



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 15/9051-68

Arkiv: PLN 414

414 Kvartal 36 - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. 0605_414 Detaljregulering for Kvartal 36 vedtas.
2. De deler av plan 64-35-56 Kvartal 35,36 vedtatt 30.06.1983, plan 64-02 Hønefoss sentrum vedtatt 20.12.1976 og plan 313-03 Byporten vedtatt 21.02.2013, som blir berørt av ny plan, oppheves.

Sammendrag

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en fortetting med boliger, kontorer og forretninger med mulighet for bevertning i Hønefoss. Det er lagt opp til rivning av eksisterende bebyggelse og 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.

Planen er siden 1. gangsbehandling omarbeidet for å tilpasse seg prinsipper fra plan 431 Områderegulering Hønefoss, og bevaringsverdig bebyggelse innenfor kvartalet. I tillegg har det blitt gjort endringer i samsvar med vedtak ved 1. gangsbehandling. Dette gjelder nedskalering av antall parkeringer på bakken, legge lekeplass på bakkenivå og justere høyde og volum fra gjennomsnittlig 6 til 5 etasjer.

Utarbeidelse av denne planen har skjedd parallelt med Områderegulering Hønefoss. Det resulterer i kompromisser på løsninger.

Rådmannen mener planen vil være med å fortette Hønefoss på en god måte og bygge opp under mål og prinsipper lagt til grunn i kommuneplanen og Områderegulering Hønefoss.

Innledning / bakgrunn

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig, kontor og forretning i Hønefoss sentrum. Dette vil fortette bysentrum og bygge oppunder kommunale mål på området.

Tidligere behandlinger og vedtak

08.05.2017 Oppstart i HMA sak 29/17:

1. Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid 414 Reguleringsplan – Kvartal 36 Storgaten – Sundgata.
2. Overnevnte reguleringsplan skal sees i sammenheng med detaljreguleringen for Byporten Hønefoss – detaljregulering 0605-427 og overordnet byplan for området.

23.05.2017 Formannskapet 2 - kommunestrategi og plan anbefalte oppstart av planarbeidet i møte, sak 17/17.

08.10.2018 1.gangsbehandling av HMA og deres innstilling til formannskapet i møte Bh. NR. 65/18 var:

1. Forslag til detaljregulering for Kvartal 36 avventer føringer som blir gitt i plan 431 områderegulering Hønefoss jf. vedtak i kommunestyret 08.03.2018 sak 14/18. «Planer som er igangsatt, som ikke vil ha påvirkning på byplanen, skal fremmes til politisk behandling.»
2. Planen tas opp igjen til vurdering etter at merknadsbehandlingen etter 1. gangsbehandling av plan 431 områderegulering Hønefoss er gjennomført.

16.10.2018 1.gangsbehandling av Formannskapet og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn Bh. NR. 141/18:

1. Forslag til detaljregulering for Kvartal 36 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 64 Kvartalet 35, 36 vedtatt 30.06.1983, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 64-02 Hønefoss sentrum vedtatt 20.12.1976 og 313-03 Byporten, vedtatt 21.02.2013 som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_414 – Kvartal 36 Storgata - Sundgata.
4. I det videre arbeidet skal temaene høyde og volum, sol/skygge, kulturminner og uteoppholdsareal vurderes nærmere. Parkeringsdekning på bakkeplan må nedjusteres før 2. gangsehandling. Lekeareal må søkes løst på bakkeplan.
5. Før 2. gangsbehandling kreves det en situasjonsplan som viser maksimale utnyttelser.
6. Det vil kunne komme vesentlige avklaringer i kommunens arbeid med områderegulering Hønefoss som Kvartal 36 vil måtte ta hensyn til.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Volum og høyde er nedjustert for å følge prinsipper og føringer gitt i plan 431 Områderegulering Hønefoss.
- Lekearealer er plassert på bakkenivå.
- Parkeringsdekningen på bakkeplan nedjustert til maksimalt 23 plasser.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme vedtakspunkt ved 1. gangsbehandling og høringsuttalelser.

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 27.10.2018 – 10.12.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 3 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg.

Buskerud fylkeskommune anbefaler at Storgata 20 bevares og legges under hensynssone bevaring kulturmiljø. I tillegg til dette er de positiv til en fasadeoppdeling. Fylkesmannen i Buskerud mener det er positivt med boligutbygging i Hønefoss. De anbefaler at lekeareal også opparbeides på bakkenivå og at planen sikrer støyutfordringer og luftkvalitet. Statens vegvesen ønsker at det markeres friskt i krysset Storgata/Sundgata.

Innsigelser

Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 64-35-56 Kvartal 35,36 vedtatt 30.06.1983, plan 64-02 Hønefoss sentrum vedtatt 20.12.1976 og plan 313-03 Byporten vedtatt 21.02.2013. Planområdet er i disse reguleringsplanen regulert til forretninger, kontor, felles avkjørsel fortau, veg og annen veggrunn – teknisk anlegg.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Detaljreguleringen bygger opp under mål om befolkningsvekst i kommuneplanens samfunnsdel. Samtidig kan leiligheter i sentrum av Hønefoss være med på å gi et variert botilbud i Ringerike kommune.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Rådmannens vurdering

Etter uttalelser fra overordnede myndigheter og føringer gitt av områderegulering Hønefoss, har planen justert seg på en god måte etter 1. gangsbehandling. Volumet er skalert ned, lekeareal er plassert på bakkenivå og antall plasser til overflateparkering er nedjustert. Resultatet er en plan som vil være en positiv tilførsel for byen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Vedlegg

Oversiktskart

Plankart 414 Kvartal 36

Planbetsemmelser 414 Kvartal 36

Planbeskrivelse Kvartal 36

Vurdering av uttalelser 414 Kvartal 36

Uttalelser til 1. gangsbehandling Kvartal 36

Saksprotokoll - 414 Kvartal 36 1. gangsbehandling

Saksprotokoll - 414 Kvartal 36 1. gangsbehandling

414 Kvartal 36 1. gangsbehandling

Ringerike kommune, 10.07.2019

Tore Isaksen
rådmann

leder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Mathilde Høglund