



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Citygården og hotellkvartalet

Ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. Dette dokumentet fylles ut i oppstartsmøtet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av begge partene.

Dato for oppstartsmøte avhenger av internt oppstartsmøte som avholdes første onsdag i hver måned.

Forslag til plannavn	Citygården og hotellkvartalet
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)	Gbnr. 318/97 (felt BH1), 318/429 (del av felt BS10), del av eiendommen 318/96 (felt o_SGG2 og del av felt o_ST2), hele felt o_S26 (Kirkegata), del av felt o_S3 og del av felt o_S4 (Kongens gate)
Planavgrensning	<input checked="" type="checkbox"/>

Saksnummer	19/5097	Plan-ID	463
Saksbehandler	Linda Nethus		
Planinitiativ mottatt	13.11.2019		
Møtested	Fossveien 9	Møtedato	18.12.2019
Møtedeltakere	BA-tec AS v. Jan Solberg		
Forslagsstiller	Link Arkitektur AS v. Geir Odd Målsnes og Axel Ødegaard		
Fagkyndig	BA-tec AS v. Jan Solberg		
Grunneier	Tronrud Eiendom v. Ellen Grønlund		
Kommune/planmyndighet	Assisterende rådmann Terje Dahlen		
	Byplansjef Inger Kammerud		
	Areal og byplankontoret v. Knut Kjennerud		
	Areal- og byplankontoret v. Linda Nethus (saksbehandler)		
	Areal og byplankontoret v. Linda Engstrøm		
	Byggesaksavdelingen ved Arne Helling		
	Byggesaksavdelingen ved Elisabeth Skaret Lund		
	Byggesaksavdelingen v. Knut Ivar Kollstrøm		
Andre			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet	Merknader:
Utvidelse av eksisterende hotell med nybygg på dagens parkeringsplass. Rive Citygården og etablere et moderne sentrumsbygg. (Bryggerikjelleren bevares, og får bedre tilgjengelighet). Illustrasjonene viser et nytt byrom mellom Hotellet og nytt	

sentrumsbygg og en passasje videre mot Brutorget.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Regional plan
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Pågående planarbeid i området
- Andre planer/vedtak

Plannavn, vedtaksdato:

Kommuneplanens arealdel 2019 -2030

PlanID 431 Områderegulering Hønefoss (felt B10 og BH1)

Planinitiativ for Hønefoss Bru 1B
Rutebilgården

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017-2027
- Energi og klimaplan vedtatt 02. 10.2010
- Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
- Regional plan areal og transport i Buskerud (igangsatt)
- Regional plan for kulturminnevern i Buskerud
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken
- Regional plan for Ringeriksregionen (igangsatt)
- Kommunedelplan for gående og syklende
- Folkehelsemeldinga

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.ringerike.kommune.no/innhold/pagaende-planprosesser/vedtatte-planer/Kommuneplanens-arealdel/>

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

<http://www2.ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/>

- Planforslaget vil samsvare med overordna plan
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordna plan

Merknader:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Aktuelle rikspolitiske/ statlige planretningslinjer (RPR/SPR) og bestemmelser (RPB/SPB)

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020
- SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
- RPR Barn og unges interesser i planlegging
- SPR - Klima- og energiplanlegging
- RPR - Vernede vassdrag

Riksantikvarens bystrategi

Merknader:

Riksantikvarens bystrategi inneholder Riksantikvarens strategier og anbefalinger for forvaltning av kulturarv i byer. Det legges vekt på områder som er av nasjonal interesse, herunder Riksantikvarens NB!-register, og anbefalingene er et signal til kommunal- og regional kulturminneforvaltning om tålegrensen for tiltak i de viktigste historiske bymiljøene.

Konsekvensutredning (KU)

- Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.

Merknader:

Planområdet er nylig regulert i plan 431 Områderegulering Hønefoss. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Citygården ligger inntil Sparebankbygget som ligger innenfor Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). Citygården ligger også inntil bebyggelse (Bryggerigården) og Søndre torv som er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss).

Pbl. § 4-1: *For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.*

Planforslaget vil kunne få vesentlige virkninger for kulturmiljø av nasjonal, regional og lokal interesse. Etter kommunens vurdering stilles det ikke krav til planprogram, men forholdet til kulturminner og kulturmiljø er et viktig utredningstema for planprosessen. Kulturmiljøene må hensyntas gjennom byggenes høyde og utforming, blant annet synlighet og nærvirkning fra Søndre torv. Kommunen vil vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å ta initiativ til møte med fylkeskommunens kulturminnemyndighet før det fremmes et planforslag til 1.gangsbehandling. Utredningen skal innarbeides i planbeskrivelsen.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune, vedtatt 4.4.2019
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud (FOR-2005-04-21-492)
- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune

Merknader:

Overvannshåndtering: Utredningskravet skal oppfylles og løsningene skal være tilfredsstillende. Forslagsstiller anbefales å ta tidlig kontakt med HRA for å diskutere renovasjonsløsning.

- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud
- Krav til lekeplasser
- Andre

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerka planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (hvis planen skal konsekvensutredes).

Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.

Merknader:

Kunngjøring av planoppstart:

Planavgrensning:

planområdet skal omfatte følgende eiendommer/felter: Gbnr. 318/97 (felt BH1), 318/429 (del av felt BS10), del av eiendommen 318/96 (felt o_SGG2 og del av felt o_ST2), hele felt o_S26 (Kirkegata), del av felt o_S3 og del av felt o_S4 (Kongens gate)

Regulerte linjer har vi sendt over til fagkyndig konsulent.

Kommunen må ha planområdet i SOSI-format til varsel om oppstart på kommunens nettside. Dette må godkjennes før oppstart kan varsles.

Annonsen og brevet skal inneholde:

kort beskrivelse av hensikten med planarbeidet, viktige problemstillinger/konsekvenser, hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig, og adresse og frist for spørsmål og innspill til planarbeidet. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.

Ved felles behandling av plan og byggesak, jf pbl §§ 1-7 og 12-15 skal dette varsles samtidig (med lovhenviisning).

Tekst og kartutsnitt til annonse og brev skal sendes kommunen for gjennomsyn.

Adresseliste sendes forslagsstiller sammen med referat fra oppstartsmøte.

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Ringerikes blad, gjerne også på egen internettside. Kommunen annonserer på kommunens hjemmeside
- Informasjonsmøte
- Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)

Merknader:

I denne saken planlegger forslagsstiller å avholde et møte med naboene. Nabomøtet må avholdes i god tid før frist for å komme med innspill til oppstart av planarbeid.

5. Innspill etter internt oppstartsmøte

Til stede i internt oppstartsmøte:

Byggesaksavdelingen v. Arne Hellum og Elisabeth Skaret Lund

Utbygging v. Jostein Nybråten

Teknisk forvaltning, Eiendomsforvaltninga v. Per Christian Frøslie

Folkehelsekoordinator v. Lina Marie Brathaug Frantzen

Miljøretta helsevern v. Unni Suther

Boligtjenesten v. Nina Gulbrandsen Odden

Forurensning v. Ole Anders Moskaug

Barnerepresentant Geir Svingheim

Assisterende rådmann Terje Dahlen

Areal- og byplankontoret v. Knut Kjennerud (enhetsleder Miljø og Areal), Grethe Tollefsen, Ole Einar Gulbrandsen (fagansvar samferdsel), Linda Engstrøm og Linda Nethus (saksbehandler)

Avdeling	Kommentar
Areal og byplan v. Grethe Tollefsen, Linda Engstrøm, Ole Einar Gulbrandsen; Knut Kjennerud og Linda Nethus	<u>Gjeldende regulering og nasjonale kulturmiljøinteresser:</u> Gjeldende regulering plan 431 Områderegulering Hønefoss er førende for planforslaget.

Nedenfor er det trukket fram noen punkter, men det er avgjørende for saksbehandlings-tiden at forslagsstiller setter seg godt inn i områdereguleringen og dens krav til videre regulering. Det presiseres at ny regulering vil erstatte områdereguleringen på det arealet den enkelte detaljregulering dekker. Detaljreguleringen skal detaljere områdereguleringen.

Nabobebyggelsen Bryggerigården, Sparebankbygge og Rutebilgården ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss). Det betyr at § 4.15 er førende for utviklingen innenfor planområdet:

§ 4.15 Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Hensynssona omfatter hele Søndre torv og bebyggelsen rundt.

Planområdet ligger inntil Sparebankbygget som ligger innenfor Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). En av de viktigste anbefalingene i *Riksantikvarens bystrategi* (strategi for forvaltningens arbeid med kulturarv i byer) er: Mer tilpasning, mindre kontrast:

Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.

I strategien legger Riksantikvaren vekt på områder som er av nasjonal interesse.

Kommunen er opptatt av at nybygg innenfor planområdet ikke må berøre bevaringsverdig bebyggelse og Søndre torv på en negativ måte.

Oppstart av planarbeid:

Før vi kan ta endelig stilling til oppstart må planinitiativet suppleres med informasjon om maksimal kotehøyde og utnyttelsesgraden (m² BRA over bakken).

På grunnlag av mottatt dokumentasjon fra fagkyndig konsulent 19.12.2019 er det vår vurdering at administrasjonen kan ta stilling til oppstart av planarbeid. Det er en rekke forhold ved planinitiativet som ikke er i tråd med byplanen. Dette er forhold som må vurderes når det sendes inn et planutkast til vurdering.

Arealer til offentlig samferdselsareal:

Forslagsstiller vil få linjer til samferdselsarealene fra kommunen – altså detaljering.

Framdriftsplan:

Framdriftsplanen innsendt med planinitiativet må endres, siden oppstartsmøtet ikke ble avholdt på foreslått tidspunkt.

Kommunen presenterte en alternativ framdriftsplan i oppstartsmøtet. Denne avsatte en god del mindre tid til saksbehandling enn lovens 12 uker, og er avhengig av god dialog underveis i prosessen, oversendelse av utkast til vurdering i god tid før formell innsending, samt at forslagsstiller og kommunen er enige om et planforslag til 1. gangsbehandling.

Kommunens alternative framdriftsplan ble drøftet i møtet, samtidig som drøfting av felles behandling av plan- og byggesak.

Fagkyndig søker vurderte at det generelt er svært knapp tid i forslagsstillers ønske om framdriftsplan.

Det ble i møtet konkludert med at forslagsstiller sender inn nytt forslag til framdriftsplan, men målet er at planforslaget fremmes for politisk 1.gangsbehandling før sommeren. Kommunen vil vurdere framdriftsplanen fra forslagsstiller når den kommer og komme tilbake til når

planforslaget må være innsendt, komplett og entydig.

Blågrønne prinsipper og overvannshåndtering:

Eksisterende trerekke mot Kirkegata bør forsterkes, men det er viktig at fondmotivet Hønefoss kirke ivaretas eller bedres i aksen fra torvet.

Plan 431 medfører en forventning om blågrønne løsninger i byrom – de skal være fremtredende i gater og torg. (Se § 4.11 for hele bestemmelsen). De bidrar også til ivaretagelse av trinn 1 i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering (se kommunens retningslinje). Denne kan løses for eksempel på tak og/eller byrom. Pollineringsvennlig vegetasjon er viktig for biologisk mangfold. Positivt med grønne/blågrønne tak, blant annet for fordrøyning av overvann, biologisk mangfold og trivsel.

Tronrud eiendom mener at kommunen på grunnlag av at vi ønsker mer grønt skal ta ansvar for skjøtsel av grønnstruktur i offentlige byrom, fortau etc.

Eiendoms- og eierstruktur:

Det må redegjøres for eksisterende og framtidig eier- og eiendomsforhold, både over og under bakken. Det samme gjelder ev. bygningsdeler utenfor planområdet eller over offentlig gangvei etc.

Renovasjon og varelevering:

Det må redegjøres for hvordan foreslått plassering av renovasjon og varelevering berører byrommene, sammenhengene, byliv og myke trafikanter. Forslagsstiller formidlet i oppstartsmøtet at de har vurdert plassering av varelevering og renovasjon, og de har konkludert med at dette er den beste plasseringen. Dette må redegjøres for med utkast til planforslag. Det må også redegjøres for mengde og hyppighet når det gjelder varelevering, og hvilken størrelse det vil være

på kjøretøy for varelevering. Vedrørende kommunens merknad om at det ved store kjøretøy bør vurderes varelevering fra Kirkegata, mente forslagsstiller at fordi Kirkegata er en viktig bygate bør ikke varelevering plasseres her. Dette er kommunen enig i. Kommunen tok opp at det må ses på muligheter for å unngå rygging i de nye byrommene, for eksempel ved at det legges opp til gjennomkjøring fra Kirkegata til Brutorget. Den beste løsningen vil for øvrig være avhengig av hyppighet og tidspunkt for varelevering, og størrelse på kjøretøyene. Illustrasjonsplan må ev. vise snumuligheter i tråd med Statens Vegvesens håndbok.

Det må redegjøres for renovasjonsløsning også for felt BS10. Anbefaler å se på nedgravd løsning eventuelt sammen med eksisterende bebyggelse eller pågående planarbeid for resten av felt BS10.

Tronrud eiendom kom med innspill om at arealkrav til nedgravd løsning blir langt mindre om hyppigheten for tømning økes til hver uke – i dag er det hver andre uke.

Byliv:

Utadrettet virksomhet mot øst og sør er viktig for å bidra til aktivitet i gatene, jf. plan 431 § 4.14.

Brann:

det er viktig å få avklart i tidlig fase brann og redning sine krav i forhold til tilgjengelighet for stigebil innenfor planområdet. Det er en utfordring rundt svalgangene som er rømningsvei i nabobygget.

Atkomst til parkeringskieller:

Spørsmålet om en nedkjøring til, f.eks. fra Kongens gate, ble drøftet i oppstartsmøtet. På samme måte som renovasjon og varelevering er konklusjonen at dette ikke bør plasseres i Kirkegat som er en viktig bygate. Vi bør primært få atkomsten fra eksisterende innkjøring ved Tippen.

	<p><u>Annet:</u> Forslagsstiller opplyste om at Sparebankbygget har en parkeringskjeller som de kommer til via torget foran Sentrumskvartalet. Han opplyste om at de må gå i dialog med Sparebankbygget for å finne en god løsning for grensesnittet mellom denne og ny Citygård.</p>
<p>Assisterende rådmann Terje Dahlen</p>	<p>Det er ønskelig at byggesak deltar med aktuell saksbehandler også tidlig i planprosessen, slik at man kan få avklart spørsmål tidlig og sikrer gode bestemmelser som byggesak kan håndtere. Tiltakshaver har signalisert en rask prosess for regulering, og det bør være mulig med god og tett dialog med tiltakshaver og samordnet innsats fra kommunens side.</p> <p>Kommunen vil gjøre utskifting av teknisk infrastruktur i Kirkegata, og det er satt av midler i kommunens budsjett for å kunne realisere en gjennomføring. Bevilgningen må behandles politisk.</p>
<p>Byggesak <i>v. Arne Hellum</i></p>	<p><u>Felles behandling av plan- og byggesak:</u> Byggesaksavdelingen er uvant med felles plan- og byggesak, men viser til at avdelingen i flere år har hatt kort gjennomsnittlig saksbehandlingstid. Byggesaksavdelingen redegjorde for muligheter/regler for felles plan- og byggesaksbehandling. Dialogen i møtet avslørte at det er usikkert hvorvidt man kommer langt nok med prosjekteringen til at det er mulig å varsle rammesøknaden ved offentlig ettersyn av planforslaget. Forslagsstiller fortalte at det trolig er for tidlig å avgjøre planløsningen for 1. etasje (logistikkensyn), han hadde håpet at dette kunne vente til detaljreguleringen er vedtatt. Fagkyndig søker vurderte at det generelt er svært knapp tid i forslagsstillers ønske om framdriftsplan. Særlig problematisk er 1. etasje i hotellet. Endringer av</p>

planløsningen i 1.etasje vil fort medføre endringer av fasader hvilket vil medføre krav til ny høring av rammesøknaden.

Areal- og byplan presiserte at uttalelser og merknader ved offentlig ettersyn skal legges til grunn for vurdering av endringer av planforslaget før sluttbehandling av planforslaget. Endringer vil kunne medføre behov for endringer i rammesøknaden og ny høring av denne.

Konklusjonen er at det underveis i prosessen vurderes felles varslings av offentlig ettersyn av planforslaget og rammesøknaden.

Uavhengig av om det velges felles varslings kan det være lurt å innlemme varsel om felles plan- og byggesaksbehandling i kunngjøringsannonse og varslingsbrevene ifm. oppstart av planarbeid.

Felt BH1:

Snitt/fasade viser store konstruksjoner over hovedbygningsskroppen i felt BH1, men det er ikke angitt kotehøyder på de to taknivåene.

Det virker som om hovedtaket blir ca.

kote 102,3 og at taket på Sky-baren blir ca.

kote 107, dvs. ca. 4 m høyere enn de 103

moh § 5.12.1 virker å åpne for på BH1.

Vi kan ikke se noen avtrapping ned vestover i bygningen på felt BH1, noe som synes å være i strid med § 5.12.1. Avtrapping må sikres med entydige bestemmelser.

Vanskelig å vurdere om takterrassene er 1 m tilbaketrukket slik § 4.14 j) angir. I

detaljreguleringen kan det stilles krav til ytterligere tilbaketrekking.

Vi tenker det er viktig at takterrasser så høyt over bakken blir gitt ekstra sikring med høye rekkverk som ikke er egnet for klatring, slik at det for takterrassen i felt BH1 blir slik at f. eks. alkoholpåvirkede personer eller små barn under lek, i størst mulig grad forhindres fra å falle ned etter å ha forsert rekkverk. Møbler kan gjøres fastmonterte for å forhindre at de blir skjøvet bort til rekkverket for å klatre over rekkverkene.

Skybaren bør være åpen for allmennheten.

Reguleringsplanen må ivareta mye av estetikken, med bestemmelser om eventuelle krav til variasjon i fasaden når det gjelder materialbruk, inntrukne partier, arkitektur, verandaer osv.

Felt BS10:

Gjennomgående leiligheter med veranda mot vest er positivt, men de får utsikt rett inn i Bryggerigården, derfor (og fordi lekeplassen blir skyggefull) er det positivt med takterrasse i tillegg. Vil denne være felles?

Viktig å avklare og regulere type næringsarealer i 1. etg. – av hensyn til naboene. Utadrettet virksomhet i ny Citygård bør plasseres mot øst og syd, mens mot vest bør det være mer stille – av hensyn til boligene både i Bryggerigården og ny Citygård.

Forslagsstiller informerte om at ny Citygård skal fundamenteres slik at Bryggerikjelleren bevares slik den er.

Hele planområdet:

Varelevering og forutsetning om rygging i nytt byrom mellom hotellet og ny Citygård og passasjen mellom hotellet og Sentrumskvartalet virker uheldig.

Aktive fasader mm bør bidra til en spennende passasje med mye aktivitet. Viktig at passasjen ikke får preg av å være en bakgate.

Plassering av hovedinngangen til hotellet ble diskutert, men kommunen er enig i at denne bør være mot Kirkegata, som er en viktigere bygata enn det nye byrommet innenfor planområdet.

Plasseringen er relativt eksponert, og det vil være naturlig å be om å få fasadetegninger / oppriss / tverrsnitt som viser ny bebyggelse sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt

	<p>kotehøyde for overkant tak. Sette krav til estetisk utforming og estetisk redegjørelse.</p> <p>Vurder om trerekka langs Kongens gate skal kreves bevart, også gjennom byggeperioden, altså trær ved den østre grensa til 318/97. Langs østfasaden av sentrumskvartalet er det også ei trerække som bør kunne være en slags allè sammen med bevaring av trærne på 318/97, evt. med nyplantering av trær med god størrelse.</p> <p>Er det aktuelt å slå de to eiendommene 318/97 og 318/429 sammen? Hvis ikke bør vel eventuelle innbyrdes heftelser og rettigheter tinglyses. Grunneierne formidlet at det ikke er ønskelig å slå eiendommene sammen.</p> <p>I forbindelse med reguleringsplanen bør det tas stilling til atkomst til byggetomta i byggeperioden, også plassering av anleggsområde.</p> <p>Tilgrensende planer og områder: Oppstartet planarbeid for tilbygg og påbygg på Rutebilgården bør tas med på skissene (tverrsnittene) Det bør dokumenteres konsekvenser ift. sol- og skygge også for torget ved kinoen (dagens situasjon og med nye bygg).</p>
<p>Næringssjef Harriet Slaaen</p>	<p>Etasje på bakkeplan bør reguleres til forretning eller annen publikumsretta virksomhet (felt BS10) (jf. best. § 4.14. r)). Forretninger, serveringssteder o.l. på bakkeplan bør ha direkte inngang fra offentlig torg/gate, det bør ikke tillates lukkede fasader mot torg og passasje. (jf. best. § 4.14. r)).</p> <p>Type næringsformål, plassering og omfang (m² BRA) bør styres gjennom plankart og bestemmelser.</p> <p>Dersom det blir mye glassflater vil bruk av solskjermer fort endre fasadeuttrykket. I tilfelle bør planforslaget inkludere illustrasjoner som viser hvordan bygget ser ut om kvelden og i</p>

	sollys med solskjermer, slik at man unngår at fasadene ser lukkede ut.
Oppmåling <i>v. Elin Green</i>	<p>Usikker grense i nord og sør for gnr./bnr. 318/429. Må holdes oppmålingsforretning. Om det skal reguleres anleggseiendommer må den måles opp.</p> <p>Forslagsstiller vil ta kontakt med oppmåling.</p>
Landbruk <i>v. Eiliv Kornkveen</i>	Ingen innspill
Friluftsliv <i>v. Tom-Erik Bakkely Aasheim</i>	Ingen innspill
Forurensning <i>v. Ole Anders Moskaug</i>	<p>I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurenset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet.</p> <p>Det er særlig høy fare for alunskifer/radon i planområdet.</p> <p>Det er trolig mye glass i grunnen på dagens hotellparkering. Det er opprettet en lokalitet med mistanke om forurensning (deponi) i databasen Grunnforurensning kalt «Hønefoss bryggeri» ID 13954. Denne er foreløpig ikke godkjent, og derfor ikke synlig for offentligheten i matrikkelen (se vedlegg). Vi vil informere grunneier i eget brev før godkjenning.</p> <p>På bakgrunn av dette vil det være krav om gjennomføring av miljøteknisk grunnundersøkelse i henhold til krav gitt i Forurensningsforskriftens kap. 2.</p> <p>I bestemmelsene til plan 431 Områderegulering Hønefoss § 3.1.1 er det gitt mulighet til å frafalle kravet hvis det kan dokumenteres at det ikke er mistanke om forurensning.</p> <p>Utvidelse av parkeringskjeller gir mer innendørs overvann enn det er der i dag. Overvann fra parkeringskjeller må via sandfang knyttes til offentlig spillevannsleding, ikke føres rett ut i elva. Det må redegjøres for om det er nedgravde oljetanker i planområdet.</p>
Miljøvern <i>v. Lisa Grenlund Langebro</i>	Ingen innspill

**Teknisk forvaltning, Eiendomsforvaltninga,
Vei/park/og idrettsforvaltninga**
v. Per Christian Frøislie

Forslagsstiller må bestille oppmåling av grensene til eiendommen gbnr. 318/96 (usikre eiendomsgrenser). Denne eiendommen er en kommunal gangvei. Forslagsstiller ønsker å bygge sammen hotellet og Sentrumskvartalet over gangveien, det er også vist nødutgang ned på gangveien. Dette må illustreres nærmere. Det må tas hensyn til framkommelighet for gående og syklende og snøbrøyting.

Det må sikres en god kobling til kinotorvet via nytt byrom for gående og syklende. Det blir en unaturlig «knekk».

Det må illustreres drop-off for taxi.

Vardar har flere fjernvarmeledninger i bakken som må hensyntas. Deler av Sentrumskvartalet varmes opp av jordvarme med egen energibrønn.

Vei/park/idrettsforvaltningen:

Det må vises (på illustrasjonsplan) og sikres areal til snøopplag innenfor planområdet. Forslagstiller må dokumentere at kravet til parkeringsplasser blir oppfylt. Kan det ikke oppfylles på egen eiendom, kan frikjøp være et alternativ. Det kan også være en mulighet å kjøpe p-plasser i nærheten (å leie p-plasser er ikke godt nok).

Det må gjøres rede for renovasjonsløsninger, dagens og framtidens.

Utbygging
v. Jostein Nybråten

VA-ledningene i Kirkegata må byttes (pga. alder og kapasitet). Samtidig må Kirkegata oppgraderes og bygges om til gate.

Kirkegata må ses på; hvordan skal den utformes? I forhold til buss og taxi, siktlinjer fra torg mot kirke, grønn gate.

Det er krav til separering av overvann – som går i fellesledning i dag.

Gjeldende retningslinje for overvannshåndtering har som hovedregel at overvann skal håndteres lokalt på

eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdisponering (LOD). Overvann kan føres til overvannsledning til Tippen (denne kan løse trinn 2 i gjeldende 3-trinns overvannsstrategi). Hverdagsregn (trinn 1 og ekstremregn (trinn 3) må redegjøres for. (Jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)

Eksisterende spillvannsledning bør byttes med en stor spillvannsledning fra Søndre torv. Det er god overvannshåndtering på torget.

Det stilles krav til utbyggingsavtale knyttet til separering av overvann, utskifting av VA-ledninger og ombygging av Kongens gate. Forslagsstiller vil ta initiativ til et møte med utbygging.

I området er det stikkledninger for VA som må hensyntas.

Fotgjengere må ivaretas ift. siktlinjer.

Eksisterende kulvert under Kongens gate, som ikke er i bruk, bør vurderes tatt i bruk for planfri kryssing av Kongens gate. Det fins tegninger. Kulverten ligger ca. 10 cm under toppdekket på Kongens gate. Statens Vegvesen må kobles inn. Forslagsstiller er, som eier, positiv til bruk av kulverten, det ses på i planprosessen.

Tror Statens Vegvesen vil være skeptisk til å øke belastningen gjennom en utvidelse av parkeringskjeller i sentrumskvartalet, pga dårlig kapasitet ved utkjørsel i Kongens gate. Kan det være aktuelt med en ytterligere nedkjøring til parkeringskjeller, fra Kirkegata?

Det er uheldig å legge opp til at det må rygges ved varelevering da det berører nytt byrom, byromspassasje og gangvei mellom Sentrumskvartalet og hotellet. Det må avklares kjøretøytype for varelevering og manøvreringen inn og ut fra Kongens gate.

	<p>Det må tilrettelegges for en god tilgjengelighet mellom Kirkegata og Kinotorget via nytt byrom mellom hotellet og Citygården. Gangveien mellom Sentrumskvartalet og hotellet/Citygården må ivaretas.</p> <p>Tilgjengelighet mm for brann og utrykning må ivaretas.</p> <p>Av erfaring etter graving informeres det om at det er mye glass i grunnen som er brukt som fyllmasse i Kongens gate og ned mot Tippen, etter gammel bryggerivirksomhet. Sannsynlighet for at det også er det i området bak dagens hotell.</p>
<p>Boligsosialt arbeid v. <i>Nina Gulbrandsen Odden</i></p>	<p>For å få flere barnefamilier til sentrum er det ønskelig at ikke alle leiligheter med 3 soverom legges i de øverste etasjene da de er dyrest.</p> <p>Det er behov for billigere leiligheter med 3 soverom</p>
<p>Miljøretta helsevern v. <i>Unni Suther</i></p>	<p>Viktig med trygg og trafiksikker adkomst til bynære friluftsområder for alle.</p> <p>Lokal forurensning – Kongens gate er verstingen.</p> <p>Viktig med fokus på universell utforming.</p>
<p>Barnerepresentant v. <i>Geir Sverre Svingheim</i></p>	<p>Det er mulighet for at mange barn vil få sin skolevei forbi hotellet – det må sikres trygg skolevei, også for så små barn som 6 åringer. Påpeker at det er vanskelig å forutsi hvor barn, og også voksne velger å gå – ofte kortest vei.</p> <p>Kulverten bør vurderes om den kan brukes da den vil kunne tilby trygg passering av Kongens gate.</p>
<p>Brann og redning v. <i>Bodil Margrethe Østland Lafton</i></p>	<p>Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivaretatt også i reguleringen.</p> <p>Det er en utfordring rundt svalgangene som er rømningsvei i nabobygget (ca punkt 9 i kartet). Ettersom det er utvendig rømning derfra er det svært viktig med brannvegg mellom byggene.</p> <p>Det må vurderes i en tidlig fase om hvorvidt tilgjengelighet til stigebil blir ivaretatt.</p>

	Adkomst for brannvesenets biler, mannskap og materiell er også viktig å ivareta, da spesielt for stigebil med marktrykk ved oppstillingsplasser. Brannskiller mellom høye byggverk må ivaretas i reguleringen. Ellers er det vel en forutsetning at bygg brannprosjekteres etter gjeldende krav og regelverk.
Folkehelsekoordinator <i>v. Line Marie Brathaug Frantzen</i>	En utvidelse av parkeringskjelleren med utkjørsel i Kongens gate som det er i dag, vil kunne skape problemer med kapasitet i krysset. Parkeringskjelleren brukes også ved store arrangementer i Kulturhuset. - Viktig med sosiale møteplasser - Viktig med grøntområder - Viktig med riktig fargebruk på bygningene – skal gi energi - Sol- og skygge forhold – viktig! - Sykkelparkering med god kvalitet
Annet	

7. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

7.1 Utvikling av by og lokalsamfunn	Kommentar
<input type="checkbox"/> Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Konsekvenser for sentrum	Hvordan planen kan gi bedre sammenhenger og tilgjengelighet i bybildet.
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Plan 431 §§ 4.14 og 4.15
<input checked="" type="checkbox"/> Møteplasser og byrom	Redegjøres for hvordan planens nye byrom bidrar til attraktivitet og aktivitet. Sikres i bestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/> Konsekvenser for naboer	«Stille side» mellom Bryggerigården og ny Citygård, se innspill fra byggesak.

7.2 Landskap, natur og kulturmiljø	Kommentar
------------------------------------	-----------

<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	Konsekvensene for tilliggende bebyggelse og kulturmiljø skal illustreres i målestokkriktige tverrsnitt med ny bebyggelse sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12	Plan 431 § 4.11.
<input type="checkbox"/>	Landbruk, jord og skog	
<input type="checkbox"/>	Strandsone, vann og vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>	Plan 431 § 4.11. Ivaretagelse av hverdagsregnet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø	Plan 431 § 4.15, Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser bebyggelsen i planområdet sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak. Planforslaget skal illustreres også i øyehøyde (nærvirkning).
<input type="checkbox"/>	Masseforvaltning. <i>Behov for å beregne massebalanse/plan for massehåndtering?</i>	

7.3 Miljø og samfunnssikkerhet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	Forslagsstiller må selv vurdere utredningsbehovet, på grunnlag blant annet av ROS analyse til plan 431 Områderegulering Hønefoss. Bruk gjerne metodikken i <u>denne veilederen</u> .
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøulempen <i>Forurensning, støv, støy og lukt</i>	Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Store deler av planområdet ligger innenfor avviksområde – støyforurensning. Bestemmelsene om støy i plan 431: §§ 3.1.6, 4.21 og 9. Det vises også til T-1442 Støy i arealplanleggingen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurenset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet. Mulig glassfylling i grunnen. (se plan 431 § 3.1.1) Se innspill om tema fra Ole Anders Moskaug.
<input checked="" type="checkbox"/>	Radon og alunskifer	Det er særlig høy fare for alunskifer/radon i planområdet. (se plan 431 § 3.1.1)

		Se innspill om tema fra Ole Anders Moskaug.
<input checked="" type="checkbox"/>	Skred	<p>Deler av planområdet ligger innenfor Faresone ras- og skredfare H310_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2 i plan 431</p> <p>Områderegulering Hønefoss. Se også § 3.1.9.</p> <p>Forslagsstiller må redegjøre for om tiltakene utløser krav til geotekniske utredninger og tilfredsstillende sikkerhetskrav med bakgrunn i NVE sitt regelverk og TEK17.</p> <p>Forslagsstiller redegjorde for at det skal gjøres undersøkelser for å ta stilling til fundamentering.</p>
<input type="checkbox"/>	Flom	

7.4 Barn og unge		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unges interesser	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skolevei	
<input checked="" type="checkbox"/>	Lekeareal	Plan 431 § 4.17.

7.5 Sosial infrastruktur		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Skole	
<input checked="" type="checkbox"/>	Barnehage	

7.6 Teknisk infrastruktur		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Energiløsning	Plan 431 § 4.18.
<input checked="" type="checkbox"/>	Bredbånd/fiber	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vann og avløp	Separering av overvann (jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering) mm.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Utredningskravet må oppfylles og løsningene være tilfredsstillende, jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og § 4.8 i plan 431. Se også merknaden fra Utbygging og Areal- og byplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon, vurder nedgravd løsning	Plan 431 § 4.19. Forslagsstiller anbefales å ta tidlig kontakt med HRA for å diskutere renovasjonsløsning.
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	

7.7 Samferdsel		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Veg og trafikk	
<input checked="" type="checkbox"/>	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektivforbindelse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkering, herunder sykkelparkering	Plan 431 § 4.20.

7.8 Aktivitet for alle		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	Jf. KP § 5.9 og plan 431 § 4.12.
<input type="checkbox"/>	Friluftsliv	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	

7.9 Bokkvalitet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Antall og type boliger	Plan 431, se blant annet §§ 3.3 og 4.7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	Plan 431 § 4.17.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	Eksisterende og ny situasjon innenfor og utenfor planområdet.
<input type="checkbox"/>	Annet	

7.10 Annet		Kommentar
<input type="checkbox"/>		

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (målsatt pdf og SOSI-fil) 2. Veiskjæringer/fyllinger/frisiktsone skal vises i plankartet 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word) 4. Kommunens mal for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse skal benyttes 5. Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som blant annet skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer. 6. Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser bebyggelsen i planområdet sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak. 	<p>Merknader:</p> <p>Plan 431 Områderegulering Hønefoss er førende, det vises blant annet til § 2.2 Dokumentasjonskrav..</p> <p>Det er avgjørende for saksbehandlingstiden at forslagsstiller setter seg godt inn i områdereguleringen og dens krav til videre regulering. Det presiseres at ny regulering vil erstatte områdereguleringen på det arealet den enkelte detaljregulering dekker. Detaljreguleringen skal detaljere områdereguleringen.</p>
--	---

<p>Planforslaget skal illustreres også i øyehøyde (nærvirkning).</p> <p>7. Estetisk utforming og redegjørelse hvor bl.a. fasadeutforming, materialbruk og farger skal vises og beskrives.</p> <p>8. Kopi av kunngjøringsannonse og –dato i avisa</p> <p>9. Kopi av varslingsbrev</p> <p>10. Kopi av varslingslisten</p> <p>11. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger</p> <p>12. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 «Aktuelle tema for utredning»</p> <p>13. ROS-analyse</p> <p>Lengde og tverrprofil for veiene? Spesielle utredningsbehov? Illustrasjonsmateriale?</p> <p>Kommunens veiledning og reguleringsprosess</p>	
---	--

9. Kart			
Grunnkart			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen kan levere digitalt grunnkart	Merknader	Grunnkart bestilles via Infoland.
<input checked="" type="checkbox"/>	Det er behov for tilleggsoppmålinger		Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser.
Plankart		Merknader	
<input checked="" type="checkbox"/>	Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett		Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

10. Gjennomføring			
Aktuelle rekkefølgebestemmelser		Merknader	
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		Separering av overvann, utskifting av VA-ledninger, ombygging av Kirkegata
<input type="checkbox"/>	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		

<input type="checkbox"/>	Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	Lekeareal
<input checked="" type="checkbox"/>	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Grunnforhold, støy, grunnforurensning, radon
Utbyggingsavtale		
<input type="checkbox"/>	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	
<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Det kreves utbyggingsavtale knyttet til krav om separering av overvann , utskifting av VA-ledninger, ombygging av Kirkegata
Andre forhold		

11. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid
- Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet, jf. pbl. § 12-8
- Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8

Merknader: På grunnlag av mottatt dokumentasjon fra fagkyndig konsulent 19.12.2019 er det vår vurdering at administrasjonen kan ta stilling til oppstart av planarbeid. Det er noen forhold ved planinitiativet som ikke er i tråd med byplanen. Dette er forhold som må vurderes når det sendes inn et planutkast til vurdering.

12. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til førstegangsbehandling er **12 uker**.
- Forslagsstiller planlagte dato for varsling av oppstart: Uke 2 i 2020
- Forslagsstiller planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Forslagsstiller sender inn nytt forslag til framdriftsplan, men målet er at planforslaget fremmes for politisk 1.gangsbehandling før sommeren. Kommunen vil vurdere framdriftsplanen fra forslagsstiller når den kommer og komme tilbake til når planforslaget må være innsendt, komplett og entydig.

13. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.
[Betalingsreglement 2019](#) s.26

Fakturaadresse:

Navn: Hotell Service AS
 Adresse: Fossveien 5
 Postnr. og -sted: 3510 Hønefoss

14. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato: Hønefoss 09.01.2020

Linda Nethus

Referent

Jan Solberg

Forslagstiller

15. Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	Jan 2020	Febr 2020	Mars 2020	April 2020	Mai 2020	Juni 2020	Juli 2020	Aug 2020
Annonsert planstart	X							
Frist for innspill								
Utarbeiding av plan								
Førstegangs- behandling						X		
Offentlig ettersyn								
Merknads- behandling								

Andregangs- behandling								
Planvedtak								

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.