

**VURDERING AV UTTALELSER VED
BEGRENSET HØRING AV PLANFORSLAG
PlanID: 0605_431**

Områderegulering Hønefoss

Liste over uttalelser

Nr	Navn	Dato
1	Statens vegvesen	29.5.19
2	Bane NOR	16.6.19
3	Miljørett §112	17.6.19
4	Flattums gate AS	4.6.19
5	Stabells gate 8 AS	7.6.19
6	Jo Torkel Lie	16.6.19
7	Tronrud Eiendom AS	14.6.19
8	Tronrud Eiendom AS	12.6.19
9	Jo Torkel Lie på vegne av flere beboere Hønefoss bru 1D	16.6.19
10	Karin Schia	17.6.19

Navn	Oppsummering av uttalelser	Rådmannens kommentar
Statens vegvesen	Statens vegvesen har ingen merknader til endringene.	Tas til orientering.
Bane NOR	Bane NOR har ingen merknader til endringsforslagene.	Tas til orientering.
Miljørett §112	Merknaden tar for seg togtransport og mulighetene for å utvikle dette i Ringeriksregionen. Ønsker et bedre alternativ for Ringeriksbanen Sør og kommer med forslag om Ringeriksbane Nord med ekstra stasjon på Veksal og mulighet for lokalbane. Veinettet tilpasses jernbanen.	Rådmannen har lagt planene til fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 til grunn for vurderinger av vegløsning knyttet til ny stasjon. Utover dette vurderer ikke rådmannen at merknaden kommer med kommentarer til det spesifikke planforslaget til områderegulering Hønefoss, men til tiltak som ligger utenfor planavgrensningen.
Flattums gate AS	Ber om at maks byggehøyde endres til kote +102 for felt BS9, slik at det gis mulighet til å bygge bygg med inntil 5 etasjer slik det var beskrevet i opprinnelig plan.	Det er angitt 2-5 etasjer innenfor hele feltet. Dette inkluderer ny og eksisterende bebyggelse. Det er ikke dermed sagt at det kan bygges 5 etasjer overalt. Det er illustrert 4 etasjer langs Flattums gate i kvalitetsprogrammet.

		<p>For Rådmannen er det høyden som er det viktigste, ikke antall etasjer. Dette med tanke på hvilken virkning et høyt nybygg kan ha på omkringliggende bebyggelse og byrom, særlig på NB!området med bebyggelsen langs Stabellsgate og Søndre torv. Kotehøyden endres ikke.</p> <p>Endelig høyder, utforming med mer fastsettes i en egen privat detaljregulering.</p>
Stabells gate 8 AS	<p>Endring i utnyttelsesgrad og byggegrense vil medføre en kraftig verdireduksjon av våre eiendommer og vil medføre problemer med gjenoppføring etter f.eks. en brann. Ber om at dagens regulering og byggelinjer opprettholdes.</p>	<p>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. Rådmannen vurderer det som best å imøtekomme innsigelsen fra Bane NOR. Det er ikke hensiktsmessig å regulere inn noe som ikke gjelder juridisk.</p> <p>Eventuell gjenoppbygging etter brann må avklares i egen søknad etter jernbaneloven. Bygging innenfor 30 meter fra midt nærmeste spor må eventuelt avklares i en detaljregulering for et konkret prosjekt.</p>
Jo Torkel Lie	<p>Tiltaket på felt BS10 vil påvirke utsikt fra de fleste sørvendte leiligheter i Sentrumskvartalet, samt i stor grad introdusere innsyn på terrassene i de samme leiligheter. Planene oppfattes som store stilbrudd med annen bebyggelse i umiddelbar nærhet. Det bes herved om at tiltaket reguleres til en smalere og lavere utbygging.</p>	<p>De spesifikke utviklingsplanene til Hønefoss bru 1B er ikke en del av områderegulering Hønefoss, som er en overordnet strategisk plan. Men endringen gjort på felt BS10 gjør det mulig å lage en detaljregulering med et høyere bygg på Hønefoss bru 1B uten at det er i strid med områdereguleringen. Det er krav om detaljregulering av feltet. Utformingen av et eventuelt bygg og tilpasninger som må gjøres vil vurderes i en detaljregulering.</p>
Tronrud Eiendom AS	<p>1. Tronrud Eiendom AS bifaller endringen av arealformålet på BKB9 som innebærer at formålet for arealbruken</p>	<p>1. Tas til orientering. 2. 431 Områderegulering Hønefoss vil vedtas med den samme utbredelsen av</p>

	<p>utvides.</p> <p>2. Etterlyser avklaring omkring avgrensning mellom felt BKB9 og o_S2. Et betydelig areal av deres eiendom er avsatt til vegformål og de etterlyser at innsnevring inntas i planen før vedtak av områdereguleringen, slik at BKB9 ikke berøres mer enn nødvendig.</p>	<p>samferdselsarealet som det hadde ved offentlig ettersyn. Rådmannen skal igangsette utredninger av kryssløsningen snarest etter at byplanen er vedtatt.</p> <p>Ved detaljregulering av felt BKB9 vil bebyggelsen reguleres inntil fortauslivet. Dersom nødvendig areal øst for gjeldende plassering av Kongensgate er mindre enn i områdereguleringen, vil dette reguleres til byggeområde i forbindelse med detaljregulering av felt BKB9.</p> <p>Dette vil riktignok være i strid med områdereguleringen, men kun fordi kryssløsningen ikke er prosjektert enda.</p> <p>Det vil ikke bidra til fare for presedens, da situasjonen er unik innenfor planområdet.</p> <p>Kommunestyret er vedtaksmyndighet for detaljreguleringer, og de kan vedta en detaljregulering i strid med områdereguleringen.</p>
<p>Tronrud Eiendom AS</p>	<p>Gesimshøyde er endret til kote +99 meter. Kommunen har imidlertid vist at dette kan muliggjøre 4 etasjer, noe som er lavere enn opprinnelig forslag. Det bør beregnes 3,3-3,5 meter per etasje for å gi tilstrekkelig rom til bygningstekniske konstruksjoner og ekstra romhøyde. Tronrud Eiendom AS ber om at høyde for kvartal BS9 reguleres slik at det blir mulig med 5 etasjer i kvartalet i tråd med opprinnelig forslag til bestemmelser.</p>	<p>Det er angitt 2-5 etasjer innenfor hele feltet. Dette inkluderer ny og eksisterende bebyggelse. Det er ikke dermed sagt at det kan bygges 5 etasjer overalt. Det er illustrert 4 etasjer langs Flattums gate i kvalitetsprogrammet.</p> <p>For Rådmannen er det høyden som er det viktigste, ikke antall etasjer. Dette med tanke på hvilken virkning et høyt nybygg kan ha på omkringliggende bebyggelse og gaterom, særlig på NB!-området med bebyggelsen langs Stabellsgate og Søndre torv. Kotehøyden endres ikke.</p> <p>Endelig høyder, utforming med mer fastsettes i en egen privat detaljregulering.</p>

<p>Jo Torkel Lie på vegne av flere beboere Hønefoss bru 1d</p>	<p>Blir sterkt berørt av utbyggingsplanene til Vic Tronrud Hønefoss Bru 1B. De foreslåtte utbyggingsplanene vil føre til et totalt stilbrudd mot de gamle bygningene som ligger omkring og opp mot torget og føre til innsyn på deres verandaer, terrasser og leiligheter generelt.</p> <p>Ønsker å få svar på fem punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hvor høyt vil det foreslåtte bygget bli i forhold til dagens bygningsmasse, og hvordan er det tenkt å minst mulig påvirke beboerne i Sentrumskvartalet? 2. Hva vil være bruken av lokalene, leiligheter eller næring? 3. Hva er tenkt kompensert dagens eiere ifht redusert utsikt? 4. Hva tenker utbygger ifht innsyn og hvordan dette berører verdien av våre leiligheter? 5. Vi ønsker å fremme et forslag om at tiltaket blir bygget smalere og ikke så høyt for å sikre minst mulig innsyn og minst mulig reduksjon av dagens utsikt. 	<p>De spesifikke utviklingsplanene til Vic Tronrud Hønefoss bru 1B er ikke en del av områderegulering Hønefoss. Men endringen gjort på felt BS10 gjør det mulig å lage en detaljregulering med et høyere bygg på Hønefoss bru 1B uten at det er i strid med områdereguleringen. Utformingen av et eventuelt bygg og tilpasninger som må gjøres tas i en senere detaljregulering.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Områdereguleringen gir rammer og foreslår ikke et prosjekt. Det er plankrav på feltet. Det betyr at man må lage en detaljregulering før man kan bygge. Dagens bygg på Hønefoss Bru 1B har en kotehøyde på +88,5 meter. Bestemmelsene til felt BS10 gir mulighet for bygg inntil kote +102 meter. Høyde, bredde, utforming med mer vil endelig avklares i en egen detaljregulering som skal vedtas politisk. Hensynet til omkringliggende bebyggelse og NB!området må utredes i en detaljregulering. 2. Bruken av lokalene er i dag næring. Hva fremtidige arealer skal brukes til reguleres gjennom en eventuell detaljregulering. 3. I sentrale bykjerner kan man ikke forvente at utsikt for boliger skal hindre fortetting. Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og byrom må naturligvis illustreres i en eventuell privat detaljregulering. 4. Det er 24 meter avstand mellom Hønefoss Bru 1B og Sentrumskvartalet. Innsynsproblematikk blir trolig ikke et tema. 5. Etter rådmannens vurdering er
--	---	---

		<p>det fornuftig å vurdere høyde og bredde i en detaljregulering. Det er derfor byggegrensen ble tatt ut ved den begrensede høringen.</p>
Karin Schia	<p>Hennes leilighet ligger i 5. etg i Sentrumskvartalet direkte vendt mot Hønefoss Bru 1 B og det vil bli innsyn ved påbygg. Påbygg på 2 etg på hovedbygget mot Hønefoss Sparebank vil ikke berøre min utsikt/innsyn i så stor grad som hvis tilbygget skal opp i 5 etg. Der vil påbygg i samme høyde som nåværende hovedbygg være å foretrekke.</p>	<p>Områderegulering Hønefoss er en overordnet strategisk plan som setter rammer for videre utvikling av Hønefoss. Det er åpnet opp for å fremme en detaljregulering med et bygg på opptil kote +102 meter på felt BS10, under forutsetning om at det er et godt prosjekt. Vurdering av høyde, bredde, tilpasning osv. må tas i den spesifikke detaljplanen.</p> <p>I sentrale bykjerner kan man ikke forvente at utsikt for boliger skal hindre fortetting.</p> <p>Det er 24 meter avstand mellom Hønefoss Bru 1B og Sentrumskvartalet Innsynsproblematikk blir trolig ikke et tema.</p>