



# RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

## VURDERING AV UTTALELSER VED OPPSTART AV PLANARBEID

Plan ID 463 Detaljregulering for Citygården- og hotellkvartalet

Utarbeidet av Axel Ødegaard, LINK arkitektur

Kommentert av Rådmannen 25.05.2020

Liste over uttalelser - kronologisk etter mottaksdato

Nr.	Navn	Dato
1	Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	15.01.2020
2	Statens vegvesen, transport og samfunn, v/ Arne Tovslid	16.01.2020
3	Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, v/ Gunn M. Johannessen	17.01.2020
4	Bane NOR, v/ Åsne Fyhri	30.01.2020
5	Bryggerigården Boligsameie, v/ Mette Sønsteby	05.02.2020
6	Fylkesmannen i Oslo og Viken, v/ Brede Kihle	13.02.2020
7	Styret i boligsameiet Hønefoss Bru 1D, v/ Vera Steingrimsen	13.02.2020
8	Sameiet i Hønefoss bru 1C, ved Per Christian Frøislie	15.02.2020
9	Kirkegata 7 ANS, ved Anne Helene Frøislie	15.02.2020
10	Den norske kirke, Tunsberg bispedømmeråd	22.01.2020
11	Ringerike brann- og redningstjeneste	14.02.2020
12	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2020
13.	Viken fylkeskommune	26.03.2020
	<i>Varsel om utvidet planområde</i>	20.03.2020
1	Bryggerigården Boligsameie, v/Mette Sønsteby	13.04.2020
	<i>Varsel om utvidet planområde</i>	28.04.2020
1	Hønefoss Sparebank v/ Torgeir Nøkleby	29.04.2020

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
<b>1. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB)</b>		
Det vises til at Fylkesmannen har ansvar for å følge opp samfunnsikkerhet i plansaker. Ved behov gir DSB faglige råd og innspill til Fylkesmannen.	Tas til orientering.	Tas til orientering.
<b>2. Statens vegvesen, transport og samfunn, v/ Arne Tovslid</b>		
Varsel om oppstart videresendt til Viken fylkeskommune. Fra og med januar 2020 er det Viken fylkeskommune som forvalter fylkesvegene i området.	Tas til orientering. Merknad fra Viken fylkeskommune etterlyses.	Tas til orientering.
<b>3. Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS (HRA), ved Gunn M. Johannessen</b>		

<p>HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger planlegges i en tidlig fase, og hensyntas i reguleringsplaner.</p> <p>Det er viktig å avsette nok areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelig for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.</p> <p>HRA opplyser om fordeler og arealkrav ved bruk av nedgravd renovasjonsanlegg.</p> <p>Husholdningsavfall er under kommunens monopol, og kan ikke utføres av andre enn HRA. Næringsavfall kan håndteres privat, men dog etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. Med avtale kan HRA også håndtere næringsavfall. Avtale med HRA må søkes om i planleggingsfasen, så HRA kan befare og sikre at krav følges. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes, og må håndteres på to ulike steder.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Detaljer løses i samråd med HRA.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Etter rådmannens vurdering er foreslått løsning best for prosjektet. Avfall skal lagres innvendig avfallsrom hvilket vil gjøres. Nedgravd løsning ville ha blitt svært arealkrevende og feltet er lite og skal ha høy utnyttelse, jf. byplanen.</p> <p>Prosjektet er under detaljprosjektering, HRA vurderer forholdet ved offentlig ettersyn.</p>
<p><b>4. Bane NOR, ved Åsne Fyhri</b></p>		
<p>Bane NOR har ingen merknader til oppstartsvarselet.</p>	<p>Ok.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p><b>5. Bryggerigården boligsameie (BB), ved styreleder Mette Sønsteby</b></p>		
<p>BB er positive til at eiendommene planlegges under ett, ny forbindelse mellom det nye leilighetsbygget og hotellet, at parkering under bakken betjenes fra Sentrumskvartalet, og grøntområde mot Bryggerigården. BB reagerer på høydene på planlagt bebyggelse. BB ber om at detaljreguleringen utformes i tråd med byplanens rammer, som gir max 5 etg med inntrukket 5.etg for leilighetsbygget, og maksimalt 8 etg med avtrapping mot vest for hotellet.</p> <p>Det presiseres at dette handler om den frie sikten, i tillegg til skyggeeffekter. Bygg kan ikke trekkes lenger ut mot Kirkegata enn hotellet i dag. Det legges til grunn at maks kotehøyde også gjelder heishus og teknisk anlegg på tak.</p> <p>Det vises til tinglyste rettigheter erklæringer mellom gårdene. Boligsameie har blant annet rett til å benytte felles bakgård mellom Citygården og Bryggerigården til varelevering, flytting, vedlikehold,</p>	<p>Årsaken til at høyden på bygget ble satt til 5 etg i Byplanen, var begrunnet med at gesims på nye bygg bak bygningsrekken rundt torvet ikke skulle være synlig fra bakkeplan på Søndre Torv. Når de overordnede forutsetning om frie siktelinjer fra Søndre Torv er oppfylt bør økning med en etasje kunne aksepteres i en bymessig sammenheng. Det gjøres oppmerksom på at høydene oppgitt i referat fra oppstartsmøte er basert på kommunens visuelle anslag, og ikke høydene som er blitt meldt inn som del av planinitiativet.</p> <p>For å skape ønsket kvartalsstruktur, forholder ny bebyggelse på BS10 seg til fasadelivet til Bryggerigården og Scandic.</p>	<p>Med planforslaget foreslås en inntrukket sjettede etasje på ny Citygård (maks. høye kote + 98), denne etasjen overstiger byplanens høydebegrensning (kote + 95). Etasjen er trukket ca. 7 meter inn fra underliggende fasadeliv mot gata, og vil ha begrenset synlighet.</p> <p>Fasadehøyden mot Kirkegata er altså tilpasset høydene i Bryggerigården og Scandic.</p> <p>Rådmannen er enig i forslagsstillers vurdering av foreslått høyde. Ny Citygård er et «infillprosjekt» for å få til en enhetlig kvartalstruktur, nybygget tilpasses høydene mot offentlig rom i Kirkegata, men innad i kvartalet tåler en høyere bebyggelse. Med seks etasjer i bakkant får man en nedtrapping mot Kirkegata og fra ny hotellfløy mot Bryggerigården.</p>

<p>mm. Det er i tillegg også avgitt erklæringer for City-gårdens eierskap av Bryggerikjelleren under tomte til Bryggerigården. Bryggerigården har rett til å ha elektrokjele i City-gården, og passasjen til Søndre Torv skal holdes åpen. Det bes om at de juridiske posisjonene tas med i reguleringsplanen. BB hevder sin rett til avløp gjennom eiendommen, og ber om dette hensyntas ved utbygging og ferdigstilling, uten vederlag for BB. Planen skal vise nok manøvreringsareal for stigebil i felles bakgård.</p> <p>BB ber om at næringslokalene det legges opp til ikke er av slik karakter at den forstyrrer ro og orden i bakgården mot Bryggerigården. Det bes om at bruk av næringslokale reguleres i reguleringsplan.</p> <p>BB protesterer på at planen ikke er konsekvensutredningspliktig og derav ikke politisk behandling.</p>	<p>1 etg på ny Citygård kan trekkes noe inn for å skape en form for svalgang. Viser for øvrig til byggegrenser for BS10 i byplanen som åpner for bebyggelse noe lenger ut enn Scandic.</p> <p>Bygningslogistikk (tilgang på heis) gjør det nødvendig at hotellbygget er i full høyde ved heis. Vedr. heisoppbygg vises det til byplanens reguleringsbestemmelse § 4.14 Arkitektur og estetikk – pkt. n).</p> <p><i>Vedr. tinglyste rettigheter.</i> 318/430's rett til å ha elektrokjele på 318/429 er ikke lenger aktuell da kjelen er frakoblet og 318/430 er tilknyttet Vardarfjernvarmenett. 318/429 har tatt kontakt med 318/430 for å få avlyst rettigheten og demontert kjelen. Øvrige tinglyste erklæringer og rettigheter vil gjelde i byggeperioden og ved ferdig bygg.</p> <p><i>Vedr. BB sin rett på avløp.</i> Det foreligger i dag ingen tinglyst eller annen hevdvunnen rett til slikt avløp. Følgende løsningsalternativ er lagt fram for BB:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Citygården as (318/429) har tilbudt Bryggerigården Boligsameie (BB) (318/430) vederlagsfritt en bruksrett til angitt avløpsledning på alminnelige vilkår for drift og vedlikehold.</li> <li>2. Citygården stiller <u>vederlagsfritt til disposisjon</u> kjellerrom for BB, hvis de har behov for slikt rom, for å legge om sitt avløp til nye kommunale ledninger som kommer i Kirkegaten. Det antas å være den beste løsningen for 318/430 på sikt.</li> </ol>	<p>Rådmannen mener at prosjektet viser en god estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest.</p> <p>Det er i byplan gitt overordnede rammer for videre detaljreguleringer. Bak byplanens bestemmelser ligger det hensyn som skal ivaretas. Det er først ved behandling av detaljreguleringer (for konkrete prosjekter) at det kan gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer (byplanen) kan ivaretas.</p> <p>Beboerne er bekymret for de konkrete konsekvensene av en inntrukket 6. etasje, som sol/skygge, innsyn og utsikt.</p> <p>Samlet sett vil, etter rådmannens vurdering, konsekvenser av inntrukket 6. etasje når det gjelder innsyn være små sammenlignet med 5 etasjer. Når det gjelder skygge fra ny Citygård vil det trolig være liten forskjell mellom inntrukket 6. etasje og 5 etasjer, og det vil dreie seg om tidlig på morgenen. Vi er i en tett bysituasjon og en kan ikke forvente at hensynet til utsikt kan veie mer enn hensynet til fortetting i samsvar med målene i byplanen og kommuneplanens samfunnsdel.</p> <p>Bestemmelsene § 3.1.3 sikrer at: <i>Kundeatkomst til eventuell bevertning og tilhørende uteservering skal plasseres mot Kirkegata eller gatetunet (felt SGT).</i></p> <p>Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning. Siden planforslaget berører viktige og identitetsskapende kulturminner og kulturmiljø i Hønefoss (av nasjonal, regional og lokal verdi), stiller kommunen krav til at dette hensyntas, og at konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal utredes og beskrives som del av planbeskrivelsen. Kravet er imøtekommet, og rådmannen mener at prosjektet viser en god</p>
---	---	--

	<p>Det utarbeides en overordnet brannstrategi for området.</p> <p>Næringsaktivitet som har aktivitet etter kl 23.00 reguleres av egne vedtekter og forskrifter. Det anføres at det allerede i dag finnes flere virksomhet på eiendommen 318/ 429 og 318/ 430 som har aktivitet til 03.30. Dette fungerer fint uten dokumenterte ulemper for nabolaget. Det vises for øvrig til byplanens beskrivelse og kvalitetsprogram for nabolag og byplanens reguleringsbestemmelse § 4.14 Arkitektur og estetikk pkt. r). Det vises videre til oppstartsmøtereferatet hvor kommunen skrev:</p> <p><i>Viktig å avklare og regulere type næringsarealer i 1. etg. – av hensyn til naboene. Utadrettet virksomhet i ny Citygård bør plasseres mot øst og syd, mens mot vest bør det være mer stille – av hensyn til boligene både i Bryggerigården og ny Citygård.</i></p> <p>Det ble utført grundig konsekvensutredning ifm. byplanen. Det vises til at konsekvenser for tema kulturminne og kulturmiljø bes utredes som del av planbeskrivelsen, jfr. referat fra oppstartsmøte pkt. 2.</p> <p>Utbygging skal hjemles i en detaljregulering, prosessen styres av plan- og bygningslovens kap.12, og planen må vedtas politisk.</p>	<p>estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse og Søndre torv i vest.</p>
<p><b>6. Fylkesmannen i Oslo og Viken</b></p>		
<p>Støyhensyn skal ivaretas i tråd med T-1442/2016. I og med det i saken er snakk om boliger sentralt i byen, kan det være aktuelt å akseptere avvik fra anbefalte støygrenser forutsatt at alle boliger sikres en stille side. Boligene må ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Det bes om at reguleringsbestemmelsene</p>	<p>Planområdet ligger i avvikssone for støy. Det er utarbeidet støyfaglig utredning ifm. plansaken.</p> <p>Det etableres ikke boliger i rød sone for luftkvalitet, jfr. byplanens planbeskrivelse.</p> <p>Tilfredsstillende lekearealer og trafikksikker skolevei</p>	<p><u>Støyfaglig</u> utredning følger saken.</p> <p>Detaljreguleringen tilfredsstiller kravene i plan 431 Områderegulering Hønefoss §§ 3.1.6 og 9 (avviksområde for støyforurensning), jf. forslag til bestemmelser § 1.2 og 3.1.6.</p>

<p>fastsetter konkrete krav om ivaretagelse av støyforhold, og at ev. støytiltak ferdigstilles før boligene tas i bruk. Det bes om at støyfaglig utredning følger saken.</p> <p>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 må legges til grunn for planarbeidet. I rød sone bør det ikke tillates etablering av boliger.</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge må følges opp i planarbeidet. Det vises særlig til punkt 5b om tilstrekkelig lekearealer. En vurdering av lekearealer i planområdet og nærmiljøet skal følge saken, og tilstrekkelig arealer skal sikres i planen. Lekearealer på tak aksepteres kun som et supplement. Det må redegjøres for trafikksikker skolevei.</p> <p>Planarbeidet må gjennom bestemmelser ivareta landskapsmessige og estetiske forhold, blant annet gjennom bestemmelser om utforming av ny bebyggelse. Verdifullt naturmiljø bør ivaretas, for eksempel gamle trær. Det må redegjøres for hvordan Nml §§ 8-12 er fulgt opp.</p> <p>Det opplyses om at planområdet ligger innen konsesjonsområdet for fjernvarme. Reguleringsplanen sikrer og iverksetter tilknytningsplikt.</p> <p>Det bes om at det legges vekt på trafikksikre løsninger for gående og syklende med god tilgjengelighet til sentrum, og kollektivtilbud.</p> <p>Det må redegjøres for hvordan prinsipper om universell utforming vektlegges. Disse må sikres fulgt opp gjennom egne bestemmelser.</p> <p>Det skal utarbeides ROS-analyse som skal legges ved plansaken. Konsekvensene av klimaendringene skal vurderes og høye klimaframskrivninger skal legges til grunn for planleggingen. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Kommunene skal ta utgangspunkt i naturbaserte overvannsløsninger. Nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.</p>	<p>dokumenteres som del av planen.</p> <p>Naturmiljø bevares eller revegeteres så langt det lar seg gjøre. Planens forhold til Nml §§ 8-12 redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Tilknytningsplikt sikres i planen.</p> <p>Planinitiativet legger opp til sambruksallmenning mellom citykvartalet og Scandic, der bevegelse først og fremst vil foregå på de gående og syklende sine premisser. Det legges opp til opprustning av Kirkegata med trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper.</p> <p>UU kommenteres i planbeskrivelsen.</p> <p>Det skal utarbeides ROS-analyse.</p>	<p>Alle boenheter får en stille side, Boenheter mot sydøst innenfor felt BKB1 er avhengig av tiltak – f.eks. tette rekkverk på balkong for å tilfredsstille kravene. Uteoppholdsareal på takterrasse over øverste tak innenfor felt BKB1 må også ha tiltak – f.eks. tette rekkverk.</p> <p>Vedrørende <u>luftkvalitet</u> så kan denne til tider være en utfordring generelt for Hønefoss sentrum og boliger innenfor felt BKB1. Resultatet fra målinger ved Hønefoss skole vurderes langt på vei å være representativ for planområdet, se vedlagt overordnet vurdering av luftkvalitet tilhørende planforslaget. Det vises også til konsekvensutredning for overordnet Områderegulering Hønefoss (plan 431), med luftsonekart som viser modellerte konsentrasjoner av svevestøv (PM10) og NO<sub>2</sub>.</p> <p>I henhold til retningslinje T-1520 bør det vises størst varsomhet ved plassering av boliger i områder som ligger nær rød sone. Boenheter etableres ikke innenfor rød sone. I gul sone bør luftforurensning og lokalklima inngå som et hensyn tidlig i planprosessen. Dette er gjort ved egen temarapport, jf. også konsekvensutredning for overordnet Områderegulering Hønefoss (plan 431),</p> <p>Hensynet til boligfortetting i Hønefoss sentrum er presisert med områderegulering Hønefoss.</p> <p>Enkelte av boenhetene vil ligge innenfor gul sone for støy og kanskje for luftforurensning. Det tas ekstra hensyn ved plassering av private for de fleste boenhetene og deler av felles uteoppholdsareal. I tillegg ved bestemmelse som sikrer at luftinntak plasseres vekk fra forurensningskilden, og krav til balansert mekanisk ventilasjon. I tillegg skal det med søknad om igangsettingstillatelse skal følge en redegjørelse for støv og støy, og begrensnig av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520.</p>
--	---	---

		<p><u>Barn og unge</u> taper ikke noe lekeareal eller potensielt lekeareal som følge av reguleringsplanen.</p> <p>Det er begrenset areal til videre utvikling med bybebyggelse innenfor planområdet. Området er regulert med høy utnyttelse i gjeldende områderegulering (plan 431), og ubebygde arealer må betjene både hotell og ny sentrumsbebyggelse. Det er derfor ikke egnede arealer på bakkeplan til lek, som områdereguleringen stiller krav om. Noen områder innenfor den tettete sentrumskjernen vil ved fortetting ikke kunne få egnede arealer på bakkeplan til lek. Rådmannen har vurdert at felles takterrasse på taket av næringsarealene 1. etasje likevel bør opparbeides med noe leke-muligheter for de minste barna. Slik det er plassert vil det være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy, men ikke få direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Arealkravet og avstandskravet tilfredsstilles.</p> <p>Lekeplassen på Søndre torv er tilgjengelig via gatetun, fortau til torget. For de større barna er det kort avstand til Livbanen, Søndre park og framtidig leke- og oppholdsareal ved Ringerike VGS.</p> <p><u>Trafikksikker skolevei</u> til barneskole (Benterud) er ivarettatt, jf. utredningene <i>Skoleveisutredning Hønefoss sentrum</i> og <i>Trygge skoleveier Hønefoss sør</i>.</p> <p><u>Landskapsmessige og estetiske hensyn</u> ivaretas, inkludert hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, jf, estetisk redegjørelse og reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Trærne i Kirkegata bevares. Planområdet har svært få <u>naturmangfoldsinteresser</u> i dag, jf. planbeskrivelsen. Planforslaget sikrer eksisterende trerekke langs Kirkegata.</p> <p>Det meste av <u>overvannet</u> skal ivaretas naturlig, avhengig av infiltrasjonskapasiteten er det</p>
--	--	--

		<p>behov for mer eller mindre fordrøyningsvolum. Dette undersøkes mer før sluttbehandling av planforslaget. Planforslaget sikrer blågrønne tak og flater, samt bruk av vegetasjon og andre planter på gatetun og langs fortau, jf. bestemmelser og Illustrasjonsplan. jf. også Notat: <i>Teknisk infrastruktur: vann avløp og overvann</i> (klimafaktor 1,4 er benyttet). Vegetasjonen og blågrønne strukturer fungerer i tillegg som en opplevelseskvalitet, samtidig som den legger opp til å fungere som stimulerende for naturmangfoldet ved å være attraktiv for pollinerende insekter.</p> <p>Tilknytningsplikt til <u>fiernvarme</u> er ivaretatt, jf. kommunal forskrift og bestemmelser.</p> <p><u>Trafikksikkerhet</u> ivaretas i Kirkegata (ombygging til gate og torg), opparbeidelse av gatetunet innenfor planområdet (inkl. gjennomgående kjøring for varelevering og renovasjon for å unngå rygging). Planområdet gir ny sekundær gangakse med lite biltrafikk.</p> <p>Planområdet ligger rett ved Sentrum stopp (hovedbusstasjon), og det er gangavstand til stasjon på Ringeriksbanen.</p> <p><u>UU</u> skal ivaretas i uteområdene og felles uteoppholdsarealer, jf. reguleringsbestemmelsene (§§ 2.1 og 3.1.1) og planbeskrivelsen.</p> <p><u>ROS-analyse</u> er vedlagt planforslaget. Nødvendige avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.</p>
<p><b>7. Styret i boligsameiet Hønefoss bru 1D</b></p>		
<p>Det etterlyses sol/skyggeanalyser for perioden november – januar, da det mistenkes at ny bebyggelse vil skygge for leilighetene som vender mot sør.</p> <p>Dårligere solforhold og redusert utsikt vil forringe verdien på leilighetene.</p> <p>Det påpekes at flere leiligheter har soverom mot planlagt hotell. Lyd og</p>	<p>Høyere utnyttelse i forbindelse med fortetting i bymessige strøk vil medføre endring i sol/skygge, gjenboere og siktforhold. Plangrepet legger opp til et generelt kvartalsløft.</p> <p>Lydnivået på hotellet reguleres av ordinær drift</p>	<p>Sol- og skyggeanalyse for vår- og høstjevndøgn viser at ny bebyggelse innenfor planområdet ikke kaster slagskygge på fasaden til Hønefoss bru 1D kl.09:00. Nytt hotellbygg gir ikke skygge på fasaden kl.12:00. Heisoppbygg på ny Citygård vil i henhold til sol-/ skyggeanalysen kunne</p>

<p>innsyn fra nytt hotell er bekymringsfullt. Det bes om at det ved nytt hotellbygg tas hensyn til beboere i sentrumskvartalet ved vurdering av hvordan hotellet skal skiltes.</p> <p>Det er i dag tidvis kaos ved utkjøring fra parkeringshuset. Det sees med bekymring på hvordan dette vil utvikle seg ved utvidelse av parkeringskapasitet under ny bebyggelse. Det bes om at det vurderes å lage to utkjøringsfelt ut fra Sentrumskvartalet eller endre tiden for grønt lys.</p> <p>Citygård på 6 etasjer vil forringe utsikt fra Sentrumskvartalet. Tillatt høyde for BS10 er 5 etg.</p>	<p>og forskrifter. Planforslaget legger ikke opp til støynivå høyere enn det som kan forventes i et bysentrum.</p> <p>Vedr. parkeringshus. Dette tas til orientering.</p> <p>Vedr. byggehøyder se pkt. 5.</p>	<p>kaste begrenset med skygge på fasaden kl. 12:00. Ved sommersolhverv blir fasaden ikke berørt.</p> <p>Eventuell slagskygge fra planområdet vil, (basert på solas plassering) begrense seg til mellom kl.10:00 og 12:00. Det er imidlertid uvisst hvorvidt det i dagens situasjon allerede er skygge på fasaden.</p> <p>Hønefoss Bru 1D er samlet sett lite berørt av planforslaget når det gjelder soltilgang.</p> <p>Området får en oppgradering estetisk sett, tap av utsikt begrenser seg til eksisterende Citygård, hotell og himmel.</p> <p>Med en avstand på fra 50 meter og oppover vil det ikke være sjenerende innsyn fra ny bebyggelse.</p> <p>Det vil være anledning til å innrede restaurant og bar i inntrukket toppetasje. Dette er noe man må forvente i et bysentrum.</p> <p>For skilting vises det til at det vil være søknadspliktig, og at kommunen har under utarbeidelse en formingsveileder.</p> <p>Borettslaget erfarer at det allerede i dag er kaos ved utkjøring fra parkeringshuset under Sentrumskvartalet. Rådmannen har ikke kjennskap til noen oppstuvning på Kongens gate i forbindelse med innkjøring til parkeringshuset i Sentrumskvartalet. Man må forvente i en by at en tidvis må vente på grønt lys for å komme seg ut på offentlig vei.</p>
--	---	---

#### **8. Sameiet Hønefoss bru 1C, ved Per Christian Frøislie**

<p>Det blir trangt med 4 meter mellom bygg. Bebyggelse på 8 etg vil forringe utsyn og være negativt for bibliotekbrukere og ansatte også gjennom innsyn.</p> <p>Ny bebyggelse vil sperre for lys og sol, og biblioteket vil ikke få inn dagslys på denne siden.</p> <p>Det uttrykkes bekymring i forhold til støy i byggeperioden, og at dette kan føre til færre besøkende.</p>	<p>Vedr. byggehøyder se pkt. 5.</p> <p>Vedr. dagslys. Dette tas til orientering. Bebyggelsen er ikke endelig utformet.</p> <p>Passasje er tenkt løst på hotellets vestside.</p> <p>Detaljerte spørsmål knyttet til fasade og bygge- og anleggsperioden avklares i byggesaken.</p>	<p>Med ny hotellfløy i 6 meters avstand, vil bibliotekets lokaler berøres i forhold til dagslys og utsyn. Som følge av innspillet fra sameiet ved oppstart av planarbeid ble ny hotellfløy mot bibliotekshjørnet trukket godt innenfor byggegrensen mot Kongens gate (ca. 2 meter). Dette gir bedre utsyn og bedre lys inn i vinduet på bibliotekshjørnet. 1. etasje på hotellet mot</p>
--	---	--



<p>Stilles spørsmål ved</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fasade mot Sentrumskvartalet, tett vegg eller vinduer.</li> <li>• hvor er glasspassasjen tenkt plassert?</li> <li>• bygge- og anleggsperioden</li> </ul>		<p>bibliotek er en høy konferansesal. Fasaden mot bibliotekshjørnet blir tett, med unntak av en smal stripe glass høyt i konferansesalen. Det sikrer at det ikke oppstår nevneverdig sjenanse mellom funksjonene på hver sin side av gangveien.</p> <p>Når det gjelder utsikt så er vi i en tett bysituasjon så en kan ikke forvente at disse kvalitetene nødvendigvis kan bestå. Når det gjelder innsyn vurderes det som mindre sjenerende for et bibliotek enn om det hadde vært leiligheter.</p> <p>Området er i byplanen regulert med høy utnyttelse og høyde i byplanen, på samme måte som tilliggende eiendommer (Sentrumskvartalet, Brutorget osv.)</p>
<p><b>9. Kirkegata 7 ANS, ved Anne Helene Frøislie</b></p>		
<p>Det bemerkes at utbygging av gangfelt ikke bør skje før brukaret for o_S4 er endret. Utbygging av øvrige arealer (gang, sykkel og vei) langs Kongens gate bør først skje når o_S4 er gjennomført. Det bes om at veiarealet langs Kongens gate tas ut da dette bør løses i sammenheng med o_S4.</p> <p>Det bes om at gang- og sykkel felt foran Kirkegata 7 tar ut av reguleringsplanen, da denne vil bli bedre ivaretatt i regulering av BS7.</p> <p>Det er i dag infrastruktur i Kirkegata som ligger i Kirkegata 7 ANS sin eiendom, som omfattes av varslet planavgrensning. Dette gjelder installasjoner tilknyttet bussterminalområdet, men også anlegg som benyttes i sammenheng med parkeringsaktiviteten på eiendommen. Det bes om at planavgrensningen legges midt i veien for å unngå at installasjoner legges om flere ganger. Det vil være mer hensiktsmessig å løse infrastrukturen ved reguleringa av BS7.</p>	<p>Tas til orientering. Planavgrensning er valgt i samråd med kommunen.</p> <p>Det vil være naturlig med tett kommunikasjon om bruk og utforming av grensesnitt mot Kirkegata.</p>	<p>Kongens gate vil reguleres i egen detaljregulering.</p> <p>Kirkegata inkludert fortau mot felt BS7 reguleres i denne detaljreguleringen. Dette skyldes at teknisk infrastruktur under veiene skal skiftes ut, og gata skal opparbeides på nytt.</p> <p>Teknisk infrastruktur vil ivaretas i prosessen med at teknisk infrastruktur under veiene skal skiftes ut, og gata skal opparbeides på nytt.</p>
<p><b>10. Den norske kirke</b></p>		
<p>Det ser ikke ut til at tiltak vest for Kongens gate vil ha vesentlig konsekvenser for Hønefoss kirke. Det bes om å få tilsendt planforslag når dette foreligger.</p>	<p>Ok.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>

<b>11. Ringerike brann- og redningstjeneste</b>		
Det bemerkes at det er trangt i bakgården av Citygården. Det presiseres at det er viktig at tilgjengelighet for brannvesenets høydemateriell ivaretas.	Tas til orientering. Det utarbeides en overordnet brannstrategi for området.	Merknad til planutkast fra Ringerike brann- og redningstjeneste datert 27.03.2020: Når det gjelder oppstillingsplass for høydemateriell/stigebil er det viktig å ta hensyn til både oppstilling og tyngde. Det er ønskelig med stigerør opp i etasjene, selv om det sannsynligvis ikke er et krav om dette
<b>12. NVE</b>		
Det opplyses om krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. Hensynet til flom må sees i sammenheng med overvannshåndtering. Det kan være behov for detaljert fagkyndig utredning. Hensynet til klimaendring, vassdrag og grunnvann, samt eksisterende eller planlagte energianlegg skal også vurderes.	Tas til orientering.	<p><b>Skred</b></p> <p>Deler av planområdet inngår i H310_2 – faresone for ras- og skredfare i gjeldende områderegulering for Hønefoss (plan 431).</p> <p>I mottatt ROS-analyse har konsulenten skrevet følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Dokumentasjon følger planforslaget.</i></li> <li>- <i>Det vil bli gjennomført prøvesjaktning av geoteknisk rådgiver før bygging.</i></li> </ul> <p>Dokumentasjonen det vises til er eldre geotekniske rapporter (vedlegg til planforslaget).</p> <p>Forholdet er redegjort for i planbeskrivelsens kap.5.14.</p> <p>Kommunen har stilt krav til forslagsstiller om at geoteknisk fagkyndig må redegjøre for hvordan sikkerheten i TEK 17 § 7-3 kan ivaretas.</p> <p>NVE bes ved offentlig ettersyn gjøre en vurdering av hvorvidt eksisterende geotekniske rapporter dokumenterer om områdestabiliteten er tilfredsstillende.</p> <p><b>Overvann/regnflom</b></p> <p>Det er gjort beregninger for før- og etter-situasjon for å belyse konsekvenser av tiltaket. Ettersituasjon er beregnet for dimensjonerende nedbør (25 års gjentaksintervall) og flom. Nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet.</p>

		<p>Jf. Notat: <i>Teknisk infrastruktur: vann avløp og overvann</i> (klimafaktor 1,4 er benyttet).</p> <p>Det meste av overvannet skal ivaretas naturlig, avhengig av infiltrasjonskapasiteten er det behov for mer eller mindre fordrøyningsvolum. Dette undersøkes mer før sluttbehandling av planforslaget. Planforslaget sikrer blågrønne tak og permeable heller, samt bruk av vegetasjon og andre planter på gatetun og langs fortau, jf. bestemmelser og illustrasjonsplan.</p> <p>Beregninger av flom tilsier en avrenning på 200 l/s fra området. Planområdet ligger ikke utsatt mht. flom fra nærliggende vassdrag og/eller avrenning fra tilgrensende tomter. Flomveier blir mot Brutorget (ut mot Arnemannsveien), Kirkegata og ned Kongens gate til Tippen.</p>
<b>13. Viken fylkeskommune</b>		
<p>Det er positivt at byplanen følges opp med den detaljplan. Det understrekes at det er viktig at byplanen følges opp med gjennomføring av detaljplan, byggesak og konkrete enkeltprosjekt. Det vurderes som svært viktig å videreutvikle området og fylle det med mer aktivitet ettersom det er så sentrumsnært. Det vurderes som unødvendig å ta inn arealer fra Kongens gate inn i planen.</p>	Tas til orientering.	Tas til orientering. Kongens gate vil eventuelt reguleres i egen detaljregulering.
<i>Merknader til varsel om utvidet planområde, sendt ut 20.03.2020</i>		
<b>1. Bryggerigården boligsameie (BB)</b>		
<p>Bryggerigården boligsameie har ingenting imot utvidelsen. BB etterlyser informasjon og dialog ifm. tidligere merknad. BB kommenterer en feil i varselstekst.</p>	<p>Ok. Det vises til varsel fra januar 2018. Varseltekst var feil. Det menes her varsel fra januar 2020, som BB mottok og kom med merknad til.</p>	Tas til orientering
<i>Merknader til varsel om utvidet planområde, sendt ut 28.04.2020</i>		
<b>1. Hønefoss sparebank v/ Torgeir Nøkleby</b>		
<p>Hønefoss sparebank har ingen bemerkninger til utvidelsen av planområdet.</p>	Ok.	Tas til orientering