

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING FOR HØNEFOSS BRU 1B – «RUTEBILGÅRDEN»



GBNR 318/482 og 318/431 m.fl

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS for XPEND AS

Dato: 22.10.19

Innhold

A. Formål med planarbeidet	3
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	8
F. Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	8
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	8
H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
I. Samfunnssikkerhet	9
J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	9
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter	9
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	9
M. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative	9
N. Aktuelle utredningstema	9
O. Eksisterende kunnskap	10

A. Formål med planarbeidet

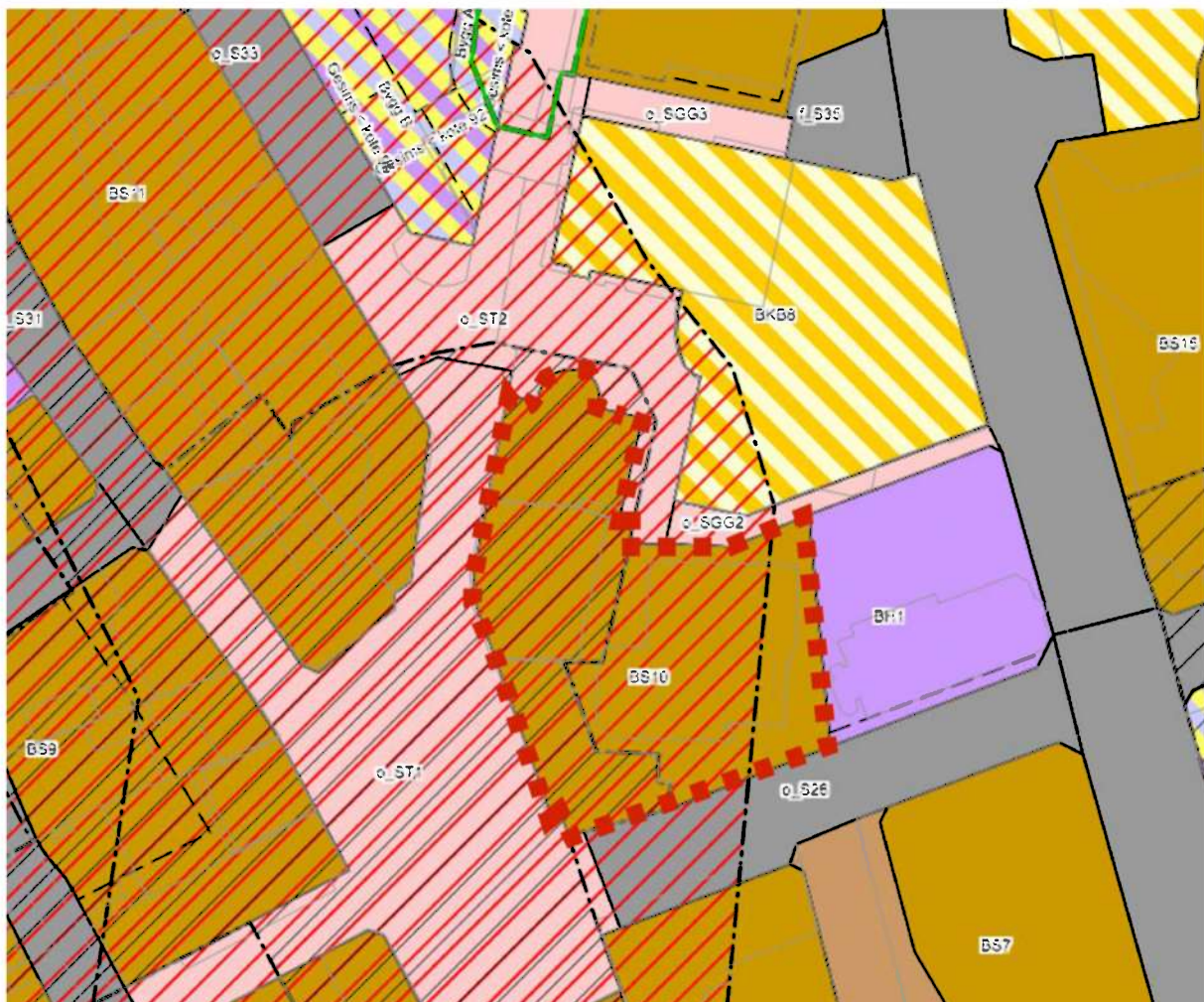
Rutebilgården er et markant og sentralt bygg i Hønefoss sentrum, en viktig identitetsbærer. Eier av bygget er opptatt av at Rutebilgården utvikles til å bli et styrket sentrumsbygg. Huset skal gi aktivitet til torget og tilliggende offentlige uterom. Den sentrale beliggenheten og de historisk viktige fasadene kan gi rammer for attraktive lokaler.

Dersom Rutebilgården skal bli en vesentlig bidragsyter til aktivitet i sentrum, vurderes det som viktig å utvide arealet med et påbygg, og med en erstatning av tilbygget fra 1983. Det er også ønskelig å bygge på eksisterende bygg med to ytterligere etasjer, slik at det totalt blir i fem etasjer over kjeller, og der tilbygget muliggjør at hele bygget blir universelt utformet.

Planen må tydeliggjøre viktigheten av at den kulturbærende bebyggelsen ivaretas og dyrkes ved utforming av tilbygg/påbygg.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til utvidelse av planområdet, er angitt med rød strek på nedenstående skisse.



Illustrasjon av omtrentlig avgrensning

Ovenstående er et forslag til avgrensning, og dette må avklares med kommunen. Da området er angitt som BS10 i nylig vedtatt byplan, foreslås det at planområdet har med seg hele dette formålet.

Rutebilgården har en historie tilbake til slutten av 30-tallet, med et tilbygg fra 1983. Det er det historiske bygget utformet i en funksjonalistisk tradisjon som ønskes videre utviklet og dyrket. Tilbygget vurderes ikke som verdifullt, eller godt tilpasset øvrig bebyggelse.

Dagens bygg er i tre etasjer pluss kjeller, med en tilknytning på kjellernivå med tilliggende parkeringsanlegg. Det er forretningslokaler i 1. etasje og underetasje, knyttet sammen med en opprinnelig svingt trapp. Denne fortsatte tidligere til 2. etasje, men er pr i dag fjernet. I 2. og 3. etasje er det kontorfunksjoner. Adkomsten til disse er via en trapp beliggende mot nabogården i syd, med adkomst fra hjørnet i sydvest. Bygget har ikke heis, og er derav ikke tilgjengelig (universelt utformet).

Planforslaget kan få virkninger på tilliggende arealer i forhold til sol og lys, og også i forhold til økt aktivitet sett i sammenheng med den byutviklingen man legger til rette for gjennom byplanen. Det anses ikke at planforslaget vil få vesentlige virkninger ut over dette,





Bilde av området

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

For at Rutebilgården skal kunne konkurrere om gode leietakere for byen og sentrum, må bygningsmassen oppgraderes. Dagens tilgjengelige areal er begrenset, og det er også begrensninger i forhold til dagslys og funksjonalitet. Dersom Rutebilgården skal bli en vesentlig bidragsyter til aktivitet i sentrum, vurderes det som viktig å utvide arealet med et påbygg, og med en erstatning av tilbygget fra 1983.

Det er arbeidet med et prosjekt der bygget får to ytterligere etasjer, slik at det totalt blir i fem etasjer over kjeller, og der tilbygget muliggjør at hele bygget blir universelt utformet. Arealene utformes slik at innholdet blir fleksibelt og med en god balanse mellom lyse og mørke arealer, attraktivt for brukere med høye krav til funksjon og kvaliteter.

Det er helt avgjørende for byggets eier at et tilbygg blir utformet med respekt for den historiske bygningsmassen. Når tiltaket står ferdig skal byggets karakter være dyrket og fremmet, og til- og påbygg skal understreke historien. En økning i areal vil gi enda mer aktivitet til byrom, eksponert gjennom fasadene på den gamle Rutebilgården.

Dersom det ikke blir anledning til å utvikle eiendommen med økte arealer, vil det være mer begrenset hva det er rom for å gjøre med bebyggelsen innvendig, og i hvilken grad huset vil representere et interessant alternativ for arbeidsintensiv næring.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Som beskrevet over, planlegges det to etasjer over dagens bygg, samt et tilbygg som skal erstatte den nyere delen fra 1983.

I byplanen er område BS10 tillatt utnyttet til 265% BRA. Dette tilsvare en økning på ca 1000 kvm BRA innenfor BS10 (inkludert sidebygget som skal rives og bygges opp på nytt), noe som samsvarer med viste illustrasjoner.



Illustrasjon løsning

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Som beskrevet over, vil et tilbygg/påbygg øke funksjonaliteten til bygget, og det vil legges til rette for at man får en økt bruk av bygget, som igjen bidrar til aktivitet til torget og tilliggende offentlige uterom.

Bygget har en meget profilert og god plassering mot offentlige byrom, og ligger sentralt plassert i forhold til offentlig kommunikasjon, parkeringsanlegg og sentrumsfunksjoner. Med et tidsmessig tilbud av gode og funksjonelle lokaler, bør Rutebilgården være attraktiv for ulike aktører innen handel, og med behov for kontorlokaler der utadventd virksomhet er vesentlig.

F. Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Et påbygg med 2 etasjer vil få tilsvarende høyder som bygg i nærområdet. Nærvirkning vil endre seg, men ikke fjernvirkningen i særlig grad. Tiltakets påvirkning på naboarealer i forhold til sol og skygge, vil måtte dokumenteres videre i planarbeidet. Det gjelder også tiltakets påvirkning av kulturminnet/kulturmiljøet.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet ligger innenfor «Områderegulering Hønefoss», med ikrafttredelsesdato 05.09.19. Planområdet er avsatt som område BS10 i nylig vedtatt områdeplan for sentrum (Byplanen). I områdeplanen er det stilt plankrav med krav om utarbeidelse/vedtak av detaljregulering før det kan utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl §20-1.

Planavgrensningen skal følge feltavgrensningen.

Særskilte føringer for BS10 er gitt i §5.4.10.

«Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310-10, jf §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_4, jf §§ 11.1.1-11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, #1, jf §9.

Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser

Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltene %BRA: 265%. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

Høyde

Byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote +82(1.etg) og kote +95 (5 etg). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.»

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Interesser som berøres av planarbeidet, er først og fremst hensynet til kulturminne/kulturmiljø.

I. Samfunnssikkerhet

Området er markert med faresone ras, og dette må utredes særskilt. Ut over dette, kan vi ikke se at det er særlige risikofaktorer.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Vi foreslås at dette avklares i samråd med kommunen i oppstartsmøte.,

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter

Det er ikke planlagt møter/medvirkning ut over ordinær prosess med varsel og høring. Det kan vurderes å avholde møte med de nærmeste naboene/gjenboere. Områdeplanen for sentrum hadde en forholdsvis bred medvirkningsprosess.

L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Tiltaket er i tråd med overordnet plan. Tiltaket er ikke av et slik omfang at det faller inn under utredningskriteriene gitt i Forskrift til Konsekvensutredning, med tilhørende vedlegg I og II.

M. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive:

- Oppgradering av bygg, med tilrettelegging for økt bruk
- Økt aktivitet på tilliggende offentlige torg og plasser
- Bidra til vitalisering i sentrum
- Estetisk løft

Negative:

- Sol/skygge på tilliggende eiendommer i kvartalet (ikke på torg og andre offentlige byrom).
- NOE MER?

N. Aktuelle utredningstema

- Geoteknikk
- Kulturminne/kulturmiljø
- Høyder/volum/estetikk
- VA/Overvann – *antas at dette er utredet gjennom områdeplanen*
- Trafikk – *antas at dette er utredet gjennom områdeplanen*
- Støy – *antas at dette er utredet gjennom områdeplanen*

O. Eksisterende kunnskap

For Hønefoss Bru 1B foreligger det underlag (tegninger etc), som gjør at man kan vurdere et påbygg/tilbygg.

Det foreligger også en del utredninger/vurderinger som er utført i forbindelse med områdeplanen, dette må avklares med kommunen.