



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 15/7577-
118

Arkiv: PLN 410

410 Detaljregulering Hønengaten Panorama - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. 410 Detaljregulering for Hønengaten Panorama vedtas.
2. De deler av gjeldene reguleringsplan som overlappes av ny plan oppheves: 121 Kvartalet Ullerålgaten, Asbjørnsensgate, Hønengata og NSB (Bergensbanen) fra 25.03.1985, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 11 Norderhov, 30.10.1942.

Sammendrag

Det er fremmet forslag om detaljregulering for Hønengata 59 med fler. Planen har fått navnet «Hønengaten panorama», planen het tidligere «Hønengata terrasse». Dette er endret på bakgrunn av at tilliggende prosjekt har benyttet navnet på sitt borettslag. Prosjektet fører til nye leiligheter med fine kvaliteter sentralt i Hønefoss. Detaljreguleringen er i tråd med overordnet mål i kommuneplanens samfunnsdel om økt fortetting langs kollektivakser.

Statens vegvesen ga planen innsigelse under høring og offentlig ettersyn. Innsigelsen ble trukket to dager før kommunen skulle gå i mekling for å løse innsigelsen med Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Forslagstiller ønsker å omregulere en tidligere industrieiendom (Shelltomta) til to boligblokker med til sammen max. 50 boenheter. Boligene fordeler seg på to blokker, blokk mot vest er på fem etasjer, mens blokk mot øst er på tre etasjer. Etter førstegangsbehandling, og høring og offentlig ettersyn, er det gjort mindre endringer i planen. Etasjeantall på østre blokk ble justert ned med to etasjer etter merknader fra naboer og politisk vedtak ved førstegangsbehandling.

Prosjektet anses som en kvalitetsheving av et tidligere industriområde. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Innledning / bakgrunn

Hensikten med planen er transformasjon/omdisponering av et tidligere oljeforedleri.

Lengst nord på området reguleres det til max. 50 nye boenheter, med gode kvaliteter og rikelig med uteoppholdsarealer. Resterende eiendommer innenfor planområdet reguleres med utgangspunkt i dagens bruk.

Ny plan vil føre til en høy oppgradering av et dårlig utnyttet areal langs Hønengata. Planen utløser krav til nye fortau langs Asbjørnsen gate og Ullerålgata, et viktig trafikkikkerhetstiltak for trygg skolevei i området.

I vedtak ved førstegnagsbehandling ble det gjort vedtak om tre etasjer på østre blokk, samt utredning av trafikkikker skolevei for barn mot nye Ullerål skole.

Begge punkter er imøtekommet i planforslaget. Viser til «Skoleveistiltak Ullerål Skole» sak 18/4719, og vedtatte tiltak vedrørende trafikkikker skolevei. Prosjektet Hønengaten Panorama skal bidra med fortau, samt økonomisk bidrag inn i tiltak langs Hønengata.

Beskrivelse av saken

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller *Hønengata 59 AS v/ Anders Morken*

Fagkyndig *Stark Rød-Knudsen arkitekter AS
v/ Per Gunnar Rød-Knudsen*

Eieropplysninger	<i>Hønengata 59 AS</i>	<i>gnr./bnr.</i>
	<i>BaneNor</i>	<i>317/200</i>
	<i>Ringerike kommune</i>	<i>4000/11</i>
	<i>Tom Banggren</i>	<i>317/201,581</i>
	<i>Roy Hansen</i>	<i>317/198</i>
	<i>Bråthen Eiendom AS</i>	<i>317/196</i>
		<i>317/67</i>

Arealstørrelse *Ca. 15 000 m²*

Arealformål *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
Bolig/forretning/kontor
Forretninger/kontor
Lekeplass
Renovasjonsanlegg
Annet uteoppholdsareal
Kjøreveg
Fortau
Annen vei-, og banegrunn
Parkeringsplass
Turvei*

Boligtyper og boenheter *Leiligheter max. 50 stk, fordelt på to bygg
Eksisterende bygningsmasse reguleres til samme bruk*

Parkering *Bolig
Bil – 1,0 plass pr. boenhet
Sykkel – 1-2 plasser pr. boenhet*

*Kontor/forretning
Bil – 1,0 plass pr. 100 m²
Sykkel – 2,0 plass pr. 100 m²*

Industri
Bil – 0,5 plass pr. 100 m²
Sykkel – 1,0 plass pr. 100 m²

Plantype	<i>Detaljregulering</i>
Planforslag	<i>Planforslaget som foreligger til behandling er merket 1. gangsbehandling, og består av:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>– Plankart målestokk 1:100</i><i>– Reguleringsbestemmelser</i><i>– Planbeskrivelse</i>
Overordna plan	<i>Kommuneplanens arealdel 2019-2030</i>

For øvrige detaljer og opplysninger om planforslaget, se vedlagt planbeskrivelse.

Tidligere behandlinger og vedtak

15.02.2016	Politisk oppstart av planarbeidet
24.02.2016	Oppstart kunngjort i RingBlad
04.06.2018	Førstegangsbehandling i HMA
19.06.2018	Førstegangsbehandling i Strategi og plan
21.08.2018	Ny førstegangsbehandling i Strategi og plan <i>Rådmannen la opp til ny førstegangsbehandling, da vedtak i første ble misvisende på bakgrunn av vedtak om omprosjektering. I førstegangsbehandling ble det vedtatt at østre blokk skulle justeres ned til tre etasjer. Dette på bakgrunn av innspill fra naboer.</i>
03.10.2018	Høring og offentlig ettersyn, med frist 19.11.2018. <i>Det kommer inn åtte innspill til høring og offentlig ettersyn. Statens vegvesen kommer med innsigelse. Kommunen har i flere møter og i brev forsøkt å få SVV til å trekke innsigelse, som ikke førte frem. Ringerike kommune valgte derfor å rekvirere mekling for å løse saken.</i>
21.08.2019	Statens vegvesen trekker sin innsigelse før planlagt mekling den 23.08.2019. <i>Etter intern gjennomgang trekker SVV innsigelsen, kommunen kan egengodkjenne planen.</i>

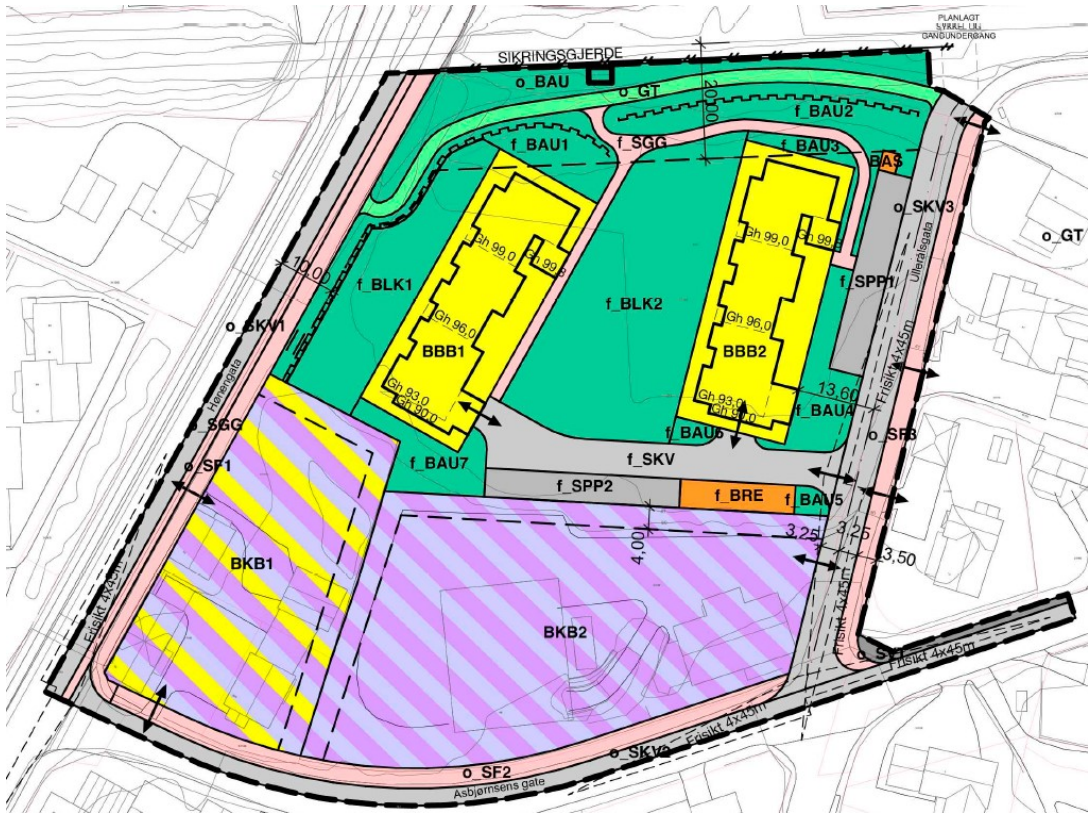
Endringer i planforslag etter høring og offentlig ettersyn

Etter høring og offentlig ettersyn er det foretatt mindre endringer i planforslaget. Endringene anses å være mindre vesentlige, og utløser ikke behov for ny høring.

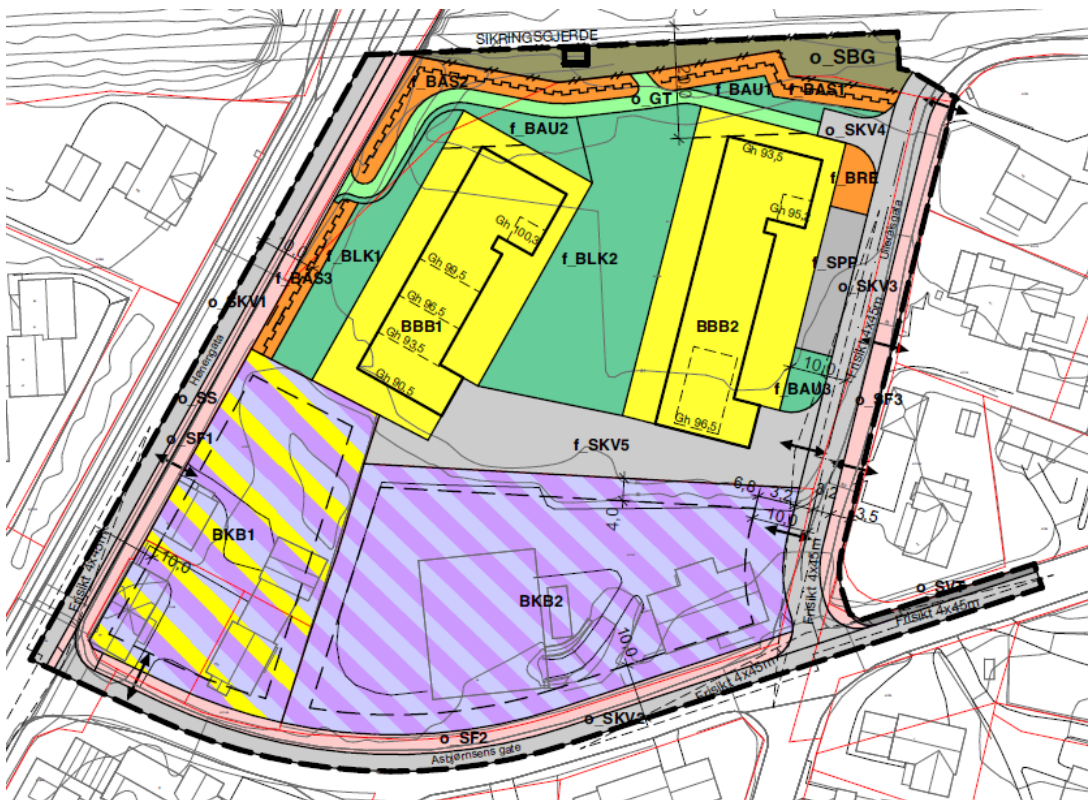
Følgende endringer er gjort etter høring og offentlig ettersyn:

- Etasjehøyde på østre blokk er redusert fra 5 til 3 etasjer (redusert med en høyde på 5,5 meter). Østre blokk er noe forlenget med en akse (7,5 meter).
- Planlagt anlagt felles takterrasse på østre blokk for å gi bedre kvalitet på uteoppholdsareal, og god bokvalitet.
- Blokkene er foreslått mulig hevet 0,5 meter pga. innmålinger av eksisterende terreng.
- Bane NOR sin eiendom er lagt inn med formålet *sideareal til jernbane, grøntareal*, etter innspill. Turveitrase er justert og tilpasset slik at den ikke berører Bane Nor sin eiendom, samtidig som det sikres atkomst til trafo.
- Siktretkant (frisikt) i krysset Hønengata og Asbjørnsens gate er justert.
- Lagt inn mulighet for støyvoll mot jernbane og Hønengata.

- Planen har endret navn fra *Hønengata Terrasse* til *Hønengaten Panorama*.
- Lagt inn rekkefølgebestemmelse vedrørende trafikksikkerhetstiltak i Hønengata, jf. tiltak, skolevei ny Ullerål skole.



Plankart ved førstegangsbehandling



Plankart ved sluttbehandling



Illustrasjon av østre blokk med takterrasse, en fin kvalitet for beboere.



Prosjektet sett fra sør mot nord, Hønengata til venstre.

Medvirkning

Innspill innkommet under høring og offentlig ettersyn er kommentert i vedlegg. Innspill er innarbeidet i planforslag og videre kommentert under Rådmannens vurdering.

Juridiske forhold

Saken legges frem for Kommunestyret til vedtak, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Formannskapet (Strategi og plan). Øvrige juridiske forhold er kommentert ved førstegangsbehandling.

Økonomiske forhold

Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternative løsninger

Alternativt vedtak kan være at takterrassen tas ut, med Rådmannen anser takterrassen som en god kvalitet for nye beboerne, og vil vektlegge dette fremfor naboers argumentasjon om tappt sol. Tap av sol vil være av markinal forskjell med eller uten takterrasse. Takterrassen bygges med skjermvegger for å hindre innsyn.

Vedtaket og innspill gikk på tre etasjer, og en takterrasse såfremt den er mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal, er å ikke å regne som en etasje i hehold til teknisk forskrift.

Alternativt vedtak kan derfor være følgende:

1. *410 Detaljregulering for Hønengaten Panorama vedtas.*
2. *Bestemmelse § 2.2.3, fjerde ledd vedrørende takterrasse tas ut.*
3. *De deler av gjeldene reguleringsplan som overlappes av ny plan oppheves: 121 Kvartalet Ullerålgaten, Asbjørnsensgate, Hønengaten og NSB (Bergensbanen) fra 25.03.1985, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 11 Norderhov, 30.10.1942.*

Rådmannens vurdering

Det skal fortettes i og rundt Hønefoss sentrum. Det vil derfor være påregnelig med flere og større boligprosjekter sentralt, og i nærheten av sentrumstilbud. Planforslaget ivaretar mål i kommuneplanen samt nasjonale og regionale målsetninger om sentrumsnær fortetting. Økt innsyn og sol-/skyggeproblematikk er ofte en konsekvens av en slik fortettingspolitikk. Den samfunnsmessige verdiskapingen som følger en slik fortettingspolitikk burde veie tyngre enn enkeltmenneskets ønske i aktuelt tilfelle.

Naboer har kommet med merknader vedrørende bekymring om trafikksituasjon og anleggsperiode. Hønengata skal oppgraders med flere trafikksikkerhetstiltak de nærmeste årene, dette i sammenheng med ny Ullerål skole. Detaljregulering for Hønengaten Panorama skal bidra økonomisk for å realisere disse tiltakene. Det foreligger også rekkefølgebetssemmer for nye fortau langs Asbjørnsens gate og Ullerålgata, noe som vil gange naboer i veldig positiv retning, og være et stort løft for området. Vedrørende anleggsperiode er det lagt inn rekkefølgebetsbestemmelse om rigg- og miljøoppfølgingsplan. Denne vil ivareta alle forhold i og rundt en anleggsfase.

Det skal påpekes at utbygger omprosjekterte planen etter ønske av naboer etter førstegangsbehandling. Utbygger har i stor grad imøtekommet innspill som har kommet inn i planprosessen.

For øvrige vurderinger se saksfremstilling; førstegangsbehandling.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av Hønengaten Panorama, som vil kunne gi sentrumsnære boliger, med gode kvaliteter. Planen bidrar til trafikksikkerhetstiltak i og langs Hønengata, ved bidrag inn i tiltak i tråd med utbedring av skoleveg, samt nye fortau og ny turvei.

Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av mangfold i boligtilbudet. Planen vil resultere i sentrale leiligheter med gode uteoppholdsarealer til alle livsfaser.

I kommuneplanens samfunnsdel legges det opp til høye forventninger til befolkningsvekst, da med 70 % utvikling i Hønefoss. Denne planen er klart i tråd med overordnede føringer.

Rådmannen anbefaler derfor at planen vedtas.

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Merknadsbehandling
 - a. Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS
 - b. Lise Skjerdal
 - c. BaneNor SF
 - d. Gerd Ragnhild Larsen
 - e. Øistein Røste
 - f. Fylkesmannen i Buskerud
 - g. Buskerud Fylkeskommune
 - h. Statens Vegvesen (utsatt frist)
5. Trekking av innsigelse SVV
6. Saksfremlegg førstegangsbehandling
7. Saksprotokoll HMA
8. Saksprotokoll Strategi og plan
9. Saksfremlegg ny førstegangsbehandling
10. Saksprotokoll Strategi og plan

Ringerike kommune, 08.10.2019

Tore Isaksen
rådmann

assisterende rådmann: Terje Dahlen

avdelingsleder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Åshild Lie