



RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utviklingsavdelingen

MERKNADSBEHANDLING

0605_271 Områderegulering for Øvre Hønengata øst

Sist revidert 03.01.2019

Bakgrunn

Forslag til områderegulering for Øvre Hønengata øst var på høring og offentlig ettersyn i perioden 25.06.2014 – 12.09.2014. Det kom inn 15 uttalelser til planforslaget. I dette dokumentet er hver enkelt uttalelse oppsummert og kommentert av Halvorsen & Reine AS og rådmannen.

Halvorsen & Reine har kommentert uttalelsene på vegne av Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS og Coop Østafjells SA, som er ansvarlige for utarbeidelsen av planforslaget.

Forslaget ble endret, det reviderte forslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.06.2017-17.08.2017. Endring ble gjort på bakgrunn av økt boligandel i B1. Merknadene er kommentert i siste del av dokumentet.

I høringsperioden kom Statens vegvesen med innsigelse på bakgrunn av trafiksikkerhet. Innsigelsen ble løst etter mekling i desember 2018.

Oversikt over uttalelser

1. Rådmannens felles kommentar etter førstegangsbehandling og høring	2
2. Grunneiere og leietakere i planområdet	3
2.1 Marcodor Eiendom AS, 09.09.14	3
2.2 Sletta DA, 08.09.14	3
2.3 Tonys matglede 15.08.14	5
2.4 Flügger Norway AS (Hønengata 69) 09.09.14	6
2.5 Bilbygg AS v/Eiendomsspar AS 10.09.14	6
2.6 Hønefoss Nord Eiendom AS og Coop Østafjells SA, 04.09.14	7
2.7 Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS 12.09.14	7
2.8 Coop Østafjells SA 05.09.14	8
3. Regionale myndigheter	9
3.1 Jernbaneverket 03.11.14	9
3.2 Statens vegvesen 09.09.14	10
3.3 Buskerud Fylkeskommune 15.09.14	10
3.4 Fylkesmannen i Buskerud (FMB) 04.09.14	11
4. Kommunale råd og uttaleparter	15
4.1 Råd for funksjonshemmede, 28.08.14	15
4.2 Trafikkrådet, 02.09.14	15
4.3 Miljørettet helsevern, 02.09.14	15
4.4 Utdypende om lekeplasser	15
5. Rådmannens felles kommentar etter begrenset høring av endret planforslag	16
6. Regionale myndigheter	16
6.1 Fylkesmannen i Buskerud, 11.08.2017	16
6.2 Buskerud fylkeskommune, 15.08.2017	17
6.3 Statens vegvesen, 29.08.2017	17
7. Grunneiere og leietakere i planområdet	19
7.1 Coop Øst SA, 11.08.2017	19
7.2 Bilbygg AS v/DLA Piper, 17.08.2017	19
7.3 Sletta DA, 28.08.2017	20
7.4 Ringerike kornsilo, 08.08.2017	21
8. Kommunale råd og uttaleparter	22
8.1 Ringerike kommune, kommuneoverlegen, 07.07.2017	22

MERKNADSBEHANDLING ETTER FØRSTEGANGSBEHANDLING

1. Rådmannens felles kommentar etter førstegangsbehandling og høring

Oppstart og planprogram

Planforslaget er et resultat av en lang planprosess. Oppstart av planarbeidet ble varslet høsten 2011, og planprogrammet ble fastsatt av formannskapet 17.04.2012.

Planprogrammets kapittel 6.7 omhandler samarbeidsform. Her står det blant annet at det skal opprettes ei arbeidsgruppe hvor grunneiere kan delta med en representant hver, sammen med representanter fra kommunen. Videre står det at det bør utarbeides en avtale om kostnadsdeling.

Etter fastsetting av planprogrammet har det vært 3 møter i arbeidsgruppa. I tillegg var det et åpent møte 13.08.2014 hvor flere grunneiere i planområdet deltok. Videre skal det holdes et møte 30.06.2015, før sluttbehandling av planforslaget. Grunneierne har hatt ulike planer og tidsperspektiv for utvikling av sine eiendommer. Noen behov er felles og berører alle i planområdet, f.eks. intern infrastruktur som vei, vann og kloakk.

Bakgrunnen for planforslaget

Alternativ 2 i planprogrammet innebar å se bort fra eiendomsgrensene i planområdet. Det har vist seg å være vanskelig å følge disse føringene. Rådmannen har derfor åpnet for at Coop Østafjells SA og Hønefoss nord eiendomsutvikling utarbeider et planforslag med utgangspunkt i fastsatt planprogram. Dette har vært gjort i tett samarbeid med rådmannen. Coop Østafjells SA og Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS har gått sammen og leid konsulent for å utarbeide et forslag til plan. Øvrige grunneiere har ikke ønsket å delta like aktivt i planarbeidet, til tross for flere oppfordringer.

Dette er bakgrunnen for at F1, F2, B, I1 og I2 er foreslått regulert i tråd med dagens situasjon og utnyttelse. Foreslått utnyttelsesgrad tar høyde for mindre tiltak/påbygg. Dersom det er ønske om en høyere utnyttelse eller et annet formål, krever dette ytterligere utredninger f.eks. når det gjelder trafikk. Det er derfor satt krav om detaljregulering som må gjennom en egen planprosess dersom utnyttelse eller formål skal endres for overnevnte områder.

Plantype

Planen er fremmet som en områderegulering etter plan- og bygningsloven § 12-2. Dette er en kommunal plantype, som i utgangspunktet utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til private å utarbeide et forslag til områderegulering innenfor de rammer kommunen fastsetter, slik det er gjort for Øvre Hønengata øst.

Detaljeringsgrad

En områderegulering kan detaljeres tilstrekkelig slik at rammene for byggesøknader er ivaretatt, og at detaljregulering derfor ikke er nødvendig. For Øvre Hønengata øst er det satt krav om detaljregulering for F1, F2, B, I1 og I2. Grunneiere eller andre kan ved behov starte opp en planprosess for å legge til rette for utvikling av disse eiendommene.

Planforslaget tar i all hovedsak utgangspunkt i eksisterende eiendomsgrenser. Hønefoss nord eiendomsutvikling AS og Coop Østafjells SA ønsker å utvikle og utnytte sine

eiendommer. At det er har vært andre løsninger i området fram til i dag kan ikke være til hinder for dette.

2. Grunneiere og leietakere i planområdet

2.1 Marcodor Eiendom AS, 09.09.14

Oppsummering	Marcodor Eiendom AS ser positivt på utbygginga, men ber om at det skal være likhet for loven for alle i planen. Alle eiendommene i planområdet bør få samme muligheter til utvikling. Ønsker at utnyttelse og gesimshøyde skal være tilnærma lik BFK.
H&Rs kommentar	<i>Viser til rådmannens kommentar.</i>
Rådmannens kommentar	Viser til felles kommentar på side 2.

2.2 Sletta DA, 08.09.14

Oppsummering	<p>V1 er lagt i eiendomsgrensa til Hønengata 65 og 69, uten at drift og sikkerhet til disse eiendommene er vurdert eller tatt hensyn til. Planen tar ikke hensyn til tinglyst privatrettslig avtale mellom vegvesenet, Hønengata 65, 69 og 71, og Hønengata 67 AS. V1 legges inntil fasadeliv i Hønengata 71. Dette er utilrådelig da det er rømningsvei med utadslående dører her, samt propanskap på yttervegg.</p> <p>Parkeringsplasser langs østfasade av Hønengata 69 kan ikke etableres, da det er varelevering med semitrailere her.</p> <p>Planforslaget er ikke i tråd med Rambølls illustrasjon fra notat datert 05.11.13, som er basert på tegninger fra vegvesenet. Det er tilnærmet umulige utkjøringsforhold for semitrailere til Industrigata. Sletta DA stiller seg undrende til dette.</p> <p>V1 bør gjøres om til o_V1 med trase som vist i Rambøllnotat. V1 skal serve F1, F2, BFK og PP2. V1 bør derfor være offentlig for å avskjære diskusjon om bruk og fordeling av vedlikeholdskostnader. Det forutsettes at V1 ikke får begrensninger mht. tunge kjøretøy for varelevering.</p> <p>Gangvei o_GS3 må flyttes fra sørsiden av Hønengata 69 til nordsiden, slik at den gir en helhetlig linje for gående/syklende, og bedre løser atkomst østover til boligdelen. Dette vil gi handlende fra vestsiden av Hønengata kortere atkomst.</p> <p>Illustrasjonsplanen viser parkering langs østsiden av Hønengata 69. Dette kan ikke etableres uten å samtidig ødelegge varelevering. Sletta vil med denne løsningen miste 71% av eksisterende parkeringsplasser. PP2 må derfor defineres som parkering for alle kunder i området, og det må tinglyses rett til parkering for kunder til forretninger/kontor i Hønengata 69 og 71.</p> <p>F1 må omdefineres til BFK1, som vil dekke dagens bruk og fremtidig utbygging. F1 inneholder i dag butikker, restaurant, kontorer og leilighet.</p>
--------------	---

	<p>BYA må økes til 80%, minimum 60%, tilsvarende bakenforliggende eiendommer. Viser til møte 13.08.14, der det ble uttalt at de høyeste bygg skal ligge mot Hønengata.</p> <p>Av hensyn til likhet og framtidig bruk må BYA for felt B, bensinstasjon, økes fra 40 % til 60. Illustrasjonsplanen viser 4 parkeringsplasser lagt direkte i innkjøring til pumpene. Tankbiler/trailere trenger plass.</p> <p>I rekkefølgebestemmelse § 6 pkt. 11 om overvannsplan, bør det stå at fordrøyningsbasseng for overvann og overløp til sikkert sted må være ferdig utbygd før byggetillatelse for FK og BFK kan gis.</p>
<p>H&Rs kommentar</p>	<p><i>V1 er lagt på samme sted som i vedtatt plan 335 utarbeida av Statens vegvesen. Tidligere tinglyste og inngåtte privatrettslige avtale mellom vegvesenet og Hønengata 65, 69 og 71, samt 67: Permanent trasé og utforming vil bli fastlagt i fremtidig reguleringsprosess, eller når kommunen har gitt de nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven. Atkomstveiens trasé er midlertidig, og kan eventuelt endres/omlegges i samsvar med vedtatt reguleringsplan, eller ved senere utbygging av eiendommen som vegretten hefter på. Eventuell endring/omlegging av vegretten, skal skje etter at Ringerike kommune har gitt de nødvendige tillatelser til omlegging av felles atkomstveg etter plan- og bygningsloven(..) Den midlertidige vegretten kan ikke avlyses før ny vegrett er etablert og tinglyst på eiendommen. Avlysning av den midlertidige vegretten som er regulert i denne avtale, kan ikke gjøres uten samtykke fra rettighetshaver og SVV.</i></p> <p><i>Tas til etterretning.</i></p> <p><i>Grunnen til at skissen lagt på forsiden av nevnte notat ikke er identisk med foreliggende illustrasjonsplan, er at dette er en arbeidstegning fra tidligere i prosessen. Det har skjedd endringer i vurderingene og utviklingen av prosjektet, som har ført til en noe annerledes situasjon. Premissene er de samme. Forslagsstiller vil understreke at atkomster er sikret i henhold til juridisk avtale, men at trasé over gnr/bnr 86/250 er foreslått endret, også dette i henhold til avtale.</i></p> <p><i>Tidligere nevnte avtale sier under punkt 6: "(...) Fremtidig vedlikehold og drift av ovennevnte atkomstveger på denne eiendommen er SVV uvedkommende, og vil påligge rettighetshaverne og brukerne av vegen med en forholdsmessig fordeling av vedlikeholdskostnader etter omfanget av den enkeltes bruk."</i></p> <p><i>Om dagens situasjon, hentet fra mailkommunikasjon med teknisk i RK: Veiene du spør etter ligger under Øvrige Veier i lista. Disse har ikke fått noen egen bruksklasseinndeling og da gjelder følgende:</i></p> <p><i>Veiens bruksklasse = BK8</i></p> <p><i>Tillatt vogntoglengde = 12,40m</i> <i>Tillat kjøretøybredde = 2,55m</i> <i>Maks totalvekt = 32 tonn</i></p>

	<p><i>Revidert forslag til plan organiserer området BFK og GS4 noe annerledes. Dette taler for at plassering o_GS3 ligger som foreslått. Vi har vurdert det til at gangveien ligger bedre forbundet til gangfeltet over Høengata slik det ligger nå. Samtidig ligger den også nærmere gang- og sykkelveien lengst sør i planområdet. Den er lagt i forhold til plan fra SVV for Høengata, i tilknytning til regulert gangfelt.</i></p> <p><i>Plassering av parkering langs fasade er en feil, og skal rettes opp. Plassene flyttes fra fasade og reetableres på østlig del, innenfor eiendomsgrenser, slik det er vist på SVV sitt utsnitt. Det er ikke naturlig at PP2 som ligger på eiendom 86/250 skal dele parkeringsområde med tilgrensende eiendommer.</i></p> <p><i>Viser for øvrig til rådmannens kommentar.</i></p> <p><i>Viser for øvrig til rådmannens kommentar.</i></p> <p><i>Tas til etterretning</i></p>
Rådmannens kommentar	<p>4. Kommunale veger innebærer kostnader til drift og vedlikehold. Rådmannen har foreslått at ringveien om Dronning Ragnhilds vei, Industrigata og tverrvei i mellom disse skal være offentlig. Rådmannen anbefaler at veier ut over dette skal være private. V1 må endres til f_V1, og det må angis i bestemmelsene at denne skal være felles for tiliggende eiendommer.</p> <p>7. F1 er i dag regulert til industriområde i reguleringsplan nr. 13. F1 er ikke utredet med tanke på boligformål i planprosessen for Øvre Høengata øst. Endring til boligformål utløser problemstillinger blant annet knytta til støy og uteoppholdsarealer. Endring av formål må derfor evt. tas som en egen planprosess.</p> <p>Viser for øvrig til kommentarer fra H&R samt felles kommentar på side 2.</p>

2.3 Tonys matglede 15.08.14

Oppsummering	<p>Planforslaget vil gjøre det vanskelig, nærmest umulig, å fortsette virksomheten. Dette gjelder V1. Konsekvenser oppsummert:</p> <p>Gassanlegg må flyttes</p> <p>Rømningsveier må flyttes</p> <p>Varelevering må flyttes</p> <p>Andre tekniske installasjoner må flyttes</p>
H&Rs kommentar	<i>Viser til rådmannens kommentar.</i>
Rådmannens kommentar	Viser til felles kommentar på side 2.

2.4 Flügger Norway AS (Hønengata 69) 09.09.14

Oppsummering	Flügger er i utgangspunktet positive til regulering og utbygging av området, men er usikre på hvordan planene for kjøring og vareleveringer vil bli håndtert, og hvordan dette vil påvirke butikk og kunder. Flügger er avhengig av tilkomst og parkering for kunder, og god plass for varelevering via rampe på byggets østside. Varelevering skjer tidvis med lastebiler som krever plass. Tas det hensyn til dette, og tilgjengeligheten blir minst like god som i dag, ser de ingen problemer i foreslått regulering.
H&Rs kommentar	<i>Innspill tas til orientering. H&R understreker ønske om samarbeid for å finne en omforent løsning som på beste måte ivaretar forhold rundt varelevering, kunder, myke trafikanter og beboere.</i>
Rådmannens kommentar	Viser til kommentar fra Halvorsen & Reine, og felles kommentar på side 2.

2.5 Bilbygg AS v/Eiendomsspar AS 10.09.14

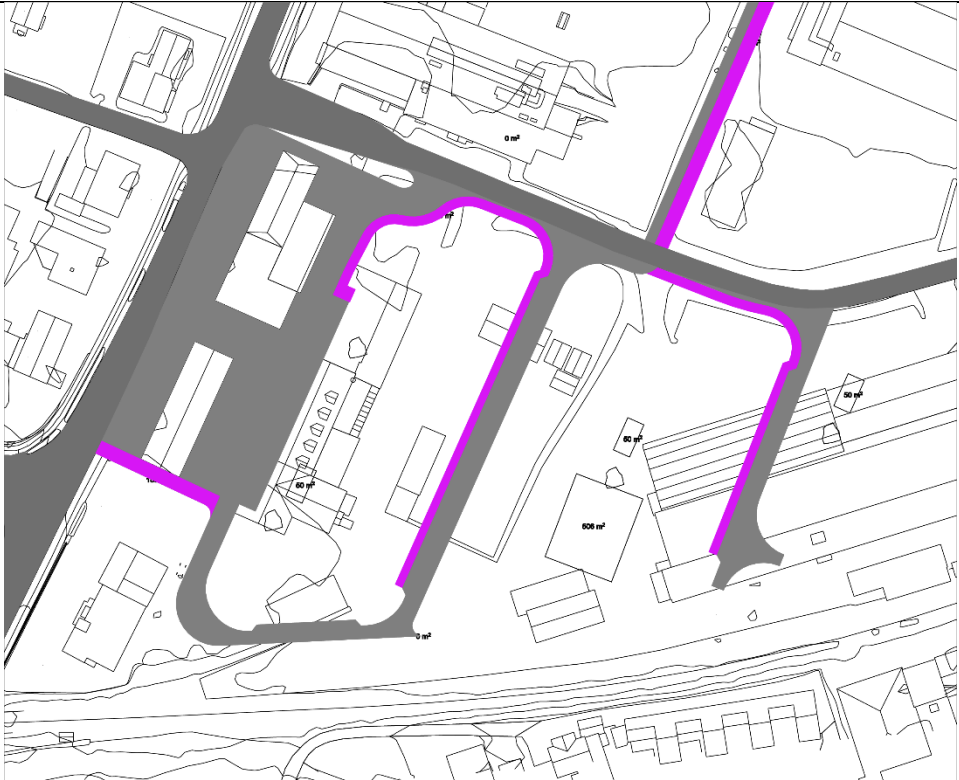
Oppsummering	Bilbygg AS sin eiendom (felt I1) reguleres i planforslaget til dagens bruk, som er industri. Eier ønsker å se eiendommen i sammenheng med utviklingen i strøket, og ønsker på sikt når eksisterende leiekontrakt utløper å se på en annen bruk av eiendommen. Eiendommen ønskes regulert til byggeområde for bolig/forretning/kontor (BFK) med utnyttelse på 60 % BYA, og maks gesimshøyde på 24 meter. Dette vil gi en tilsvarende situasjon som for Hønengata 67.
H&Rs kommentar	<i>Viser til rådmannens kommentar.</i>
Rådmannens kommentar	Viser til felles kommentar på side 2. Bilbygg AS har tidligere i prosessen bedt om bekreftelse på at de ikke tas med i planen. Rådmannen ga da tilbakemelding om at eiendommen inngår i planavgrensninga som formannskapet har vedtatt. Bilbygg har vært varslet på ordinær måte i planprosessen, og har i tillegg mottatt innkallinger og kopi av referater fra møter i arbeidsgruppa. Bilbygg AS sin eiendom er i dag avsatt til generelt erverv i gjeldende kommuneplan (forretning, industri, kontor og lager). Dagens virksomhet (Scania) vil ikke passe inn i et område som skal utvikles til et bydelssenter med næring og boliger. Formannskapet vedtok 17.06.14 sak 123/14 følgende: <i>Det skal som en del av kommuneplanprosessen vurderes nærmere hvilket formål gnr/bnr 86/285, Scania, (felt I1 på plankartet) skal ha i framtida.</i> Rådmannen forholder seg til dette vedtaket, som innebærer at endring av formål skal vurderes i kommuneplanprosessen og ikke i områdereguleringa. Rådmannen foreslår imidlertid å endre formål for I1 i områdereguleringa til kombinert formål forretning/industri/kontor – i tråd med gjeldende kommuneplan (generelt erverv). Krav om detaljregulering opprettholdes.

2.6 Hønefoss Nord Eiendom AS og Coop Østafjells SA, 04.09.14

Oppsummering	<p><i>Kommentarer til bestemmelsene:</i></p> <p>§ 2.2 pkt. 2 Bolig/forretning/kontor tilføyes: Arealer til parkering i bygg medregnes ikke arealet (BRA) for forretning/kontor/bolig.</p> <p>§ 3 pkt. 4: Avkjørsler er vist på plankartet. Fra Industrigata ut i Hønefossveien er det ikke tillatt å svinge til venstre. Her skal det være tillatt å svinge til venstre, dette må være en feil.</p> <p>§ 6 pkt. 4 rekkefølgebestemmelser om infrastruktur: Det må settes ulike krav til forskjellige byggeområder. Områdene B, I1, I2, F1 og F2 får ingen kostnader per dato. Hvordan skal dette håndteres?</p> <p>§ 6 pkt. 11 og 12 overvannsplan: Det må settes ulike krav til forskjellige byggeområder. Utbygging av FK og BFK kan benytte eksisterende overvannssett, men må tilpasses og tilkobles nytt og fremtidig nett, når dette foreligger.</p>
Rådmannens kommentar	<p>Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS ønsker nå at område BFK reguleres til rent boligformål. Kommentar angående BRA og parkering er derfor ikke lenger aktuell.</p> <p>Bestemmelse om avkjørsel rettes opp iht. innspill.</p> <p>Planforslaget legger ikke til rette for vesentlig utvikling av nevnte områder. Rekkefølgebestemmelser for disse må fastlegges i detaljreguleringer som legger til rette for utvikling av disse eiendommene. Rekkefølgebestemmelser må knyttes opp mot tiltak som utløser krav. Fordeling av kostnader må løses i utbyggingsavtaler. Temaet drøftes i eget møte 15.06.2015.</p> <p>Overvannshåndtering drøftes i 15.06.2015.</p>

2.7 Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS 12.09.14

Oppsummering	<p>Viser alternativt forslag til veisystem, som på en annen måte imøtekommer berørte eiendommers behov for atkomst og varelevering.</p>
H&Rs kommentarer	<p><i>Det er utarbeidet en noe justert forslag til atkomst til eiendommer. Denne er i tråd med privatrettslige avtaler, og ivaretar atkomst for tilstrekkelig store biler (12m). Anlegg som tidligere var regulert til kombinert formål, foreslås å regulere til rent boligformål. Det legges opp til en tydeligere vegstruktur, og en tilrettelegging for noe gateparkering for gjester.</i></p>

	
Rådmannens kommentar	Rådmannen mener foreslått vegsystem gir en god løsning.

2.8 Coop Østafjells SA 05.09.14

Oppsummering	<p><i>Kommentarer til reguleringsbestemmelsene:</i></p> <p><i>§ 1 pkt. 5: Dette forstås slik at det på PP1/FK samla skal være 10 % grøntområder, medregna fast dekke til gangområder og torg.</i></p> <p><i>§ 2.0, pkt. 6 parkering: Grunnet størrelsen på PP1 bør trær/busker kunne plasseres i utkanten av plassen.</i></p> <p><i>§ 2.1, pkt. 2: Spørsmål til bruk av utregning av BRA for forretning og kontor, sett opp mot den reelle bruken av de ulike arealene.</i></p> <p><i>§ 6 rekkefølgebestemmelser: Viser til sammenfallende punkt i felles uttalelse med Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS.</i></p>
Rådmannens kommentar	I forslag til bestemmelse står det at skal være minimum 10 % grøntområde/torg. Dette gjelder samla for PP1 og FK. Det er ikke angitt hvor stor andel av de 10 % som skal være grønt, og hvor mye som skal være torg. Et torg kan gjerne ha fast dekke. Gangområder på asfalt/grått dekke mellom områder skal imidlertid ikke medregnes i de

	<p>10 %. Grøntområde/torg skal dokumenteres i utomhusplan. Dette presiseres i bestemmelsene.</p> <p>Intensjonen med bestemmelsen er å dele opp parkeringsflatene for å få et mindre dominerende inntrykk. Bestemmelsen har imidlertid formuleringen "det skal tas sikte på", og dette innebærer rom for skjønn og praktiske løsninger. Rådmannen mener trær med fordel kan plasseres i ytterkantene, mens lavere busker kan nyttes for å dele opp flaten.</p> <p>Arealer nyttet til forretning skal medregnes i utnyttingsgraden for forretninger i § 2.1.2. Det er ikke ønskelig å knytte bestemmelser opp til den konkrete arealbruken i dagens bebyggelse. Framtidige endringer vil da kunne gjøre at bestemmelsen blir vanskelig å bruke. Bestemmelsen må derfor være generell, og dokumentasjon på areal nytta til forretning dokumenteres i aktuelle byggesøknader.</p> <p>Viser til rådmannens kommentar til den felles uttalelsen.</p>
--	--

3. Regionale myndigheter

3.1 Jernbaneverket 03.11.14

Oppsummering	<p>Det er sannsynlig at trafikken både på Roa-linjen og til Hensmoen vil øke, og det er argumenter for at IC-pendelen til Hønefoss kan forlenges til Hønegata eller Jevnaker. Dette betyr at det fremdeles råder stor usikkerhet om fremtidig spor- og arealbehov i Hønefoss-området. På bakgrunn av dette anbefaler Jernbaneverket at planen stilles i bero, alternativt at bare den delen av planen som ligger lengst fra jernbanen føres videre til vedtak. Formelt fremmes det innsigelse til planens forslag om 20 m byggegrense mot jernbanen, og krav om 30 m både over og under bakkenivå.</p> <p>Det er foreslått to bestemmelser om byggegrenser, som kan gi gyldighetsproblemer med henblikk på hverandre. I tråd med nevnte innsigelse, forutsetter Jernbaneverket at det ikke åpnes for tiltak over eller under bakkenivå nærmere enn 30 m fra spormidtd.</p> <p>Det anbefales at følgende tilføyes § 6 nr 9: <i>Oppsett av godkjent sikringsanordning gjøres i samråd med Jernbaneverket.</i></p>
H&Rs kommentar	<p><i>Det er avholdt møte med Jernbaneverket 14.01.2015. Møtet konkluderte med at man kan redusere kravet til avstand til jernbanen noe. Byggegrense for byggeformål næring/industri settes til 21 m fra senterlinje jernbane, byggegrense for byggeformål bolig settes til 26 m fra senterlinje jernbane. Det ble også gitt signaler om at støyskjermingstiltak og sikringstiltak kan legges nærmere jernbanen – dette forutsettes utført i samråd med Jernbaneverket. Gang- og sykkelveg kan reguleres langs byggegrense, i 4 meters bredde, slik foreslått.</i></p>

	<p><i>Se kommentar over</i></p> <p><i>Tas til etterretning.</i></p>
Rådmannens kommentar	<p>Viser til kommentarer fra Halvorsen & Reine.</p> <p>Tas til etterretning. Aktuelle bestemmelser rettes opp slik at de er i samsvar med hverandre.</p> <p>Foreslått tilføyelse til § 6 tas inn i bestemmelsene.</p>

3.2 Statens vegvesen 09.09.14

Oppsummering	<p>Med bakgrunn i oversendt materiale, kommunens vurderinger samt plan 335 for Hønengata vedtatt 30.08.12, har ikke vegvesenet merknader som er til hinder for kommunal sluttbehandling av planen.</p> <p>Vegvesenet bemerker at atkomst FA1 (pil mellom F1 og F2 og videre til område BFK) er uheldig. I bestemmelsene § 2.4 åpnes det for etablering av underjordisk parkeringsanlegg på BFK. Vegvesenet mener denne bør få atkomst via V1. Iht. bestemmelsene til vedtatt plan 335 er imidlertid FA1 felles avkjørsel for hele den delen av planområdet som ligger sør for Industrigata. Dvs. over halve planen og alle de 3 nye boligområdene.</p>
H&Rs kommentar	<p><i>Pil mellom F1 og F2 er i henhold til vedtatt plan 335 for Hønengata.</i></p>
Rådmannens kommentar	<p>Hovedatkomst for BFK skal være via V1. Som H&R skriver er atkomst i tråd med vedtatt plan 335 for Hønengata. I denne planen er det en bestemmelse om at det kun er lov å svinge inn fra sør og ut mot nord. Rådmannen anbefaler å ta denne bestemmelsen inn i områdereguleringen for Øvre Hønengata øst.</p>

3.3 Buskerud Fylkeskommune 15.09.14

Oppsummering	<p>Viser til uttalelse til oppstart datert 08.11.11, hvor de anbefaler hensynssone bevaring kulturmiljø for verneverdige bygninger i planområdet. Disse er i kommunens kulturminneregistrering gitt høy verneverdi. Bygningene er i konsekvensutredningen foreslått revet, og BF kan ikke se at muligheter for ombygging og ny bruk er vurdert. Fylkeskommunen gjentar sin anbefaling om bevaring.</p> <p>Fylkeskommunen minner om at planområdet grenser til et automatisk fredet kulturminne (gravhaug), og ber om at varslingsplikten ivaretas i bestemmelsene. Forslag til bestemmelse: <i>Dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8,2. ledd.</i></p>
H&Rs kommentar	<p><i>Forhold som taler for rivning er først og fremst byggenes sentrale plassering sett opp mot ønsket om fortetting og at eiendommene i denne delen av Hønengata har lav utnyttelse per i dag. Leiligheter her vil kunne tilbys skole, barnehage, kollektivtransport, arbeidsplasser og en rekke andre servicefunksjoner i gangavstand. Prosjektet vil slik sett</i></p>

	<p>være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Eksisterende bebyggelse kan ikke sies å stå i en klar sammenheng med den øvrige bebyggelsen på området, og derfor kan man ikke nødvendigvis si at noe av det opprinnelige miljøet vil gå tapt. Bygningene er vurdert til å være lite hensiktsmessige vedrørende omgjøring fra næring til bolig, men det er ikke utført en tilstandsvurdering av de eksisterende byggene.</p> <p><i>Kommentar angående kulturminneloven § 8 tas til etterretning, og tilføres reguleringsbestemmelsene. Forslag til ny bestemmelse innarbeides (ordrett) i de endelige bestemmelsene.</i></p>
Rådmannens kommentar	Rådmannen støtter vurderingen om å rive bygningene, og viser for øvrig til kommentar fra H&R.

3.4 Fylkesmannen i Buskerud (FMB) 04.09.14

Oppsummering	<p>Fylkesmannen anser at sentrale miljøfaglige forhold knyttet til deres ansvarsområder i hovedsak er tilstrekkelig utredet og ivaretatt, men har noen ytterligere kommentarer, spesielt knyttet til barn og unge og støy.</p> <p><i>Barn og unge:</i> Fylkesmannen viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser, anbefalinger fra NIBR og Byggforsk, samt kommuneplanens retningslinjer. Lekeplasser er ikke avsatt på plankartet, men sikret gjennom bestemmelser. Fylkesmannen forutsetter at det etableres lekeplasser i tilstrekkelig antall og størrelse, og ber om at bestemmelsene konkretiseres slik at dette i større grad blir ivaretatt i tråd med overnevnte anbefalinger.</p> <p><i>Utearealer på tak:</i> Det åpnes for at hele uteoppholdsarealet i BFK kan plasseres på tak. Registreringer har vist at lekeplasser på tak i liten grad har gitt attraktive arealer. Det kan og være utfordringer knyttet til vinterbruk og sikkerhet. Uteoppholdsarealer på tak tilfører ikke nye kvaliteter til bybildet eller grøntstruktur. Felles takterrasser skal ikke være det eneste tilbud til uteoppholdsareal, men kun et supplement til uterom og gårdsrom på bakkenivå. Fylkesmannen ber om at dette i større grad blir ivaretatt.</p> <p>Fylkesmannen forutsetter at barnerepresentanten er involvert.</p> <p><i>Landskap:</i> Fylkesmannen har tidligere bedt om at bebyggelse gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og bymiljø. Planforslaget er vurdert til å ha stor negativ konsekvens for kulturlandskap, pga. konflikt med verneverdig bebyggelse. Fylkesmannen viser til fylkeskommunen som regional myndighet.</p> <p><i>Naturmangfold:</i> Kommunen anser at §§ 8-12 i naturmangfoldloven er oppfylt. Gjennomgangen av de ulike prinsippene kunne imidlertid vært mer konkret.</p> <p><i>Handel:</i> Med unntak av felt I1 ligger planområdet innenfor sentrumsavgrensingen i fylkesdelplanen der kjøpesenter er tillatt. Omfang og type handel må fastsettes ut fra kommuneplanens føring om</p>
--------------	---

	<p>lokalsenter for nordlig del av byen, eventuelt også annen type handel som på grunn av areal- og transportbehov ikke er ønsket i sentrum. Kommunen bør vurdere om det er ønskelig å fastsette type varehandel noe nærmere gjennom bestemmelsene.</p> <p><i>Støy:</i> Støyutredning viser at det er behov for støyskjermingstiltak i form av voll/skjerm langs jernbanen. Det kunne vært angitt mer konkrete krav til støytiltak. Over 1-2 etasje vil støyskjermen ha liten effekt, og dette må hensyntas ved utforming av bygg og planløsninger. Det er foreslått en bestemmelse som skal sikre at et flertall av rom med støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, får støynivå utenfor vindu som tilfredsstillende støygrensen i tabell 3 i støyretningslinjen T-1442/2012. Fylkesmannen ber om at det stilles krav om at uteoppholdsarealer inkludert lekearealer skal tilfredsstillende støygrensene i tabell 3 i T-1442/2012. Fylkesmannen anbefaler at det stilles krav om dokumentasjon på hvordan støykravene skal ivaretas ved byggesøknad.</p> <p><i>Luftkvalitet:</i> Det er gjort vurderinger ut fra retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Rød sone for luftforurensning vil strekke seg 5 meter inn fra vegkanten, mens gul sone vil strekke seg 10 meter inn fra vegkanten. I rød sone bør kommunen i utgangspunktet ikke tillate etablering av boliger, mens det i gul sone må legges vekt på at nye boliger, og spesielt uteoppholdsarealene, får så gode luftkvaliteter som mulig.</p> <p><i>Landbruks- og næringsmessige forhold:</i> Fylkesmannen kan ikke se at planforslaget kommer i vesentlig konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.</p> <p><i>Utnyttingsgrad:</i> Fylkesmannen ser positivt på at det i byområder med gangavstand til kollektivknutepunkter legges vekt på boligbygging med høy utnyttingsgrad. Dette er i tråd med nasjonal politikk om økt boligbygging og reduserte utslipp.</p>
H&Rs kommentar	<p><i>Barn og unge: Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen ligger som en forutsetning for planarbeidet, og lekeplasser tilpasset alder og med krav til størrelse skal sikres. Uteareal, og størrelse på områdene som skal og kan brukes til lekeområder, er romslige og ligger godt over nedre grense. Dagens bestemmelse § 2.0 pkt. 7 sier:</i></p> <p><i>Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger:</i></p> <p><i>MUA 15 m² pr boenhet innenfor BFK.</i></p> <p><i>MUA 25 m² pr boenhet innenfor BB1, BB2 og BB3.</i></p> <p><i>Arealet inkluderer felles uteoppholdsareal, takterrasser og private balkonger. I område BFK, BB1, BB2 og BB3 skal det etableres sandlekeplasser på minimum 50 m² pr plass. Mellom områdene BFK,</i></p>

BB1 og BB2 skal det etableres en felles nærlekeklass med et samla areal på minimum 250 m².

Forslag til presisering, eventuelt innarbeide i reguleringsbestemmelse i tråd med plankart:

I forhold til punktet angående lekeareal:

Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger (MUA):

MUA 15 kvm pr boenhet innenfor BFK, hvorav minimum 10 kvm skal være felles uteoppholdsareal.

MUA 25 kvm pr boenhet innenfor BB1, BB2 og BB3, hvorav minimum 20 kvm skal være felles uteoppholdsareal.

Arealer avsatt til lek inngår i det totale kravet til MUA. Det skal etableres minimum 1 sandlekeklass med minimumsareal 50 kvm innenfor hvert delområde. Det skal etableres 2 nærlekeplasser á 250 kvm pr stk; alternativt 1 nærlekeklass på 500 kvm samlet. Disse skal enten ligge innenfor BB1 eller BB2.

Utearealer på tak: Forslag til endring av bestemmelse § 2.2 pkt. 3:

Deler av uteoppholdsareal for bolig kan i sin helhet tillates lagt på tak over forretningsareal, kombinert med areal på terreng (deles med BB1). Terrassene over forretningsarealet skal ha takhager med flere felt med større jorddybder som tilrettelegger for vekst av trær. Leiligheter i etasjen over næringsarealet skal ha utgang med privat uteoppholdsareal på terrassen over næringsarealet. Alle vinduer i første boligetasje skal ha beplantningsfelt utenfor, der det ikke er privat uteoppholdsareal.

Kommentert av rådmannen.

Landskap: Vedrørende bevaringsverdig bebyggelse, vises til svar til Buskerud fylkeskommune.

Naturmangfold: Ønsket om at gjennomgangen av naturmangfoldloven gjøres litt mer konkret, tas til etterretning.

Forslag til ytterligere presisering:

I henhold til naturmangfoldloven § 7, skal tiltaket vurderes ut i fra prinsippene i lovens §§ 8-12. Under følger en redegjørelse for hvordan disse prinsippene er ivaretatt.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Foreliggende registreringer viser ingen truede (rødlistede) eller fremmede (svartlistede) arter innenfor planområdet. Med de innhentede

	<p><i>opplysninger og foreliggende informasjon i Naturdatabasen (Direktoratet for naturforvaltning), Artsdatabanken og miljøstatus.no (Miljødirektoratet), er kunnskapsgrunnlaget vurdert til å være tilstrekkelig.</i></p> <p><i>§ 9 Føre-var-prinsippet</i></p> <p><i>Innenfor planområdet er det kun bebyggelse og noe grønn kantvegetasjon. Kunnskapsgrunnlaget i § 8 synes oppfylt, og planforslaget vurderes til ikke å ha noen negative virkninger på verneinteresser i området.</i></p> <p><i>§ 10 Prinsippet om samlet vurdering</i></p> <p><i>Konsekvenser av tiltaket anses som ubetydelige etter anleggsfasen.</i></p> <p><i>§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver</i> <i>Tiltakshaver skal bære alle kostnader ved eventuelle tiltak.</i></p> <p><i>§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder</i> <i>Det er ønskelig å benytte mest mulig skånsomme metoder og teknikker med tanke på miljø og drift av tiltaket.</i></p> <p><i>Handel: Vedrørende omfang og type handelsvirksomhet vises det til rådmannens kommentar.</i></p> <p><i>Støy: Innspill tas til etterretning. Reguleringsbestemmelse vedrørende støy skal formuleres slik at også uteoppholdsarealer inkludert lekearealer skal tilfredsstille støygrensene i tabell 3 i T-1442/2012. Videre planarbeid sikrer støyskjerming i fasaden, i tråd med gjeldende retningslinje/TEK10.</i></p>
Rådmannens kommentar	<p>2. Barnerepresentanten er involvert i planarbeidet på vanlig måte, ved deltakelse på oppstartsmøte, samt som uttalepart ved oppstart og høring og offentlig ettersyn.</p> <p>6. <i>Handel:</i> Planforslaget åpner for forretninger uten at dette er nærmere spesifisert. I kommuneplanens retningslinjer står det at området skal være lokalsenter for den nordlige delen av byen, og at det kan tillates forretninger som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2007. Etter dette er det utarbeida en handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss. Kommunestyret vedtok 13.12.2014 at analysen tas med som et innspill til videre kommuneplanlegging. Som en del av denne saken vedtok kommunestyret at det kan tillates etablering av handel med plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer som er areal- og transportkrevende i randsonen rundt sentrumsområdene. Områderegulering for Hvervenmoen ble vedtatt i august 2014, og her er det åpna for plasskrevende handel, samt handel med møbler, brune- og hvitevarer. Det er ikke åpna for detaljhandel. Rådmannen ønsker ikke å sette begrensninger for type handel i Øvre Hønengata øst, da dette er et senterområde i kommuneplanen.</p>

	Uttalelsen for øvrig tas til orientering, og det vises til kommentarer fra H&R.
--	---

4. Kommunale råd og uttaleparter

4.1 Råd for funksjonshemmede, 28.08.14

Oppsummering	Forslag til områderegulering tas til orientering.
--------------	---

4.2 Trafikkrådet, 02.09.14

Oppsummering	Forslag til områderegulering tas til orientering.
--------------	---

4.3 Miljørettet helsevern, 02.09.14

Oppsummering	Miljørettet helsevern oppfatter at dette er et viktig område for fortetting av byen og støtter planforslaget. De gjør oppmerksom på at det i perioder har vært en del henvendelser fra naboer til kornsiloen om forhold knyttet til omgivelseshygiene, og mye fugler, duer samt støv og skadedyr. Det har ikke vært henvendelser de seneste årene. Miljørettet helsevern anbefaler at gang- og sykkelatkomst prioriteres fremfor biler inn til boligområdet, og at gangveier og grønnstruktur får god universell utforming, herunder støyforhold og aktivitetstilbud. Tilrettelegging for barn er viktig.
H&Rs kommentar	<i>Uttalelsen tas til orientering.</i>
Rådmannens kommentar	Uttalelsen tas til orientering. Planforslaget prioriterer gang- og sykkel internt i boligområdet. Her foreslås det kjørbare gang- og sykkelveger, og at biler kjører direkte i parkeringskjeller. I tillegg er det lagt vekt på å etablere en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse gjennom området, da dette er en viktig del av skoleveien for mange barn.

4.4 Utdypende om lekeplasser

	Forslag	Krav i kommuneplanen
Sandlekeplass	50 per plass. Antall ikke angitt.	
Nærleplass	2 x 250 - alternativt 1 x 500	500
Strøksleplass	Ikke foreslått	5000 i store boligområder.
Totalt	15 per enhet i BFK 25 per enhet i BB1, BB2 og BB3 25 x 240 = 6000 kvm, hvorav 4800 kvm må være felles uteoppholdsareal	25 x enheter 25 x 240 = 6000 I tillegg: BB3 og evt. I2.

MERKNADSBEHANDLING ETTER BEGRENSET HØRING

5. Rådmannens felles kommentar etter begrenset høring av endret planforslag

Følgende endringer er gjort fra førstegangsbehandling, og begrenset høring ved endring: Redusert omfanget av næringslokaler for å åpne opp for flere boenheter, sammen med andre forhold rettet etter førstegangshøring. Endringene inkluderer:

- Endring av byggegrense mot jernbanen
- Innregulering av veg mot avkjørsel FA1
- Endret vegføring på interne veger
- Endret plassering av fortau
- Endring av formålsgrense mellom B1, B2 og B3
- Endring av formål BFK og PP2 til Bolig (nå B1)
- Plankrav for BKB1
- Endring av formål på BKB1 og BKB2 samt fjerning av regulert vei mellom disse
- Krav til uteoppholdsarealer er skjerpet

Plassering av intern vei mellom BKB1 og BKB2 vil som følge av plankravet måtte vurderes nærmere ved senere detaljregulering av områdene. Det er også lagt inn krav om trafikkanalyse som viser kapasitet og nødvendige tiltak på vei.

Det er i tillegg gjort flere mindre justeringer for å imøtekomme merknader og tilpasse planforslaget.

I forbindelse med forenklet høring av revidert planforslag for Øvre Hønengata øst, har det kommet inn 7 merknader, hvorav en var en innsigelse fra Statens Vegvesen.

For øvrige kommentarer se tidligere beskrevet bakgrunn på side 3.

6. Regionale myndigheter

6.1 Fylkesmannen i Buskerud, 11.08.2017

Oppsummering	Anbefaler at bestemmelsene suppleres med at lekearealene skal opparbeides på bakkenivå. Påpeker at område B2 kan komme i konflikt med støy fra virksomheten til kornsiloene. Uttalelsene fra Kornsiloene viser at deler av området er støyutsatt i innhøstingssesongen i august og september. FM vurderer allikevel at bestemmelser til planforslaget sikrer at dette hensynet ivaretas. Påpeker enkelte forhold som kan sørge for at sikring mot støy ivaretas.
H&Rs kommentar	Merknad hensyntas, og presisering innarbeides i bestemmelser. Merknad registrert. Enig i at planforslaget ivaretar forholdet gjennom bestemmelser.

Rådmannens kommentar	<i>Det er lagt inn i bestemmelsene § 4.1.5 at lekeareal skal etableres på bakkenivå.</i>
----------------------	--

6.2 Buskerud fylkeskommune, 15.08.2017

Oppsummering	<p>Påpeker at det bør utarbeides en bestemmelse under fellesbestemmelser som omtaler meldeplikten jf kulturminnelovens §8, 2.ledd: «Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens §8, 2.ledd.»</p> <p>Anbefaler å utvide grønnstrukturen i størst mulig grad for å ivareta siktlinjer mellom gravhaugen og landskapet rundt. FK stiller likevel ikke noen krav til hvordan dette skal gjøres, da området allerede er tett utbygd av boliger.</p> <p>Har ingen merknader angående nyere tids kulturminner i forhold til endringen av planforslaget. Opprettholder dog anbefalingen fra varsel om oppstart angående bevaring av de fire bygningene med adresse Industriegata 4, som er vurdert å ha høy verneverdi i Ringerike kommunes registrering av kulturminner.</p>
H&Rs kommentar	<p><i>Merknad hensyntas, og bestemmelse innarbeides.</i></p> <p><i>Planforslaget opprettholder foreslått utstrekning av grøntområde. Det er satt videre plankrav til områdene nærmest gravhaugene, og ytterligere hensyn kan vurderes i forbindelse med utforming av detaljregulering.</i></p> <p><i>Planforslaget opprettholder at ovenfor nevnte bygninger kan rives.</i></p>
Rådmannens kommentar	Forslagstiller har tatt uttalelse til følge, og har justert bestemmelser og tilhørende dokumentasjon. Kulturminner er ivaretatt i § 1.5 under fellesbestemmelser.

6.3 Statens vegvesen, 29.08.2017

Oppsummering	<ol style="list-style-type: none"> Påpeker at reguleringsplanen for fv 35 legger opp til fartsdempende tiltak i Hønengata, som skulle legge føringer for planlagt ombygging. Ombyggingen er gjennomført på søndre del. Dessverre er ombygging av fv 35 i Øvre Hønengata utsatt på ubestemt tid. Påpeker at dagens trafikk i Øvre Hønengata er på 17700 ÅDT, og at fartsnivået er høyt. Deler av trafikken kjører over fartsgrensen på 50 km/t. Ny E16 med planlagte ombygginger av kryss, vil kunne avlaste trafikken i Øvre Hønengata, men vil ikke være ferdigstilt før planlagt ombygging av hele planområdet. Trafikktallene i Øvre Hønengata tilsier at en eventuell kryssing mellom gang- og sykkelveg og kjørevegen bør være planskilt eller signalreguleres. SVV påpeker at planlagt kryssing i plan og med belysning ikke vil være tilstrekkelig med den høye trafikken og hastigheten.
--------------	--

	<p>SVV finner å måtte kreve en planskilt undergang.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. SVV er uenig i trafikkanalysen sin konklusjon, som sier at en økning med 2000 ÅDT er «ubetydelig til lite negativt» – og anser denne å være stor, og noe som bidrar betydelig til trafikken i Hønengata. 4. Notatet "Skoleveg fra Øvre Hønengata Øst" beskriver opphøyd kryss som tilstrekkelig for kryssing av Øvre Hønengata, forutsatt skilting ned til 30 km/t. SVV påpeker at dette ikke er tilfellet i dag, og at den planlagte nedskiltingen til 40 km/t heller ikke vil være tilstrekkelig. 5. Avkjørsler må endres til å være i tråd med planen for fv 35: <ul style="list-style-type: none"> - FA1 er kun inn fra og ut mot nord - FA2 er ikke tillatt å svinge ut i Hønengata mot sør. 6. SVV har med bakgrunn i sitt sektoransvar for gående og syklende, lagt inn innsigelse mot planen.
H&Rs kommentar	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Planforslaget legger opp til kryssing i plan, da med forslagsvis opphøyd gangfelt som er belyst. Som SVV nevner over, bør krysset være planskilt eller signalreguleres. Forslagsstiller foreslår derfor at man kan innarbeide krav om signalregulering etter 1. byggetrinn. Krav til planskilt kryss vil være vanskelig gjennomførbart, både på grunn av topografi og økonomi. Må sees på som en helhet i Hønengata, da man må påregne at tiltak vil bli gjort i Øvre Hønengata, sammen med virkningen en omlegging av andre tiltak og E16 etc vil ha, så vil forholdet være godt ivaretatt.</i> 2. <i>Se kommentarer i forrige punkt.</i> 3. <i>Påpeker at trafikkutredningen er utført av fagkyndig. Påpeker også at beregninger er konservative. Både kryss og overgang vil ivareta sikkerhet på en god måte.</i> 4. <i>Se kommentar i pkt a. Påpeker også at lokal skilting av lavere fartsgrense bør kunne vurderes av veimyndighet, sett i sammenheng med ønsket utvikling av både Øvre Hønengata og av planområdet.</i> 5. <i>Merknad hensyntas – planforslaget justeres.</i> 6. <i>Se kommunens brev angående innsigelse.</i>
Rådmannens kommentar	<p>Innsigelse fra Statens Vegvesen ble trukket etter mekling med Ringerike kommune, med Fylkesmannen som møteleder. Protokollen fra meklingen ligger vedlagt som eget dokument. Det refereres til denne for mer informasjon.</p>

	For øvrige er merknadene hensyntatt og innarbeidet inn i bestemmelser etc.
--	--

7. Grunneiere og leietakere i planområdet

7.1 Coop Øst SA, 11.08.2017

Oppsummering	<p>Da det enda er usikkert hvordan felt BKB1 skal bygges ut, ønskes større fleksibilitet i antall avkjørsler. Det kan være uheldig for grunneier på dette tidspunktet å binde seg til et minimumsantall avkjørsler. Ønsker derfor at det innarbeides en ekstra avkjøringspil fra Industriveien til felt BKB1. Ønsker også at det legges inn i bestemmelser at avkjøringer til felt BKB1 (og evt BKB2) skal avklares ytterligere i en detaljregulering, og at antallet avkjøringer tilknyttet disse feltene i områdeplanen også er veiledende.</p> <p>Coop Øst SA påpeker at §2.1 som regulerer utnyttelsen av forretningsarealet, ikke ivaretar potensialet for utbygging av feltet. Det kan være en uheldig bestemmelse med tanke på videreutvikling av virksomheten. Påpeker også at bestemmelsen er lite spesifikk, da den ikke skiller på salgsarealer og tilleggsfunksjoner. Bestemmelsen kan med fordel gjøres mer spesifikk, ved å presisere at arealbegrensningen ikke gjelder for varemottak, lager, bomberom, tekniske arealer m.m.</p>
H&Rs kommentar	<p><i>Forslagsstiller anbefaler at merknad etterkommes, og bestemmelse innarbeides.</i></p> <p><i>Forslagsstiller anbefaler at merknad etterkommes, og at bestemmelse formuleres slik at varemottak, tekniske rom etc ikke inngår i beregningsgrunnlaget for BRA. Angitt BRA er en begrensning som er kommet pga trafikk, og gjelder først og fremst salgsareal.</i></p>
Rådmannens kommentar	Forslagstiller har tatt uttalelse til følge, og har justert bestemmelser og tilhørende dokumentasjon.

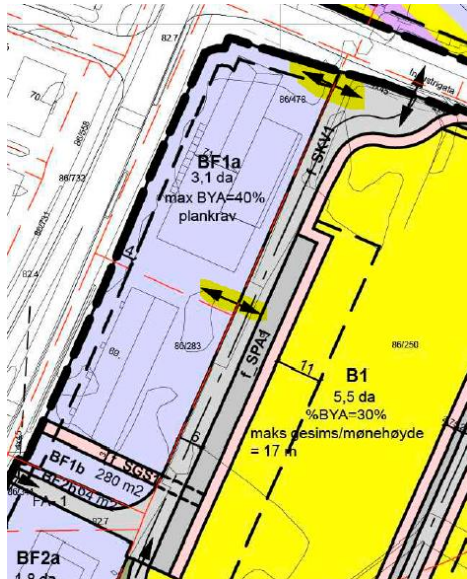
7.2 Bilbygg AS v/DLA Piper, 17.08.2017

Oppsummering	<p>Fornøyd med at området avsettes til sentrumsformål i forslag til kommuneplanen.</p> <p>Tidligere merknader fra Bilbygg AS i forhold til områdeplanen, har gått på at enten må området tas ut av planen, eller gis et arealformål og en utnyttelse i tråd med de andre eiendommene i planområdet. Tidligere tilbakemelding fra kommunen er at endring av formål skal ivaretas i kommuneplanen. Finner det derfor at områdeplanen ikke har innarbeidet endret formål. For de andre eiendommene synes det å ha vært gjort konkrete vurderinger av hva eiendommene kan være egnet til, men ikke for Bilbygg AS sin eiendom. Der videreføres den snart utdaterte arealformålet i gjeldende kommuneplan. Mener forslag til formål, samt utnyttelse, nærmer seg utdatert, og gjenspeiler en usaklig forskjellsbehandling sammenliknet med naboeiendommene. Det bes derfor om at eiendommen reguleres til sentrumsformål, med BYA i tråd</p>
--------------	---

	<p>med resten av området. Det kan gjerne tas inn et tidsbegrenset formål for å ivareta dagens virksomhet. Grunneier aksepterer at det settes plankrav for eiendommen. Påpeker forøvrig at de er positive til de andre endringene i planen som berører Bilbygg AS sin eiendom.</p>
H&Rs kommentar	<p><i>Forslagsstiller ønsker å påpeke at Bilbygg AS initielt var invitert til å være med på å utarbeide planforslaget, for at man kunne vurdere formål, økt utnyttelse og høyder, noe som Bilbygg AS avsto. Etter avtale med kommunen, ble det dermed besluttet å regulere dagens situasjon, dette blant annet for å unngå eventuelle begrensende faktorer for dagens virksomhet. Det er satt plankrav til eiendommen, og da kommuneplanen nå legger opp til at eiendommen kan nyttes til sentrumsformål, vil dette være naturlig å ta med seg ved utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for eiendommen. Det vil kunne medføre flere konsekvenser enn det planforslaget til nå har vurdert, og må derfor tas gjennom en egen plan.</i></p>
Rådmannens kommentar	<p>Rådmannen støtter forslagstillers kommentar.</p> <p>Eiendommen er avsatt til BKB Forretning, kontor og industri med plankrav i ny plan.</p> <p>Bestemmelsene legger opp til at utnyttelsesgrad kan endres ved utarbeidelse av detaljregulering jf. § 3.1.</p>

7.3 Sletta DA, 28.08.2017

Oppsummering	<p>Viser til privatrettslige avtaler utformet for å få gjennomført planene for Hønengata. Ser ikke at disse er fremlagt i planforslaget.</p> <p>Vil ikke akseptere at gangvei SGS1 går over parkeringsplassene som er på kortsiden av Hønengata 69 mot sør. Disse strider mot den privatrettslige avtalen som tidligere er inngått mellom SVV og Sletta DA.</p> <p>Stiller spørsmål til parkeringsplassene på baksiden av Hønengata 69 mot formål B1, da illustrasjonsmaterialet oppfattes som uklart.</p> <p>I og med at man mister 23 parkeringsplasser som følge av planen for Hønengata, er det desto viktigere å opprettholde resterende plasser. Påpeker at de ønsker at parkering SPA1-2 som skal nyttes til korttidsparkering for B1 og B2, også må kunne nyttes for kunder til BF1A.</p> <p>Mener Sletta DA sine eiendommer også må få en %BYA på 60%.</p>
H&Rs kommentar	<p><i>Privatrettslige forhold gir i utgangspunktet ikke føringer for planforslaget, og er derfor ikke fremlagt.</i></p> <p><i>Gangvei er del av tiltaket for å sikre tilkomst for gående og syklende gjennom planområdet, og er kommet som et krav fra Ringerike kommune ved utformingen av planen. Foreslått plassering av gangvei opprettholdes.</i></p>

	<p><i>Parkeringsplasser ivaretas på plankart</i></p> <p><i>SPA1-2 ligger utenfor Sletta DA sine eiendommer. Plassene inngår i beregningsgrunnlaget for B1 og B2. Planforslaget opprettholdes.</i></p> <p><i>Sletta DA var initielt invitert med i utformingen av planforslaget for eventuelt å kunne sikre økt utnyttelse og høyder, men avslo. Det er derfor besluttet i samråd med kommunen, å regulere dagens situasjon inkludert løsningene som er regulert for Hønengata. Unntaket er gang- og sykkelvei, som er lagt inn for å sikre gående og syklende tilkomst frem til Øvre Hønengata.</i></p>
<p>Rådmannens kommentar</p>	<p>Rådmannen kommenterer ikke privatrettslige forhold.</p> <p>Etter mekling med SVV desember 2018, skal plan for Fv. 35 gjennomføres langs planområdet. Planen legger opp til å stenge avkjørsler ut fra BF1a, innkjøring vil skje via f_SKV1. Parkering kan skje innenfor formålet til dagens bruk. Ved endring av bruk må området detaljreguleres.</p>  <p>Bestemmelsene legger opp til at utnyttelsesgrad kan endres ved utarbeidelse av detaljregulering jf. § 3.1.</p> <p>Rådmannen støtter for øvrig forslagstillers kommentar.</p>

7.4 Ringerike kornsilo, 08.08.2017

<p>Oppsummering</p>	<p>Viser til at planforslaget innebærer boligbebyggelse som vil ligge i støysonen til kornsiloen. Boliger vil ligge i gul sone og noe i rød sone. Jmfør T-1442/20L2 bør ikke kommunen tillate etablering av boliger i rød sone - i gul sone bør kommunen også vise varsomhet med nye boliger. Det er begrenset mulighet for avbøtende tiltak. Det er nødvendig å få klarlagt den totale støybelastningen som foreslått boligbebyggelse vil</p>
---------------------	--

	<p>utsettes for. Fylkesmannen har også påpekt dette i sin uttalelse for planen.</p> <p>Boligbygging i umiddelbar nærhet til kornsiloens anlegge/drilt frarådes på grunn av interessekonflikter som høyst sannsynlig vil oppstå. I planforslaget gjelder dette området 83 og deler av 82 som grenser mot kornsiloen.</p> <p>Ringerikes kornsilo forventer at kommunen overholder henstilling fra Fylkesmannen om å unngå etablering av nye boliger som kommer i konflikt med vår drift.</p> <p>Ringerikes Kornsilo ser det som urealistisk med relokalisering av anlegget, til kostnader på anslagsvis 200-250 mill. kr. Det er derfor viktig at Ringerike kommune tar hensyn til dette i sine framtidige planer.</p>
Rådmannens kommentar	<p>Viser til kommentar til Fylkesmannens merknad.</p> <p>Støy blir ivaretatt i bestemmelser, og må tas hensyn til i videre detaljregulering. Område tilliggende B3 som har plankrav, det må støy og andre forhold må utredes nærmere ved utarbeidelse av detaljplan.</p>

8. Kommunale råd og uttaleparter

8.1 Ringerike kommune, kommuneoverlegen, 07.07.2017

Oppsummering	<ol style="list-style-type: none"> 1. I forslag til områderegulering er det helse- og miljøfaktorene radon, ulykkesrisiko, støy og luftforurensning som kan utgjøre helseutfordringer for framtidige beboere. Utformingen av området må hensynta disse miljøfaktorene slik at de ikke medføre helsemessige ulemper for folk. 2. Kommuneoverlegen anbefaler at lekeareal og torg lokaliseres i betryggende avstand fra vei, jernbane og andre kilder til støy, luftforurensning og ulykkesrisiko, samt at det etableres atkomst til disse offentlig tilgjengelige arealene på trafiksikre gangveier og snarveier i området. Krav til universell utforming av gangarealer, lekeplasser og torg må oppfylles. 3. Forutsetter at forslag til rekkefølgebestemmelser ikke fravikes, slik at de første innflytterne kan ferdes på trygge uteoppholdsarealer og gangarealer under utbyggingen av området. Trygge skoleveier, innbefattet snarveier gjennom området må være etablert før innflytting. 4. Lokal overvannshåndtering sammen med fellesarealer anbefales tilrettelagt slik at det kan oppleves vitaliserende for beboere og besøkende i området. Lokal overvannshåndtering anbefales tilrettelagt slik at det kan inngå som et element for fri benyttelse, lek og rekreasjon.
--------------	--

	<p>5. Avfallshåndtering anbefales etablert som skjult opplegg.</p> <p>6. Utslipp av røykgasser fra boligoppvarmingen anbefales holdt på et minimum.</p> <p>7. Kommuneoverlegen, miljørettet helsevern, anser at forslag til områdeplan med nevnte anbefalinger, oppfyller Folkehelselovens bestemmelser på en tilfredsstillende god måte.</p>
H&Rs kommentar	<p>1. <i>Nødvendige føringer og krav til avbøtende tiltak/ytterligere redegjørelser er sikret i planforslaget gjennom bestemmelser.</i></p> <p>2. <i>Krav til universell utforming må ivaretas i tråd med PBL og gjeldende teknisk forskrift. Arealer er plassert sentralt på området. Tilstrekkelig avstand til infrastruktur er sikret.</i></p> <p>3. <i>Rekkefølgekrav skal følges som foreslått.</i></p> <p>4. <i>Overvann er forutsatt fordrøyet lokalt, og ledet til elv eller til kommunalt nett, men det er ikke stilt krav til åpne anlegg. Endelig løsning vil måtte utformes ved videre prosjektering, og avklares med teknisk avdeling i kommunen.</i></p> <p>5. <i>Valg av løsning for avfallshåndtering vil avklares med renovasjonsselskapet.</i></p> <p>6. <i>PBL og gjeldende teknisk forskrift sikrer krav til bruk av miljøvennlig energi.</i></p>
Rådmannens kommentar	<p>Punktene er tilfredsstillende svart ut og etterfulgt av H&R, og innarbeidet i bestemmelser og plankart.</p> <p>Øvrige tas til orientering.</p>

Rådmannens kommentar:

*Saksbehandler Guro Li, 2014
Saksbehandler Åshild Lie, 2017
Hønefoss 10.01.2019*