



SAKSFRAMLEGG

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet

Arkivsaksnr.: 15/7577-46

Arkiv: PLN 410

1. gangsbehandling - 410 Hønengata terrasse, detaljregulering

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Hønengata terrasse sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Før 2. gangsbehandling skal trafikksikker skoleveg for barna mot ny Ullerål skole utredes nærmere.
4. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner:
121 Kvartalet Ullerålgaten, Asbjørnsensgate, Hønengaten og NSB (Bergensbanen)
fra 25.03.1985, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 11 Norderhov,
30.10.1942, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_410 Hønengata terrasse.

Sammendrag

Det er fremmet forslag om detaljregulering for Hønengata 59 med fler. Planen har fått navnet «Hønengata terrasse», på bakgrunn av prosjektets terrasserte lamellblokker. Forslagstiller ønsker å omregulere en tidligere industrieiendom (Shelltomta) til to boligblokker med til sammen 46 boenheter. Boligene fordeler seg på to blokker fra 2 til 5 etasjer som trappes opp bakover (mot øst/nord). Prosjektet fører til nye leiligheter med fine kvaliteter sentralt i Hønefoss.

Rådmannen anser detaljreguleringen som i tråd med overordnet mål i kommunedelplanens samfunnsdel om økt fortetting langs kollektivakser. Prosjektet anses som en kvalitetsheving av et tidligere industriområde.

Rådmannen anbefaler at planens sendes på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger tilknyttet Hønegata som kollektivakse. Da dette er et uttalt mål i kommuneplanens samfunnsdel for 2015-2030 at befolkningen i Ringerike kommune skal øke med ca. 10 000 nye beboere innen 2030, og at 70 % av befolkningsveksten skal skje innenfor Hønefoss-området. Ringerike kommune må jobbe aktivt og målrettet for å tilrettelegge for denne utviklingen. Denne planen er klart i tråd med overordnede føringer.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planområdet er ikke i tråd med gjeldene kommuneplan, det ble derfor fremmet politisk oppstart 15.02.2016. Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vedtok i sitt møte 15.02.16, sak 19/16 å anbefale oppstart av planarbeidet.

Viser til: *Vedtak i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning:*

1. *Kommunen anbefaler oppstart av 0605_410 detaljregulering for Hønegata 59 mfl..*
2. *Det tas sikte på å oppheve gjeldende plan nr. 0605_121 Ullerålgaten – Asbjørnsens gate – Hønegaten og NSB (Bergensbanen), samt deler av nr. 0605_11 Norderhov ved vedtak av 0605_410 detaljregulering for Hønegata 59*
3. *HMA ber om at et mulig togstopp for strekning Hønefoss – Jevnaker hensyntas.*

Forslaget av oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Ringerikes blad 24.02.2016

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet består av eiendommene Hønegata 59, 55, 53 A og B, 48 A (1035/1,3 17/201,3 045/1,4 000/11, 317/200,3 17/67,3 17/198,3 17/195,3 17/196.)

Eiendommen Hønegata 59 har en sentral beliggenhet i Hønefoss nord ved jernbaneundergangen i Hønegata. Mot nord går tomtegrensen inntil jernbanen, mens det øst for området er et boligområde. Det er en kombinasjon av næring/boliger mot sør. Det krysser en sti i ytterkant av Hønegata 59 som er benyttet av beboere i nærområdet.

Tomten skråner nedover fra øst mot sørvest med gode solforhold. Arealet består også delvis av krattvegetasjon, samt noen større bjørketrær. Tomten som ønskes regulert er på 6462 m², mens hele området som foreslås regulert er på ca. 15 000 m².

Eiendommen Hønegata 59 er tidligere brukt til omlasting av drivstoff og smøreolje. All bebyggelse er revet på eiendommen. Det skal utføres en masseutskiftning, av forurensede masser. Eiendommen hadde tidligere lav utnyttelse.

Tilstøtende eiendommer er inkludert i planen, disse reguleres til kombinert bolig og næring i tråd med dagens bruk.

Planlagt arealbruk

Det er tilrettelagt for to boligblokker, blokkene utformes som terrassert lameller. Blokkene skal til sammen romme 46 leiligheter i størrelse fra ca. 50 m² BRA til ca. 95 m² BRA. Alle leilighetene blir gjennomlyste, med hovedfasade mot vest.

Det anlegges garasjekjeller for beboere, og noe parkering til gjester på terreng. Store gode uteoppholdsarealer med lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Stark arkitekter AS, ved sivilarkitekt Per Gunnar Rød-Knudsen. Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1.gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Vedlegg med innspill/uttalelser
- Trafikkanalyse
- Terrensnitt
- Utkast til situasjonsplan

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Hønengata 59 AS er forslagstiller.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 121 Kvartalet Ullerålgaten, Asbjørnsensgate, Hønengaten og NSB (Bergensbanen) fra 25.03.1985 (se planbeskrivelse s 7).

Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til industri. Tillatt utnyttelsesgrad er $U=0.30$ og bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gbnr. 1035/1, 317/201, 3045/1, 4000/11, 317/200, 317/67, 317/198, 317/195 og 317/196.

Eiendommene er både offentlige og private.

Planområdet omfatter også arealer tilhørende:

- Jernbanetrase: Bane nor (4000/11)
- Veiareal og sideareal til vei og jernbane: Ringerike kommunen (317/201-581)
- Hønengata 5 (317/198) eid av Tom Banggren
- Hønengata 5 (317/196) eid av Roy Hansen
- Ullerålgata 4 8A (317/67) eid av Bråthen Eiendom AS

Uttalelser til planoppstart

Forslagstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet kunngjortes i Ringerikes Blad 24.02.2016, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt seks uttalelser. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg.

I behandling om oppstart av planen, ble det vedtatt følgende:

HMA ber om at et mulig togstopp for strekning Hønefoss – Jevnaker hensyntas.

Forslagstiller har kommentert punktet med følgende:

Det er ikke aktuelt i denne planen å legge til rette for togstopp i tilknytning til eiendommen. Arealet og strekningen som grenser til jernbanen er for lite og avstanden til Hønefoss jernbanestasjon er relativt liten. Dette er derfor ikke innarbeidet i planen

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget anses å være i tråd med intensjonene om fortetting sentralt og langs kollektivakser.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til erverv (næringsvirksomhet). Planforslaget er i strid med overordnet plan.

I utkast til ny kommuneplan er området endret til bolig.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken er i strid med kommuneplanen og legges fram for formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement. Saken legges først fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning for innstilling.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Økonomiske forhold

Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Prinsipielle avklaringer

Det er i andre reguleringsplaner i Hønengata (ref. Hønengata 40-44) lagt føringer for utforming langs Hønengata. Planforslaget for Områdereguleringen Øvre Hønengata Øst, på andre siden av jernbanen, viser til høyder på 24 og 18 meter.

Det er derfor allerede innarbeidet en presedens for høyere bebyggelse større og volumer, enn den opprinnelige småhusbebyggelsen langs Hønengata.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Tidligere har det på eiendommen foregått omlastning av olje etc. En bruk som anses uriktig for en så sentral eiendom. I planforslaget blir det innregulert en støyskjerm i eksisterende byggelinje, som vil oppfattes som en forlengelse av gateløpet. Prosjektet vil åpne opp i gateløpet, og vil kunne oppfattes som en grønn lunge langs Hønengata.

Bebyggelse med boliger utformes som lamellbebyggelse med varierte høyder og flate tak som skaper luftige mellomrom, grønne utearealer og gode solforhold. Rådmannen anser byggets høyde og volum som fornuftig og i tråd med fortettingsstrategien langs kollektivakser. Jernbanen i bakkant, bak byggets høyeste punkt; ligger høyere enn terrenget, noe som gjør det naturlig å trappe ned bygget mot lavere bebyggelse på sørsiden av eiendommen. Det anlegges store gode leke- og uteoppholdsarealer rundt byggene, og de får underjordisk

parkeringskjeller. Prosjektet vil gi en støydempende funksjon for bakenforliggende småhusbebyggelse. Rådmannen anser prosjektet som passende for området, med tanke på bebyggelse på andre siden av jernbanen (høyder opptil 24 m) og siloen i øst. Prosjektets maksimale høyde vil bli på 16,5 meter.

Estetisk utforming er viktig. Prosjektet har innregulerte høyder over havet. Som gjør byggets utforming forutsigbart. Byggenes fasade brytes med bruk av forskjellige materialer, som gir et mindre massivt uttrykk. Materialene tar opp omkringliggende uttrykk, noe som tilpasser bygget til området.

Rådmannen mener dette er en fornuftig løsning ut i fra prinsippet om stor tetthet nært kollektivakser og for å skjerme utearealer og bakenforliggende bebyggelse. Byggene er trappet noe som gjør bygningsmassen mindre massiv. Trapping og takterrasser gir gode uteoppholdsarealer med flotte solforhold og utsikt. Rådmannen anser høyder og utforming som riktig for området.

Forslagstiller har gitt uttrykk for at byggesak vil sendes parallelt med plan- noe som gir god forutsigbarhet for prosjektet.

Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg. Omfanget er beskjedent. De overordna samfunnsmessige hensyn har måtte gå foran private hensyn i stor grad, men visse justeringer er foretatt for å imøtekomme merknadene.

Rådmannen anser det som påregnelig for naboer å miste noe sol som følge av utbyggingen. Forslagstiller har i sol/skygge illustrasjoner vist at for to eiendommer vil det dannes skygge i noen få timer på ettermiddagen når sola står i vest (etter kl. 17) i vinterhalvåret (fra høstjevndøgn til vårjevndøgn). Planforslaget på andre siden av jernbanen legger opp til enda høyere bebyggelse. Det vil derfor være i tråd med den helhetlige utbyggingen å med foreslåtte høyder for området. For øvrige kommentarer se vedlegg.

Angående punkt vedtak vedrørende togstopp på Randsfjordbanen, har forslagstiller uttalt at avstanden er for liten til Hønefoss stasjon, stoppet er derfor ikke innarbeidet i planen. Rådmannen er enig i forslagstillers vurdering.

Infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller innunder tilknytningsplikten.

Eksisterende utkjøring til Hønengata stenges. Adkomst til boligene vil bli via Asbjørnsens gate og opp Ullerålgata. Det skal bygges fortau langs adkomst (Asbjørnsensgate-Ullerålgata).

Det er gjort en vurdering av de trafikale utfordringene for barn som skal sokne til den nye Ullerålskolen i foreliggende trafikkanalyse fra Rambøll. Denne konkluderer med at skolevei for barna er tilstrekkelig sikker frem til ny Ullerål skole.

Rådmannen anser Hønengata som en trafikkusikker barriere, og mener det optimalt sett burde foreligge en undergang eller overgang for skolebarna slik at de trygt kan krysse Hønengata. Rådmannen foreslår at skolevegen utredes ytterligere før andregangsbehandling.

Lekeplasser

Det er tilrettelagt for store gode, varierte lekeplasser, samt romslige uteområder for alle aldersgrupper i planforslaget. Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Naturmangfold og grøntstruktur

Rådmannen anser at planforslaget ikke kommer i strid med naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 ettersom området er bebyggt. Det er ikke registrert særskilte naturverdier i planområdet.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av Hønengata terrasse som vil kunne gi sentrumsnære boliger. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av mangfold i boligtilbudet. Sentrale leiligheter med gode uteoppholdsarealer til alle livsfaser.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Forslag til plankart
2. Forslag til reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
5. Vurdering av uttalelser til oppstart av planarbeidet
 1. *Jernbaneverket (uttalelse) 01.04.2016.*
 2. *Statens vegvesen (uttalelse) 29.03.2016*
 3. *Fylkesmannen i Buskerud (uttalelse) 29.03.2016*
 4. *Buskerud Fylkeskommune (uttalelse) 05.04.2016*
 5. *Ringerike kommune (kommuneoverlegen) (uttalelse) 04.04.2016*
 6. *Naboer i Ullerålgaten (uttalelse) Protest, («innsigelse») 02.03.2016*
6. Trafikkanalyse
7. Terrengsnitt
8. Utkast situasjonsplan
9. Saksframlegg til oppstart av planarbeidet
10. Saksprotokoll fra oppstart av planarbeidet

Ringerike kommune, 15.05.2018

Tore Isaksen
rådmann

Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Heidi Skagnæs
Leder areal – og byplankontoret: Knut Kjennerud
Saksbehandler: Åshild Lie