

Ringerike kommune
Reguleringsavdelingen

(Saken er kun sendt per e-mail til postmottak@ringerike.kommune.no)

Deres ref.:
19/5097-64Vår ref.:
JS/C/isDato
23.06.2020**Sak 22/20 PLN 463 Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet -
1 gangsbehandling.**

- **Synliggjøring av alternativ utnyttelse uten inntrukket 6 etg på Citygården, men med økt grunnflate.**

Det vises til behandling i Strategi- og plan (SP) 16.06.2020.

01. Alternativ utnyttelse:

- Vi har fått vår arkitekt LINK-arkitektur til å gjennomføre en studie slik SP ba om.
- Hovedmomenter:
- Område BS10 kan ha en utnyttelse på 265%, etter Byplan
Innsendt forslag fra oss gir allerede en utnyttelse som ligger godt under dette.
- Vedlagte studie (V1-7) viser et alternativt prosjekt hvor 6 etg (ca 550m²) er fjernet og ca 250m² er tillagt som næringsareal på 1 etg nivå, ved å redusere det planlagte gatetunet mellom Citygården og hotellet til en passasje med bredde på ca 5m.
Utnyttelsesgraden vil dermed også reduseres med nye 300m².
- Studien viser at det fine gatetunet som er tenkt å forbinde sentrum i byen blir borte.
Dette tunet var tenkt som prosjektets gave til byen for å gjøre sentrum mer attraktiv.
- Brann- og redningsmessige forhold for hele prosjektet må omarbeides, da det nå ikke blir plass til brannvesenets utrykningsbiler i passasjen. Dette er en stor jobb som vi ikke har hatt tid til å se på.
- Fjernvirkning som et godt «innfillprosjekt» ødelegges.
- Det er ikke behov for mer næringsareal på 1 etg nivå i området.

- Totalt sett gir dette alternative prosjektet, etter vårt skjønn, en dårlig ikke bærekraftig løsning, som hverken vår arkitekt eller vi som utbyggere kan stå inne for.

02. Ct-høyder:

- For de fleste vil det være vanskelig å vurdere ct-høyder uten å ha referanser.
- I byplanarbeidet ble det som føring for høyder for nybygg bak eksisterende bebyggelse rundt S-Torv spesielt vektlagt at nybygg ikke skulle synes fra gatenivå på torvet.
- Det er ivare tatt og dokumentert i innsendt plan.
- For ordens skyld har vi fått innmålt høydene på Bryggerigården og Hønefoss Sparebank sett fra øst. (Vedlegg, V8-10)

Fossveien 5, 3510 HØNEFOSS
Telefon: 32 12 40 07
E-post: jan.solberg@ba-tec.as

Godkjent for ansvarsrett



- Dette viser at felles takterrasse o/ betg på ny Citygård vil ligge ca 1,3m lavere enn høyeste møteromsoppbygg på Bryggerigården og ca 1,4m lavere enn høyeste gesims på Hønefoss sparebank.
- Argumentene om at den innsendte planen fører til at det blir «høyhus» som blir dominerende i Hønefoss sentrum, er vel, forsiktig sagt, noe overdrevet.

03. Kommentar til byplanen for område:

Byplanens volumperspektiv for område BS10 er på et overordnet nivå , slik en byplan skal være, og forutsetter detaljstudier for å gi gode løsninger for de enkelte områdene. Det har vi levert!

Vi håper ovenstående er nyttige opplysninger for den videre behandling av saken.

Med vennlig hilsen
BA-tec as

Sivling MRIF Jan Solberg/ Prosjektleder for tiltaket

Vedlegg.
Kopi til styringsgruppe og P.gruppe.



Alt 2 - Boligbygg UTEN inntrukket 6. etasje - smalere gate (torg)

- Torget blir redusert til en gate.
Passasjen vil gi dårligere dagslysforhold for torget /gaten
- Byen får et dårligere uterom.
- Gaten vil tilrettelegges for renovasjon og varelevering.
- Torget / gaten blir for smal for oppstillingsplass med brannbil.
- Leilighetsbygget må vurderes på nytt i forhold til brann.
(evt 2 ekstra rømningstrapper med sluse. leilighetsareal reduseres.)



Alt 1 - Boligbygg MED inntrukket 6. etasje - bredere torg

- Et bredere torg vil være positivt for dagslysforhold for torget, leilighetsbygget og hotellet.
- Et bredere torg vil gi en åpnere opplevelse av uterommet som torgpassasjen gir.
- Torget er bredt nok for oppstillingsplass for brannbil.
Avstandskrav til bygg blir ivaretatt.

Oppsummert

- Alternativ 1 og -2 har nesten samme areal, men alt 2 har et smalere torg.
- Gatetunet / torget forvandles til en gjennomgang, i steden for et hyggelig byrom.

Vår faglige anbefaling er alternativ 1.

Alternativ utnyttelse: - ihht Vedtak i strategi og plan 16.06.20 - pkt 2 - "Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6.etg med økt grunnflate "



Alt 2 - Boligbygg UTEN inntrukket 6. etasje.



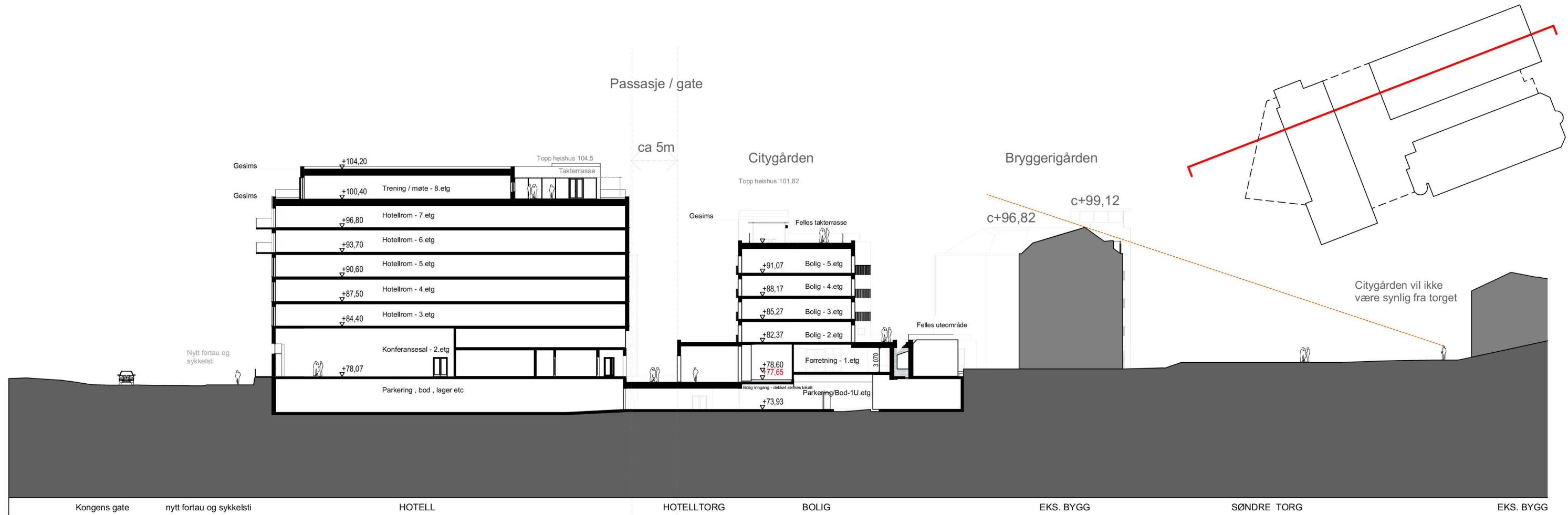
Alt 1 - Boligbygg MED inntrukket 6. etasje.

Oppsummert

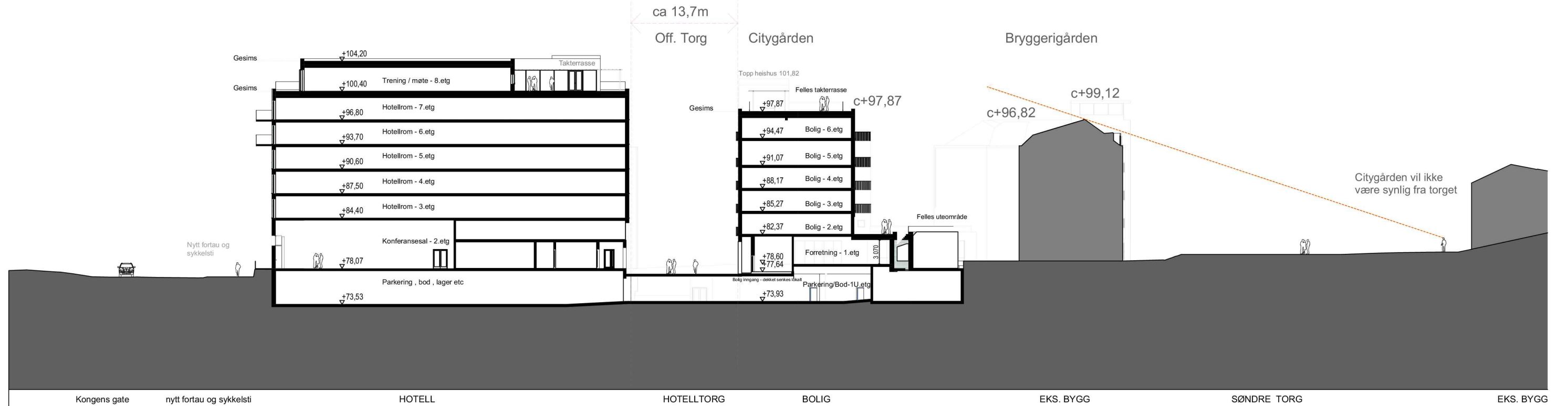
- Inntrukket 6.etasje på Citygården, vil ikke være synlig fra Søndre Torg
- Gatebildet i Kirkegata, vil være det samme selv om boligbygget har en tilbaketrukket 6.etasje.

23.06.2020

Alternativ utnyttelse: - ihht Vedtak i strategi og plan 16.06.20 - pkt 2 - "Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6.etg med økt grunnflate "

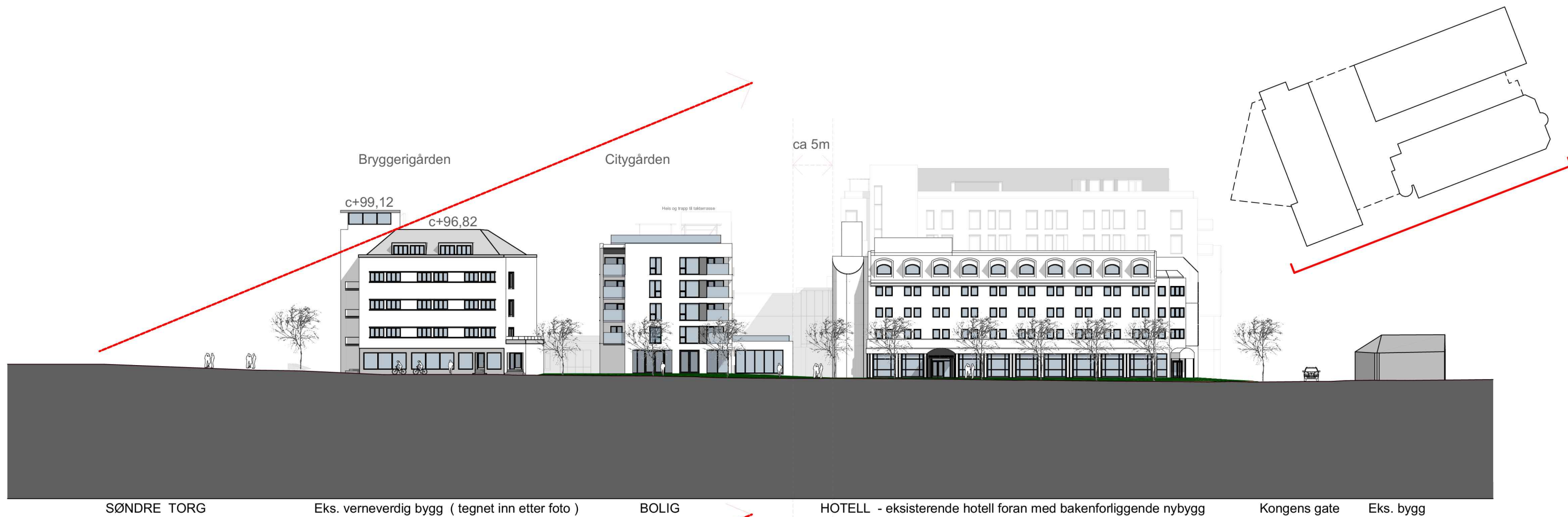


Alt 2 - Boligbygg uten inntrukket 6. etasje - smalere torg



Alt 1 - Boligbygg med inntrukket 6. etasje - bredere torg

Alternativ utnyttelse: - ihht Vedtak i strategi og plan 16.06.20 - pkt 2 - "Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6.etg med økt grunnflate "



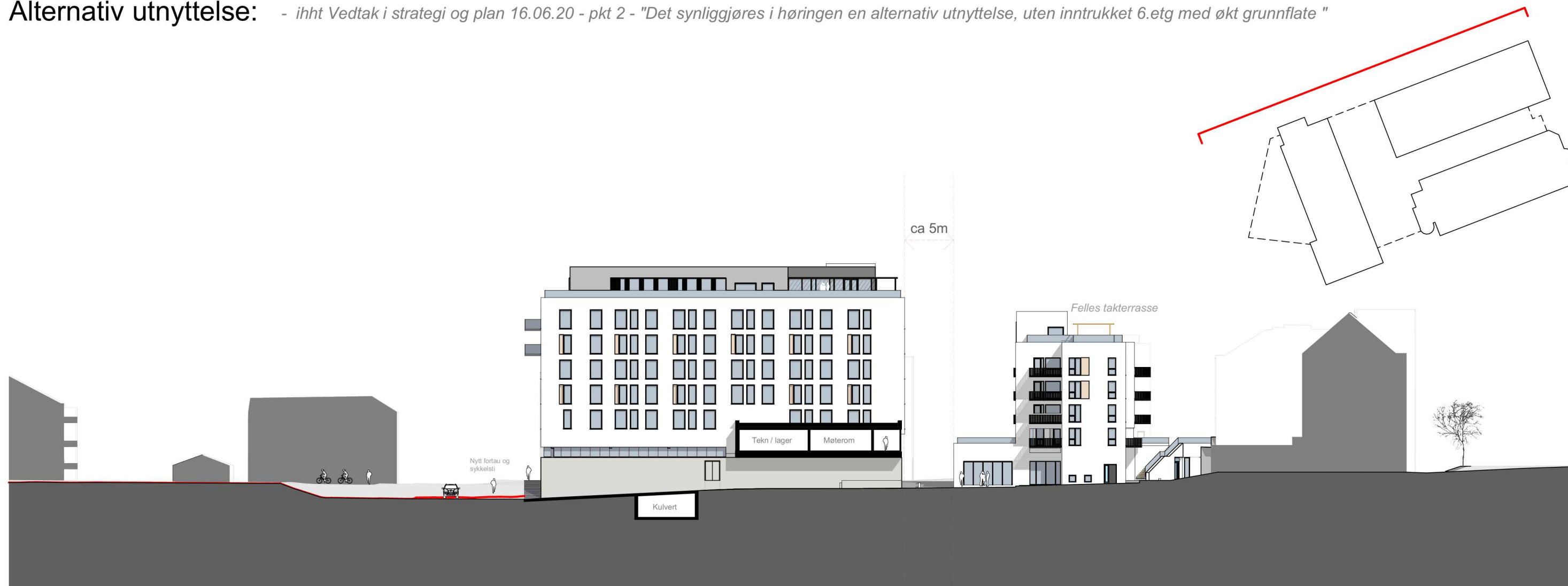
Alt 2 - Boligbygg uten inntrukket 6. etasje - smalere torg (mangler avstandskrav for brannbil, mindre dagslys, større nærhet mellom hotellrom/leiligheter)



Alt 1 - Boligbygg med inntrukket 6. etasje - bredere torg

23.06.2020

Alternativ utnyttelse: - ihht Vedtak i strategi og plan 16.06.20 - pkt 2 - "Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6.etg med økt grunnflate "



Kongens gate HOTELL - nybygg nord, med passasje fra Kongens gate Torg BOLIG SØNDRE TORG

Alt 2 - Boligbygg uten inntrukket 6. etasje - smalere torg

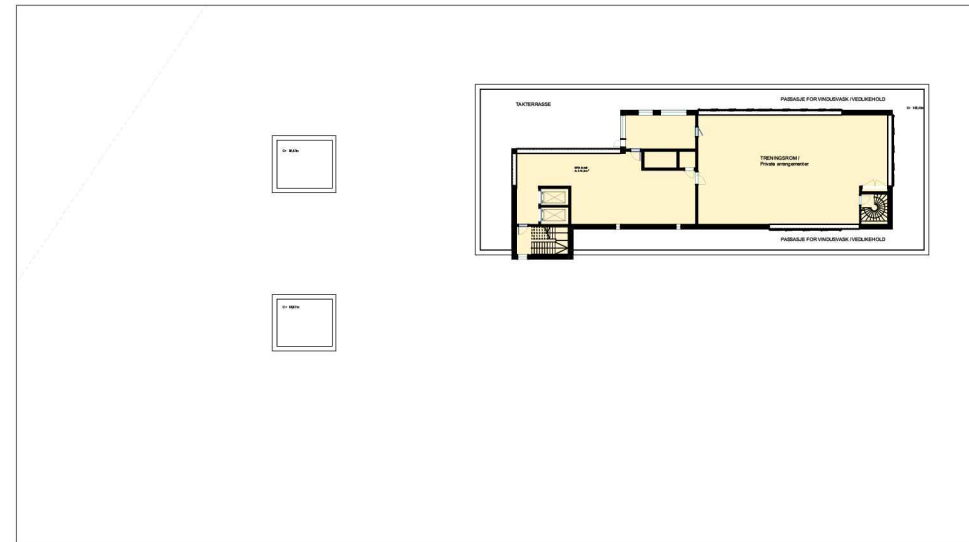
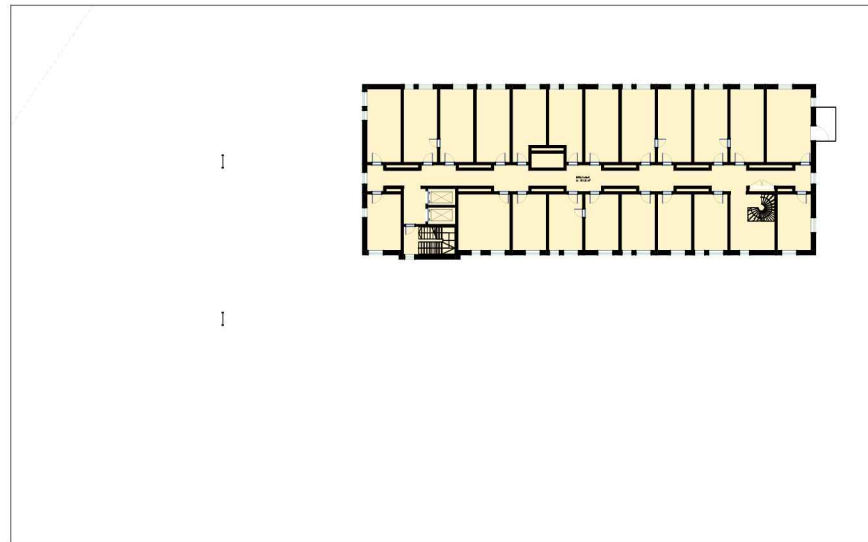


Kongens gate HOTELL - nybygg nord, med passasje fra Kongens gate Torg BOLIG SØNDRE TORG

Alt 1 - Boligbygg med inntrukket 6. etasje - bredere torg

23.06.2020

Alternativ utnyttelse: - ihht Vedtak i strategi og plan 16.06.20 - pkt 2 - "Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6.etg med økt grunnflate "



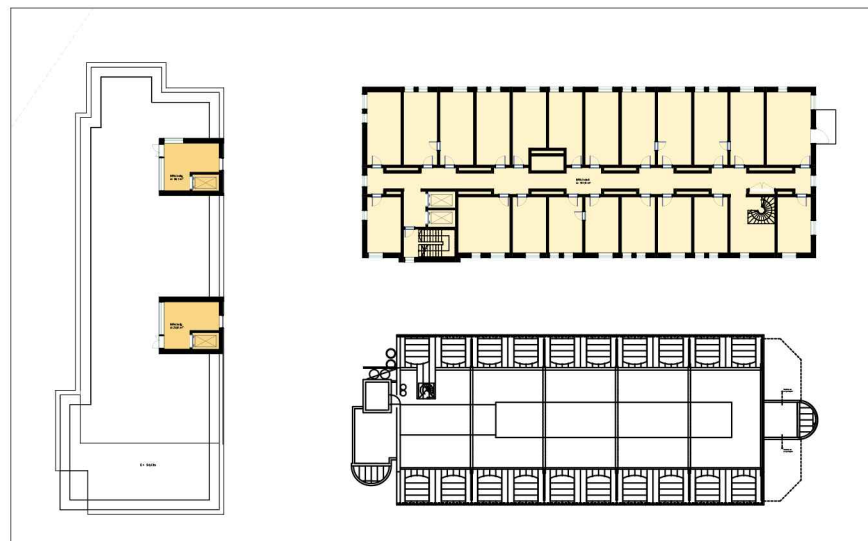
BRA (T-BRA) - BRA - innside yttervegg
Boligbygg uten 6 etg og smalere torg / gate = 5m bredde
 - Oversikten viser arealer fra 1.etasje og tom tilbaketrunket toppetg hotell
 - Parkering og bod under bakken kommer i tillegg.
 - OPA Overbygget areal , balkonger etc er ikke beregnet.
 - "Tenkte plan" (dobbel høyde) er ikke medregnet (ref reg.best)
 dvs. konferanserom er kun regnet i et plan

Areal BRA (T-BRA)	
Navn	Areal gulv
BRA bolig	2 548
BRA Forretning	868
BRA hotell	5 360
BRA hotell eks	3 195
	11 972 m²

innkludert mellombygg

Plan 7.etasje - (Takterasse bolig)

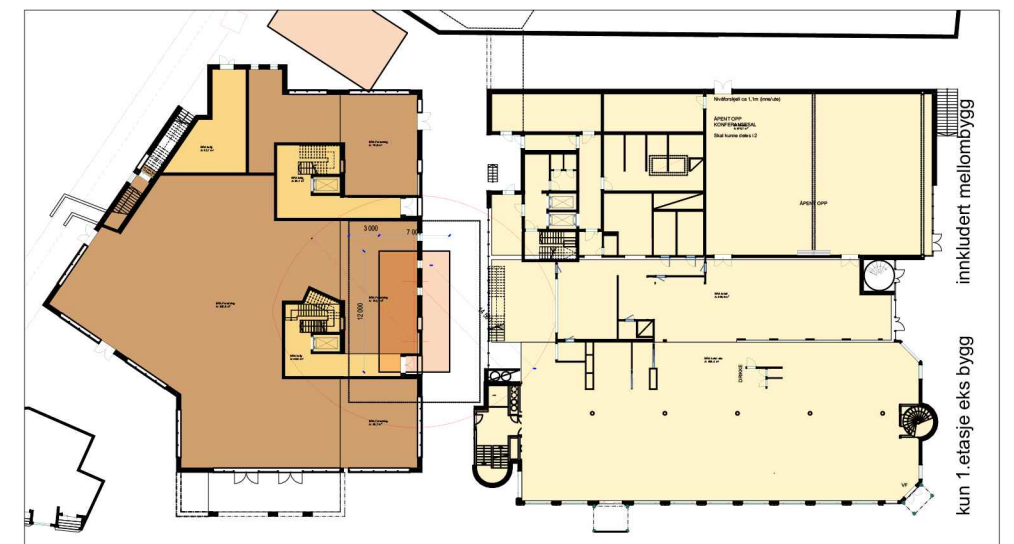
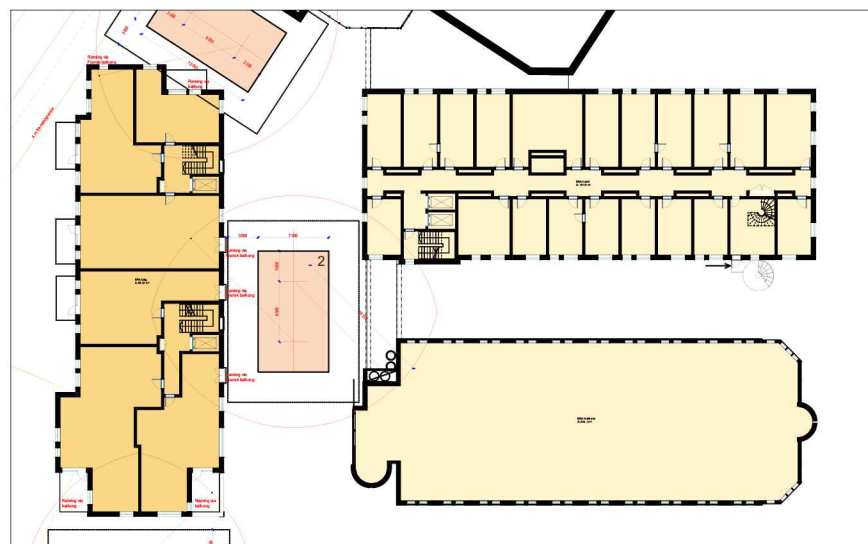
Plan 8.etasje - (Topp etasje hotell)



Plan 6.etasje - (5.etasje bolig)

Plan 5.etasje - (4. etasje bolig)

Plan 4.etasje - (3. etasje bolig)



Plan 3.etasje - (2. etasje bolig)

Plan 2.etasje - (1. etasje bolig) - til felles uteområde

Plan 1.etasje - (Forretning under bolig og konferanse, frokostsal) 23.06.2020

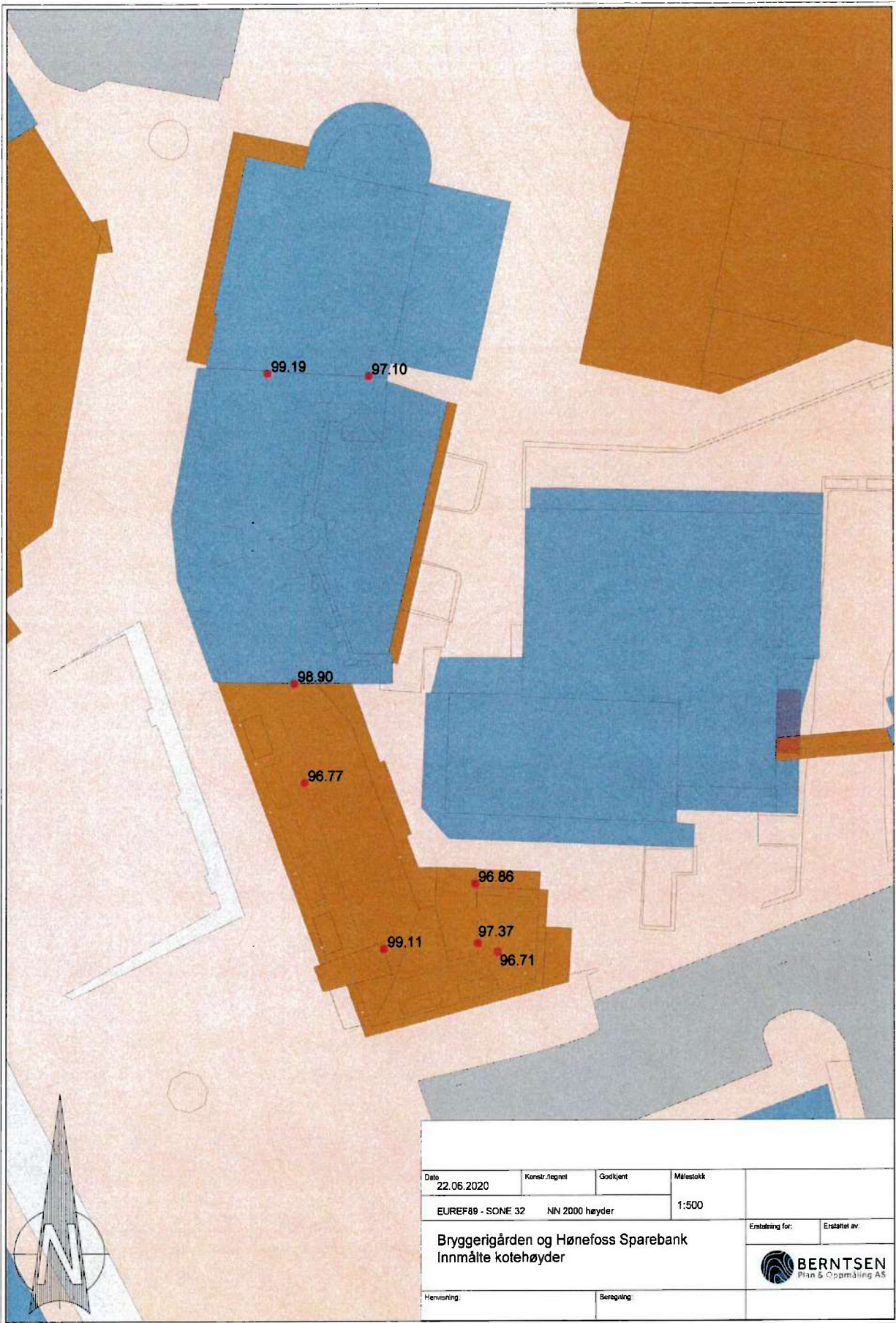
En utvidelse av Citybygget vil gi et smalere torg /gate - avstandskrav for brannbil vil ikke bli mulig å ivareta, og leilighetsbygget må få en helt ny brannstrategi.


Alternativ utnyttelse: - ihht Vedtak i strategi og plan 16.06.20 - pkt 2 - "Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6.etg med økt grunnflate "

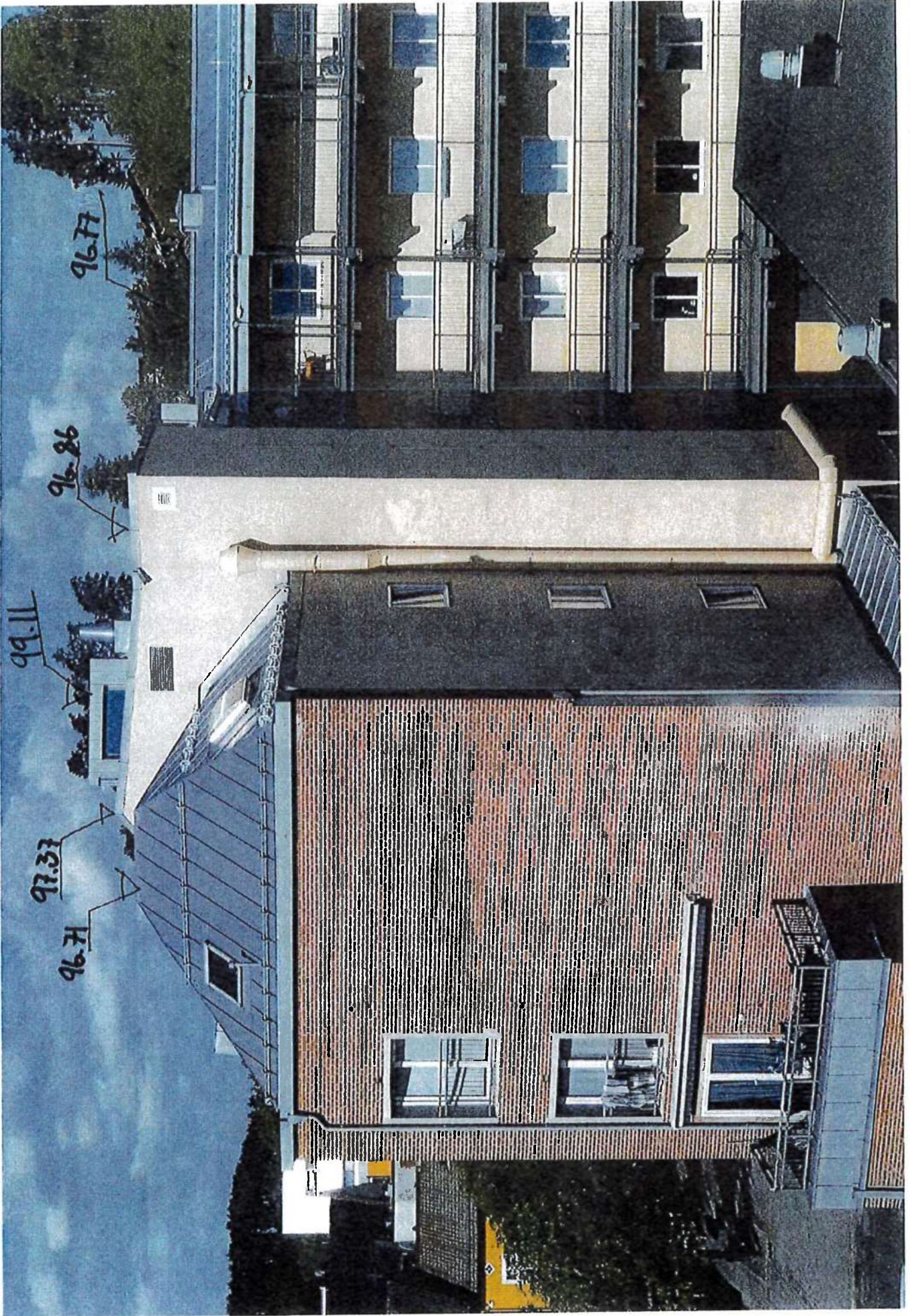


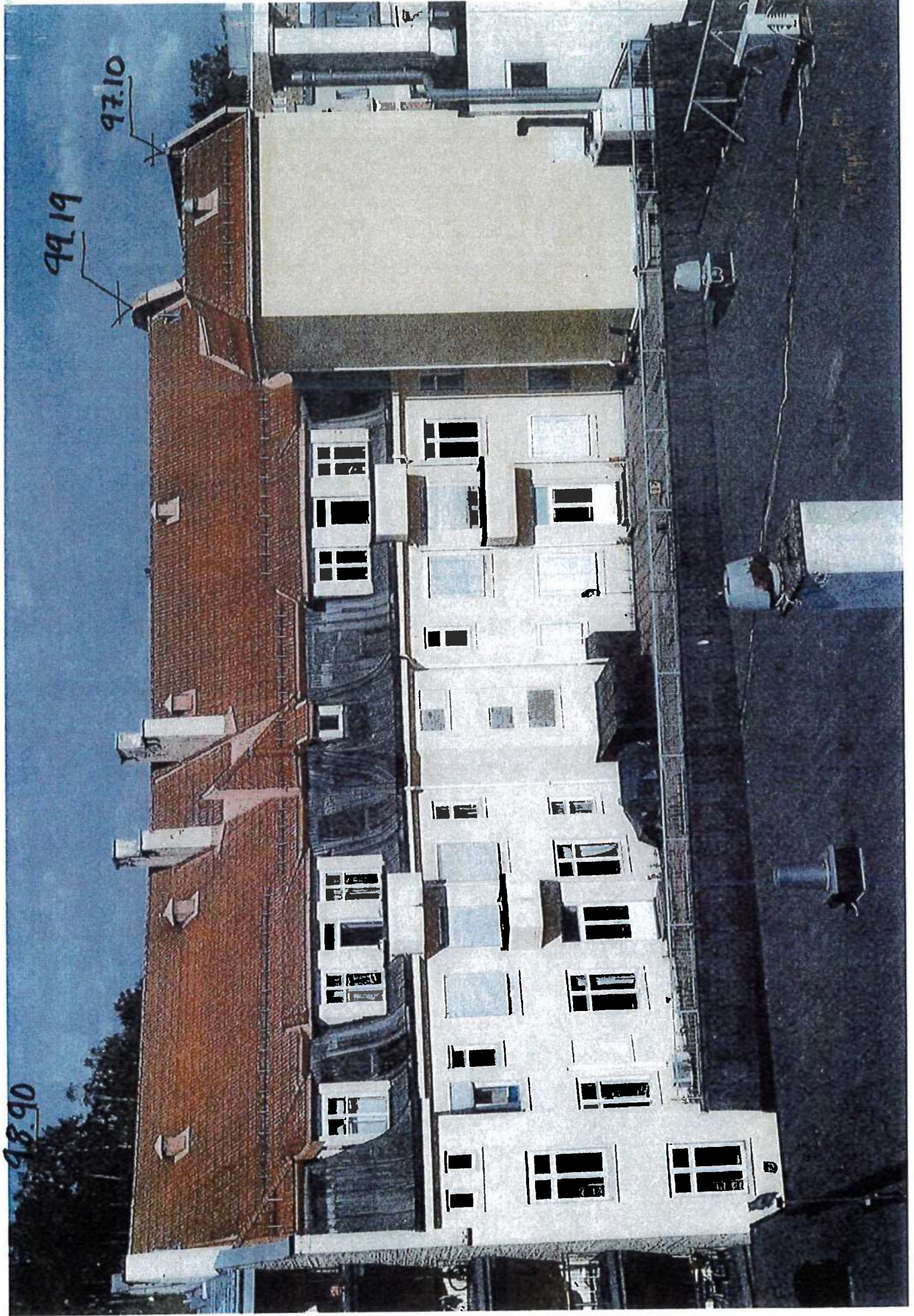
Plan 1. etasje - (Forretning under bolig og konferanse, frokostsal)
En utvidelse av Citybygget vil gi et smalere torg /gate - avstandskrav for brannbil vil ikke bli mulig å ivareta, og leilighetsbygget må få en helt ny brannstrategi.

23.06.2020



Date	Konstr./tegnst.	Godkjent	Målestokk		
22.06.2020			1:500		
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder			
Bryggerigården og Hønefoss Sparebank Innmåte kotehøyder				Erstatning for:	Erstattet av
				 BERNTSEN Plan & Oppmåling AS	
Hemvisning:		Beregning:			





98.90

99.19

97.10