

SAK/TEMA:**Igang satt planarbeid for del av felt BS10 i plan 431 Områderegulering Hønefoss****STED:** Fossveien 9, Ringerike kommune**TID:** Mandag 20. januar kl. 16:00**TIL STEDE:**

Tronrud Holding ANS v. Morten Pettersen

Halvorsen og Reine v. Aina Lian

Hønefoss Sparebank v. Torgeir Nøkleby

Bryggerigården boligsameie v. Mette Sønsteby

Fossen Eiendom v. Fredrik Skarstein

Ringerike kommune v.: Byplansjef Inger Kammerud

Ringerike kommune v.: Saksbehandler for planforslaget og prosjektleder for vedtatt overordnet områderegulering (plan 431 Områderegulering Hønefoss) Linda Nethus.

Nr.	Dagsorden:	Ansv.	Frist/ Kommentar
	<p>Dette er referat fra møte med hjemmelshavere/representanter for hjemmelshavere innenfor del av felt BS10 i plan 431 Områderegulering Hønefoss.</p> <p>Presentasjonen fra møtet vedlegges møtoreferatet.</p> <p>Det er avholdt oppstartsmøte for et planinitiativ fra Tronrud Holding for utvikling av Hønefoss Bru 1B (Rutebilgården). Utkast til referat fra oppstartsmøte ble sendt møtedeltakerne fredag 17. januar. Endelig referat vil foreligge i løpet av kort tid.</p> <p>Med grunnlag i plan 431 Områderegulering Hønefoss («byplanen»), vil planområdet også omfatte Sparebankbygget og Bryggerigården.</p> <p>Planforslaget vil fremmes av Tronrud Holding, men kommunen vil bidra i dialogen.</p> <p><u>Hensikten med møtet var å formidle informasjon om og rammer for planarbeidet, og komme i dialog:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Ringerike kommune om gjeldende regulering «byplanen».2. Halvorsen og Reine/ Tronrud Holding om planinitiativet for Rutebilgården3. Dialog (konkrete planer, samarbeid / involvering)		
1.1	<p>Roller:</p> <p>Forslagsstiller: Tronrud Holding ANS</p> <p>Fagkyndig plankonsulent: Halvorsen og Reine v. Aina Lian</p> <p><u>Grunneiere:</u></p>		

	<p>Gbnr. 318/482 (Rutebilgården): Tronrud Holding ANS Gbnr. 318/431 (Sparebankbygget): Hønefoss Sparebank Gbnr. 318/430 (Bryggerigården): Mange hjemmelshavere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 boligseksjoner organisert i Bryggerigården Boligsameie (2.-5.etg med bod i kjeller) • 2 næringsseksjoner: Fossen Eiendom AS (hele 1.etg, halve 5.etg og halve kjeller, samt tårnrom) og Femina AS (halve 2.etg). <p>Femina AS sin interesser vil bli håndtert av Styret i Bryggerigården Boligsameie v/styreleder Mette Sønsteby med eventuell støtte fra Fossen Eiendom AS.</p>		
1.2	<p>Rammer for planarbeidet v. Ringerike kommune (Inger Kammerud og Linda Nethus) Overordnede rammer ligger i plan 431 Områderegulering Hønefoss («byplanen») – nylig vedtatt overordnet områderegulering (05.09.2019).</p> <p>Rammene er satt for hele felt BS10. I utnyttelsesgraden er det tatt høyde for innspill mottatt i byplan-arbeidet for Citygården og Rutebilgården (påbygg og tilbygg). Mht. høydebegrensning er det satt kote + 95 da dette er den høyeste høyden på eksisterende bebyggelse i dag og av hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og bevaringsverdig viktig byrom (Søndre torv).</p> <p>Det er også krav til at videre detaljregulering omfatter hele felter regulert i byplanen. I dette tilfellet er deler av felt BS10, Citygården, vurdert at bør reguleres sammen med hotellet. Dette på bakgrunn av planer om å bygge sammen under bakken og etablering av en byroms-passasje mellom Kirkegata og Brutorget. Resten av Felt BS10 (Rutebilgården, Sparebankbygget og Bryggerigården) bør reguleres sammen da det består av bevaringsverdig bebyggelse som ligger inntil Søndre torv og gågate.</p> <p>Det ble i møtet redegjort for lokale, regionale og nasjonale bevaringsinteresser, se også vedlagt presentasjon fra møtet. Til rutebilgården knytter det seg primært lokale bevaringsinteresser, til Sparebankbygget både lokale, regionale og statlige bevaringsinteresser, og til Bryggerigården både regionale og lokale bevaringsinteresser. Hele planområdet er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø. Kunnskapsgrunnet er blant annet kommunens registrering av kulturminner fra 2002 (Jo Sellæg) og oppdatert i 2019. Denne skal gjøres tilgjengelig på kommunens nettside. I presentasjonen fra møtet er registreringen av de tre aktuelle bygningene limt inn, sammen med informasjon fra Hus i Hønefoss (2007) av Jo Sellæg.</p> <p>Bevaringsinteressene er grunnlag for at det ikke kan anbefales tilbygg eller påbygg på Sparebankbygget eller Bryggerigården,</p>		

	<p>særlig ikke inntil viktige byrom og gater.</p> <p>I en detaljregulering vil det settes rammer for tiltak på tak, fasade o.l. Disse rammene vil være strengere jo mer bevaringsverdig bebyggelsen er, i forhold til konsekvenser for kulturmiljøet, og i forhold til om de kan få negative konsekvenser for viktige byrom og gater. Viktige bestemmelser er blant andre §§ 11.1.1-11.1.9 – Hensynssone bevaring kulturmiljø og 4.14 - Arkitektur og estetikk.</p> <p>Kommunen ber om at hjemmelshaverne deltar i planprosessen, og spiller inn til forslagsstiller eventuelle rammer de ønsker. Kommunen deltar gjerne i dialogen, dette kan gi en bedre forutsigbarhet i forhold til kommunens behandling av planforslaget.</p>		
1.3	<p>Planinitiativ for Rutebilgården v. fagkyndig plankonsulent Halvorsen og Reine (Aina Lian) og Tronrud Holding (Morten Pettersen)</p> <p>Halvorsen og Reine fikk i forbindelse med byplanprosessen i oppdrag å se på mulighetene for utvikling av Rutebilgården, tilbygg/påbygg for attraktive kontorlokaler med heis. Dette ble spilt inn med en merknad ved offentlig ettersyn. Kommunen justerte opp utnyttelsesgraden noe, men var tydelige på at eventuelt tilbygg/påbygg må avklares gjennom egen detaljregulering.</p> <p>I denne fasen så Halvorsen og Reine både på mulighetene for kontrast og etterligning, men falt ned på at bruk av kontrast ville gi best resultat.</p> <p>I oppstartsmøtet ga kommunen beskjed om at planinitiativets illustrasjoner av fasadeutforming er i strid med § 11.1.1 i plan 431 Områderegulering Hønefoss, og er ikke i tråd med Riksantikvarens bystrategi. Kommunen ba om at forslagsstiller jobber med et prosjekt som ivaretar hensynene i bestemmelsene til kulturmiljøet. Forslagsstiller har gitt beskjed om at de kommer til å utarbeide to alternativer til vurdering; ett med kontrast og ett med etterligning.</p> <p>Kommunen har også presisert at det må tas sterke hensyn til Sparebankbygget, som er innenfor Riksantikvarens NB!-register, blant annet at det ikke skal overstige høydene på brannmuren til Sparebankbygget eller være synlig utenfor brannmuren fra Søndre torv.</p> <p>Kommentar fra kommunen</p> <p>Det presiseres at det ikke er bedt om at <i>etterligning</i> tilstrebes, men tilpasning. Det vises til bestemmelsene til hensynssone bevaring kulturmiljø §§ 11.1.1-11.1.9.</p> <p>Det skal ikke se ut som om bygget opprinnelig hadde dette volumet. Det vil legges vekt på en god tilpasning.</p>		

	<p>Det er referert i oppstartsmøtereferatet at forslagsstiller har gitt beskjed om at de kommer til å utarbeide to alternativer til vurdering; ett med kontrast og ett med etterligning.</p>		
1.4	<p>Innspill fra Hønefoss Sparebank v. Torgeir Nøkleby Det har vært gjennomført nabomøte for igangsatt planarbeid for tilgrensende område: plan 463 Citygården og hotellkvartalet. Det ses på muligheter for å komme til sparebankens garasjekjeller via garasjekjeller under Citygården og hotellkvartalet. Uansett er dette et viktig grensesnitt.</p> <p>Har ingen kommentarer til at kommunen ikke vil anbefale videre bygging på bygget/eiendommen. Det ønskes for øvrig å få vurdert muligheten for innglassing av eksisterende takterrasse i bakgården, dette vil gi attraktive tilleggsarealer for eksempel til felles kantine.</p> <p>I tillegg er det behov for oppussing av fasaden mot bakgården.</p> <p>Kommentar fra kommunen Kommunen er enig i at det er et viktig grensesnitt mellom disse planene. Det gjelder blant annet tilgjengelighet til parkeringsgarasje og tilgjengelighet og plassering av eventuelle felles renovasjonsløsninger, men også i forhold til romfølelse og estetikk, hensynet til kulturminner etc.</p> <p>Grunneier bør utrede og illustrere en løsning for innglassing av eksisterende takterrasse i bakgården som eventuelt kan innarbeides i planforslaget.</p> <p>I detaljreguleringen vil det settes rammer for tiltak på tak, fasade, eventuell innglassing etc.</p>		
1.5	<p>Innspill fra Bryggerigården boligsameie v. Mette Sønsteby Boligsameiet er opptatt av tilgang på sol. Byrommene bør ikke bygges inn slik at «livet» på Brutorget, Sentrumskvartalet, Cafe Clint m.fl. fratras sol og lys. Det bør kreves sol-/skyggeanalyser som viser konsekvensene av nybygg.</p>		
1.6	<p>Innspill fra Fossen Eiendom Fossen Eiendom er opptatt av hvordan videre bygging, både Rutebilgården, Citygården og hotellet, berører passasjen(e) mellom Kirkegata og Brutorget. Fjernvirkning fra sydøst bør også illustreres i tverrsnitt. Fossen Eiendom AS har et ønske å se på fremtidig mulighet for å bytte eller endre baldakin mot Søndre Torv. I denne forbindelse har vi allerede vært i kontakt med kommunen og fylkeskommunen v/ Linda Von Der Spa. Vi har ikke fremmet noe konkret forslag, men ønsker at eventuelt ny løsning ikke kommer i konflikt med</p>		

	<p>bevaringsverdiene.</p> <p>Kommentar fra kommunen Prosjektene bør illustreres sammen.</p> <p>Kommunen vil vurdere hvorvidt eksisterende baldakiner er hjemlet i nylig vedtatt byplan, og hvordan det eventuelt kan løses om de ikke er det. (Baldakinene ligger trolig innenfor regulert torvareal (Søndre torv med gågate)).</p>		
--	--	--	--

Neste møte: Etter avtale.

Referent: Linda Nethus

E-post: linda.kristin.nethus@ringerike.kommune.no