



SAKSFRAMLEGG

Strategi og plan
Kommunestyret

Arkivsaksnr.: 17/1379-330

Arkiv: PLN 431

431 Områderegulering Hønefoss - 2. gangsbehandling Byplan

Forslag til vedtak:

1. 431 Områderegulering Hønefoss vedtas.
2. Vedtak av 431 Områderegulering Hønefoss framlegges for nytt kommunestyre til orientering etter at de er konstituert.
3. Følgende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner oppheves:
 - 20 – Rådhuset, vedtatt 31.02.1956
 - 64-02 – Hønefoss sentrum, vedtatt 20.12.1976
 - 64-51a – Kvartal 51A, vedtatt 13.03.1978
 - 64-03 – Hoffgårdsgate forlengelse, vedtatt 22.11.1978
 - 64-31-32-33-34 – Kvartal 31,32,33,34, vedtatt 29.11.1978
 - 128 – Adkomst Benterudgaten, vedtatt 04.01.1979
 - 64-42 – Kvartal 42, vedtatt 02.02.1979
 - 64-51c – Kvartal 51 C, vedtatt 08.06.1979
 - 129 – Petersøya, vedtatt 29.10.1980
 - 64-23 – Kvartal 23, vedtatt 26.10.1981
 - 64-35-36 – Kvartal 35-36, vedtatt 23.09.1983
 - 64-21 – Ny adkomst Tippen, vedtatt 23.05.1984
 - 154 - Kvartalet ved telegrafan, vedtatt 24.04.1986
 - 64-11 – Kvartal 11, vedtatt 21.10.1987
 - 64-16 – Kvartal 16, vedtatt 24.03.1988
 - 64-25 – Kvartal 25, vedtatt 26.10.1989
 - 64-55 - Kvartal 55, vedtatt 30.08.1990
 - 64-19 – Kvartal 19, vedtatt 27.09.1990
 - 64-48 – Kvartal 48, vedtatt 27.06.1996
 - 289 – Sentralt stoppested for kollektiv, vedtatt 31.10.2002
 - 292-02 – Rutebilplata, vedtatt 07.07.2004
 - 300-02 – Hønefoss Senteret, vedtatt 08.06.2006
 - 317 - Ankersgate 6-10, vedtatt 23.02.2012
 - 358 – Hønengata 18-20, vedtatt 29.11.2012

314-01 – Brutorget, vedtatt 05.12.2012
313-02 – Byporten, vedtatt 04.05.2015
398 – Strandgata 1- showscene og restaurant, vedtatt 10.12.2015

4. De deler av gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner i listen under som overlappes av ny plan, oppheves:
 - 223 – Gang- og sykkelvei ved Vesternbakken, vedtatt 28.09.2000
 - 281 – Helgesbråten, vedtatt 26.09.2002
 - 311 – Boligområde på Benterud, vedtatt 04.05.2006
 - 261 – Rabba – Storløkka, vedtatt 23.11.2006
 - 120-03 – Løkka og Schjongstangen, vedtatt 10.04.2014
 - 298-05 – Schjongslunden, vedtatt 21.10.2014
5. Rådmannen delegeres myndighet til å kvalitetssikre og oppdatere konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Sammendrag

Områderegulering for Hønefoss (byplanen) er et politisk oppdrag som er gitt rådmannen gjennom vedtak i formannskapet 02.12.2014, sak 208/14 *Planarbeid for Byplan Hønefoss skal startes opp*.

I samsvar med fastsatt framdriftsplan fremmes forslag til 431 Områderegulering Hønefoss (byplanen) til 2. gangsbehandling for formannskapet i august 2019 og for vedtak av planen i kommunestyremøte i september 2019.

Formannskapet som styringsgruppe for planarbeidet, har vært orientert og behandlet saker fortløpende i planprosessen.

Planforslaget som nå fremmes for vedtak er bredt forankret hos de folkevalgte, lokalbefolkningen og statlige og regionale fagmyndigheter. Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av nasjonale føringer og lokale innspill og idéer innsamlet gjennom et grundig medvirkningsopplegg. Mottatte merknader er lagt til grunn for en grundig vurdering av behov for endringer etter offentlig ettersyn, og det er gjennomført en begrenset høring av en rekke av disse. Endringene er redegjort for i dette saksframlegget. Statlige og regionale fagmyndigheter har bidratt gjennom konstruktiv dialog for å løse opp i innsigelsene, prosessene har vært effektiv og løsningene er gode.

Til tross for at rådmannen ved fastsetting av planprogrammet anbefalte en framdriftsplan med vedtak i mars 2020, har den forserte framdriften vært gjennomført som en fullverdig reguleringsprosess. Planprosessen har vært åpen, offentlig og med bred medvirkning. Planforslaget er bredt forankret, godt bearbeidet, framtidsrettet, og i stand til å bygge opp under de store statlige samferdselsinvesteringene.

Planforslaget gir et godt grunnlag for arbeidet med å styrke regionhovedstaden Hønefoss sin regionale posisjon på kultur-, utdannelses- og næringslivsområdet, og tilrettelegger for vekst i samsvar med målet i kommuneplanens samfunnsdel. Rådmannen mener at planen sikrer god balanse mellom formål som bolig, tjenesteyting, handel og næring, samtidig som den bygger på byens identitet og balanserer utbygging og vern.

Det sikres arealer for ombygging fra vei til gate, prioritering av og bedre tilgjengelighet for de myke trafikantene med sammenhengende gang- og sykkelveger, blant annet gjennom bruer over elvene. Arealer sikres til prioritering av kollektivtransport. Sammen med fortetting i sentrum og transformasjon av Øya og Tippen til nærings- og boligformål, vil dette bidra til at transportbehovet reduseres, og dette vil bygge opp under 10 minutters- byen som et bærende prinsipp.

En vedtatt byplan vil gi gode rammer for videre utvikling, oppheve den gamle byplanen (64 – planen), den vil være et godt styringsverktøy for en helhetlig og forutsigbar utvikling og vil bidra til at private detaljreguleringer og videre utbygging kan få mer smidige prosesser.

En vedtatt områderegulering er grunnlag for tildeling av fylkeskommunale midler, slik at kommunen kommer i posisjon for å søke om og motta midler til etterlengtede samferdselstiltak. Administrasjonen vil starte dette arbeidet umiddelbart etter vedtak av plan.

Etter dialog med fagmyndighetene og endringer gjort i planforslaget er innsigelsene nå trukket, med unntak av innsigelsen fra Buskerud fylkeskommune. Kommunen har fått beskjed om at fylkesadministrasjonen anbefaler fylkesutvalget om å trekke innsigelsen i sitt møte 04.09.2019.

Kommunestyret kan i møte 05.09.2019 vedta 431 Områderegulering Hønefoss, under forutsetning av at fylkesutvalget vedtar å trekke innsigelsen til planforslaget i sitt møte 04.09.2019.

Rådmannen anbefaler at forslaget til 431 Områderegulering Hønefoss vedtas.

Forankring i kommuneplanen

Visjonen i kommuneplanens samfunnsdel er at Hønefoss skal være det mest spennende vekstområdet på Østlandet. I årene som kommer er det en forventning om at Hønefoss og Ringeriksregionen skal vokse både i antall innbyggere og i arbeidsplasser. Når Ringeriksbanen er ferdigstilt, vil Hønefoss få et togtilbud som vil gi ca. 35 minutters reisetid til Oslo. Ny E16 vil også styrke tilgjengeligheten til regionen.

Som en intercity-stasjon på Ringeriksbanen forventes det at kommunen bygger opp under de store samferdselsinvesteringene. Det innebærer fortetting nær knutepunktet. Målet er at innen 2030 skal det bo 40 000 innbyggere i Ringerike kommune og vi skal planlegge for at 70 prosent av denne befolkningsveksten kommer i Hønefoss. Kommunen investerer nå i infrastruktur og skolebygg for å imøtekomme veksten.

Hensikt og målsetninger

Overordnede mål for byutviklingen, fastsatt i planprogrammet for områdereguleringen er:

- (1) Utvikle en attraktiv, levende, miljøvennlig og kompakt by, der mennesker trives.
- (2) Skape en framtidrettet by som bidrar til å redusere klimagassutslipp.
- (3) Vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange.

Fire målsettinger og temaer er i planprogrammet gitt som føringer for arbeidet med byplanen:

- **Kollektivknutepunktet i Hønefoss** – lokalisering av blant annet bussterminal, drosjesentral, sykkelparkering – og tilknytning til jernbanestasjonen

- **Byutvikling og fortetting** – styrke sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser
- **Mobilitet** – snu utviklingen og tilrettelegge for gange og sykkel
- **Offentlige rom, parker og blågrønne strukturer** – knytte sammen eksisterende, og sikre nye når byen fortettes

Tidligere behandlinger og vedtak

Dato	Utvalg	Sak
20.06.2017	Formannskapet 2 – kommunestrategi og plan	Sak 20/17 - Oppstart av 431 – Områderegulering Hønefoss og høring av planprogram
20.02.2018	Formannskapet 2 – kommunestrategi og plan	Sak 6/18 - Fastsetting av planprogram
08.03.2018	Kommunestyret	Sak 14/18 – Fastsetting av planprogram
22.01.2019	Formannskapet	Sak 3/19 – 1.gangsbehandling – Vedtak om høring og offentlig ettersyn

Det har vært fremmet flere saker til de folkevalgte underveis i planarbeidet, gjennomført dialogmøter og orienteringer med mer. Det vises til *Notat – oversikt over vedtak og føringer 431 - Områderegulering Hønefoss* – som ble lagt fram for strategi og plan 11.12.2018.

FS Sak 3/19

Vedtak om høring og offentlig ettersyn

1. Forslag til 431 Områderegulering Hønefoss 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 gjennomføre tekniske undersøkelser av infrastrukturiltak med tanke på gjennomførbarhet og arealbeslag.
Dette gjelder:
 - a) Utstrekning av båndleggingssone H710, båndlegging i påvente av plan etter plan- og bygningsloven, for mulig lokalisering av ny vei fra Hønefoss til Arnemannsveien inkludert bru over Begna.
 - b) Muligheten for å vri landkaret sør for Hønefoss bru. Plankartet skal ved 2. gangsbehandling være justert, slik at kun framtidig lokalisering av denne veistrekningen skal reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
3. Rådmannen skal før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn kvalitetssikre teknisk illustrasjonsplan filnavn L 70 00. Det delegeres til rådmannen å gjøre de nødvendige endringene innenfor avsatt samferdselsareal.
4. Rådmannen skal gjennomføre en utredning av bru over Petersøya med tanke på teknisk løsning og finansiering, som grunnlag for beslutning om kollektivbru eller gang- og sykkelbru.
5. Rådmannen bes om å igangsette prosjektering av manglende lenke i «Elvelangs» før 2. gangsbehandling.
6. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner:

20 – Råduset, vedtatt 31.02.1956

64-02 – Hønefoss sentrum, vedtatt 20.12.1976

64-51a – Kvartal 51A, vedtatt 13.03.1978

64-03 – Hoffgårdsgate forlengelse, vedtatt 22.11.1978

64-31-32-33-34 – Kvartal 31,32,33,34, vedtatt 29.11.1978
128 – Adkomst Benterudgaten, vedtatt 04.01.1979
64-42 – Kvartal 42, vedtatt 02.02.1979
64-51c – Kvartal 51 C, vedtatt 08.06.1979
129 – Petersøya, vedtatt 29.10.1980
64-23 – Kvartal 23, vedtatt 26.10.1981
64-35-36 – Kvartal 35-36, vedtatt 23.09.1983
64-21 – Ny adkomst Tippen, vedtatt 23.05.1984
154 - Kvartalet ved telegrafan, vedtatt 24.04.1986
64-11 – Kvartal 11, vedtatt 21.10.1987
64-16 – Kvartal 16, vedtatt 24.03.1988
64-25 – Kvartal 25, vedtatt 26.10.1989
64-55 - Kvartal 55, vedtatt 30.08.1990
64-19 – Kvartal 19, vedtatt 27.09.1990
64-48 – Kvartal 48, vedtatt 27.06.1996
289 – Sentralt stoppested for kollektiv, vedtatt 31.10.2002
292-02 – Rutebilplata, vedtatt 07.07.2004
300-02 – Hønefoss Senteret, vedtatt 08.06.2006
317 - Ankersgate 6-10, vedtatt 23.02.2012
358 – Hønefoss 18-20, vedtatt 29.11.2012
314-01 – Brutorget, vedtatt 05.12.2012
313-02 – Byporten, vedtatt 04.05.2015
398 – Strandgata 1- showscene og restaurant, vedtatt 10.12.2015.

7. Det tas i tillegg sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplaner/ bebyggelsesplaner i listen under som overlappes av ny plan, ved vedtak av 431 Områderegulering Hønefoss:

223 – Gang- og sykkelvei ved Vesternbakken, vedtatt 28.09.2000
281 – Helgesbråten, vedtatt 26.09.2002
311 – Boligområde på Benterud, vedtatt 04.05.2006
261 – Rabba – Storløkka, vedtatt 23.11.2006
120-03 – Løkka og Schjongstangen, vedtatt 10.04.2014
298-05 – Schjongslunden, vedtatt 21.10.2014

Rådmannen delegeres myndighet til å endre reguleringsbestemmelsenes paragraf § 10.1.1. Ras og skredfare, felt H310_1 før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn».

Ny formulering;

«§10.1.1 Ras og skredfare, felt H310_1

Søknadsppliktige tiltak innenfor område angitt som hensynssone ras og skredfare H310_1 forutsetter at sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3 kan ivaretas.

Det tillates ikke snauhogst eller annen form for bearbeiding av grunnen som kan øke rasfaren.

Innenfor hensynssonen skal det følge en geoteknisk utredning med forslag til detaljregulering, eventuelt ved søknad om tiltak dersom det ikke foreslås detaljregulering.

Tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK 10 §7-3 skal oppnås ved beskrivelse av nødvendige avbøtende tiltak som må innreguleres i detaljregulering, eventuelt sikres gjennom vilkår til byggesøknad dersom det ikke foreslås detaljregulering».

Behandling i Formannskapet 22.01.2019:

Rådmannen fremla følgende korrigeringsforslag til vedtakspunkt i tillegg:

«Rådmannen delegeres myndighet til å endre reguleringsbestemmelsenes paragraf § 10.1.1. Ras og skredfare, felt H310_1 før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn».

Ny formulering;

«§10.1.1 Ras og skredfare, felt H310_1

Søknadspiktige tiltak innenfor område angitt som hensynssone ras og skredfare H310_1 forutsetter at sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3 kan ivaretas.

Det tillates ikke snauhogst eller annen form for bearbeiding av grunnen som kan øke rasfaren.

Innenfor hensynssonen skal det følge en geoteknisk utredning med forslag til detaljregulering, eventuelt ved søknad om tiltak dersom det ikke foreslås detaljregulering.

Tilstrekkelig sikkerhet i henhold til TEK 10 §7-3 skal oppnås ved beskrivelse av nødvendige avbøtende tiltak som må innreguleres i detaljregulering, eventuelt sikres gjennom vilkår til byggesøknad dersom det ikke foreslås detaljregulering».

Magnus Herstad (Frp) fremmet følgende forslag til nytt pkt. 4:

«Evt. 2 felts bilvei».

Elsa Lill P. Strande (H) fremmet følgende forslag som følger høringen:

«Formannskapet har bedt om at det utarbeides et kvalitetsprogram for utforming av skilt (også på fasader), rekkverk, lykestolper og annen lyssetting. Formannskapet ønsker ensartet utforming og farvesetting. Herunder også type lys (farge/styrke).»

Kirsten Orebråten fremmet p.v.a H, KrF, V, Frp, Sp, SV og Ap følgende forslag som blir tatt med i skrivet som følger ut på høring:

«Formannskapet varsler at man vil vurdere den fremlagte planen i detalj og eventuelt komme med forslag/endring, basert på høringsinnspill og partienes standpunkter».

Helge Stiksrud (V) fremmet følgende forslag som følger høringen:

«Prinsippet urbant landbruk skal legges til grunn for utviklingen av indre by. Dette tas med i bestemmelsene knyttet til planen og innebærer grønne tak, dvs. knytter matproduksjon, produksjon av energi og avfalls – og avløpssystemene sammen.

Dette forslaget følger høringen».

Anne Mari Ottesen (Sp) fremmet følgende forslag:

I Rådmannens forslag til vedtak innarbeides følgende endringer før planen legges ut på høring:

4. «Følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene.

- I § 4-18 i planbestemmelsene innarbeides det at det minimum skal være 1 parkeringsplass per boenhet i bolig.*
- I område BKB 10 endres maksimal byggehøyde til 6 etasjer.*
- I område BS 16 endres maksimal byggehøyde til 6 etasjer.*
- I område BKB 9 endres maksimal byggehøyde til 3 etasjer, - for å sikre godt utsyn og visuell kontakt med elven.*

5. Det utredes kun elvekryssing for gang/sykelbru over til Petersøya.

6. Før annen gangs behandling fremlegger administrasjonen egen sak som belyser kostnadene ved pkt. 2b i rådmannens forslag til vedtak».

Ordfører fremmet følgende omforente forslag:

«Alle forslag fremmet i saken, følger følgeskrivet ut på høring».

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens forslag med korrigerert tillegg, samt ordførerens omforente forslag ble enstemmig vedtatt.

Medvirkning og involvering

Helt fra planarbeidet startet opp har de folkevalgte vært klare på at arbeidet skal tuftes på en bred medvirkningsprosess.

Det har vært gjennomført barnetråkk ved Eikli og Hønefoss barneskoler, og planverksteder for elever ved Veienmarka, Hov og Haugsbygd ungdomsskoler, de videregående skolene og for studenter ved USN. Det vises til presentasjoner for folkevalgte, og rapport fra medvirkningsoppleggene fremmet som orienteringssak (Formannskapet 23.10.2018 sak 153/18 og Kommunestyret 01.11.2018 sak 130/18). I ettertid har strategi og utviklingsavdelingen presentert resultatene ved de skolene som har vært interessert.

Det har vært gjennomført åpent folkemøte med planverksted, tre åpne planverksteder i forbindelse med utviklingen av en byutviklingsstrategi, og to åpne temaplanverksteder; *Attraktivitet og Transportsystemet og grønn mobilitet*.

Resultatene fra medvirkningsverkstedene (vedlagt rapport) viser at de som har deltatt er relativt enige om hva som bør utvikles og hva som bør bevares. På verkstedene som handlet om transportsystem og grønne strukturer viser oppsummeringen at en ny løsning for gående og syklende over Kvernbergsund bru og ny bru over Petersøya er det som er viktigst og bør komme først når transportsystemet skal utvikles. Søndre torv og området rundt Fengselet er pekt på som verdifullt av de som deltok på verkstedene som handlet om hva som er byens identitet og sjel. Mange finner også verdier i Nordre torv og Hønefoss skole som enkeltbygg. Medvirkningsverkstedene for barn og unge gjenspeiler det som kan oppsummeres for de voksne. Et viktig tilleggsmoment er at de unge ønsker mer tilgjengelighet til all grønnstruktur og flere aktiviteter der dette er mulig, spesielt i byrommene.

For folkevalgte har det vært gjennomført planverksted for kommunestyret om transportsystem og grønn mobilitet og politisk styringsgruppe har underveis i planarbeidet blitt orientert om planarbeidet og presentert løsninger det har vært jobbet med, og det er fremmet prinsipp- og orienteringssaker. Det vises til punktet om *Tidligere behandlinger og vedtak*.

Den brede involveringen i planarbeidet har bidratt til å skape felles forståelse for hva som påvirker utviklingen av Hønefoss by og Ringeriksregionen fremover, hvilke utfordringer og muligheter vi som by, region og samfunn står overfor. Arbeidet med [Byutviklingsstrategien](#) har også bidratt til ny innsikt i hvilke grep vi må ta underveis for å nå målene for byutviklingen, felles kunnskapsgrunnlag og eierskap, og til at vi sammen eier og har et ansvar for målene for byutviklingen. Det kreves et felles engasjement for disse på tvers av politikk, næring, forvaltning og innbyggere. Med Byutviklingsstrategien er det også utformet en Samarbeidsplakat som vi vil legge til grunn for byutviklingsarbeidet framover.

Markedsføringen av medvirkningsoppleggene har vært omfattende; i Ringerikes Blad (papir- og nettutgaven), kommunens hjemmeside, og på Facebook.

Beskrivelse av saken

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Kvalitetsprogram September 2019

- Teknisk illustrasjonsplan
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- Risiko og sårbarhetsanalyse

Planforslaget

Områderegulering Hønefoss fastlegger overordnede rammer for videre utbygging og utvikling. Planen ivaretar framtidig vekst i form av transformasjonsområder og fortetting, sikrer god balanse mellom formål som bolig, tjenesteyting, handel og næring, samtidig som den bygger på byens identitet og balanserer utbygging og vern.

Planen vil være et viktig verktøy og virkemiddel for gjennomføringen av fysiske utviklings- og utbyggingstiltak i sentrum, deriblant byroms- og gatestrukturer og grønnstruktur.

Videre utbygging innenfor områdereguleringen vil det i hovedsak måtte fremmes detaljreguleringer for. For å få en helhetlig utvikling stilles det krav om at videre detaljreguleringers avgrensning følger feltavgrensningen (jf. bestemmelsenes § 2.1). Dette forutsetter samarbeid mellom grunneiere internt på feltene. Det kan oppstå situasjoner der reguleringsplaner utarbeides og behandles uten at alle grunneiere er enige. Rådmannen vil jobbe for de best mulige løsningene for feltene og grunneierne.

Det er plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Kvalitetsprogrammet inneholder strategier og prinsipper for mobilitetsløsninger, blågrønne løsninger, utforming av bebyggelse, gater og byrom. Kvalitetsprogrammet synliggjør de tverrfaglige vurderingene og føringene som gir et helhetlig plangrep, og skal sikre disse videreført i gjennomføring av planen.

Transportsystem

Det reguleres arealer for å sikre et helhetlig og framtidsrettet trafikksystem som reduserer det samlede transportbehovet, demper trafikkveksten, og tilrettelegger for gange, sykkel og kollektivreiser. Byplanen regulerer arealer for ombygging fra vei til gate, urban gateutforming med kantparkering der dette er mulig, grønnstruktur, hovedsykkeltrasé, sammenhengende «elvelangs», og flere bruer over elva, i tillegg mulighet for en bussfil på ny bro over Petersøya. Det reguleres arealer for mulig utretting av Kongens gate ved at man vrir landkaret sør for Hønefoss bru. Dette vil gi en bedre kryssløsning med Arnemannsveien, et stort nytt byrom og viktig mobilitetspunkt. Det foreslås båndlagt arealer for planlegging av ny vei med bru over Begna, som knytter Hønefoss til Arnemannsveien ved stasjonen. Intertrafikken og transportbehovet til stasjonen vil forbedres, og i tillegg tilgjengeligheten til Hønefoss som kommunesenter og regionsenter.

Bebyggelsesstruktur og høyder

Plankart og bestemmelser skal sammen med kvalitetsprogrammet sikre en urban kvartalsstruktur med blandede funksjoner, indre gårdsrom skjermet for støy og forurensning. Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal sikres variasjon i høyder, fasadelengder og detaljutforming inkludert farger. Bestemmelsene angir maks høyde og variasjon i høyder som er førende for detaljregulering.

Innenfor sentrumskjernen skal det gjennom byreparasjon bygges videre på den urbane kvartalsstrukturen slik at sentrumskjernen identitet bevares. Det tas hensyn til eksisterende bebyggelse, og særlig torg, byrom og historisk viktig bebyggelse.

Ny bebyggelse innenfor kvadraturen skal ha mellom 2 og 6 etasjer, med noe høyere bebyggelse for Scandic hotell ut mot Kongens gate.

Områdene Øya og Tippen tåler høyere bygninger enn andre delområder, da de har lite nærvirkning pga beliggenheten mot elva, lite bebyggelse i dag og ligger utenfor kvartalsstrukturen. Det foreslås en bebyggelsesstruktur som gir gode felles utearealer og skjermer mot støy fra Arnemannsveien, Kongens gate og Hønefoss bru. Ny bebyggelse skal ha mellom 2 og maksimalt 10 etasjer, i tillegg kan det åpnes opp for to punkthus med opp til 12. etasjer.

Nye byrom

Byplanen peker på flere nye byrom for framtida., deriblant arealene sør for Hønefoss bru. I forbindelse med utvikling av Øya, inkludert Lloyds marked og Tippen, som får svært høy utnyttelse, skal det sikres et offentlig byrom rundt den gamle pipa og et byrom og en siktlinje fra arealene sør for Hønefoss bru østover mot elva og «elvelangs». Disse blir liggende i viktige eksisterende og nye gangakser.

Handel og næring

For å sikre at Hønefoss blir sentrum for detaljhandel, bevertning og kultur settes det i reguleringsbestemmelsene krav om at bruksarealer på gateplan skal ha publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, bevertning, og kultur konkrete steder.

Innenfor sentrumsformål og kombinerte arealformål skal lokaler på gateplan ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter. Hensikten er å sikre at bruksarealer kan bruksendres til næring etter hvert som byens, kommunens og regionens folketall øker.

Kulturminner og kulturmiljøer

Registrerte viktige områder for kulturminner og kulturmiljøer reguleres til hensynssone bevaring kulturmiljø, med noen unntak. Også Hønefoss skole og Ringerike videregående innlemmes. Noen bygg er vurdert ikke å ha stor verdi og kan tillates erstattet med ny bebyggelse.

Rekken med bygninger fra 1880 – 1900 sør for Fengelet og Stangs gate vestover til Holmboes gate er vurdert som viktige å ta vare på i byutviklingen, da disse er de siste som gjenstår fra denne tiden rundt Fengelet som er et vedtaksfredet anlegg. Da Kuben ble utvidet, ble resten av de små trehusene fra denne tiden revet.

Kvartalet sør for Blomsgate mellom Storgata og Holmboes gate foreslås transformert med bymessig moderne bebyggelse, en kombinasjon av blokker og townhouses med en strøkgate mellom Blomsgate og Sundgata. Rådmannen mener at det er fornuftig å sette grensen mellom tettere bybebyggelse og småhusområde i Holmboes gate.

Sosial infrastruktur

Byplanen skal ivareta kommunens arealbehov for tjenesteyting på lang sikt. Det reguleres derfor arealer til barneskole og barnehage på arealene til Hønefoss barneskole, og arealer til offentlig/privat tjenesteyting og bolig. Kommunens eiendomsmasse er regulert med hensiktsmessig fleksibilitet for å ivareta tjenestetilbudet og bidra som byutviklingsaktør.

Blågrønne strukturer

Videre utbygging vil transformere mange grå flater til bebyggelse, vegetasjon og trær. Grønnstruktur skal opparbeides i gater og byrom og eksisterende grønnstruktur sikres i

byplanen. Planen legger vekt på en sammenhengende «elvelangs» som skaper kobling mellom naturområdene i byen og den urbane bebyggelsen, og vil være en viktig turvei og trygg forbindelse mellom boligområdene og Schjongslunden. Etter hvert som folketallet øker vil Petersøya ha et stort potensiale for bruk og den vil gjøres mer tilgjengelig ved etablering av bru over Petersøya og sammenhengende «elvelangs» mot Schjongslunden.

Framtidig stasjonstorg for buss skal ha frodig grønnstruktur og skape en god sammenheng i grønnstrukturen mellom Søndre park og Søndre torv. Busstorget langs Kvernberggata skjermes med et ett etasjes bygg med grønt tak, der villaen ligger i dag.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

Endringene etter 1. gangsbehandling	Sendt på begrenset høring
Feltet BOP4 (politistasjonen) som ved høring og offentlig ettersyn ble foreslått regulert til Offentlig eller privat tjenesteyting, er endret til sentrumsformål med unntak av forretning. Nytt feltnavn er BS22 (§ 5.4.22).	X
Feltet BOP5 (Fossveien 9) som ved høring og offentlig ettersyn ble foreslått regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, er endret til sentrumsformål med unntak av forretning og innlemmes i felt BS11.	X
Feltet BKB9 (Tippen) som ved høring og offentlig ettersyn var foreslått regulert til bolig, bevertning og kulturinstitusjon, er endret til bolig, kontor, forretning, bevertning og kulturinstitusjon. Forretning kan kun etableres ut mot Kongens gate i nivå med gaten.	X
Utnyttelsesgraden for felt BH2 (Grand Hotel) er redusert i reguleringsbestemmelsene. I planen som lå på høring var utnyttelsesgraden for feltet %-BRA: 200 %. Innsigelse fra Bane NOR gjør at denne endres til %-BRA: 150 %. Bane NOR fremmet innsigelse til reguleringsbestemmelsenes § 4.20 og krever at den tas ut av planforslaget (bygging innenfor byggegrensen til jernbanen).	X
Utnyttelsesgraden for felt BS8 (langs jernbanen i vest) er redusert i reguleringsbestemmelsene. I planen som lå på høring var utnyttelsesgraden for feltet %-BRA: 225 %. Utnyttelsesgraden var ved 1. gangs behandling beregnet feil – riktig % BRA var 155 %. Innsigelse fra Bane NOR gjør at denne endres til %-BRA: 145 %. Bane NOR fremmet innsigelse til reguleringsbestemmelsenes § 4.20 og krever at den tas ut av planforslaget (bygging innenfor byggegrensen til jernbanen).	X
Det var gjort en feil i bestemmelse § 5.4.9 felt BS9 (mellom Søndre torv og Flattums gate). Høyden var beregnet feil og er rettet opp gjennom den begrensede høringen. Øverste høyde i bestemmelsene er endret fra kote +97 til kote +99. Høydebestemmelsen er videre supplert med følgende formulering: <i>Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse. Endelig høyde for tilpasning til NB!-området må fastsettes gjennom detaljregulering.</i>	X
Byggegrense for felt BS10 (mellom Søndre torv og Sentrumskvartalet) er tatt ut av plankartet og bestemmelsene, og %-BRA er oppjustert til % BRA: 265 %. Bakgrunnen for dette er at områdereguleringen da ikke vil være til hinder for et eventuelt påbygg med 1 eller 2 etasjer på eksisterende bygning med adresse Hønefoss bru 1B (nord på feltet). Hvorvidt et påbygg kan anbefales må tas stilling til gjennom en detaljregulering for et konkret prosjekt.	X

<p>Feltet B/K2 (ved høring felt B/F) (vest for Hønefoss skole) som ved høring og offentlig ettersyn ble foreslått regulert til bolig og forretning, er endret til B/K2 bolig og kontor (§ 5.19.2).</p> <p>Båndleggingssonen er endret/ utvidet noe for å få god nok plass til å finne beste løsning for ny veitrasé til stasjonen. Statens vegvesen har innsigelse til atkomst til framtidig parkeringshus på felt o_SPA2. Ny atkomst må opparbeides over felt B/K2 mellom eksisterende atkomst og Nygata. Dette forutsetter et samarbeid mellom forslagsstillere for detaljregulering for felt B/K2 og Ringerike kommune. Den samme innsigelsen forutsatte en rekkefølgebestemmelse (§ 3.2) som sikrer at ny atkomst over felt B/K2 er opparbeidet før det kan bygges parkeringshus på felt o_SPA2. Det nye feltet B/K2 er utvidet til å innlemme eksisterende atkomst som i høringsutkastet har formål parkering. Dette vil ikke hindre dagens bruk av atkomsten, men eksisterende atkomst vil stenges i forbindelse med bygging av nytt parkeringshus.</p>	X
<p>§ 2.1 Krav om detaljregulering Bestemmelsen er endret;</p> <ul style="list-style-type: none"> • For at innsigelsene fra NVE og fylkesmannen skulle trekkes er det tatt inn plankrav for nye bruer, vei over Petersøya og Elvelangs. • Kommuneplanens bestemmelser om unntak fra plankrav er gjort gjeldende der de ikke er i strid med 431 Områderegulering Hønefoss (Hensikten er at det ikke skal forutsettes dispensasjon for små tiltak som ikke er i strid med områderegulering Hønefoss). 	
<p>Kvalitetsprogrammet Det er presisert i bestemmelsene at kvalitetsprogrammet er <i>retningsgivende</i> – slik at det blir tydelig at kvalitetsprogrammet <i>ikke</i> er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene til planen. Det er plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Kvalitetsprogrammet inneholder strategier og prinsipper for mobilitetsløsninger, blågrønne løsninger, utforming av bebyggelse, gater og byrom. Kvalitetsprogrammet synliggjør de tverrfaglige vurderingene og føringene som gir et helhetlig plangrep, og skal sikre disse videreført i gjennomføring av planen.</p>	
<p>Del av felt BS21 som berører detaljregulering del av 395 Nordre Park Boligsameie er skilt ut som eget felt (felt BBB6) (med unntak av det eldre bygget ut mot Hammerbrogate). Overordnede rammer er satt slik at pågående privat detaljregulering (plan 395) ikke er i strid med disse. Hvorvidt plan 395 bør vedtas eller ikke er opp til egen og pågående detaljreguleringsprosess.</p>	
<p>Felt BKB 4 er tatt ut av planen. Dette feltet skulle åpne for et nybygg mellom Sameiet Kinohaven terrasse og Presteboligen.</p>	
<p>Fellesbestemmelsene for hele planområdet Områdereguleringen gir føringer for å sikre kvalitet i videre detaljreguleringer og byggesaker. Fellesbestemmelsene er der det er hensiktsmessig gjort mer fleksible for å gjøre det mulig å prioritere mellom hensyn med sikte på å muliggjøre best mulige prosjekter.</p> <p><u>§ 4.7 Leilighetsstørrelser</u> Ny formulering: <i>Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser. Større utbyggingsprosjekter, med 20 boenheter eller flere, bør sammensettes slik at hovedvekten av boenheter skal variere fra 2-roms til 4-roms. 1-roms boenheter bør unngås. Minimum 20 % bør være leiligheter mellom 30 og 50 m². Minimum 20 %</i></p>	

bør være minst 80 m², 10 % av disse bør være over 100 m² og ligge på bakkeplan med mulighet til privat uteområde som hage eller terrasse.

Endelig leilighetssammensetning fastsettes i bestemmelser til detaljregulering.

4.9 Anleggsperioden

Ny formulering i tredje ledd:

I rammesøknad/ søknad om ett-trinnstillatelse skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.

§ 4.14 Arkitektur og estetikk

Balkonger:

g) Ny formulering:

Balkonger mot offentlige rom påvirker byrommets kvalitet og uttrykk. Balkonger skal primært være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende. Rekkverk skal ha gjennomskinnelig materiale. Utkragede balkonger kan tillates fra 4 meter over fortau og torg. Endelig utforming og eventuelt utkraging fastsettes i bestemmelser til detaljregulering.

h) Ny formulering:

Balkonger tillates ikke innglasset mot offentlige rom, med unntak av:

- BKB9, BS15 og B/F/K2 ut mot Kongens gate
- BKB1 ut mot Owrens gate og Kongens gate
- BKB10 ut mot Arnemannsveien

n) Heisoppbygg

Ny formulering:

Heisoppbygg kan tillates maks 3 meter over høyeste gesims, og skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Mot torg, gågater og parker kan det kreves at heisoppbygg trekkes inn fra øverste fasadeliv med inntil 3 meter, dersom det ellers vil virke skjemmende.

p) Boenheters orientering

Ny formulering:

Antall boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst skal begrenses. Slike leiligheter i et prosjekt forutsetter at det er god tilgang til felles uteoppholdsarealer til stille side og med god kvalitet. Planløsning og antall leiligheter med ensidig orientering mot nord og nordøst skal fastsettes gjennom bestemmelser til detaljregulering.

q) Svalgangsløsninger

Ny formulering:

Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot gater og torg innenfor kvadraturen vest for Kongens gate. Unntakene er:

- felt BS4 og BS7 ut mot Kongens gate
- felt BBB1 og BKB6 ut mot Bloms gate
- felt BKB3 og BU2 ut mot o_SGG1 i nord
- felt BBB2, BKB5 og felt BKB1 ut mot Sundgata

Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot Nordre torv, Hønefoss bru, Torggata, Strandgata og Hønegata. Unntak gjelder for felt B/F/K4 og B/K2 ut mot Hønegata.

§ 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Nye formuleringer i deler av bestemmelsen:

Privat uteoppholdsareal

Leiligheter på bakkeplan skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra boenheten. Formen på uteoppholdsarealet skal være tilpasset til sittegruppe.

Felles sandlekeplass

Sandlekeplass plassert i indre gårdsrom over garasjekjeller eller bebyggelse i 1 etg. må være konstruert for jorddekke på minimum 0,5 meter.

§ 4.20 Parkeringskrav for bil og sykkel

Minimumskravet til bilparkerer er redusert fra 0,8 til 0,5 og fra 1,5 til 1.

Hotellnormen for sykkel endres til at det skal være sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte.

Endringene er også beskrevet i vedlegget *Vurdering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss.*

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

Endringer som følge av mottatte innsigelser til planforslaget

Endringene som er gjort i planforslaget som følge av imøtekommelse av innsigelsene fra statlige og regionale fagmyndigheter er redegjort grundig for i vedlegget *Vurdering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss.*

De viktigste endringene gjort i planforslaget som følge av mottatte innsigelser er som følger:

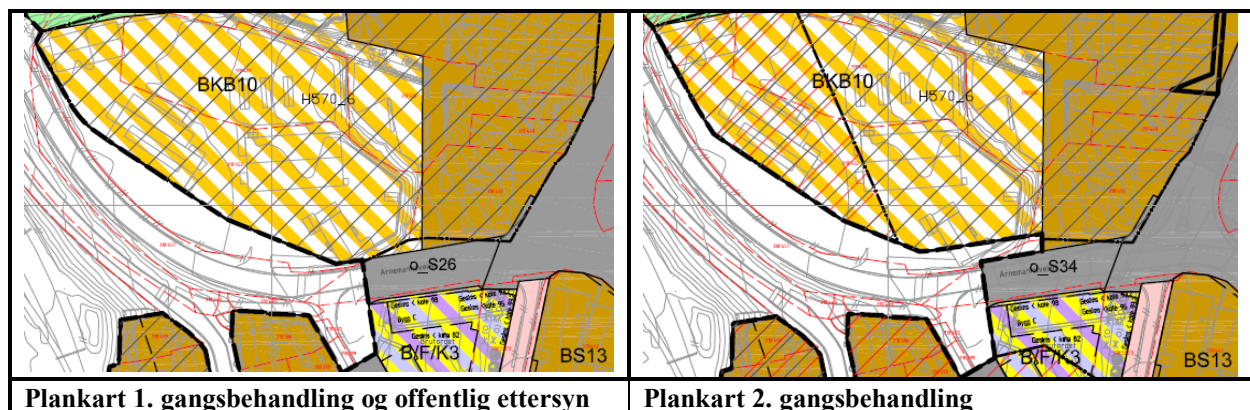
- Statens Vegvesen
 - Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser (§ 3.2) av hensyn til behov for midlertidig anleggsbelte for gjennomføring av vegarbeid, trafikkavvikling med mer. Dette gjelder utbygging innenfor følgende felter: B/T1, B/T3, BS4, BF, BS7, BS15 og BKB9.
 - Statens vegvesens vegnormaler skal legges til grunn for fylkesvegene.
 - Frisikt er sikret.
 - Teknisk illustrasjonsplan er gjort mer lesbar og tydelig.
 - Ny atkomst skal opparbeides over felt B/K2 før eventuell bygging av parkeringshus innenfor felt o_SPA2. Dette forutsetter samarbeid mellom kommunen og grunneierne innenfor felt B/K2.
- Buskerud fylkeskommune
 - Bestemmelsen § 5.4.16 til felt BS16 (Lloyds marked) er endret for å ivareta hensynet til bevaringsverdig bygningsmiljø på en bedre måte. Det er lagt inn byggegrenser rundt eventuelt høyhus, samt linjesymbolet Bygg, kulturminner mm. som skal bevares (sosi-kode 1210) rundt Lloydsbuene, pipa, teglsteinsbygget mot elva i øst, Arnemannsveien 3 og den gamle kraftstasjonen. Utnyttelsesgraden var feil utregnet i høringsutkastet og er nå korrigert. Høydebestemmelser er endret.
- Bane NOR
 - Jernbanelovens § 10 omfatter byggegrense på 30 meter fra midt nærmeste spor, og gjelder foran byggegrenser vedtatt i reguleringsplan. Dette innebærer ikke nødvendigvis byggeforbud, men alt innenfor 30 meter må søkes om. På bakgrunn av dette, er bestemmelsen § 4.20 (mulighet for gjenoppbygging etter brann) fjernet.
 - Det er tatt inn en unntaksbestemmelse for jernbanen innenfor båndleggingssone i påvente av vedtak (*Nordre tangent*) (pbl. 11-8 d) (H710) (planforslagets § 12.2).

- NVE
 - Innsigelsen er løst ved at det gjennom bestemmelsene stilles krav til detaljregulering før broene, veien over Petersøya og elvelangs bygges. Prosjektering vil være grunnlag for detaljreguleringene slik at konsekvensene kan beskrives.
 - Hensynssonene for skred i elveskråning er utvidet for å tilfredsstille NVEs veileder.
 - En generell bestemmelse om grunnforhold er medtatt i fellesbestemmelsene (§ 3.1.9) som ivaretar at det gjøres vurderinger av skredfare utenfor hensynssonene. Dette er også en oppfølging av konsekvensutredningen.
 - Kvikkleiresonene 2264 Riperbakken og 867 Stølandet er utvidet slik at de omfatter løse- og utløpsområdet og er i samsvar med NVE Atlas.
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
 - Innsigelsen er løst ved at det gjennom bestemmelsene stilles krav til detaljregulering før broene, veien over Petersøya og elvelangs bygges. Prosjektering vil være grunnlag for detaljreguleringene slik at konsekvensene kan beskrives.
 - Fylkesmannen er negativ til kjøreveg og bru over Petersøya og Storelva. Innsigelsen er trukket ved at dette forholdet utredes og avgjøres i en egen detaljregulering (plankrav).

Endringene har gjort at innsigelsene er trukket.

Endring av planavgrensningen

Etter offentlig ettersyn er det gjennomført en endring av planavgrensningen. Denne ble gjort i forbindelse med dialog med Statens vegvesen om trekking av deres innsigelse.



Statens vegvesen krevde at formålsgrensen for området flyttes minimum 15 meter fra senterlinje veg.

I stedet for å legge inn en byggegrense for felt BKB10 på 15 meter fra senterlinje vei Arnemannsveien, ble innsigelsespunktet løst ved kommunens forslag om at de delene av planen som inngår i 15 meters byggegrense fra eksisterende senterlinje av Arnemannsveien tas ut av planen. (Altså er planområde noe innsnevret mot Arnemannsveien.)

Breddebehov (svingefelter og eventuell(e) kollektivtrasé(er) for Arnemannsveien vil avklares i forbindelse detaljregulering av stasjonstorget. Illustrasjonene til områdereguleringen illustrerer gatestruktur og bymessig utvikling mellom Kongens gate og stasjonen, og det er

uheldig å legge inn 15 meters byggegrense i en overordnet områderegulering uten at man vet det konkrete behovet.

Endringen er ikke sendt på høring, men det har vært dialog med grunneier.

Uttalelser, innsigelser og merknader ved offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 02.02.2019 – 20.03.2019. I samme periode ble forslaget sendt til statlige og regionale fagmyndigheter, berørte grunneiere, organisasjoner, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse.

Det ble mottatt til sammen 84 merknader/uttalelser/innsigelser, derav 5 innsigelser. Disse ligger tilgjengelig på Ringvirkninger i artikkelen [Merknader og innsigelser til offentlig ettersyn](#) 21.mars 2019. Disse er referert og kommentert i vedlegget *Vurdering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss*.

Uttalelser, innsigelser og merknader til høring og offentlig ettersyn ble lagt fram som orienteringssak for formannskapet strategi og plan (sak 11/19) 15.05.2019.

Etter dialog med fagmyndighetene og endringer gjort i planforslaget er innsigelsene nå trukket, med unntak av innsigelsen fra Buskerud fylkeskommune. Kommunen har fått beskjed om at fylkesadministrasjonen anbefaler fylkesutvalget om å trekke innsigelsen i sitt møte 04.09.2019. Dette forutsatt endringene som det er redegjort for i vedlegget *Vurdering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss*.

Kommunestyret kan i møte 05.09.2019 vedta 431 Områderegulering Hønefoss, under forutsetning av at fylkesutvalget vedtar å trekke innsigelsen til planforslaget i sitt møte 04.09.2019.

Uttalelser, innsigelser og merknader ved begrenset høring

Mottatte merknader og uttalelser/innsigelser til offentlig ettersyn utgjør deler av grunnlaget for endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Det er flere mindre endringer i forslag til 431 Områderegulering Hønefoss som ble sendt på begrenset høring pr. brev til naboer og berørte parter, se tabellen *Endringene etter 1. gangsbehandling*. Offentlige myndigheter som har kommet med innsigelse til planforslaget ble varslet om alle endringer som ble sendt på begrenset høring. Det samme gjelder interne høringsparter i kommunen. Frist for å komme med uttalelse/merknad var 17.06.2019.

Etter rådmannens skjønn vil endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det ble mottatt 2 uttalelser og 8 merknader. Disse er vedlagt saken.

Uttalelsene og merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegget *Vurdering av uttalelser ved begrenset høring av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss*.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen for forslag til 431 Områderegulering Hønefoss er redegjort for i planbeskrivelsen side 14 og 15. Det er en lang liste med reguleringsplaner som gjelder innenfor planområdet.

Samtlige gjeldende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen er vurdert i planprosessen, og alle innenfor planavgrensningen foreslås erstattet av byplanen. Det er svært mange eldre reguleringsplaner som ikke hjemler ytterligere utbygging og hvor det i noen tilfeller ikke er bygd i henhold til disse eldre reguleringsplanene. Områdereguleringen gir rammer for videre utvikling.

Gjenstående utbyggingspotensiale i en rekke eksisterende nyere detaljreguleringer er innlemmet i overordnet områderegulering og videreført uten plankrav.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Formannskapet strategi og plan som er styringsgruppe for planarbeidet.

Naturmangfoldloven

I konsekvensutredningen er det utredet konsekvenser for naturmangfold på et overordnet nivå. Det er bruene, vei over Petersøya og ferdigstillelse av Elvelangs som potensielt kan få konsekvenser for naturmangfoldet. Tiltakene vil berøre nasjonale og viktige regionale naturområder. Fylkesmannen og NVE har kommet med innsigelse på grunn av manglende plankrav og utredning av konsekvenser av disse tiltakene.

Ingen av disse tiltakene er prosjektert. Det er først gjennom prosjektering man kan ta stilling til den beste løsningen, detaljert plassering og konsekvenser for naturmangfoldet. Av den grunn er det gitt innsigelser til planforslaget fra NVE og Fylkesmannen, som er løst ved at det stilles krav til detaljregulering. Ved å gjøre de nødvendige utredningene i detaljreguleringsprosessen vil vi få det totale bildet av konsekvenser for blant annet naturmangfold, friluft, flom og grunnforhold.

Fylkesmannen har påpekt at kunnskapskilden for naturmangfold, brukt i konsekvensutredningen, er av eldre dato. I en periode på 10 år og spesielt 20 år, siden registreringene ble gjort, vil disse lokalitetene kunne endres både i positiv og negativ retning for naturmangfoldet. Før tiltak kan gjennomføres her mener fylkesmannen at områdene må kartlegges på nytt. Ny naturkartlegging bør utføres som en del av planarbeidet for bruene.

Hensynet til naturmangfold vil redegjøres for i egne detaljreguleringer.

Jordlova

Planforslaget berører ikke dyrka eller dyrkbart areal. Det tilrettelegges ikke for utbygging av arealer som ikke fra før av er regulert til byggeområder.

Økonomiske forhold

Areal og byplan vil selv ha prosjektledelse for arbeidet med å gjennomføre undersøkelser og utredninger knyttet til vedtak nr. 2 a) og b), 4 og 5. Det vil være nødvendig å innhente konsulenthjelp for gjennomføring av tekniske undersøkelser og fagkyndige vurderinger. Det er ikke mulig å angi kostnader på nåværende tidspunkt. Status i arbeidet er redegjort for i rådmannens vurdering.

Områdereguleringen legger rammene for vekst i et langsiktig perspektiv, veksten vil gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og i form av kommunale tjenester. Det er ikke mulig å angi kostnader for kommunen knyttet til den veksten det skal tilrettelegges for.

På bakgrunn av vedtatt områderegulering vil det være aktuelt med utbyggingsavtaler mellom ulike aktører og kommunen, knyttet til finansiering og utbygging av teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Rådmannens vurdering

Rådmannens vurdering består av 3 deler:

- Redegjørelse for oppfølging av formannskapetets vedtak punkt 2 a og b, 4 og 5 ved 1. gangsbehandling
- Rådmannens kommentarer til formannskapetets forslag som fulgte saken til høring og offentlig ettersyn
- Rådmannens vurdering og anbefaling

Redegjørelse for oppfølging av vedtakspunktene 2 a og b, 4 og 5 ved 1. gangsbehandling

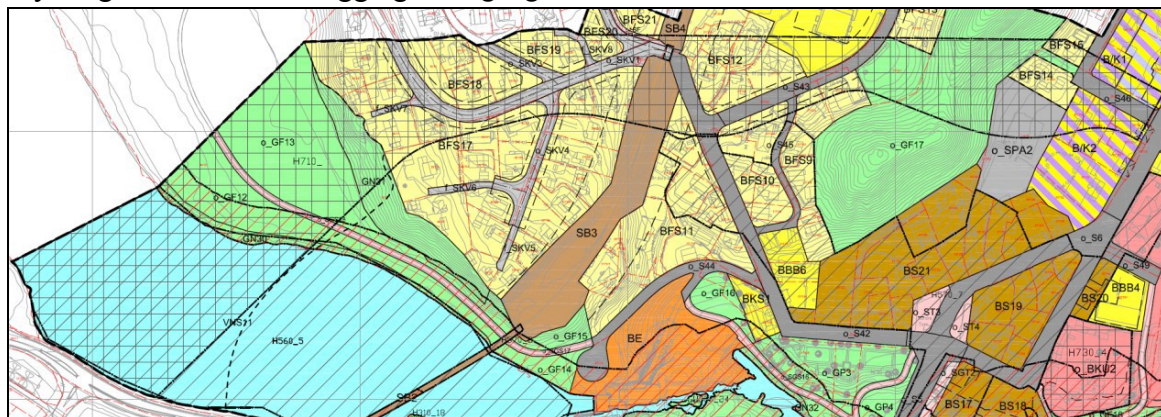
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling gjennomføre tekniske undersøkelser av infrastrukturtiltak med tanke på gjennomførbarhet og arealbeslag.

Dette gjelder:

- a. *Ustrekning av båndleggingssone H710, båndlegging i påvente av plan etter plan- og bygningsloven, for mulig lokalisering av ny vei fra Hønefoss til Arnemannsveien inkludert bru over Begna.*

Redegjørelse:

Det skal utarbeides og fremmes egen detaljregulering for dette prosjektet (*Nordre tangent*). Båndleggingssona er innsnevret sammenlignet med høringsutkastet, på grunnlag av skisseprosjekt i samarbeid med FRE16, og Buskerud fylkeskommune som veieier. I skisseprosjektet ses det på alternative traséer, arealbeslag og kostnadsestimat. (Se utsnitt av plankartet under). Planarbeid for *Nordre tangent* og detaljregulering av stasjonstorget med kryss og kollektivtilrettelegging skal igangsettes høsten 2019.



- b. *Muligheten for å vri landkaret sør for Hønefoss bru. Plankartet skal ved 2. gangsbehandling være justert, slik at kun framtidig lokalisering av denne veistrekningen skal reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.*

Redegjørelse:

Arbeidet med å se på plassering av traséen fra landkaret og sørover har tatt noe lenger tid å komme i gang med, fordi kommunen sammen med fylkeskommunen og Bane NOR har vært nødt til å fokusere på *Nordre tangent* og detaljregulering av stasjonstorget med kryss og kollektivtilrettelegging. Fylkeskommunen er en viktig samarbeidspartner også ved dette prosjektet. Prosjektet kommer derfor i neste fase.

Både dagens trasé og framtidig trasé er derfor innenfor samferdselsarealet ved eventuelt vedtak av områdereguleringen – arealet er ikke innsnevret.

Kommunen har hatt dialog med berørt grunneier. Det er uproblematisk at arealet ikke er innsnevret i 431 Områderegulering Hønefoss som er en overordnet regulering. Det er naturlig at man i forbindelse med detaljregulering og på grunnlag av et konkret prosjekt for vridning av landkaret innsnevrer samferdselsarealet og fastsetter arealbruk på begge sider av veien. Dette vil ikke kunne hevdes å fravike områdereguleringen.

4. *Rådmannen skal gjennomføre en utredning av bru over Petersøya med tanke på teknisk løsning og finansiering, som grunnlag for beslutning om kollektivbru eller gang- og sykkelbru.*

Redegjørelse:

I høringsforslaget til 431 Områderegulering Hønefoss var det avsatt samferdselsareal over elva, med tilstrekkelig bredde til den løsningen kommunen vil måtte ønske.

I høringsforslaget var det ikke lagt inn plankrav på bruene over elva. Både NVE og Fylkesmannen fremmet innsigelse, som følge av at planen var for dårlig utredet når det gjelder konsekvensene av disse bruene for naturmangfold, flom, erosjons- og skredfare, friluftsjakter og landskapskarakter.

Innsigelsene er nå trukket mot at det er lagt inn krav til detaljregulering for bruene.

Rådmannen anbefaler de folkevalgte å ta stilling til løsningen for brua i neste fase – i forbindelse med detaljreguleringen. Det presiseres for ordens skyld at det eneste rådmannen anbefaler i forhold til kjøring over Petersøya og Storelva er kollektivtrafikk i ett felt. Brua over Petersøya viser seg gjennom transportutredningen, gjort i samarbeid med Buskerud Fylkeskommune, å ha en god effekt i forhold til effektivitet ved at man kan koble sammen to busspendelruter som fins i dag mellom Haugsbygd og Heradsbygda via sentrum. I transportutredningen er det omtalt slik:

Det er vurdert to alternative traséer inn mot og gjennom sentrum for en pendelsatt øst-vest forbindelse (uavhengig av alternativ for pendelsetting).

- Dagens trasé med tiltak for å bedre bussens framkommelighet i eksisterende veinett.
- Trasé over Petersøya til Kong Rings gate, og herfra enten via Kongens gate eller Søndre torv til stasjonen.

En trasé over Petersøya er en mer direkte trasé til sentrum og gir en kortere reisetid: 3-4 minutter raskere i morgenrush og 3-6 minutter i ettermiddagsrush, avhengig av retning. Forsinkelsen er også 2-4 minutter lavere. Samtidig vil den innebære en økning i gangavstand til holdeplass for noen passasjerer på Vesterntangen, samt et redusert busstilbud i Nordre torv-området. (Det vises til Transportutredningen s 53 pkt. 4.3.6)

Rådmannen anbefaler av denne grunn de folkevalgte å ta stilling til løsningen for brua i forbindelse med detaljreguleringen. Bredden på traséen over elva er ikke endret etter høring.

Hvorvidt det er aktuelt med kollektivtrafikk eller kun sykkel og gange vil derved avgjøres i en egen detaljregulering.

5. *Rådmannen bes om å igangsette prosjektering av manglende lenke i «elvelangs» før 2. gangs behandling.*

Redegjørelse:

Status er at kommunen har hatt møte med berørte grunneiere, som er negative til etablering av gangvei på manglende lenke av «elvelangs». Gangveien er på den aktuelle strekningen allerede regulert i plan 120-03 Løkka og Schjongstangen (vedtatt 10.04.2014), men ikke gjennomført.

Prosjektering må legges til grunn for detaljregulering, både på grunn av vanskelige grunnforhold og krav til å redegjøre for konsekvensene for løsningen vi ønsker å regulere. Det vises til innsigelse fra NVE og Fylkesmannen. Prosessen igangsettes til høsten.

Rådmannens kommentarer til formannskapetets forslag som fulgte saken til høring og offentlig ettersyn

Magnus Herstad (Frp) fremmet følgende forslag til nytt pkt. 4:

«Evt. 2 felts bilvei».

Rådmannens kommentar: Bilvei over Petersøya er ikke forenlig med overordnede mål for byutviklingen, fastsatt i planprogrammet for områdereguleringen:

(3) Vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange (nullvekst i personbiltransporten). Det vil også være i strid med statlige og regionale føringer.

Elsa Lill P. Strande (H) fremmet følgende forslag som følger høringen:

«Formannskapet har bedt om at det utarbeides et kvalitetsprogram for utforming av skilt (også på fasader), rekkverk, lyktestolper og annen lyssetting. Formannskapet ønsker ensartet utforming og farvesetting. Herunder også type lys (farge/styrke).»

Rådmannens kommentar:

Det er satt i gang arbeid med en formingsveileder som skal gjelde for hele Hønefoss, ikke kun innenfor planområdet.

Kirsten Orebråten fremmet p.v.a H, KrF, V, Frp, Sp, SV og Ap følgende forslag som blir tatt med i skrivet som følger ut på høring:

«Formannskapet varsler at man vil vurdere den fremlagte planen i detalj og eventuelt komme med forslag/endring, basert på høringsinnspill og partienes standpunkter».

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Helge Stiksrud (V) fremmet følgende forslag som følger høringen:

«Prinsippet urbant landbruk skal legges til grunn for utviklingen av indre by. Dette tas med i bestemmelsene knyttet til planen og innebærer grønne tak, dvs. knytter matproduksjon, produksjon av energi og avfalls – og avløpssystemene sammen.

Dette forslaget følger høringen».

Rådmannens kommentar:

Bestemmelsen § 4.8 Overvannshåndtering lyder:

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises.

Det vises til Ringerike kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune.

For å tilfredsstillere krav til uteoppholdsareal vil det være aktuelt eller til og med anbefalt å plassere deler av uteoppholdsarealet på taket. Det er derfor vanskelig å stille krav til andel grønne tak vs. andel uteoppholdsarealer i overordnet områderegulering.

Det er opp til forslagsstiller å foreslå løsning som ivaretar både uteoppholdsareal, grønne tak og overvannshåndtering.

Å bruke eventuelle kommunale eiendommer til parsellhager vil være i tråd med planforslaget der det er friluftsmål.

Ytterligere mål og eller tiltak innen urbant landbruk kan være aktuelt å vurdere i forbindelse med kommunens klima- og energiplanlegging og vurdering av miljømål i kommende revidering av kommuneplanens samfunnsdel.

Anne Mari Ottesen (Sp) fremmet følgende forslag:

I Rådmannens forslag til vedtak innarbeides følgende endringer før planen legges ut på høring:

4. «Følgende endringer gjøres i reguleringsbestemmelsene.

- I § 4-18 i planbestemmelsene innarbeides det at det minimum skal være 1 parkeringsplass per boenhet i bolig.*
- I område BKB 10 endres maksimal byggehøyde til 6 etasjer.*
- I område BS 16 endres maksimal byggehøyde til 6 etasjer.*
- I område BKB 9 endres maksimal byggehøyde til 3 etasjer, - for å sikre godt utsyn og visuell kontakt med elven.*

5. Det utredes kun elvekryssing for gang/sykkelbru over til Petersøya.

6. Før annen gangs behandling fremlegger administrasjonen egen sak som belyser kostnadene ved pkt. 2b i rådmannens forslag til vedtak».

Rådmannens kommentar:

4. Første kulepunkt:

Rådmannen anbefaler at minimumskravet for parkering på 0,5 plasser per boenhet inntil 100 m² BRA beholdes. Det vil da være markedet som avgjør hvorvidt prosjekter opparbeides med 1 plass per boenhet (makskravet er 1 plass for de minste boenhetene på inntil 60 m²).

Bakgrunnen er de overordnede målene for byutviklingen, fastsatt i planprogrammet for områdereguleringen: (3) Vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange (nullvekst i personbiltransporten), og statlige og regionale føringer.

Det vises også til at fylkesmannen sterkt anbefalte en mere restriktiv parkeringspolitikk i kjernen av sentrumsområdet. En endring av planen, slik Ottesen (Sp) fremmer forslag om, med en mindre restriktiv parkeringsnorm, vil måtte sendes på høring til fylkesmannen.

Resterende kulepunkter:

Det vises til Rådmannens redegjørelse vurdering og anbefaling under.

5. Det vises til rådmannens Redegjørelse for oppfølging av vedtakspunktene 2 a og b, 4 og 5 ved 1. gangsbehandling over.

6. Det vises til rådmannens Redegjørelse for oppfølging av vedtakspunktene 2 a og b, 4 og 5 ved 1. gangsbehandling over.

Rådmannens vurdering og anbefaling

Områderegulering for Hønefoss (byplanen) er et politisk oppdrag som er gitt rådmannen gjennom vedtak i formannskapet 02.12.2014, sak 208/14 *Planarbeid for Byplan Hønefoss skal startes opp*.

I samsvar med fastsatt framdriftsplan fremmes forslag til 431 Områderegulering Hønefoss (byplanen) til 2. gangsbehandling for formannskapet i august 2019 og for vedtak av planen i kommunestyremøte i september 2019.

Formannskapet som styringsgruppe for planarbeidet, har vært orientert og behandlet saker fortløpende i planprosessen.

Planforslaget som nå fremmes for vedtak er bredt forankret hos, de folkevalgte, lokalbefolkningen og statlige og regionale fagmyndigheter. Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av nasjonale føringer og lokale innspill og idéer innsamlet gjennom et grundig medvirkningsopplegg. Mottatte merknader er lagt til grunn for en grundig vurdering av behov for endringer etter offentlig ettersyn, og det er gjennomført en begrenset høring av en rekke av disse. Endringene er redegjort for i dette saksframlegget. Statlige og regionale fagmyndigheter har bidratt gjennom konstruktiv dialog for å løse opp i innsigelsene, prosessene har vært effektiv og løsningene er gode.

Områdene som har skapt mest engasjement i høringsprosessen, er Øya, Lloyds og Tippen. Mange har ment at utbyggingen blir for massiv og høy, at utsikten til elva blir borte, og at områdene heller bør brukes til noe kulturelt (museum) og til aktiviteter for befolkningen. Etter rådmannens vurdering er Øya, Loyds og Tippen sentrale og viktige områder for fortetting. Områdene ligger nær stasjonen og er sentrale i forhold til å bygge opp under kundegrunnlaget til stasjonen. Det foreslås her å åpne for høyere bebyggelse enn ellers i planområdet. Området er robust og egnet for en transformasjon som hensyntar, tilgjengeliggjør og fremhever de historiske bygningene. Det er viktig med sterkere fortetting av dette området for å beholde moderat fortetting i resten av byen. Bygninger og offentlige rom skal ivareta hensynet til den bevaringsverdige industribebyggelsen som også står på Riksantikvarens NB!-register. Områdene er i dag lite tilgjengelig for allmennheten og en utvikling kan fremheve de bevaringsverdige elementene. Områdereguleringen legger rammer for hvordan områdene skal utvikles, men detaljene må utarbeides i senere detaljreguleringer. Tilgjengelighet og kvaliteter for allmennheten skal ivaretas (jf. bestemmelsene og kvalitetsprogrammet).

Tomten til Hønefoss skole har også skapt engasjement, og er i områdereguleringen avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (BOP6). Dette betyr at området blant annet kan brukes til skole. Rådmannen vurderer det ikke som hensiktsmessig å endre arealformål.

Til tross for at rådmannen ved fastsetting av planprogrammet anbefalte en framdriftsplan med vedtak i mars 2020, har den forserte framdriften vært gjennomført som en fullverdig reguleringsprosess. Planprosessen har vært åpen, offentlig og med bred medvirkning.

Planforslaget er bredt forankret, godt bearbeidet, framtidsrettet, og i stand til å bygge opp under de store statlige samferdselsinvesteringene.

Planforslaget gir et godt grunnlag for arbeidet med å styrke regionhovedstaden Hønefoss sin regionale posisjon på kultur-, utdannelses- og næringslivsområdet, og tilrettelegger for vekst i samsvar med målet i kommuneplanens samfunnsdel. Rådmannen mener at planen sikrer god balanse mellom formål som bolig, tjenesteyting, handel og næring, samtidig som den bygger på byens identitet og balanserer utbygging og vern. Planen synliggjør godt potensialet for å skape gode kvaliteter i byrom og grønnstruktur.

En vedtatt byplan vil gi gode rammer for videre utvikling, oppheve den gamle byplanen (64 – planen), den vil være et godt styringsverktøy for en helhetlig og forutsigbar utvikling og vil bidra til at private detaljreguleringer og videre utbygging kan få smidigere prosesser. En vedtatt områderegulering er grunnlag for tildeling av fylkeskommunale midler, slik at kommunen kommer i posisjon for å søke om og motta midler til etterlengtede samferdselstiltak.

Videre utbygging innenfor områdereguleringen vil det i hovedsak måtte fremmes detaljreguleringer for. For å få en helhetlig utvikling stilles det krav om at videre detaljreguleringers avgrensning følger feltavgrensningen (jf. bestemmelsenes § 2.1). Dette forutsetter samarbeid mellom grunneiere internt på feltene. Det kan oppstå situasjoner der reguleringsplaner utarbeides og behandles uten at alle grunneiere er enige. Rådmannen vil jobbe for de best mulige løsningene for feltene og grunneierne.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Vedlegg

1. Plankart – 431 Områderegulering Hønefoss
2. Reguleringsbestemmelser - 431 Områderegulering Hønefoss
3. Kvalitetsprogram September 2019 - 431 Områderegulering Hønefoss
4. Teknisk illustrasjonsplan – 431 Områderegulering Hønefoss
5. Planbeskrivelse – 431 Områderegulering Hønefoss
6. Konsekvensutredning – 431 Områderegulering Hønefoss
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse – 431 Områderegulering Hønefoss
8. Vurdering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss.
9. Vurdering av uttalelser ved begrenset høring av planforslag 431 Områderegulering Hønefoss.
10. Merknader og uttalelser til begrenset høring av 431 Områderegulering Hønefoss:
 - Statens vegvesen
 - Bane NOR
 - Miljørett § 112 (med to vedlegg)
 - Flattums gate AS
 - Stabells gate 8 AS
 - Jo Torkel Lie
 - Tronrud Eiendom AS
 - Tronrud Eiendom AS

- Jo Torkel Lie pva. flere beboere i Hønefoss Bru 1D
- Karin Schia

11. Brev fra Statens vegvesen – innsigelsen trekkes

12. Brev fra Bane NOR – innsigelsen trekkes

13. Brev fra NVE – innsigelsen trekkes

14. Brev fra Fylkesmannen – innsigelsen trekkes.

15. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget

16. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget

Ringerike kommune, 14.08.2019

Tore Isaksen
rådmann

Enhetsleder: Knut Kjennerud
saksbehandler: Linda Nethus