

SAKSFRAMLEGG

Formannskapet
Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 14/1772-1

Arkiv: L12

0605_271 OMRÅDEREGULERING FOR ØVRE HØNENGATA ØST - 1. GANGSBEHANDLING

Forslag til vedtak:

1. Forslag til områderegulering for Øvre Hønengata øst sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Ved vedtak av områderegulering for Øvre Hønengata øst, tas det sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan. Dette gjelder følgende planer:
 - 11-Norderhov, 30.10.1942.
 - 12-Hønen II, 10.01.1944.
 - 13-Hønen II, 13.06.1946.
 - 24-Hønenjordet, 30.10.1956.
 - 25-02-Kvartalet Hønengt-Hønen alle-Hald Svartestgt-Dr.Ragnhild vei, 30.06.1988.
 - 45-Hønenjordet, 11.07.1963.
 - 335-Fv35 Hønengata, 30.08.2012.
4. Det skal som en del av kommuneplanprosessen vurderes nærmere hvilket formål gnr/bnr 86/285, Scania, (felt I1 på plankartet) skal ha i framtida.
5. Dersom det i løpet av den tida kommunen jobber med å revidere kommuneplanen blir avklart at det er realistisk å samle kornsiloen i Asbjørnsens gate, må det vurderes nærmere om arealet i Industrigata kan avsettes til framtidig boligformål (felt I2).
6. Avkjøring fra Industrigata (V3) til V1 må vurderes og detaljeres nærmere før sluttbehandling.

Sammendrag

Hensikten med områdereguleringa er å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området, med en blanding av bolig og næring. Planprogram for planarbeidet ble fastsatt i 2011, og nå legges planforslag med konsekvensutredning fram for politisk behandling. Rådmannen ser

svært positivt på planforslaget, som vil bidra til utvikling i den nordlige delen av byen. Med bakgrunn i dette anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Innledning / bakgrunn

Ringerike kommune ønsker å videreutvikle Øvre Hønengata som et bydelssenter. Dette er i tråd med føringene i gjeldende kommuneplan, hvor det blant annet står at *Øvre Hønengata skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen*. I 2010 inviterte kommunen grunneiere, regionale myndigheter og andre interessenter i området til å komme med innspill til ønsket utvikling av Øvre Hønengata øst. Grunneiere og næringsdrivende i området ønsket også en utvikling. Med bakgrunn i dette ble det satt i gang en planprosess for området.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for å utvikle området videre med forretning/næring med detaljvarehandel og boliger. Hovedmål for planarbeidet er fastsatt i planprogrammet, kap. 4:

1. Forsterke Hønengata som bydelssenter/nærsenter for Hønefoss nord.
2. Legge til rette for økt næringsvirksomhet.
3. Miljømessig bærekraftig byutvikling.

Videre i planprogrammet er det angitt noen utviklingsprinsipper for hvert hovedmål.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning behandlet avgrensning av områdereguleringa 14.02.2011, sak 21/11.
- Formannskapet vedtok oppstart av planprogrammet, samt høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram 23.08.2011, sak 134/11. Formannskapet vedtok samtidig at alternativ 2 i planprogrammet (side 13) skal utredes videre, samt at det tas sikte på å stille krav om felles planlegging for alle eiendommene i planområdet.
- Planprogrammet ble fastsatt av formannskapet i møte 17.04.2012, sak 68/12.
- Muntlig orientering fra Halvorsen&Reine AS i hovedkomiteen , mars 2013.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet ligger på østsida av Hønengata, og er ett av tre områder i Hønefoss med sentrumsfunksjoner (i tillegg kommer Sentrum og Dalsbråten/Eikli). Det er i dag næringsvirksomhet i området, blant annet dagligvarehandel, bensinstasjon, lastebilverksted, kontorer, kornsilo og diverse forretninger. Planområdet er omgitt av bolig- og næringsområder, samt Hønengata og jernbanen. Det er behov for en estetisk oppgradering av området, som i dag er dårlig utnyttet og har et rotete preg.

Planforslaget

Forslag til områderegulering for Øvre Hønengata øst er mottatt fra Halvorsen&Reine AS, på vegne av Hønefoss nord eiendomsutvikling og Coop Østafjells SA.

Planforslaget som foreligger til behandling består av.

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 16.05.2014. Se vedlegg 1.
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 22.05.2014. Se vedlegg 2.
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning 22.05.2014. Se vedlegg 3.

Planbeskrivelsen inneholder en beskrivelse av planforslaget og konsekvensutredning. Det er utarbeida flere delrapporter, og disse følger som vedlegg til hovedrapporten. I kapittel 8 er konsekvensutredningen oppsummert og sammenstilt. Konklusjonen er at planforslaget har en "middels positiv konsekvens, og at planforslaget dermed kan anbefales".

Planforslaget legger opp til næring i området nærmest Hønengata, og boliger videre østover langs jernbanen. Hønefoss Nord eiendomsutvikling ønsker å utvikle boliger kombinert med næring i BFK, og boliger videre østover. I BFK foreslås det en høyde på 24 m, mens byggene videre østover foreslås med en fallende høyde. Dette vil utgjøre om lag 240 boenheter, i tillegg til boenheter i BB3 og eventuelt framtidig boligutvikling i I2. Det tas sikte på å starte utviklingen i området nærmest Hønengata (BFK), og fortsette videre østover.

Se illustrasjonsplan i vedlegg 4, samt perspektiv på forsida av planbeskrivelsen, vedlegg 3.

Utnyttelsesgrad reguleres som % bebyggt areal (BYA). For områdene BFK og FK gis det i tillegg bestemmelser om maks bruksareal (BRA) nytt til forretning.

Store kjøretøy som skal til F1-2 og BFK vil ha atkomst via Dronning Ragnhild veg og Industrigata. Annen trafikk kan ha atkomst fra Hønengata og Industrigata. Tverrveien mellom Dronning Ragnhild vei og Industrigata, foreslås enveiskjørt i nordgående retning.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i flere forskjellige reguleringsplaner:

- 11-Norderhov, 30.10.1942.
- 12-Hønen II, 10.01.1944.
- 13-Hønen II, 13.06.1946.
- 24-Hønenjordet, 30.10.1956.
- 25-02-Kvartalet Hønengt-Hønen alle-Hald Svartestgt-Dr.Ragnhild vei, 30.06.1988.
- 45-Hønenjordet, 11.07.1963.
- 335-Fv35 Hønengata, 30.08.2012.

Dette er i hovedsak gamle reguleringsplaner fra 1940- og 50-tallet som ikke er gode styringsdokumenter i dagens situasjon. Ny områderegulering vil oppheve og erstatte disse planene der det er overlapp.

335 Fv35 Hønengata er detaljreguleringen for oppgradering av Øvre Hønengata. Planavgrensning for ny områderegulering er lagt slik at den overlapper 335 på noen steder. Formålet er å få en mer naturlig avgrensning. Planforslaget endrer ikke forutsetningene som er lagt i planen for fylkesvegen.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en områderegulering. Deler av området er foreslått regulert med en slik detaljeringsgrad at byggesaker kan behandles umiddelbart etter vedtak av plan. Dette gjelder BFK, FK og BB1-2. For områdene F1-2 og I1-2 må det utarbeides ny detaljregulering dersom tiltak går utover utnyttelsen som er regulert i områdereguleringen. For BB3 kreves det detaljregulering før utbygging. Ved framtidig regulering av BB3 må behov og mulighet for å etablere barnehage vurderes nærmere, samt forholdet til omgivelsene.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter en rekke eiendommer, hovedsakelig i privat eie. Grunneiere er Marcodor Eiendom, Sletta DA, Jernbaneverket, Statens vegvesen, Ringerike kommune, Coop Østafjells SA, Bilbygg AS og Hønefoss Nord Eiendomsutvikling. Se planprogrammet side 7 for skisse av eiendomsforholdene (vedlegg 22).

Organisering av planarbeidet

Iht. planprogrammet og vedtak i formannskapet 23.08.2011, sak 134/11 skal alternativ to utredes videre: *Se bort fra eiendomsgrenser og se området i helhet. Dette kan innebære og fordele eiendommer ut fra en fordelingsnøkkel. Det skal vurderes hva som er aktuelt å ta vare på av eksisterende bygningsmasse.*

I planprogrammet pkt. 6.7 står det litt om samarbeidsform, 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 rådmannen hatt 3 møter med arbeidsgruppa for planarbeidet. Grunneierne har 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. Det har vist seg å være vanskelig å følge føringene i alternativ 2, og se helt bort fra eiendomsgrenser. Rådmannen har åpnet for at Coop Østafjells og Hønefoss nord eiendomsutvikling utarbeider et planforslag, med utgangspunkt i fastsatt planprogram. Dette har vært gjort i tett samarbeid med kommunen, og tidligere skisser har vært presentert i hovedkomiteen.

Bilbygg AS har bedt om bekreftelse på at de ikke tas med i planen. Dette gjelder eiendommen hvor Scania holder til. Rådmannen har gitt tilbakemelding om at eiendommen inngår i planavgrensninga som formannskapet har vedtatt oppstart av. Rådmannen forstår det slik at Bilbygg AS ikke ønsker å delta i arbeidsgruppa. De varsles på ordinær måte i planprosessen, og vil i tillegg motta kopi av referater fra møter i arbeidsgruppa.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er planområdet avsatt til senterområde og erverv. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. I kommuneplanbestemmelse står det følgende om senterområder:

Arealbruken innenfor senterområdene skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter. (...) Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til senterområdene i kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor senterområdene.

Når det gjelder Hønengata står det:

Øvre Hønengata skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen, og det tillates virksomheter som underbygger denne funksjonen. Det kan også tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

Planområdet er i Grønn plakat for Hønefoss angitt som "område uten grønnstruktur". I retningslinjene til Grønn plakat står det at for områder uten grønnstruktur skal det *arbeides for å opprette en hensiktsmessig grønnstruktur*.

Det aktuelle området omfattes også av Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefoss-området.

Planforslaget er også i tråd med konklusjoner/intensjoner i fortettingsanalysen og handels- og byutviklingsanalysen. Planforslaget er videre positivt i forhold til folkehelsemeldinga og energi & klimaplan, da det legges opp til sentrale boliger med gang- og sykkelavstand til daglige funksjoner. Det planlegges også tilknytning til fjernvarme.

Juridiske forhold

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

Økonomiske forhold

Planen fremmes som en områderegulering, som er en kommunal plantype. Det vil si at det ikke kan tas saksbehandlingsgebyr for planen.

Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester. Det er blant annet foreslått at deler av vegsystemet i planen skal være kommunalt. Dette gjelder Dronning Ragnhilds vei, Industrigata og tverrforbindelsen mellom disse, samt gang-/sykkelsystemet. Områder som skal være offentlige er markert med "o_" på plankartet.

Behov for informasjon og høringer

I henhold til planprogrammet skal det gjennomføres et informasjonsmøte i forbindelse med høring og offentlige ettersyn. Grunneiere innkalles til et eget møte i høringsperioden.

Prinsipielle avklaringer

Ringerikes kornsilo har mottaks/utlastingsanlegg i Industrigata (gnr/bnr 86/736). Kornsiloen har en langsiktig leieavtale med grunneier (år 2064), samt forkjøpsrett ved salg. Drift av siloen genererer tungtrafikk og noe støv og støy. Dette medfører interessekonflikter for omkringliggende boligområder. God logistikk er sentralt, og kornsiloen har gitt uttrykk for at de har behov for å nytte både Asbjørnsens gate og Industrigata til transport i framtida.

Rådmannen har hatt flere møter med kornsiloen i løpet av planprosessen, og i tillegg gjennomført en befaring hos virksomheten. Muligheten for å samle hele kornsiloens virksomhet i Asbjørnsens gate på sørsida av jernbanen har vært drøfta. Kornsiloen har dokumentert at dette er mulig, dersom de kjøper kommunens eiendommer gnr/bnr 317/95 og /582. Rådmannen arbeider fortsatt med å utrede konsekvensene av en eventuell samling av kornsiloens virksomhet. Kornsiloen har behov for mer areal i Asbjørnsens gate, uavhengig

av om virksomheten skal samles. Formannskapet har tidligere behandla en prinsippsak om næringsområdet i Asbjørnsens gate, og var her positive til kornsiloens ønske om en buffersone (sak 33/13, 12.03.2013).

Grunneiers langsiktige planer er å utvikle hele området langs jernbanen til boliger (BB1-3 samt I2), og dette er vist i illustrasjonsplan og planbeskrivelsen. Med bakgrunn i kornsiloens langsiktige leieavtale, samt at det per i dag ikke er avklart om det er realistisk at kornsiloen vil samles på sørsida av jernbanen, foreslås det regulere arealet som kornsiloen disponerer i Industrigata til industri. Den delen av boligområdet som er nærmest (BB3) får et krav om detaljregulering før utbygging av boliger. Dersom det i løpet av den tida kommunen jobber med å revidere kommuneplanen blir avklart at det er realistisk å samle kornsiloen i Asbjørnsens gate, må det vurderes nærmere om arealet i Industrigata kan avsettes til framtidig boligformål.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Planområdet er i hovedsak avsatt til senterområde i gjeldende kommuneplan. En utvikling med en kombinasjon av boliger og næring er positivt og vil bidra til fornyelse og liv i området. Planforslaget legger til rette for nye arbeidsplasser, sentrumsnære boliger og bidrar til gode møteplasser, nye gang- og sykkelforbindelser, samt en bedre grønnstruktur. Hønengata er et senterområde og knutepunkt, og det bør planlegges med høy tetthet her. Planforslaget vil bidra til å oppfylle målene som er satt for planarbeidet, nevnt i innledning/bakgrunn.

Område I2 hvor Scania holder til i dag, er avsatt til generelt erverv i gjeldende kommuneplan (forretning, industri, kontor og lager). Dagens virksomhet vil ikke passe inn i et område som skal utvikles til et bydelscenter med næring og boliger. Rådmannen anbefaler at det i kommuneplanprosessen vurderes nærmere hva slags formål denne eiendommen bør i ha i framtida.

Lekeplasser, grøntstruktur og naturmangfold

Planområdet er i dag i hovedsak uten grønnstruktur. Plankartet er forholdsvis lite detaljert, og planlagte lekeplasser og grøntstruktur framgår ikke av kartet. Dette er i stedet ivaretatt gjennom bestemmelsene:

- Det skal avsettes minimum 10 % til grøntområder/torg innenfor PP1/FK og PP2/BFK.
- Det skal være sammenhengende gangforbindelse gjennom grønnstrukturen.
- Det er angitt krav til uteoppholdsareal til boliger (MUA).
- Det skal etableres sandlekeplasser og nærlekeplass.
- Dette skal dokumenteres i utomhusplan, og det er gitt rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse før det gis brukstillatelse til boliger.

Prinsippene for grønnstruktur, torg og møteplasser er vist i illustrasjonen i vedlegg 9. I planbeskrivelsens kapittel 7.9 er konsekvenser for grønnstruktur beskrevet, og rådmannen anser at de miljøretslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er oppfylt. Vurderingen er at en videreutvikling av planområdet kan ha et stort positivt omfang for grønnstrukturen i området.

Jernbane

Jernbaneverket har forutsatt at eksisterende jernbane tas med i planen, og at jernbanehensyn sikres gjennom formål og byggegrense. I uttalelse til planprogrammet skrev jernbaneverket at byggegrensa bør vurderes å kunne bli større enn 30 meter, med bakgrunn i den framtidige utviklinga av Ringeriksbanen. Rådmannen har hatt samtaler med Jernbaneverket, og konkludert med at kommunen kan foreslå en mindre byggegrense, så vil Jernbaneverket vurdere dette. I planforslaget er det foreslått 20 m byggegrense. Noe av eksisterende bebyggelse i planområdet ligger innenfor denne grensa (Stians bilglass og kornsiloene). Foreslått byggegrense tar ikke hensyn til dette. Dersom disse byggene må bygges opp igjen, må de dermed bygges opp iht. regulert byggegrense. Rådmannen anser at dette er en god løsning, og ber Jernbaneverket vurdere dette.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planarbeidet krever konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, herunder at samtlige utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført.

Samla vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av området Øvre Hønengata øst. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget 0605_271 områderegulering for Øvre Hønengata øst fremmes og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 16.05.14.
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 22.05.14.
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 22.05.14.
4. Illustrasjonsplan, datert 22.05.14.
5. Byggetrinn 1*
6. Byggetrinn 2*
7. Byggetrinn 3a*
8. Byggetrinn 3b*
9. Illustrasjon – grønnstruktur, torg, møteplasser*
10. Illustrasjon – parkering*
11. Illustrasjon – trafikksystem*
12. Coop perspektiv*
13. Coop utomhusplan*
14. ROS-analyse*
15. Temanotat risiko- og sårbarhet*
16. Temanotat energi og miljø*
17. Temanotat forurensset grunn*
18. Temanotat kollektivtrafikk*
19. Temanotat konsekvenser i anleggsperioden*
20. Temanotat støy og luft*
21. Temanotat transport og trafikk*
22. Planprogram fastsatt 17.04.2012*

Lenker

[Se planområdet i GeoInnsyn.](#)

Vedlegg med stjerne og lenker er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens internettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

Ringerike kommune, 22.05.2014

Tore Isaksen
rådmann

leder: Gunnar Hallsteinsen
avdelingsleder: Grethe Tollefsen
saksbehandler: Guro Skinnes