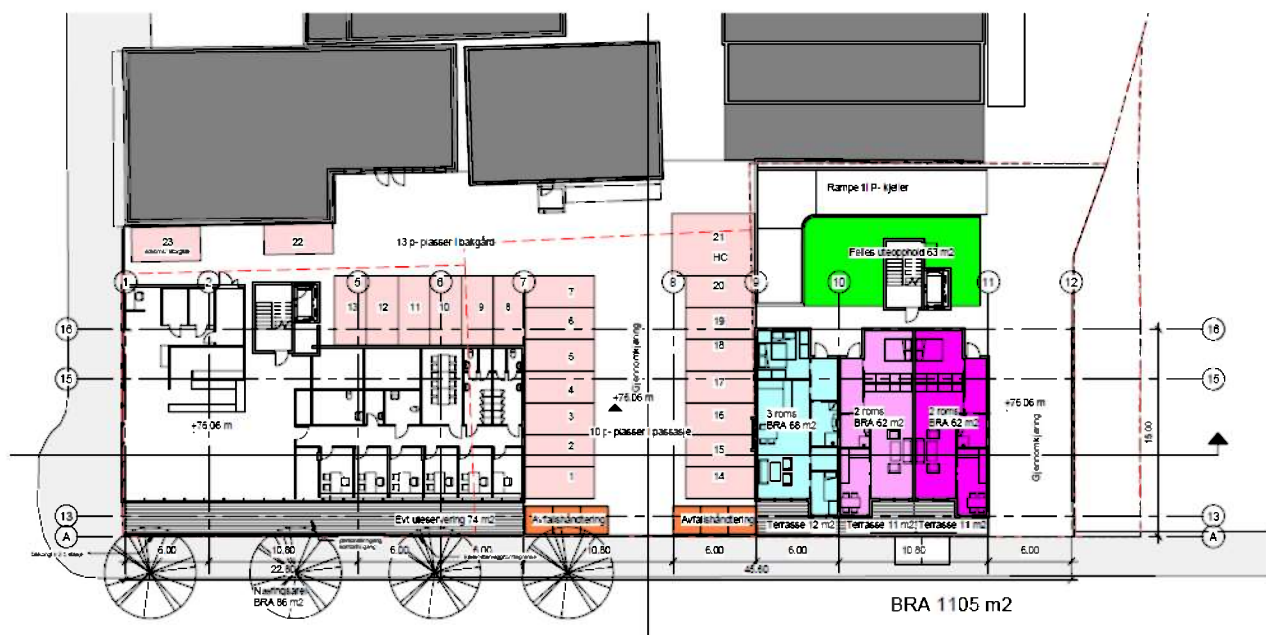
Planen gir ca. 100 m² med forretnings- og kontorarealer, inkludert arealer til eventuell bevertning. Dette er kun arealet i første etasje og ikke medregnet eventuelt areal for lager ol. i kjelleretasjene.

6.3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

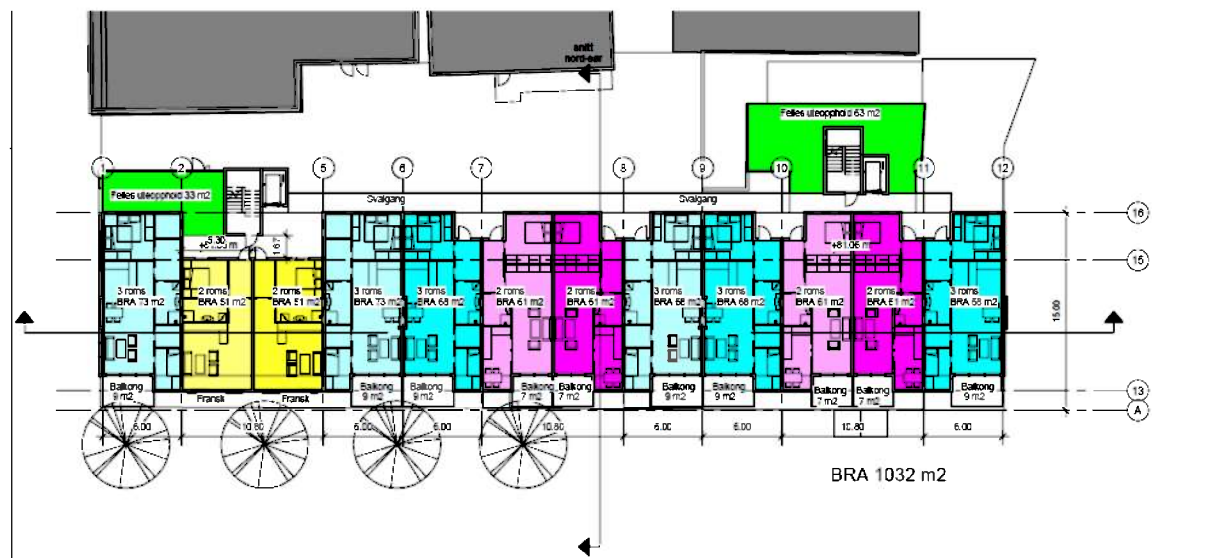
I forslaget til utforming er det lagt opp til ca. 45 leiligheter. Dette kan endres fram til endelig detaljprosjektering av byggene da noen av leilighetene i dette forslaget er relativt store, og det kanskje vil være ønskelig å dele de opp for å få flere mindre enheter. Variasjon i leilighetsstørrelser og sentrumsnær plassering gjør boligene attraktive for alt fra studenter og småbarnsfamilier til eldre.



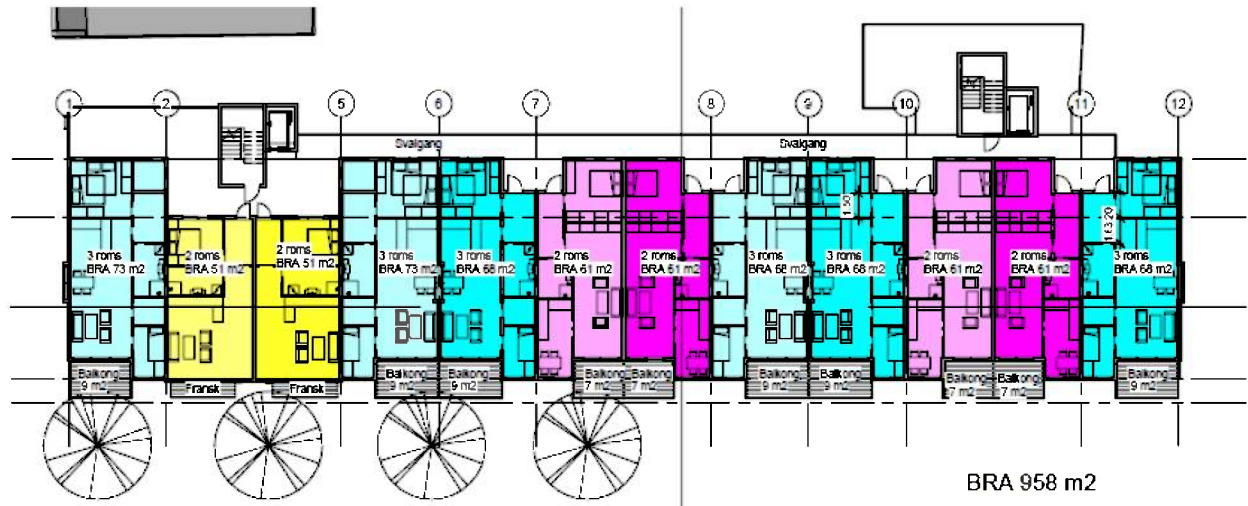
Figur 14: Forslag til planløsning kjelleretasje.



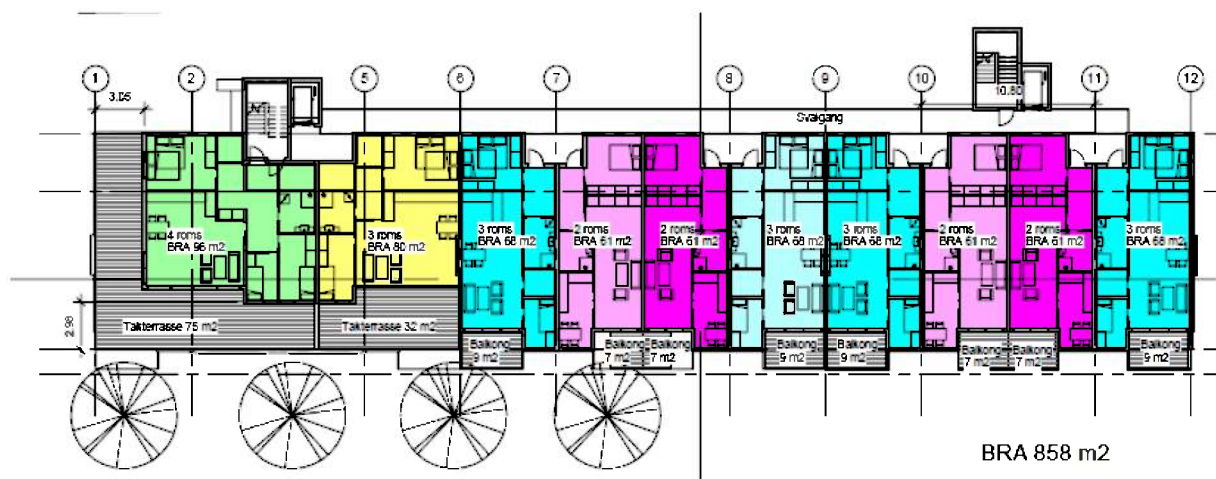
Figur 15: Forslag til utforming 1. etasje.



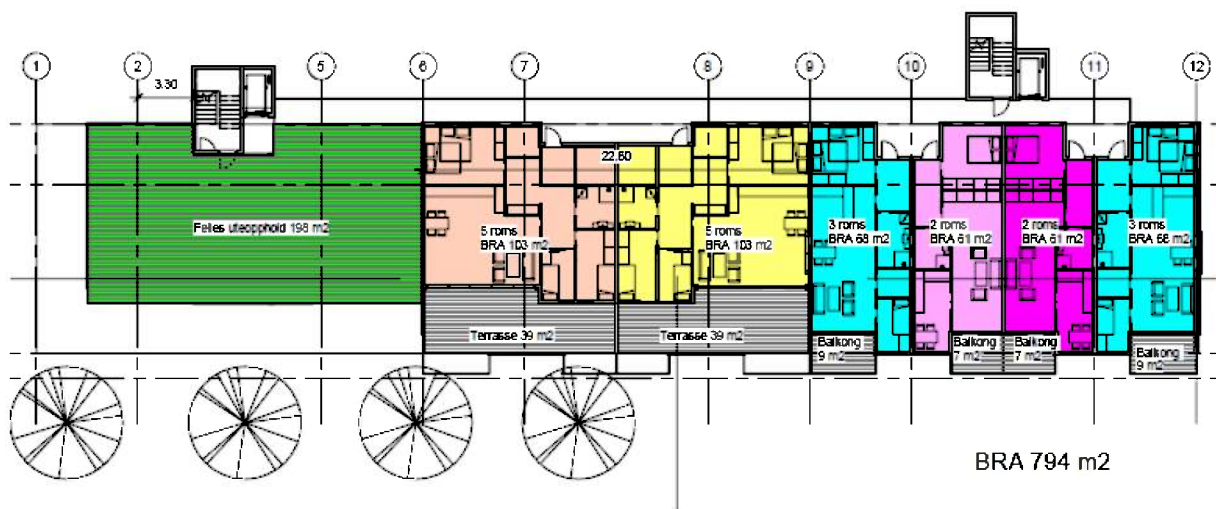
Figur 16: Forslag til utforming 2. etasje.



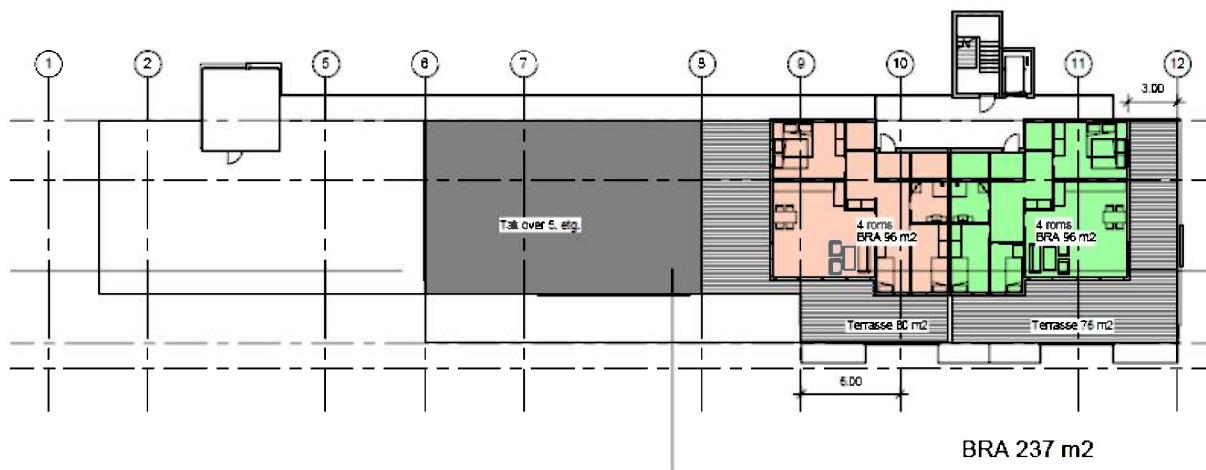
Figur 17: Forslag til utforming av 3. etasje.



Figur 18: Forslag til utforming av 4. etasje.



Figur 19: Forslag til utforming av 5. etasje.



Figur 20: Forslag til utforming av 6. etasje.

6.4 Parkering

Parkering skal være på bakkeplan og i kjeller. I planforslaget er det foreslått en løsning med ca. 23 parkeringsplasser på bakkeplan og ca. 42 parkeringsplasser i kjeller. Av parkeringsplassene på bakkeplan er i flere plassert under byggets 2. etasje, slik som i innkjøringene (se figur 15). Parkeringsnormen krever maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering til boenhetene er ivaretatt gjennom parkeringsplasser i kjeller. Parkeringsplasser på bakkeplan er tiltenkt som parkering til forretninger og kontorer.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Nye bygg innenfor planområdet skal legge til rette for fjernvarme og skal tilkobles annen offentlig infrastruktur.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Kjøreatkomst

Atkomsten til planområdet vil være videreføring av eksisterende adkomst fra Storgata og Sundgata. Nedkjøring til parkeringskjeller vil skje fra innkjøring lengst sørøst i planområdet. Her vil det også være en videreføring av eksisterende innkjøring. Den andre adkomsten i sør vil være til parkeringer på bakkeplan. Denne innkjøringen vil også gi en åpning til bakgården som vil gi mer lys inn.

6.6.2 Varelevering

Varelevering skal skje via felles adkomst med parkering på bakkenivå.

6.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er god tilgjengelighet for gående og syklende i området. Det er fortau på siden mot Storgata og mot Sundgata med fotgjengeroverganger på hjørnene der fortauet er nedsenket for god framkommelighet for alle.

Trafikksituasjonen er nærmere beskrevet i vedlagte trafikkanalyse.

6.7 Universell utforming

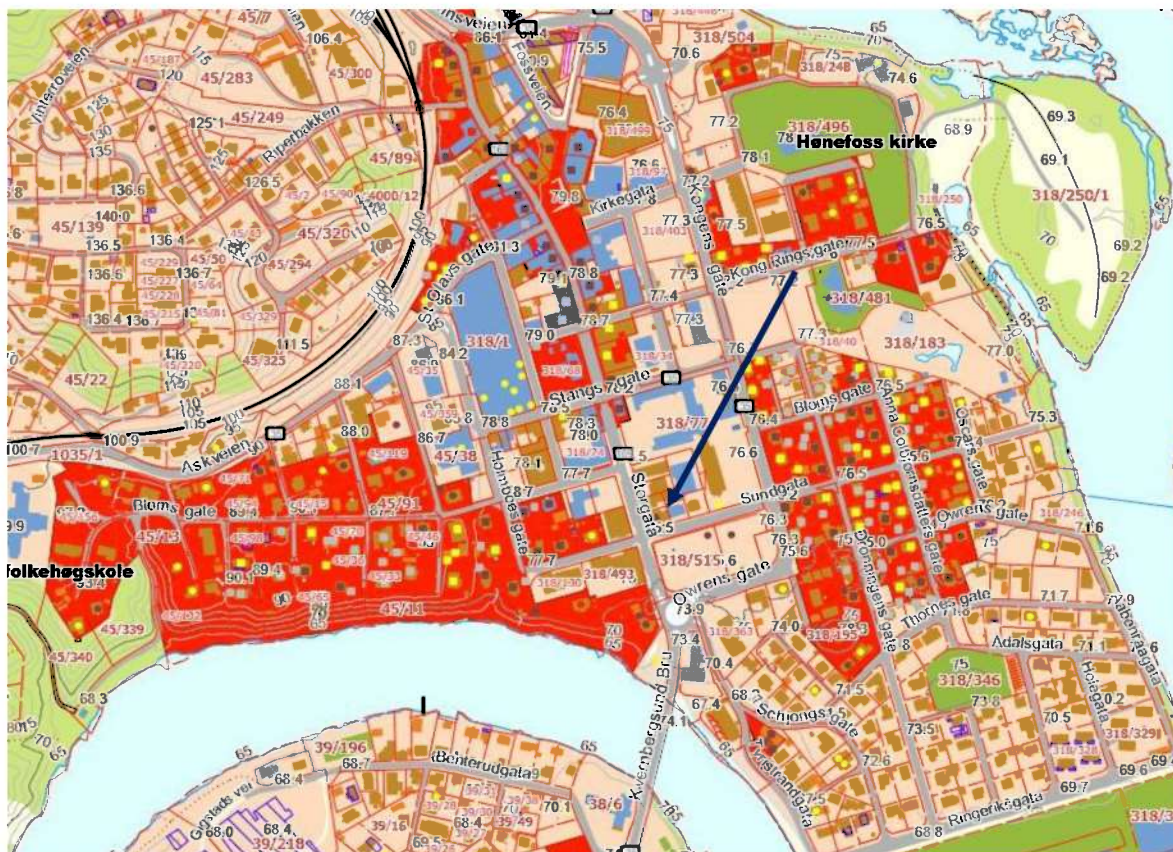
Utformingen av planområdet vil følge krav om universell utforming i TEK17 §12.

6.8 Uteoppholdsareal

I planforslaget er det lagt opp til felles uteoppholdsareal og lekeområde for beboerne på bakkeplan og på taket i 2. og 5. etasje. Arealene er på ca. 63 m² på bakkeplan, 96 m² i 2. etasje og ca. 198 m² i 5. etasje. Arealet på bakkeplan skal inneholde lekeareal med enkle lekeapparater for de minste, sandlekeplass samt sittegrupper ol. Uteoppholdsarealet bør beplantes med ikke-allergifremkallende vegetasjon. Leilighetene vil også ha tilgang på egne balkonger.

6.9 Kulturminner

Storgata 20 og hjørnegården i Bloms gate 9 er vurdert å ha verneverdi innenfor varslet plangrense. Planforslaget med ny planavgrensning forutsetter rivning av eksisterende bygg i Storgata 20. Dette er for å kunne øke utnyttelsen i sentrumsområdet.



Figur 21: Oversiktskart (hentet fra Ringerike kommunes karttjeneste) over områder med verneverdi i Hønefoss. Planområdet vist med mørkeblå pil.

Bygget er også beskrevet i boken «Hus i Hønefoss» som er skrevet av Jo Sellæg. Boken hører med til vurderingen av de verneverdige byggene i Hønefoss som ble gjort i 2000/2001. I denne boken er det skrevet at bygget i Storgata 20 har gjennomgått endringer i nyere tid. Det er også beskrevet andre områder i Hønefoss der det er bygg med satt like høy verdi som ligger litt lenger ut fra sentrumskjernen. På figur 18 er områder i Hønefoss med verneverdi vist.

Planområdet ligger ikke innenfor et av disse områdene der hvor det er flere bygg med verneverdi samlet.

En rivning av Storgata 20 vil si en rivning av et bygg som er ansett å ha høy verneverdi. Med de endringene som er gjort på bygget i nyere tid, så er det ikke så mye igjen av det som var opprinnelig bygg. Bortsett fra takutstikk og vinduer og panel i øvre etasje er det lite karakterpreg igjen. Da planområdet ligger sentralt er det av stor verdi å kunne fortette i dette området. Storgata 20 er ikke automatisk fredet, og det ligger heller ikke i et område der det er flere bygg som skal ivaretas. Da det er et uttalt mål å fortette i byene, og at Ringerike kommune skal ha en stor befolkningsvekst, er dette noe som må veies opp mot bevaringen av bygget. I dette planforslaget er vurderingen at en utbygging kan bidra med flere gode kvaliteter med mer publikumsrettet 1. etasje og en fortetting med boliger i et veldig sentralt område der flere kan gå og sykle til daglige gjøremål som vil kunne veie tyngre enn å bevare et bygg som likevel har gått gjennom store forandringer gjennom tiden.

Mer om kulturminner står i kapittel 5.4.

6.10 Støyforhold

Planområdet ligger i et trafikkert område og er støyutsatt. Det er utført en støyberegning for kvartalet generelt og mer spesifikt for det nye bygget i Sundgata 10 B. Rapporten fra støyberegningen konkluderer med følgende:

Utvendig støy

Balkonger og vinduer som ligger ut mot Storgata og Sundgata vil bli støyutsatt i 2.-6. etasje og krever skjermende tiltak for å tilfredsstille anbefalt grenseverdi iht. T-1442. Leiligheter med innbyggede balkonger ligger skjermet og oppfyller anbefalingene. Det samme gjelder felles leke- og uteoppholdsareal og takterrasse.

Støy mot fasade

Fasader mot Storgata og Sundgata vil bli støyutsatte i 2.-6. etasje og inneholder støyfølsomme rom. På bakgrunn av dette er det foreslått støyreducerende tiltak i forbindelse med vinduer til disse rommene.

Innvendig støy

Fasade mot Storgata og Sundgata i 2.-6. etasje krever lydegenskaper i yttervegg min $Rw+C_{tr}(C2) = 35dB$ for å tilfredsstille kravene i NS8175. Øvrige fasader oppfyller kravene mot at skjermende tiltak gjennomføres. Det forutsettes balansert ventilasjon og ingen perforeringer som svekker lydisoleringen på støyutsatte fasader.

6.11 ROS-analyse

I vedlagte ROS-analyse ble det gjennomgått en sjekklister der ulike temaer ble sjekket. Det var kun temaet radon som var ansett til å kunne være et problem i området og som da trengte videre analyse i eget skjema. Analyseskjemaet viser at konsekvensene kan bli store ved

eksponering for radon, men det er risikoreduserende tiltak som kan utføres som vil gjøre at risikoen for dette vil være minimal. Risikoreduserende tiltak er byggmessige tiltak som blant annet radonspærre i grunnen og balansert ventilasjon. TEK-17 har egne krav til bygg med tanke på radon som uansett skal følges. Med utførte tiltak vil risiko og sårbarheten for negative hendelser være minimal.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentert tilfredsstillende forurensingsforhold i henhold til gjeldende lovverk og forskrifter.

Før det gis brukstillatelse i området skal tilfredsstillende støyforhold dokumenteres for boliger iht. T-1442/2016 - retningslinje for støy i arealplanlegging.

Offentlige trafikkarealer innenfor planområdet, inkludert fortau og fotgjengerfelt skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligene.

Før det gis brukstillatelse skal støytiltak i henhold til støyrapport for ny bebyggelse være utført.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer:

«Regional planstrategi i Buskerud 2013-2016» (kap. 5). Planen bidrar til tett bebyggd tettsted med gode muligheter for bruk av sykkel/gange og kollektivtransport fremfor privatbil. Planen vurderes å ikke være i konflikt med regionale planer.

Kommuneplanens samfunnsdel:

Samfunnsdelen legger stor vekt på at klima og miljø skal være retningsgivende for utviklingen i Ringerike kommune. Fortetting er et virkemiddel mot målet om redusert transportbehov og mindre klimagassutslipp. Planen vurderes å ikke være i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplan:

Planområdet er avsatt til senterformål i kommuneplanen. Planens formål følger overordnet plan.

7.2 Byform og estetikk

Hønefoss sentrum har en kvartalsstruktur som videreføres i planforslaget. Det er variasjon i utformingen av byggene i sentrumsområdene. Det er en overvekt av eldre trebebyggelse, men i dette kvartalet er det en overvekt av store betongbygg. Da planområdet ligger i sentrumsområdet av Hønefoss er det flere høyere bygg i nærheten. Det er også et område sør

for kvartalet som i dag ligger brakk, men som har en nyere reguleringsplan der det er åpnet opp for 6 etasjer. At en fremtidig utbygging vil være på 6 etasjer er ikke usannsynlig. I dette planforslaget er det tatt høyde for at nye bygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Mer om dette i 6.2.

7.3 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

De viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

§ 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet. Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt med tanke på naturmangfold, men området er bebyggt fra før og det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok da området er utbyggt.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Tiltaket vil ikke medføre noen ytterligere belastning på naturtyper og økosystemet da området i dag er bebyggt.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Byggeteknikken og byggemetoden vil være i henhold til dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees om uaktuelt.

7.4 Barns interesser

I tillegg til lekeplassen for de små barna som etableres på bakkeplan innenfor planområdet er det lekeplass på Søndre Torv i Hønefoss sentrum som ligger ca. 4 minutters gange fra planområdet. Det er også lekeplass ved Eikli skole som ligger sør for planområdet, på andre siden av Storelva. Når Eikli skole legges ned vil lekeplass være på den nye skolen, Benterud. Tilgjengeligheten til skoler og barnehager er god, se kap 5.9. På dette grunnlaget vil vi si at barns interesser er tilstrekkelig ivaretatt.

7.5 Energibehov – energiforbruk

Byggene som er planlagt oppført i området følger moderne standard. Området er innenfor område for konsesjon for tilknytning til fjernvarmenettet.

7.6 Teknisk infrastruktur

Det er løsning for vann, avløp og strøm i området. Løsning for påkobling og dimensjonering blir gitt i byggesøknad/tekniske planer.

7.7 ROS

Se vedlagt ROS-analyse.

7.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Så lenge ikke andre avtaler foreligger skal utbygger stå for kostnader av offentlige anlegg (eksempelvis fortau). Reguleringsbestemmelsene sikrer at det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunen dersom den skal overta drift og vedlikehold av disse anleggene når de er ferdigstilt og godkjent av kommunen.

7.9 Avveining av virkninger

Planforslaget medfører få endringer og har liten grad av konflikt, da området tidligere var bebygd og ligger i tett bebygd område.

8. Innkomne innspill

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar
<p>1. Buskerud fylkeskommune</p> <p>Buskerud fylkeskommune gjør oppmerksom på at hjørnegården i Bloms gate 9 (318/118) og Storgata 20 (317/514) er vurdert til å ha høy verneverdi. BF anbefaler at den verneverdige bebyggelsen bevares og at nye tiltak tar hensyn til eksisterende verneverdig bebyggelse. Anbefaler at det stilles krav til plassering, volum og utforming av ny bebyggelse for å sikre god tilpasning til omgivelsen og at det bør utarbeides gode illustrasjoner som viser hvordan den verneverdige bebyggelsen kan inkorporeres i prosjektet.</p>	<p><i>Det videre planarbeidet må vise hvordan noe av den verneverdige bebyggelsen kan bevares. Storgata 20 er tenkt revet. Her er verdien av bygget og verdien av en eventuell rivning og utbygging veid opp mot hverandre. Det er en del bygg i Hønefoss sentrum som er vurdert til å ha høy verneverdi. Om det skal fortettes og bygges flere boliger i sentrum er det nødvendig å vurdere om alle byggene bør ivaretas. Dette er vurdert.</i></p>
<p>2. Fylkesmannen i Buskerud</p> <p>Standard uttalelse fra FMB i slike saker. Spesielle relevante uttalelser er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støyhensyn skal ivaretas ihht. T-1442. Det kan aksepteres avvik fra anbefalte støygrenser dersom boligene sikres en stille side. • Luftkvalitet skal legges til grunn i planleggingen. Helst skal det ikke tilrettelegges for boliger i områder med dårlig luftkvalitet, samtidig er det ønskelig at det fortettes i sentrumsområder slik at bilbruk kan reduseres og luftkvaliteten bli bedre. • Hensyn til barn og unge. Det skal være tilstrekkelig med lekeareal for barn i alle aldre. Lekeareal på tak godkjennes ikke som eneste løsning, kun som supplement til lekeareal på bakkenivå. • Tilknytning til fjernvarmenettet da planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet. 	<p><i>Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med planarbeidet.</i></p> <p><i>Merknaden er tatt til følge i planarbeidet.</i></p> <p><i>Merknaden er tatt til følge i planarbeidet. Det er undersøkt hvilke tilbud det er til barn og unge i nærheten i dag. Lekeareal er i planforslaget lagt på tak.</i></p> <p><i>Merknaden er tatt til følge i planarbeidet.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> • Vurdere om vannbåren varme kan være hensiktsmessig. 	
<p>3. Statens vegvesen</p> <p>Statens vegvesen er positiv til at det legges til rette for fortetting i sentrum. De mener at en virkning av økt trafikk som en fortetting vanligvis medfører må dokumenteres nærmere med en trafikkanalyse.</p> <p>Videre kommenterer SVV at byggegrensen må vurderes på nytt. Både med tanke på støy og «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud» der byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.</p> <p>SVV minner også om tilrettelegging for tilgjengelighet til kollektive transportmidler, sykkel og gående.</p>	<p><i>En trafikkanalyse er utarbeidet og er en del av plandokumentene.</i></p> <p><i>Byggegrensen mot veg vil beholdes slik den er i dag, da dette er et kvartal med eksisterende bebyggelse, og det vil være hensiktsmessig å legge nye bygg på linje med de eksisterende slik at kvartalsstrukturen videreføres.</i></p> <p><i>Tilrettelegging for tilgjengelighet til kollektive transportmidler, for sykkel og gående er ivaretatt i planarbeidet. Det er lagt til bestemmelse om sykkelparkering innenfor området og tilgjengeligheten ellers er beskrevet i trafikkanalysen.</i></p>

9. Avsluttende kommentar

Dette planforslaget bidrar til å fortette sentrumsområdet til Hønefoss. Det er kort vei til skole og barnehage, det er forholdsvis trafikksikkert, og reguleringen samsvarer med intensjonen i Nasjonal gåstrategi (fra Vegdirektoratet 2012) om at flere skal gå mer. En utfordring i området er støy, og da spesielt mot Storgata, noe vedlagte støyrapport viser.

En annen utfordring er plass til leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet. Løsningen her ble å benytte takflate i tillegg til bakkearealer til disse formålene. Dette gir uteoppholdsareal med gode solforhold og lite gatestøy. Uteoppholdsarealene er ikke optimale, men de tilbyr et sted å være ute og nyte sol og frisk luft.

Planforslaget innebærer en rivning av Storgata 20 som er vurdert til å ha høy verneverdi, men bygget har gått gjennom endringer i nyere tid. Dette bygget ligger ikke innenfor område i Hønefoss med høy verneverdi. Rivningen av Storgata 20 vil bidra til en fortetting i sentrum av Hønefoss og vil på den måten være i tråd med overordnede mål om befolkningsvekst i kommunen, der store deler skal være i sentrumsområdene av Hønefoss. En fortetting her gir også muligheten til at flere kan gå og sykle til/fra området. Derfor er det vurdert dit at de positive virkningene vil være større enn de negative.

Det er kort vei fra området til større lekeplasser og idrettsanlegg. Turområder i nærheten gir muligheter for rekreasjon, aktiv fritid og nærhet til naturen.