



RINGERIKE KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE AV ENDRING

BKB1 – «BYPORTEN»

Endring av 0605_431 Områderegulering Hønefoss
for felt BKB1



 **Tronrud**
EIENDOM

Innholdsfortegnelse	
1.	Sammendrag 3
2.	Bakgrunn 3
2.1	Hensikten med planen 3
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 3
2.3	Tidligere vedtak i saken 3
2.4	Utbyggingsavtaler 4
2.5	Krav om konsekvensutredning? 4
3.	Planprosessen 5
3.1	Medvirkningsprosess 5
3.2	Planprosess 5
4.	Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan) 5
4.1	Overordna planer og gjeldende reguleringsplaner 5
5.	Beskrivelse av felt BKB1 og eksisterende forhold 5
5.1	Beliggenhet (og sosial infrastruktur) 5
5.2	Regulert arealbruk på felt BKB1 og tilstøtende arealbruk 6
5.3	Regulert bebyggelse på felt BKB1 og stedets karakter 6
5.4	Bokvalitet og utforming av boenhetene på felt BKB1 7
5.4.1	Leilighetsstørrelser 7
5.4.2	Luftkvalitet 7
5.4.3	Støyforurensning 7
5.5	Barns interesser, lekeareal, uteoppholdsareal og rekreasjon 8
5.6	Adkomst, trafikk, kollektiv, renovasjon og parkering 8
5.7	Universell utforming og universell tilgjengelighet 9
5.8	Landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier 9
5.9	Sosial infrastruktur 9
5.10	Grunnforhold 10
5.11	Overvann, flomveier og teknisk infrastruktur 10
5.12	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 10
6.	Beskrivelse av endring av plan for felt BKB1 10
6.1	Endret arealbruk for felt BKB1 10
6.1.1	Eiendomsforhold 11
6.2	Endret bebyggelse innenfor felt BKB1 og stedets karakter 12
6.3	Bokvalitet i endret regulering av felt BKB1 15
6.3.1	Leilighetsstørrelser 15
6.3.2	Luftskvalitetsutredning i endringsforslaget 17
6.3.3	Støyutredning i endringsforslaget 18
6.3.4	Utsyn 20
6.4	Barns interesser, lekeareal, uteoppholdsareal og rekreasjon 21
6.5	Adkomst, trafikk, kollektiv, renovasjon og parkering 22
6.6	Universell utforming og universell tilgjengelighet 25
6.7	Grunnforhold 25
6.7.1	Grunnforhold på eiendommen: 25
6.7.2	Områdestabilitet: 26
6.7.3	Mistanke om forurenset grunn 27
6.8	Overvannshåndtering, flomveier og teknisk infrastruktur 27
6.9	Landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier 29
6.10	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 29
6.11	Rekkefølgebestemmelser 29
7.	Virkninger og konsekvenser av endring av plan for felt BKB1 29
7.1	Overordna planer 30
7.2	Endret arealbruk for felt BKB1 30

7.3	Endret bebyggelse på felt BKB1 og stedets karakter	30
7.4	Bokvalitet	31
7.5	Barns interesser, lekeareal, uteoppholdsareal og rekreasjon	32
7.6	Trafikkforhold	32
7.7	Universell tilgjengelighet og universell utforming	33
7.8	Landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier	33
7.9	Energibehov – energiforbruk	33
7.10	ROS	33
7.11	Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur	33
7.12	Masseforvaltning og massebalanse	33
7.13	Interessemotsetninger og aweining av virkninger	34
8.	Innkomne innspill.....	34
8.1	Merknader.....	34
9.	Avsluttende kommentar	34
10.	Vedlegg:	34

PLANBESKRIVELSE

0605_431 Områderegulering Hønefoss Mindre endring for område BKB1

Utarbeidet av Ellen Grønlund, 10.5.22, rev H – 21.8.2023

1. Sammendrag

Planbeskrivelse redegjør for endringer for kvartal BKB1, også omtalt som «Byporten» i forhold til plan 431_Områderegulering Hønefoss, vedtatt 5.9.2019.

Endringen innebærer i hovedsak endret plassering av bygninger innenfor kvartalet med endret utforming av gårdsrom, i tillegg til mindre endring av høyde. Endringsforslaget presiserer at det kan tilrettelegges for boligformål i avviksområde for støy, med avvik i krav på avbøtende tiltak. Endringen innebærer også endring av krav til uteoppholdsareal. Endring av plan innebærer mindre endringer i plankart og bestemmelser.

For felt BKB1 (§ 5.16.1) erstattes gjeldende fellesbestemmelser i Områderegulering Hønefoss av spesifikke bestemmelser for felt BKB1 for:

- § 4.7 Leilighetsstørrelser
- § 4.14 o) Arkitektur og Estetikk krav til 4 meters etasjehøyde i 1. etasje
- § 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer
- § 4.21 Støy, § 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl. 11-8, a) og
- § 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl §11-8 a) krav til avbøtende tiltak

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger sentralt i Hønefoss sentrum, på det området som i områderegulering Hønefoss omtales som BKB1. Hensikten med endringen er å justere plassering av bebyggelse på felt BKB1, for å oppnå ett større indre gårdsrom istedenfor tre separate gårdsrom. Hensikten er også å justere på høyde på bebyggelse innenfor felt BKB1. Det er ingen endring av utnyttelse innenfor feltet, og det er ingen økning i antall etasjer. Endringene foreslås gjennomført som endring av feltbestemmelser for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller/grunneier er Byporten Hønefoss AS, orgnr. 879 610 842.

Plankonsulent er Tronrud Eiendom AS.

Byporten Hønefoss AS eier alle eiendommer innenfor gjeldende byggegrenser.

Byporten Hønefoss AS eier gnr/bnr 318/515, 318/90, 318/228, 318/516, som inkluderer felt BKB1, og deler av arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur i Owrens gate, Kongens gate, en liten del av Storgata og en liten del av Sundgata.

Viken Fylkeskommune eier gnr/bnr 1035/4 som inkluderer en liten del av felt BKB1 (utenfor byggegrense). Fylkeskommunen eier i tillegg arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur i Owrens gate, Kongens gate og en liten del av Storgata.

Ringerike kommune eier gnr/bnr 3000/1 som er Storgata, Sundgata og en liten del av felt BKB1.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Reguleringsplan for Byporten ble vedtatt i 2013. Områderegulering Hønefoss ble vedtatt 5.9.2019 (sak 124/19). Reguleringsplan for Byporten ble implementert i Områderegulering Hønefoss, heretter omtalt som felt BKB1. En politisk prinsippavklaring om endring av høyde, plassering av bebyggelse og krav til

uteoppholdsareal for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss for felt BKB1 ble behandlet av Formannskapetets Strategi og plan i møte 19.4.2023. Det ble fattet følgende vedtak (sak 23/23 – 23/14017):

- Maks kotehøyde tillattes økt med inntil 2,15 meter for felt BKB1, i tillegg til justering av gesims mot tilstøtende gater, etter vedlagt forslag til endret plankart.
- Plassering av bebyggelse tillates endret for felt BKB1, etter vedlagt forslag til endret plankart.
- Krav endres til minst 20 m² uteoppholdsareal per boenhet. Det skal minst være 13 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minst 10 m² skal løses på terreng, og inntil 3 m² kan løses på felles takterrasse. Krav til solforhold på terreng og ved jevndøgn tillates redusert.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er inngått utbyggingsavtale om opparbeidelse av Sundgata med Ringerike kommune. (Sak 22/35465, sak 63/22 Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning 15.8.2022).

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er vurdert at det ikke er krav til konsekvensutredning. Endringen innebærer ingen endring av arealbruk eller utnyttelsesgrad i området. Den planlagte endringen innebærer en mindre tilpasning av høyde og endret plassering av bygninger inne i kvartalet.

[Forskrift om konsekvensutredning § 6 a\)](#) angir at områderegulering skal konsekvens utredes når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

Endring av plan for BKB1 er i samsvar med overordnet plan og utløser derved ikke krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning Vedlegg I (pkt 25). Videre omfatter ikke området BKB1 tiltak etter vedlegg II, og der er følgelig ikke krav om konsekvensutredning, jf. §8 første ledd, bokstav a

Vurdering av Forskrift om konsekvensutredning § 9 bokstav a – d

a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider

Planlagt endring er redegjort for i «Forslag til endring av reguleringsplan».

b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn

Ingen endring i forhold til gjeldende plan.

c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall

Ingen endring i forhold til gjeldende plan.

d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.

Ingen endring i forhold til gjeldende plan.

Vurdering av Forskrift om konsekvensutredning § 10.

Endring av plan innebærer ingen endring av arealformål eller arealutnyttelse av området. Endringen innebærer en mindre endring av maksimal høyde, for å tilpasse rammene til økt krav til isolasjon og etasjehøyde i 1. etasje i tillegg til endret plassering av bygninger inne i kvartalet. Verken egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering og påvirkning av omgivelsene vurderes som endret i forhold til gjeldende plan. Endringen vurderes å ikke ha vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess

Det ble avholdt eget informasjonsmøte med eiere i Kinohaven Terrasse, som er en av naboene til planområdet, 22. februar 2022. Alle naboer og berørte organisasjoner og myndigheter vil få varslingsbrev med planforslaget i høringsperioden.

3.2 Planprosess

Byporten (kvartal BKB1) kan i henhold til Områderegulering Hønefoss bygges ut uten at det utarbeides reguleringsplan.

Endring av felt BKB1 er vurdert som en endring som behandles gjennom en forenklet planprosess og kan jf. delegeringsreglementet vedtas på delegert myndighet. Bebyggelsen innenfor felt BKB1 vil i endringsforslaget være noe høyere. Endring av høyder på bebyggelse, samt plassering av bebyggelse og krav til uteoppholdsareal er avklart gjennom politisk prinsippavklaring.

Innkommene merknader og innspill skal vurderes før kommunen vurderer om forslaget til endring kan vedtas som en endring av plan etter forenklet prosess. Endrede bestemmelser for felt BKB1 vil erstatte gjeldende bestemmelser for felt BKB1, og utgjøre en revidert versjon av Områderegulering Hønefoss.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

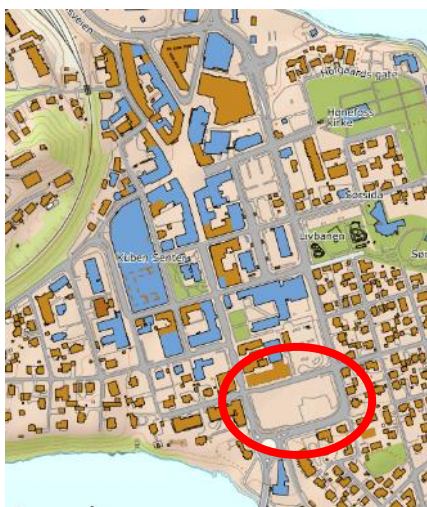
4.1 Overordna planer og gjeldende reguleringsplaner

Overordnede planer er hensyntatt i gjeldende 431_Områderegulering Hønefoss. Den omsøkte endringen av 431_Områderegulering Hønefoss for felt BKB1 viderefører hovedintensjonen i gjeldende plan som ble vedtatt i 2019. Gjeldende reguleringsplan for dette området er 0605_431 Områdeplan Hønefoss, felt BKB1.

5. Beskrivelse av felt BKB1 og eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet (og sosial infrastruktur)

Planområdet ligger sør i Hønefoss sentrum rett nord for Kvernbergsund bru. Endringen omfatter samme planavgrænsning for felt BKB1 som i Områderegulering Hønefoss.



Figur 1 - Oversikt Hønefoss sentrum



Figur 2 - Felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss

5.2 Regulert arealbruk på felt BKB1 og tilstøtende arealbruk

Kvartal BKB1 er i Områderegulering Hønefoss er regulert til kombinert formål, «Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting», med maksimal utnyttelse på 18000 m² BRA, jf § 5.16.1.

[Kvalitetsprogrammet til byplanen](#) legger opp til et handellsstrøk med kunnskap og arrangementer for dette feltet, og for feltene sør for Stangs Gate. Det er ikke definert hva en slik arealbruk kan innebære. Kvalitetsprogrammet beskriver Byporten som byens inngang fra sør, og at området utgjør et attraktivt og bynært boligområde.

Områdeplanen § 4.14 o) stiller krav til at innenfor sentrumsformål og kombinerte arealformål skal lokaler på gateplan ha innvendig romhøyde på minst 4 meter. Kravet gjelder ikke for felter avsatt til kombinert bolig og tjenesteyting.

Områdeplanens § 4.14 r) stiller krav til at bruksareal på gateplan skal ha publikumsrettet virksomhet mot Storgata.



Figur 1 - Dagens situasjon sett fra sør

Omkringliggende bebyggelse består av Sundgata 7, «Kinohaven» i 4 etasjer, med tannlegekontor og kontorlokaler på gateplan og bolig oppover. Mot nordvest ligger Storgata 17, «Karlsengården» i 5 etasjer, med næringsareal (dagligvare/grønt) på gateplan og bolig oppover. Mot nord ligger Sundgata Terrasse, et nyoppført bygg i 3-4 til 6 etasjer med næringsareal/kafe i halve første etasje og bolig i resterende del. Mot nord ligger i tillegg nylig opparbeidet parkeringsplass som benyttes av Ringerike videregående skole. Mot øst og sør ligger eksisterende småhusområder på andre siden av Kongensgate og Owrens gate.

5.3 Regulert bebyggelse på felt BKB1 og stedets karakter

Planens hensikt § 1.1. i Områderegulering Hønefoss er å oppnå et variert og levende byliv som bygger videre på byens historiske bebyggelse. Felt BKB1 henger sammen med kvartalsstrukturen i sentrum og markerer adkomst til Hønefoss sentrum fra sør. Bebyggelse ut mot gatene danner tydelige gateløp sammen med motstående bebyggelse.

Områderegulering Hønefoss legger opp til bebyggelse på felt BKB1 med variert høyde på 3 – 4 etasjer mot sør, mens det bygges 6 etasjer mot nord. Det er regulert for to volumer inne på felt BKB1 som danner tre indre gårdsrom. Områdereguleringen viser at byggegrense samsvarer med formålsgrense mot nord, mens det mot sør er tilbaketrukket byggegrense som bue.

Områderegulering Hønefoss har bestemmelser som sikrer stedets karakter ved blant annet ved at bebyggelse innenfor kvartalene eller feltene skal bygges med varierte høyder og varierte, men korte

fasadelengder. Områderegulering Hønefoss har også bestemmelser som sikrer at materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

Områderegulering Hønefoss har føringer om at kvartalshjørner skal videreføres som prinsipp i byen, jf. § 4.14 d «Bebyggelse skal utformes med avkuttete hjørner mot kryss i samsvar med lokal byggeskikk, jf. plankartet og teknisk illustrasjonsplan.» For felt BKB1 er det i illustrert avkuttete hjørner i byggegrense mot nord-vest og nord-øst, men ikke mot sør-vest og sør-øst.

Det er i Områderegulering Hønefoss § 4.14 Arkitektur og estetikk q) for BKB1 tillatt med svalgangsløsning mot Sundgata.

Det er i Områderegulering Hønefoss § 4.14 Arkitektur og estetikk f) og g) presisert at balkonger skal være en integrert del av bygningens arkitektur, skal bidra til variasjon og ikke oppleves dominerende. Det står videre at balkonger kan tillates utkraget fra 4 meter over fortau og torg. § 4.14. h) presiserer at det for felt BKB1 er tillatt med innglassing av balkong mot Kongens gate og Owrens gate.

5.4 Bokkvalitet og utforming av boenhetene på felt BKB1.

Bokkvalitet er omtalt i planbeskrivelsen til Områderegulering Hønefoss, og er primært sikret i form av krav til kvalitet på sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal.

Bokkvalitet er også sikret i § 4.14 p) som sier at antall boliger med ensidig orientering mot nord og nordøst skal begrenses. Alle leiligheter og alle ensidige leiligheter skal etterstrebtes å ha orientering minst mot øst og/eller sør og/eller vest, med formål om å få direkte sollys i boligen.

5.4.1 Leilighetsstørrelser

Leilighetsstørrelser i § 4.7 fastsetter blant annet at hovedvekten av boenheter bør sammensettes slik at hovedvekten av boenheter varierer fra 2-roms til 4-roms, og at 1-roms boenheter bør unngås. § 4.7 fastsetter også at minimum 20% bør være mindre enn 50 m², minst 20 % bør være minst 80 m², og at 10 % av disse bør være over 100 m² og ligge på bakkeplan med privat uteoppholdsareal.

5.4.2 Luftkvalitet

Det er gjennomført luftkvalitetsmålinger i forbindelse med Områderegulering Hønefoss, og basert på disse målingene skal det i detaljreguleringer vurderes å stille krav til luftkvalitetsutredning. Det følger ikke spesifikk luftkvalitetsutredning for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss.

5.4.3 Støyforurensning

BKB1 er i Områdeplan Hønefoss definert som avviksområde for støy #1. Det er hovedsakelig trafikkstøy fra Kongens gate i øst og fra Owrens gate i sør. Støyfølsomt bruksformål er ikke egnet til å ligge innenfor et avviksområde ifølge T-1442, Retningslinje for støy i arealplanlegging. Avviksområdene i Områdeplan Hønefoss er regulert med mulighet for avvik fra T-1442, av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, og at det er aktuelt med høy arealutnyttelse i Hønefoss sentrum. Støyutredning i alle plansaker skal redegjøre for løsningene som foreslås, avveiningene som er gjort, og fastsette avbøtende tiltak gjennom bestemmelser til plan. Områderegulering Hønefoss § 9 stiller krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområdene, inkludert felt BKB1:

- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. § 4.17) skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50% av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side.
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom mot støy- og solseksponert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes.

Stille side er definert i T-1442/2021: «*En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.*»

5.5 Barns interesser, lekeareal, uteoppholdsareal og rekreasjon

Kvartal BKB1 ligger sentralt plassert i Hønefoss med ulike tilbud for barn. Benterud barneskole, ca. 630 m, Schjongslunden (Idrettspark – fotball, ishockey, bystrand, to tufteparker, volleyball, håndball, klatring, med mer), ca. 400-700 m, Fosseparken med skatepark, 200 m, Søndre park med tuftepark, 300 m og lekeplass på Søndre torv, ca. 330 m. Ungdomsskole for felt BKB1 er Veienmarka ungdomsskole, ca 2,7 km. Det er flere barnehager i nærheten, fra ca. 300 m avstand. Felt BKB1 liggernært «Elvelangs» som er etablert som tursti langs vannkanten i store deler av sentrum. Det er ingen bruk av BKB1 i dag.

Områderegulering Hønefoss krever at det etableres minst 75 m² lekeareal pr 50 boenheter (§ 4.17). Sandlekeplass skal etableres i indre gårdsrom og ha jorddekke på minst 0,5 meter. Avstanden til sandlekeplass skal være maksimalt 50 meter og plassen skal ha minimum 5 timer sollys ved jevndøgn. Områdereguleringen fastslår at endelig arealkrav skal fastsettes i detaljregulering, der det utslagsgivende er at lekearealet sikres god kvalitet.

Fellesbestemmelse § 4.17 i områderegulering Hønefoss krever for felt BKB1 minst 20 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav 75 % skal løses på terreng. Det skal sikres at minst 25% av felles uteoppholdsareal på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges for og prioriteres til lek og samvær mellom barn og voksne. Felles sandlekeplass, privat uteoppholdsareal (unntatt overbygd del av balkong og terrasse) og felles uteoppholdsareal (unntatt overbygd del av terrasse) medregnes i minste uteoppholdsareal.

Områderegulering Hønefoss § 4.11 Blågrønne prinsipper gjelder for utforming av uteoppholdsareal på felt BKB1. Blågrønne løsninger skal blant annet gi økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering, ivareta naturmangfold og klimatilpasning, og generelt bidra til gode byroms- og uteromskvaliteter.

5.6 Adkomst, trafikk, kollektiv, renovasjon og parkering

Det er ikke regulert adkomst i Områderegulering Hønefoss for felt BKB1. Reguleringsplan for Byporten, vedtatt i 2013, illustrerer avkjøring til felt BKB1 fra Sundgata. Områderegulering Hønefoss legger opp til parkeringskjeller under hele kvartalet, med overkant parkeringskjeller inntil 1- 1,5 meter over terreng i Sundgata.

Byplanen med teknisk illustrasjonsplan som skal legges til grunn for trafikk rundt kvartalet, og illustrerer at det skal etableres separat sykkelfelt i Kongens gate og Owrens gate. Det er fortau rundt kvartalet BKB1. Hele gatebredden er likevel regulert til arealformål «samferdsel og teknisk infrastruktur», og det er ikke avklart hvor fortau, sykkelfelt og grønne felter skal være i Storgata, Kongens gate og Owrens gate. Det foreligger vedtatt plan for Sundgata, som felt BKB1 må forholde seg til med tanke på adkomst og utforming mot gate.



Figur 2 - Utsnitt - Teknisk illustrasjonsplan, Områderegulering Hønefoss

Det er bussholdeplasser rett ved felt BKB1 i Storgata.

Områderegulering Hønefoss § 4.19 omtaler blant annet at det for boligkomplekser med mer enn 15 boenheter skal etableres nedgravd renovasjon der det er mulig, og at løsning skal beskrives i detaljregulering eller rammesøknad/ ett trinnstillatelse der det ikke er plankrav. Det er ingen ytterligere beskrivelse av renovasjonsløsning for felt BKB1 i eksisterende Områderegulering Hønefoss.

Parkeringsdekningen for bil og sykkel i Områderegulering Hønefoss gjelder for felt BKB1.

5.7 Universell utforming og universell tilgjengelighet

Universell utforming skal være et kvalitetsprinsipp ifølge Områderegulering Hønefoss, og skal legges til grunn for utforming av utendørs arealer med formål om at arealet kan benyttes med like vilkår av så mange som mulig-

Det stilles ikke konkrete krav til andel boliger som skal være universelt tilgjengelige i Områderegulering Hønefoss.

Boliger skal ellers følge krav til universell tilgjengelighet i TEK 17.

Medvirkning skal sikres gjennom representant for Rådet for funksjonshemmede ved detaljregulering.

5.8 Landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier

Det er ingen kjente kulturminner, kulturmiljø eller naturverdi innenfor felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss. Felt BKB1 har heller ingen landskapsverdi slik det fremstår i dag, utover at det er siktlinje fra rådhuset til Hønefoss kirke på ubebygd areal. Felt BKB1 slik det er regulert i Områderegulering Hønefoss tetter igjen denne siktlinjen, til fordel for høyere utnyttelse og samordnet areal- og transportplanlegging.

5.9 Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten på Benterud barnehage er god. Det er kapasitet på barnehagene, og tre barnehager i nærheten (en i Hønefoss sentrum og to på Eikli). Veienmarka ungdomsskole har kapasitet, men kan få kapasitetsproblemer i fremtiden. Det anses å være trygg skolevei til både barne- og ungdomsskole.

5.10 Grunnforhold

Områderegulering Hønefoss § 3.1.9 forutsetter at det foreligger dokumentasjon på at sikkerheten for ras og skred er ivaretatt i forbindelse med søknad om tiltak eller detaljregulering for områder som potensielt kan være utsatt for ras og skred. For områder med løsmasser der terrengkriteriene tilsier at den kan gå ras eller skred skal det dokumenteres av fagkyndig at den geotekniske stabiliteten i hele området er tilstrekkelig. Det er krav til at vurdering av skredfare og sikkerhetskrav skal følge NVE sin veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Denne vurderingen er ikke en del av Områderegulering Hønefoss for felt BKB1.

Forurensning i grunnen er ikke omtalt i Områderegulering Hønefoss for felt BKB1.

5.11 Overvann, flomveier og teknisk infrastruktur

Det følger ikke vurderinger på overvann og teknisk infrastruktur for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss. Overvann og flomveier er imidlertid prinsipielt illustrert i kvalitetsprogrammet til Områderegulering Hønefoss. Fellesbestemmelse § 4.8 Overvann i Områderegulering Hønefoss gjelder for felt BKB1. Overvann skal fordøyas og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises, og Ringerike kommune sin retningslinje for overvannshåndtering skal følges.

Det er i forbindelse med reguleringsplan for Byporten fra 2013 etablert stikkledning øst for rundkjøringen under Owrens gate og Schjongs gate for teknisk infrastruktur til kvartalet. Egen overvannsledning Ø315 mot elva er etablert for håndtering av overvann.

5.12 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det følger ROS-analyse med Områderegulering Hønefoss.

- ROS-analysen viser at overvannsflom skal forhindres ved at Kongens gate/Owrens gate fungerer som hoved oppsamlingsgater for å lede vann frem til Storelva via Kvernbergsund bru.
- For felt BKB1 er det på aktsomhetskart for radon vist høy aktsomhet.
- Det er registret bilulykke i kysset mellom Sundgata og Kongens gate. Det er ikke registrert andre farlige forhold og uønskede hendelser.
- Det er mistanke om grunnforurensning i sentrumsområder som har vært i bruk til annen virksomhet tidligere.

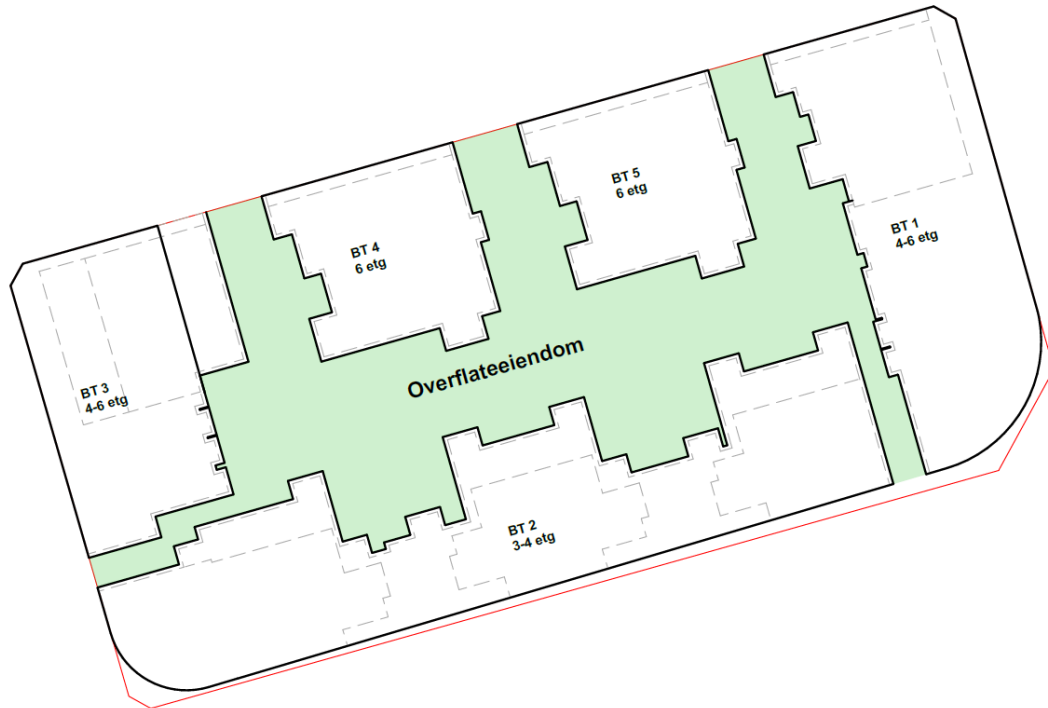
6. Beskrivelse av endring av plan for felt BKB1

6.1 Endret arealbruk for felt BKB1

Endring av plan innebærer ingen endring av reguleringsformål. Gjeldende arealformål, og kombinert formål «*Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting*» videreføres, men det presiseres i endringsforslaget at det stilles krav til at det skal etableres utadrettet virksomhet mot Storgata og kvartalshjørnene. Det planlegges boliger i første etasje mot Owrens gate, Kongens gate og Sundgata. I bestemmelsene står at det skal være tilrettelagt for å endre fra bolig til næring mot Owrens gate på gateplan, ved at det etableres minst 4 meter innvendig etasjehøyde, og at golvplan skal tilpasses omliggende gate. Parkeringskjeller kan ligge 1-1,5 m over terreng i Sundgata, slik eksisterende bestemmelser for BKB1 tillater. Det er ingen endring av total utnyttelse av kvartalet eller endring av tillatt bruksareal.

6.1.1 Eiendomsforhold

Eksisterende eiendomsgrenser, arealformål og byggegrenser overlapper noe mot samferdselsareal rundt felt BKB1, som omtalt i punkt 2.2. Kvartalet planlegges delt opp slik at hver enkelt bygning blir en frittstående eiendom (boligtomt – BT). Parkeringskjeller vil i tillegg etableres som en anleggseiendom under de fem boligtomtene.



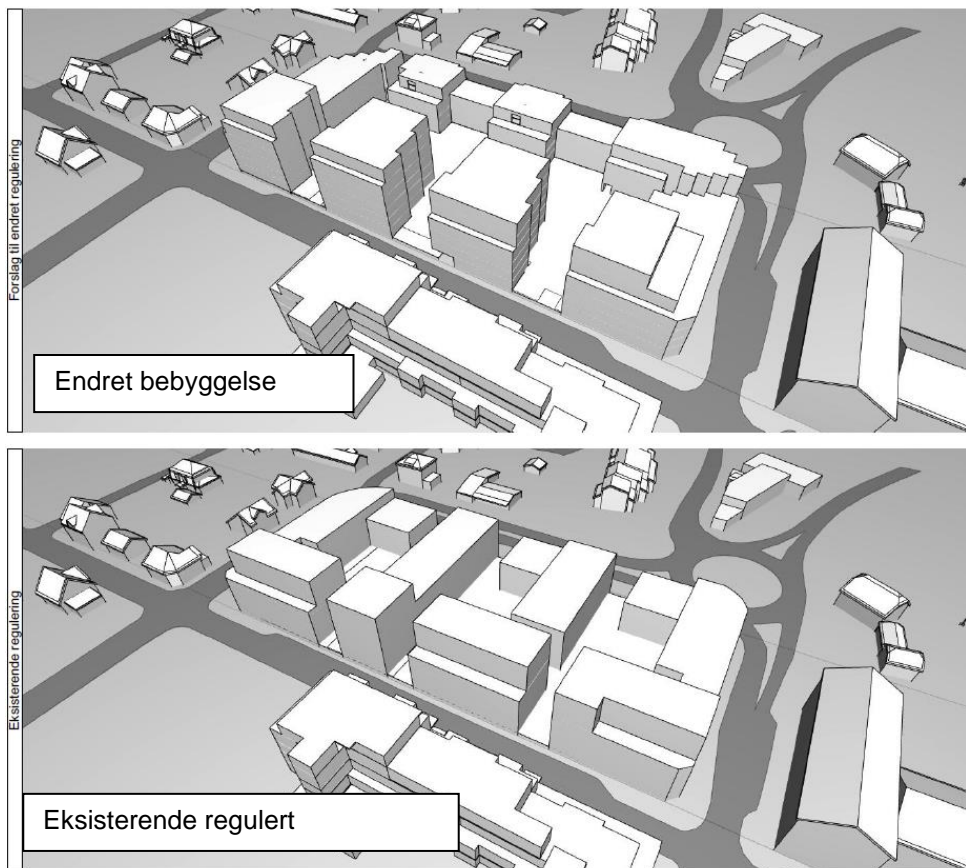
Figur 3 - Oversikt over eiendomsdeling (Boligtomt BT1 - BT5)

Overflateeiendommen vil bestå som egen eiendom. Denne eiendommen vil eies av Byporten Driftsforening der alle boligtomtene (BT1 – BT5) i tillegg til anleggseiendommen er eiere.

Eierstruktur i kvartalet vil bli:

- Boligtomt 1 – 5 (BT1 – BT5)
- Anleggseiendom (parkeringskjeller)
- Overflateeiendommen (eies i fellesskap av BT1 – BT5 og anleggseiendom)

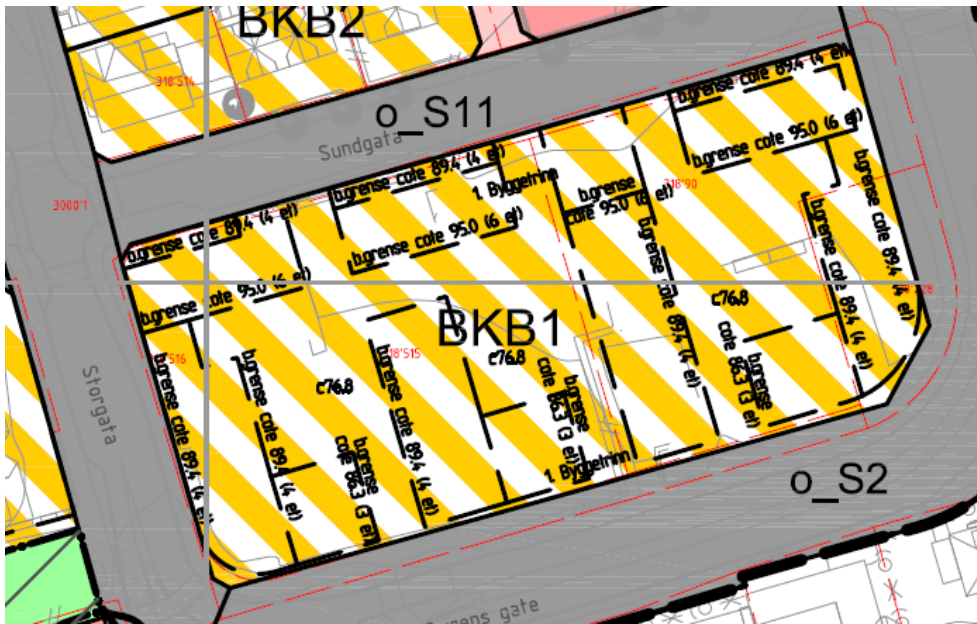
6.2 Endret bebyggelse innenfor felt BKB1 og stedets karakter



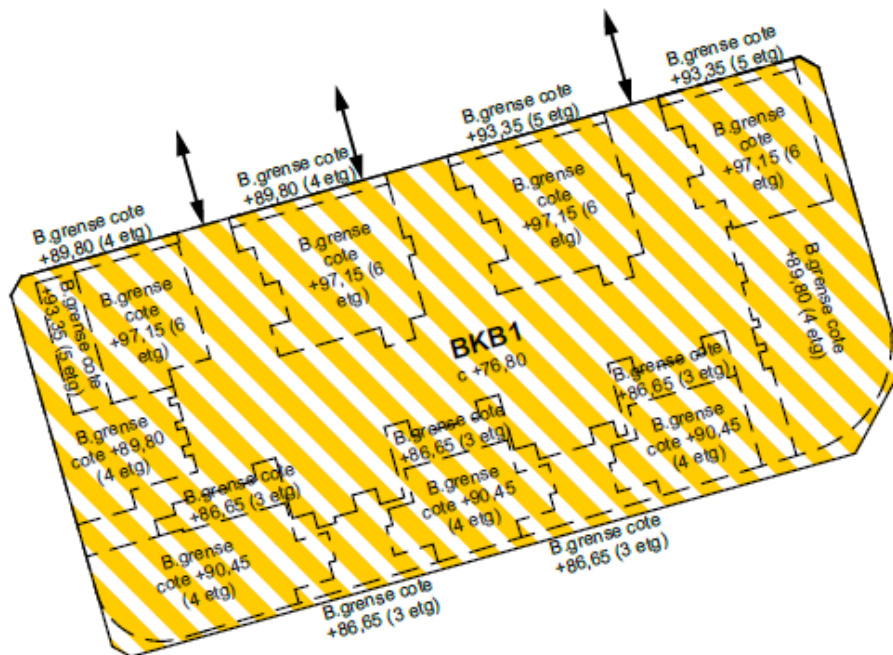
Figur 4 Volumskisse, øverst vises endret bebyggelse, nederst vises regulert bebyggelse.

Endring av Områderegulering Hønefoss for felt BKB1 omfatter i hovedsak endret plassering av bygninger og byggegrenser inne på kvartalet. Byggegrense mot omkringliggende gater endres ikke. Endret bygningsplassering gir ett større sammenhengende gårdsrom istedenfor tre. Endret plassering gir mer sammenhengende bebyggelse mot Owrens gate, og gir større avstand mellom bygg mot Sundgata.

Endret plassering av bebyggelse og byggegrenser medfører dypere bygg. Hovedgrepet er å ha innvendig heis- og trapperom og innvendig korridor, fremfor svalgang. I endringsforslaget tillates det ikke svalganger mot Sundgata.



Figur 5 - Vedtatt plankart for BKB1



Figur 6 Endret plankart

Bestemmelser om balkonger i arkitektur og estetikk i § 4.14 f, g) og h) gjelder fortsatt i endringsforslaget. Det presiseres imidlertid i feltbestemmelser for felt BKB1 at balkonger ikke tillates kraget ut over samferdselsareal i Storgata, Kongens gate og Owrens gate, og at balkonger ikke tillates kraget ut over byggegrense mot indre gårdsrom. Byggegrenser i endret plan er hensyntatt at det kan etableres balkonger mot indre gårdsrom. Det presiseres også at balkonger kan krage ut inntil 1 meter

over byggegrense mot Sundgata, forutsatt at det er minst fire meter fri høyde over fortau. Det planlegges innglasset balkong mot Kongens gate og Owrens gate, der dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og støyforhold. Det skal ved innsending av rammesøknad dokumenteres omfanget av slik innglassing og sikres et helhetlig konsept for den enkelte fasade/etasje.

Områderegulering Hønefoss har i eksisterende plankartet fastsatt ulike maks høyder for de ulike bygningsvolumene innenfor felt BKB1, og plassering av gesims. Endring av plan for felt BKB1 innebærer en endring av maks høyder og endring av høyde og plassering av gesims innenfor felt BKB1, men ellers ingen endring i antall etasjer. Hensikten med endring av høyde er å oppnå høyere innvendig romhøyde, for å oppnå økt bokkvalitet. Hensikten er også å ha tilstrekkelig sikkerhetsmargin for oppbygging av etasjeskiller, som følger av trapping av bebyggelse, med formål å oppnå trinnfri universell adkomst til takterrasser. Høyde på gesims mot Sundgata, Storgata og Kongens gate justeres både opp og ned for å oppnå mer trapping av fasade. Mot Storgata innføres gesims ved 4. etasje, og 5. og 6. etasje er trukket inn henholdsvis 4 meter og 6 meter fra gate. Gesims mot Sundgata endres fra 4. og 6. etasje til 4. og 5. etasje. Inntrukken gesims mot Sundgata reduseres fra 3 meter fra gate til 1,5 meter fra gate. Illustrasjonssnitt i vedlegg 4 viser snitt med endret bebyggelse, og endret maks høyde. Endring av maks kotehøyde kan også leses av tabell under:

	Eksisterende kotehøyde for felt BKB1	Endret kotehøyde for felt BKB1	Endring av høyder for felt BKB1	Merknad
Mot Owrens gate	86,3 moh	86,65 moh	+ 0,35 m	3. etasje
Mot Owrens gate	89,4 moh	90,45 moh	+ 1,05 m	4. etasje
Mot Storgata, Sundgata og Kongens gate	89,4 moh	89,80 moh	+ 0,40 m	4. etasje
Øst i Sundgata	89,4 moh	93,35 moh	+ 3,95 m	Gesims ved 5. etasje istedenfor 4. etasje
Mot Storgata og Sundgata	95,0 moh	89,80 moh	- 5,20 m	Gesims ved 4. etasje istedenfor 6. etasje
Mot Storgata og Sundgata	95,0 moh	93,35 moh	- 1,65 m	Gesims ved 5. etasje istedenfor 6. etasje
Mot Sundgata	95,0 moh	97,15 moh	+2,15 m	6. etasje

Fasader skal utformes med høy kvalitet med respekt for historisk bygge kultur i Hønefoss, da Byporten har en viktig plassering og markerer inngangen til Hønefoss sentrum fra sør. I tillegg til gjeldende fellesbestemmelser for arkitektur i Områderegulering Hønefoss, sikres det i endringsforslaget at fasader i felt BKB1 skal deles opp vertikalt med sprang, ulik farge- og materialbruk på en slik måte at opplevd fasadelengde tilpasses eksisterende bebyggelse, og at skalaen på bebyggelsen brytes ned. Krav om at det skal etableres kvartalshjørner mot nord-vest og nord-øst videreføres i endringen av plan for felt BKB1. Endring av plan for felt BKB1 åpner for at det fortsatt ikke stilles krav til avkuttete kvartalshjørner mot sør-øst og sør-vest for felt BKB1.

Det skal følge ytterlig detaljering av arkitektonisk utforming, begrunnelse for utforming av kvartalshjørnene og farge- og materialvalg i byggesaksbehandlingen, i tråd med bestemmelsene og intensjonene til Områderegulering Hønefoss.



Figur 7 - Sundgata fra vest – skisse foreløpig (gesims mot gate for bakre bygg vil økes til 5 etasje)



Figur 8 - Illustrasjon av fasader, utforming av hjørne mot sørvest (foreløpig skisse)

6.3 Bokkvalitet i endret regulering av felt BKB1

Endring av områderegulering for felt BKB1 presiserer at det primært blir boliger i kvartalet. Felt BKB1 ligger omkranset av trafikkareal, og Kongens gate og Owrens gate har høy ÅDT. BKB1 ligger i avviksområde for støy, og er utsatt for luftforurensning. Etablering av innvendig korridor istedenfor svalgangsløsning vil gi flere ensidige leiligheter. Det er derfor spesielt viktig å ivareta bokkvalitet innenfor dette kvartalet. Det er lagt vekt på kompensierende tiltak som bidrar til god bokkvalitet som for eksempel ekstra etasjehøyde, dagslys og utsyn.

6.3.1 Leilighetsstørrelser

Prosjektet skal ha variasjon i boligsammensetning i tråd med Områderegulering Hønefoss og fellesbestemmelse § 4.7, og hovedvekten av boenhetene skal variere fra toroms til fireroms. For å ytterligere bidra til variasjon, planlegges det også en variert eierstruktur med borettslag og boliger for utleie.

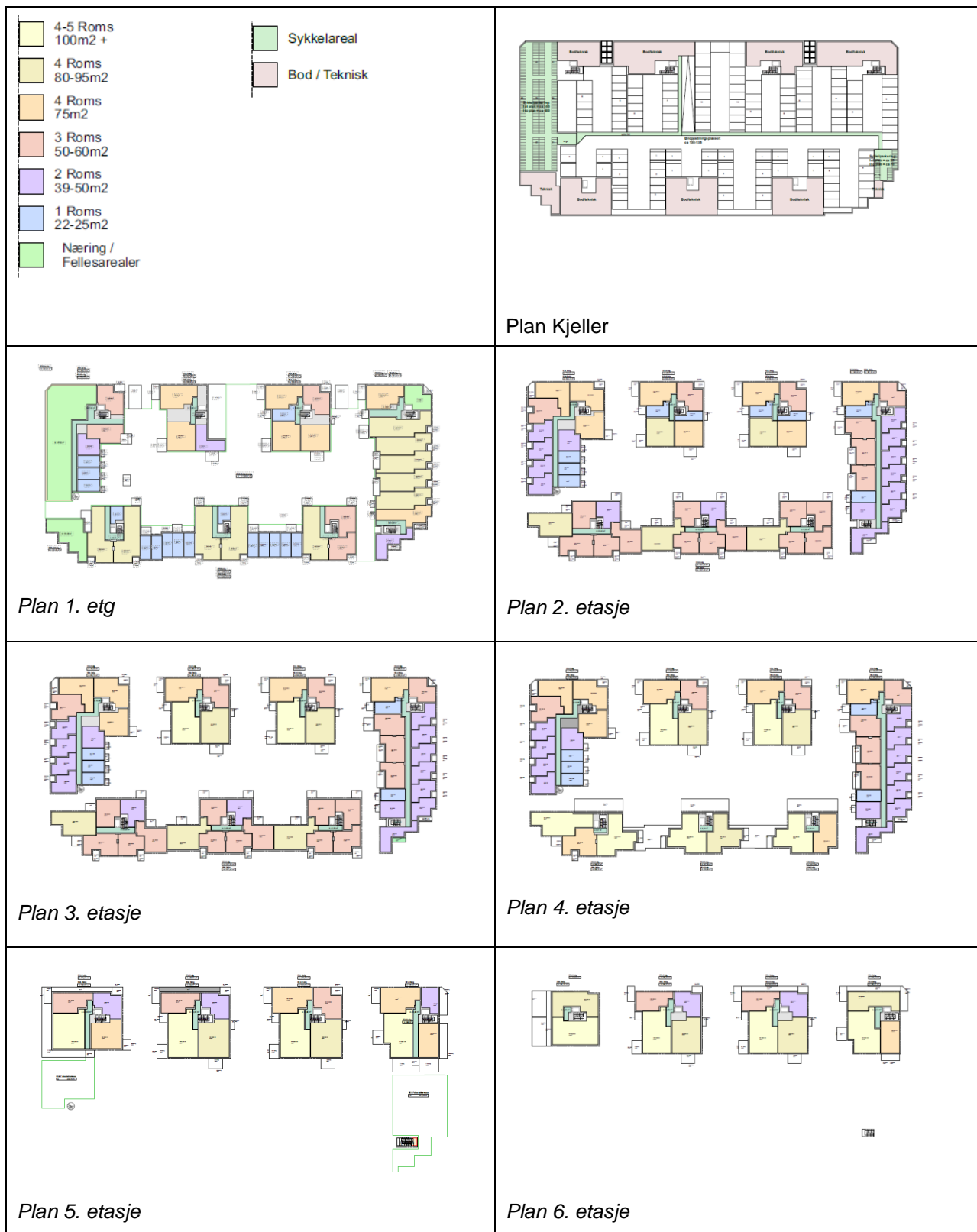
Endring av plan innebærer at det for felt BKB1 kan tillates inntil 15% 1-roms boenheter, selv om Områderegulering Hønefoss i § 4.7 anbefaler at ett-roms boenheter bør unngås. Hensikten er å tilrettelegge for flere rimeligere boliger i sentrum. For at 1-roms boenheter skal kunne tillates forutsettes det at boenhetene har stille side og har økt bokkvalitet. Økt bokkvalitet kan være for eksempel økt romhøyde, spesielt gode solforhold, spesielt gode utsiktsforhold, egen balkong eller lignende. Planendringen for felt BKB1 åpner for at inntil 5% eller maks 10 stk 1-roms boenheter kan ligge i første etasje mot Owrens gate, forutsatt at de er gjennomgående mot stille side og at de har ekstra bokkvalitet. Det er krav til 4 meter innvendig etasjehøyde i første etasje mot Owrens gate, og det kan bli hemsløsning.

Det settes bestemmelser for størrelser på boenhetene, med formål å sikre variasjon i boligsammensetning, og å sikre tilstrekkelig andel boenheter med universell tilgjengelighet. Minimum 20 % av boenhetene skal være mellom 30 og 50 m². Minimum 60 % av leilighetene skal være over 50 m². Minimum 20% av leilighetene skal være tre-roms, og være minimum 55m². Minimum 20 % skal være minst 80 m², minimum 10 % av disse skal være over 100 m². Det planlegges ca. 220 boliger med følgende fordeling av leilighetsstørrelser:

Antall rom	Ca areal	Andel
1-roms	20-30 m ²	15%
2-roms	35-45 m ²	25%
3-roms	50-60 m ²	25%
4-roms	70-80 m ²	15%
4-roms	90-100 m ²	15%
4-roms	100 +	5%

Endring av plan innebærer også en presisering av at leiligheter over 100 m² innenfor felt BKB1 ikke må ligge på bakkeplan, slik § 4.7 sier at de bør gjøre.

Endring av plan for felt BKB1 skal følge krav i § 4.14 p) om at antall boliger med ensidig orientering mot nord og nordøst skal begrenses. Alle leiligheter og alle ensidige leiligheter skal etterstrebes å ha orientering minst mot øst og/eller sør og/eller vest, med formål om å få direkte sollys i boligen.



Figur 9 – Foreløpig oversikt over leilighetsstørrelser

6.3.2 Luftkvalitetsutredning i endringsforslaget

En overordnet vurdering av luftkvalitetssituasjonen er utført av Cowi i forbindelse med endret bygningsplassering innenfor kvartal BKB1, etter retningslinje T-1520. Vurderingen er basert på

luftkvalitetsmålinger av svevestøv (PM10 og PM2.5) og nitrogendioksid (NO₂) ved Hønefoss skole i perioden juni 2018 – juni 2019. Luftkvalitetssituasjonen på planområdet antas å være tilsvarende som for området omkring målestasjonen og at delene av planområdet nærmest Owrens gate og Kongens gate sannsynligvis ligger i rød sone, mens den nordvestligste delen av planområdet ligger i gul sone eller grenser til rød sone. På grunn av den relativt høye trafikkmengden på Owrens gate og Kongens gate, er det vurdert at veitrafikk utgjør den viktigste kilden til luftforurensning i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) på planområdet. I utgangspunktet angir rød sone ifølge T-1520 at området er uegnet til følsomt bruksformål. Dette kan fravikes dersom det er avbøtende tiltak.

Endret plassering av bygninger, med tettere fasade mot Owrens gate vurderes som positivt grep for indre gårdsrom og uteoppholdsareal med hensyn til eksponering for luftforurensning fra Owrens gate og Kongens gate. Rapporten anbefaler at balkonger, terrasser og inngangspartier plasseres inn mot gårdsrommet, og så langt unna Owrens gate og Kongens gate som mulig. Rapporten vektlegger også at eventuelle balkonger mot Owrens gate og Kongens gate skal innglasses. I tillegg skal det være ventilasjon i byggene med full kontroll på inneluft året rundt, og orientering av friskluftinntak skal være på tak slik at det ligger så langt som mulig fra Owrens gate og Kongens gate.

Anleggsfasen kan bidra til en forverring av lokal luftkvalitet. Luftkvalitetsutredning anbefaler flere støvdempende tiltak i anleggsfasen. Dokumentasjonskrav i forbindelse med anleggsfasen er ivarettatt i fellesbestemmelse § 4.9 Anleggsperioden i Områderegulering Hønefoss.

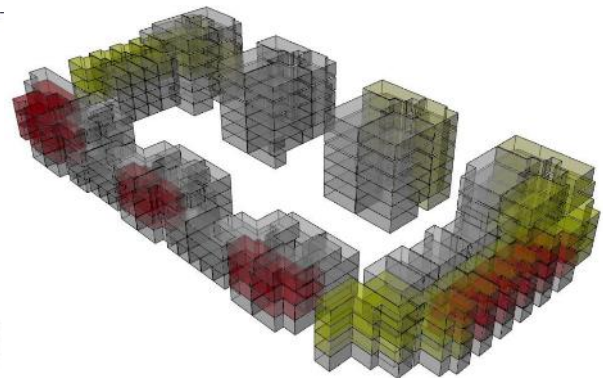
6.3.3 Støyutredning i endringsforslaget.

T-1442/2021, Retningslinje for støy i arealplanlegging fraråder støyfølsom bebyggelse som bolig i avviksområder for støy, i henhold til oppgitte grenseverdier. Felt BKB1 ligger innenfor avviksområde for støy i Områderegulering Hønefoss, med støynivå opp til L_{den} 70dB fra vei. Områderegulering Hønefoss åpner for at det er mulighet for avvik fra T-1442/2021, ved at støyfølsom bebyggelse (bolig) kan ligge i avviksområde for støy, med begrunnelse i samordnet areal- og transportplanlegging og at det åpnes for høy arealutnyttelse. Det er i Områderegulering Hønefoss stilt krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområdene for støy. I forbindelse med endring av plan, er det utarbeidet egen støyfaglig vurdering (Brekke og Strand, AKU02, Rev2 R220708 Byporten støyfaglig utredning). Hovedgrepet med ett større indre gårdsrom, dypere bygg og innvendig korridor istedenfor svalgangsløsninger medfører at en større andel av boligene ikke er gjennomgående, og ikke har stille side.



Figur 4 - Støynivå på uteoppholdsareal, beregnet i 1,5 m høyde.

Figur 11 Støynivå på fasade (kilde: Brekke & Strand, Støyrapport)



Figur 10, 62% av boligene har naturlig stille side uten tiltak (kilde: Brekke & Strand, Støyrapport)

T- 1442/2021 oppgir at det kan være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter, og at det da unntaksvis og for en liten andel av boenhetene, kan tillates dempet fasade som erstatning. Slike avvik fra

kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen. Plan for felt BKB1 legger opp til at alle boenheter som ikke tilfredsstillere alle krav til avbøtende tiltak nevnt i Områderegulering Hønefoss skal ha økt bokvalitet, for eksempel økt romhøyde (min 2,60 m innvendig høyde), gode solforhold, gode utsiktsforhold, balkong og andre bokvaliteter.

Krav til avbøtende tiltak for bolig i avviksområde i Områderegulering Hønefoss § 9 er listet opp under, og kommentert med det som er relevant i forhold til endring av plan for felt BKB1:

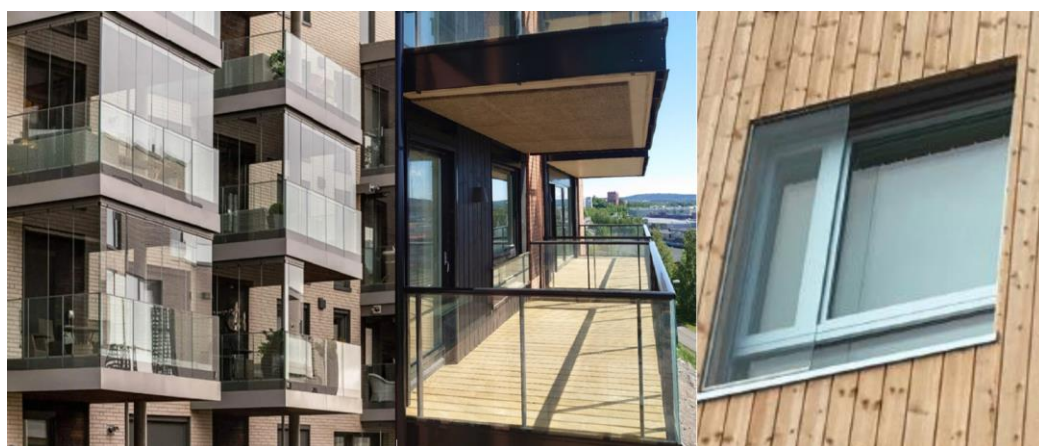
- *Støynivå på areal medregnes i minste uteoppholdsareal skal ikke overstige Lden 55 dB.*

Dette skal også overholdes for alle boenhetene i endring av plan.

- *Alle boenheter har en stille side*

Inntil 38 % av boenhetene oppfyller ikke kravet om stille side. Det legges opp til at det kan tillates at disse har dempet fasade som kompensierende tiltak, og det skal sikres at støynivå utenfor vindu ikke overstiger 55 dB. Balkonger mot Kongensgate og Owrens gate planlegges innglasset der det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Minst 62 % av boenhetene skal oppfylle kravet om stille side. Alle boenheter på bakkeplan skal være gjennomgående og ha tilgang på stille side. Alle ettroms boenheter skal ha vindu mot stille side.

Antall boliger	Prosent %	Tiltak	Beskrivelse
137	62%	Ingen tiltak	Skal ha tilgang til naturlig stille side i tråd med Områderegulering Hønefoss § 9.
25	11%	Tiltak 1 Dempet fasade	Innglasset og inntrukket balkong mot Kongensgate og Owrens gate kan tillates som erstatning for stille side
39	18 %	Tiltak 2 Dempet fasade	Inntrukket balkong og tett rekkverk og absorberende material i balkongtak – støydempet balkong kan tillates som erstatning for stille side
20	9 %	Tiltak 3 Dempet fasade	Glass skive foran luftevindu kan tillates som erstatning for stille side



Figur 12 – Eksempel utforming av dempet fasade, tiltak 1-3; innglasset balkong / støydempet balkong / glass skive foran vindu

- *Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side*

Inntil 38 % av boenhetene oppfyller ikke kravet. 62 % av boenhetene skal oppfylle kravet.

- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

Inntil 38 % av boenheten har ikke minst ett soverom mot stille side. I tillegg kan det tillates inntil 5% eller maksimalt 10 stk ettroms-boenheter i første etasje mot Owrens gate som ikke har separat soverom, men som skal ha åpningsbart vindu mot stille side, minst 4 meter innvendig romhøyde og høy bokvalitet.

- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon*

Dette skal også overholdes for alle boenhetene i endring av plan.

- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes.*

Dette skal også overholdes for alle boenhetene i endring av plan.

Oppsummert vil inntil 38 % av boenhetene i endring av plan for felt BKB1 ikke ha stille side og vil ikke følge alle krav til avbøtende tiltak i Områderegulering Hønefoss for plassering av bolig i avviksområde for støy.

I tillegg vil inntil 5 % eller maksimalt 10 ettroms i første etasje mot Owrens gate være uten «minimum 1 soverom» mot stille side, ettersom det er en ettroms.

6.3.4 Utsyn

Boliger i første etasje mot Kongens gate og Owrens gate vil være solfylte, uten nærliggende bebyggelse, men vil kunne oppleve sjenerende innsyn fra gate. Det forutsettes tiltak for å skjerme for innsyn, for eksempel med høy brystning på vinduer. Mot Owrens gate er det noe avstand mellom byggegrense og formålsgrænse for samferdsel og teknisk infrastruktur i eksisterende plankart til Områderegulering Hønefoss. Endelig utforming av Owrens gate og Kongens gate påvirker utsyn og innsynsforholdene for boliger i første etasje mot gate, men er ikke avklart og regulert. I påvente av nye samferdselsarealer rundt planområdet, skal det opparbeides vegetasjon og beplantning for å redusere sjenerende innsyn til leiligheter i første etasje. Beplantning og drift av arealet påfaller felt BKB1.

Det vil være gode utsynsforhold fra andre etasje og oppover.



Figur 13 - Mot øst og Kongens gate (bildet tatt med panoramafunksjon)



Figur 14 - Mot sør og Owrens gate (bildet tatt med panoramafunksjon)



Figur 15 – Illustrasjon av ettroms, Illustrasjon av ettroms fra hems og illustrasjon av toroms fra 2.etasje.

6.4 Barns interesser, lekeareal, uteoppholdsareal og rekreasjon

Det skal etableres lekeplass på bakkeplan i tråd med Områderegulering Hønefoss. Eksisterende regulering har tre separate indre gårdsrom. Endring av plan medfører at det etableres ett større lekeareal og uteoppholdsareal sentralt plassert i kvartalet, istedenfor at det deles opp i flere indre gårdsrom. Planendring for felt BKB1 reduserer arealkravet fra 75 m² lekeareal per 50 boenhet til minst 200 m² lekeareal totalt.

Kravet i Områderegulering Hønefoss om at hele sandlekeplassen på bakkeplan skal ha sollys minst 5 timer ved jevndøgn oppfylles ikke med kvartalsbebyggelsen. For felt BKB1 er bygningshøyde mot sør 3 – 4 etasjer, men slagskygge fra bebyggelsen vil likevel bli betydelig ved jevndøgn. Gårdsrom har gode solforhold midtsommer og lekeplass skal sikres solfylt, men skjermet plassering i gårdsrom. Det skal etableres velfungerende skjerming mellom boliger og felles lekeareal, for eksempel med vegetasjon. I planarbeidet er skjerming illustrert med et fratrekk for 1 meter fra bebyggelse. Kravet til sollys på lekeareal ved jevndøgn er endret til krav til direkte sollys minst 7 timer ved midtsommer.

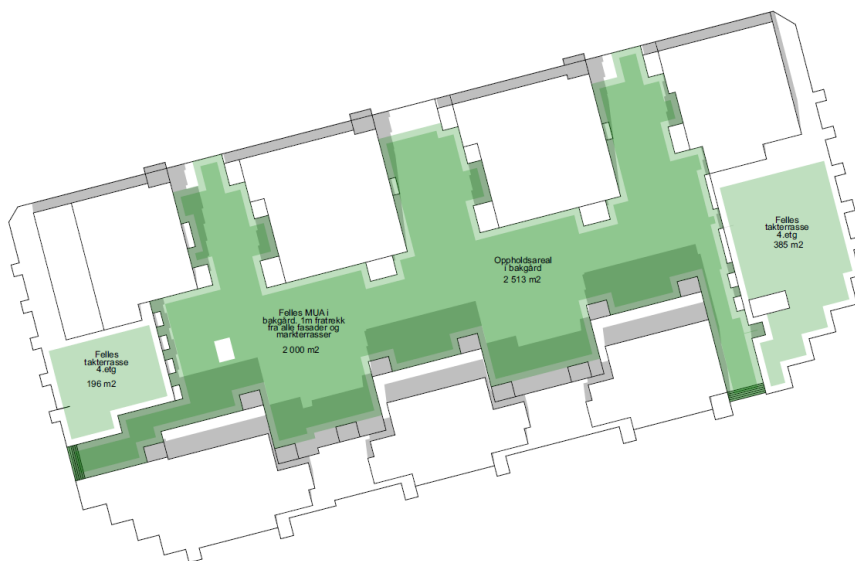
Redusert lekeareal og redusert krav til sollys skal kompenseres med høy kvalitet, og skal redegjøres for i rammesøknad. Det skal etableres ulike lekesoner for barn i ulike aldre, og lekeareal og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for og prioriteres til lek og samvær mellom barn og voksne i tråd med fellesbestemmelsene for lekeareal og uteoppholdsareal § 4.17. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av lekeareal og uteoppholdsareal, med formål om å ikke gi brukstillatelse før lekeareal og uteoppholdsareal er opparbeidet.

Lekeareal medregnes i minste uteoppholdsareal i tråd med Områderegulering Hønefoss § 4.17. Det presiseres i endringsforslaget at uteareal på utstikkende balkonger kan medregnes selv om de ligger under tilsvarende balkong i overliggende etasje. Inntrukken del av balkong medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

Endring av plan for felt BKB1 medfører redusert krav til felles uteoppholdsareal, redusert krav til felles uteoppholdsareal på terreng, og at en større andel av krav til uteoppholdsareal kan løses som privat uteoppholdsareal. Boenheter som ikke har privat uteoppholdsareal skal ha 20 m² felles uteoppholdsareal.

Endring i krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

	Samlet arealkrav pr boenhet	Felles uteoppholdsareal på terreng/ takterrasse	Felles uteoppholdsareal på terreng	Andel som kan være privat uteoppholdsareal	Andel av MUA som skal være sandlekeplass
Områderegulering Hønefoss for felt BKB1	20 m ²	20 m ²	15 m ²	0 m ²	75 m ² per 50 boenhet
BKB1	20 m ²	13 m ²	10 m ²	7 m ²	200 m ²



Figur 16 Skisse plassering av felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal er trukket 1 meter fra bygninger og markterrasser

Ved å legge inngang til boliger fra felles gårdsrom sikres det at uterommet blir i daglig bruk og det vil være viktig for sosial omgang i boligkvartalet. Det skal etableres inviterende, velfungerende, solfylte og gode møteplasser på bakkeplan for alle aldre i tråd med § 4.17. Takterrasser skal utformes inviterende med velfungerende skjerming mellom boliger og felles uteoppholdsareal på tak. I planarbeidet er 1 meter nærmest bygningene ikke medregnet i minste uteoppholdsareal.

Områderegulering Hønefoss definerer at minst 25% av uteareal på bakkeplan skal ha minst 5 timer sollys ved jevndøgn. Krav til sollys ved jevndøgn på terreng inne i gårdsrom er krevende i kvartalsutbygging da solbanen er lav ved jevndøgn. Skisseprosjekt viser at kravet til solbelyst areal er tilnærmet innfridd for prosjektet på bakkeplan. Endrede bestemmelser for felt BKB1 endrer kravet til at minst 20 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal ha sol minst 5 timer ved jevndøgn.

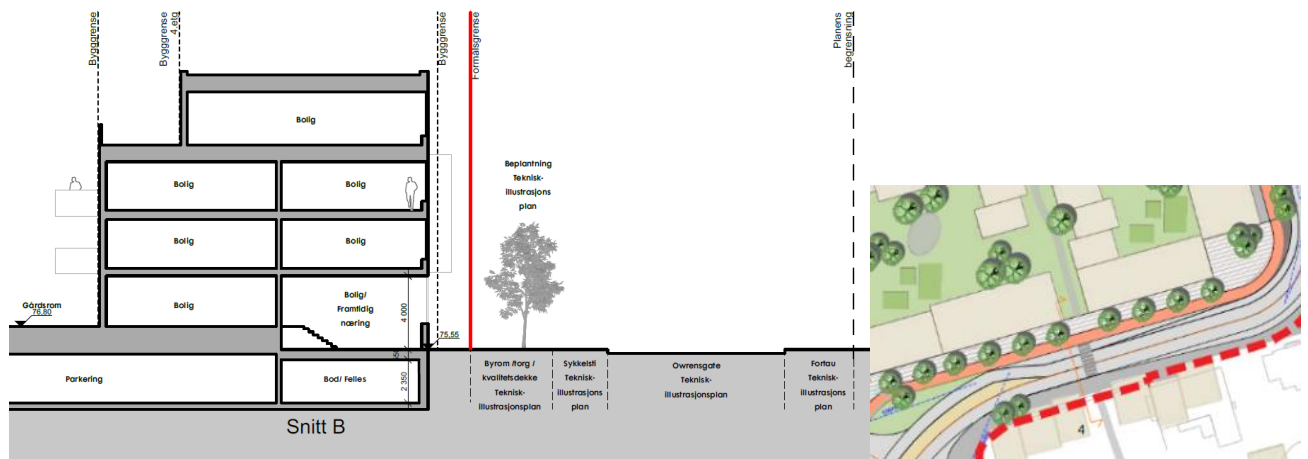
Blågrønne prinsipper for utforming av uteoppholdsareal i Områderegulering Hønefoss § 4.11 gjelder for felt BKB1.

6.5 Adkomst, trafikk, kollektiv, renovasjon og parkering

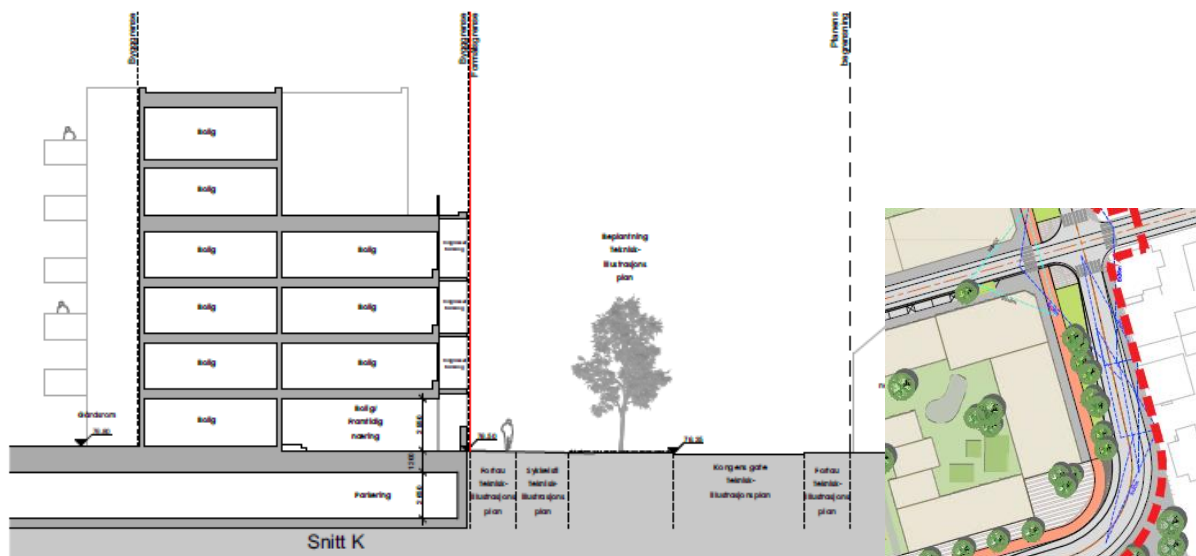
Det er ingen vesentlig endring i trafikkforhold, kollektiv og parkering i forhold til Områderegulering Hønefoss. Plassering av utkjøring fra parkeringskjeller skal tilpasses vedtatt plan for utforming av Sundgata, og endret plassering av bebyggelse mot Sundgata. Avkjøring er vist med pil i plankart. Det planlegges avkjøringer i indre gårdsrom som kan benyttes ved for eksempel flytting. Det er inngått utbyggingsavtale med Ringerike kommune for utforming av Sundgata. Utbyggingen vil ikke medføre

endringer i øvrige gater. Det inngås avtaler med Ringerike kommune og Viken Fylkeskommune for gjennomføring av arbeider.

Områderegulering Hønefoss har ikke regulert eller avklart fortau, sykkelfelt, bilfelt eller grønnstruktur i gate, men avsatt arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur. Vedlagt planforslaget er det snitt for hver 10. meter som viser hvordan regulert bebyggelse forholder seg til gateutforming iht. «Teknisk illustrasjonsplan» for hele gatebredden mot fylkesveg, vedlegg 4 Illustrasjonssnitt mot gate. Snitt mot Owrens gate viser byggegrense tilbaketrukket fra formålsgrensen. I teknisk illustrasjon er det illustrert byrom/torg langs Owrens gate mot felt BKB1, istedenfor fortau. Det er illustrert trær mellom torg og sykkelfelt. Bebyggelsen mot Owrens gate forholder seg til teknisk illustrasjonsplan på den måten at første etasje utformes planfritt mot byrom/torg/fortau, uten rampe og trapp, og at det skal være fysisk mulig å transformere bebyggelsen til næring/kontor mot gate.



Figur 18 - Snitt B gjennom bebyggelse mot Owrens gate og utsnitt gateutforming i teknisk illustrasjonsplan.

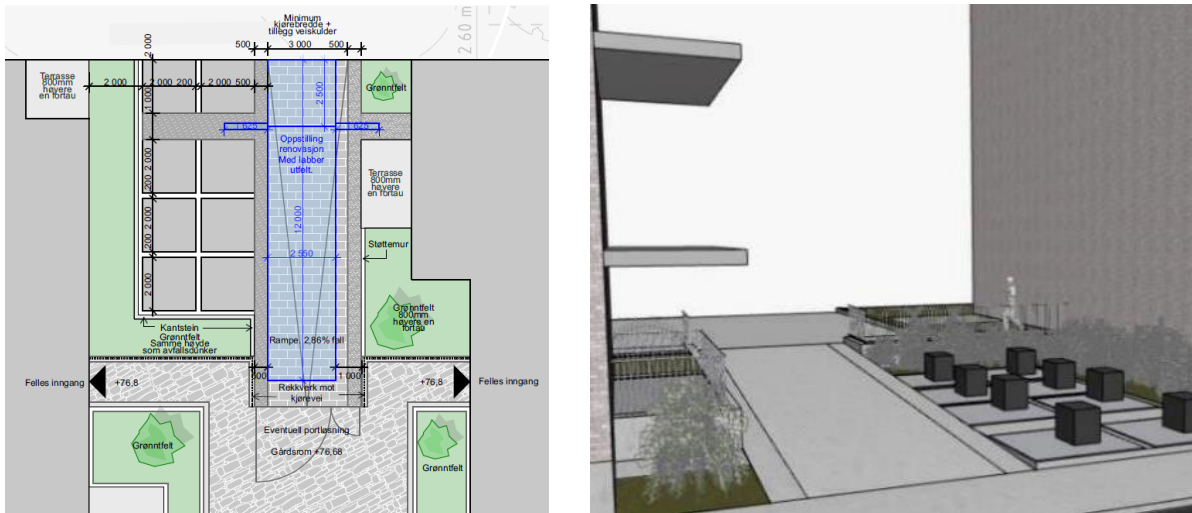


Figur 19 - Snitt K gjennom bebyggelse mot Kongens gate og utsnitt gateutforming i teknisk illustrasjonsplan.

Oppstillingsplass for brannbil skal ikke medregnes i uteoppholdsareal og bør ikke ledes inn i indre gårdsrom. Det er utarbeidet brannteknisk notat som redegjør for at rømning fra alle boenheter kan løses med oppstillingsplass i Sundgata og illustrasjonsplan som viser oppstillingsplass og rekkevidde for brannvesenets stige materiell i vedlegg 7.6 Overordnet brannstrategi. Oppstillingsplass for brannbil skal følge vedtatt utbygging av Sundgata. Rømning planlegges direkte til bakken fra 1. og 2 etasje, og fra 3 etasje og oppover med 2 uavhengig trapperom eller mulighet for henting med brannvesenets

stige materiell. Boliger der det ikke er tilgang til trapperom og som ligger utenfor rekkevidde til stige materiell sikres rømning med egen rømningsstige.

I endring av felt BK1 presiseres det løsning for renovasjon, med formål å sikre trygge gangveier for gående og en gjennomførbar løsning med nedgravd renovasjon. Nedgravde avfallsbeholdere skal plasseres mot Sundgata mellom bygninger. Det er planlagt hovedinnganger like ved nedgravde avfallsbeholdere, og det skal sikres trygge gangforbindelser for gående også ved tømning, blant annet ved å sette opp gjerde som stenges av HRA før rygging og under tømning. Når gangpassasjen er stengt, må gående benytte alternative gangveier ut av indre gårdsrom. Denne løsningen er vist i illustrasjonsplan. Endelig detaljprosjektert løsning for nedgravde avfallsbeholdere skal godkjennes av HRA.

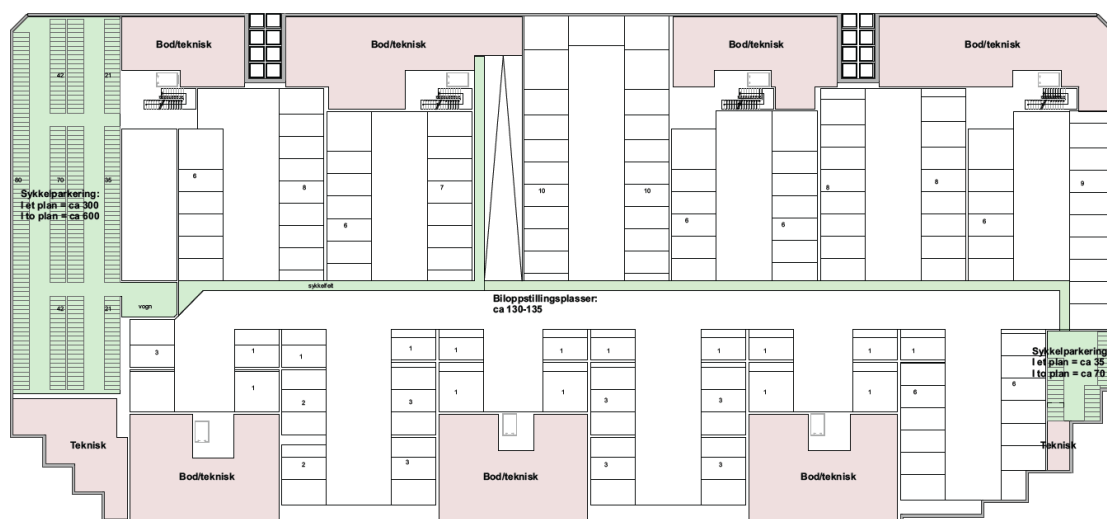


Figur 17- Plassering av avfall og oppstillingsplass for renovasjonsbil. Snuhammer for avfallsbil mellom bygninger

Det er ingen endring i krav til parkeringsdekning og utforming av parkeringsareal for bil, HC parkering, sykkelparkering for felt BKB1 i forhold til krav i Områdeplan Hønefoss § 4.20. Under vises tabell med parkeringskrav i Områdeplan Hønefoss § 4.20 for BKB1 og planlagt fordeling av boenheter og næringsareal:

Bolig	Planlagt andel	Antall boliger	Krav min P	Krav maks P	Sykkel
Inntil 60 m ²	65%	144	72	144	288
60-100 m ²	30%	66	33	99	132
> 100 m ²	5%	10	10	20	20
Næringsareal	400 m ²		2	6	4
sum		220	117	269	444

Foreløpig planskisse viser mulig etablering av ca.130-135 parkeringsplasser i kjeller i tillegg til 335 – 670 sykkelparkeringsplasser. Parkeringskjeller planlegges etablert som egen anleggseiendom der overliggende boliger leier parkeringsplass for bil. Parkeringskjeller planlegges også å inneholde bodere og sykkelparkering. Det skal sikres trygg adkomst til sykkelparkering via nedkjøringsrampe til p-kjeller. Gangadkomst til parkeringskjeller planlegges ned via trappekjerner. Nødvendig parkering forutsettes etablert i parkeringskjeller under bebyggelsen slik at gårdsrommet blir forbeholdt opphold.



Figur 21 - Foreløpig planskisse kjeller (parkering, bod areal og sykkelparkering)

6.6 Universell utforming og universell tilgjengelighet

Det er ingen endring av Områderegulering Hønefoss i forhold til krav til universell utforming for felt BKB1. Kvalitetsprogrammet til Områderegulering Hønefoss skal legges til grunn for utforming av utendørs arealer med formål om at arealet kan benyttes med like vilkår av så mange som mulig. Medvirkning skal sikres ved at Rådet for funksjonshemmede vil være høringspart i endring av plan for felt BKB1. Adkomst til uteareal og boliger vil bli universelt utformet fra Sundgata som er hovedadkomst til gårdsrom. Det planlegges etablert trapp for adkomst til gårdsrom fra sør.

Eksisterende regulering for felt BKB1 tillater at indre gårdsrom ligger inntil 1-1,5 m høyere enn gateplan. Planforslaget presiserer at det planlegges bolig i første etasje, med to ulike nivåer – en mot gate og en mot indre gårdsrom. Dette medfører at ikke alle boenheter i første etasje har alle hovedfunksjoner på samme nivå, og har da ikke nødvendigvis de samme mulighetene til universell tilgjengelighet.

Boenheter under 50 m² har ifølge TEK17 redusert krav til universell tilgjengelighet. Planforslaget stiller krav om at minst 60% av boenhetene skal være større enn 50 m².

Endring av plan medfører ingen endring av krav til parkeringsplass for forflytningshemmede, og det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser i henhold til fellesbestemmelse § 4.20 i Områderegulering Hønefoss.

6.7 Grunnforhold

6.7.1 Grunnforhold på eiendommen:

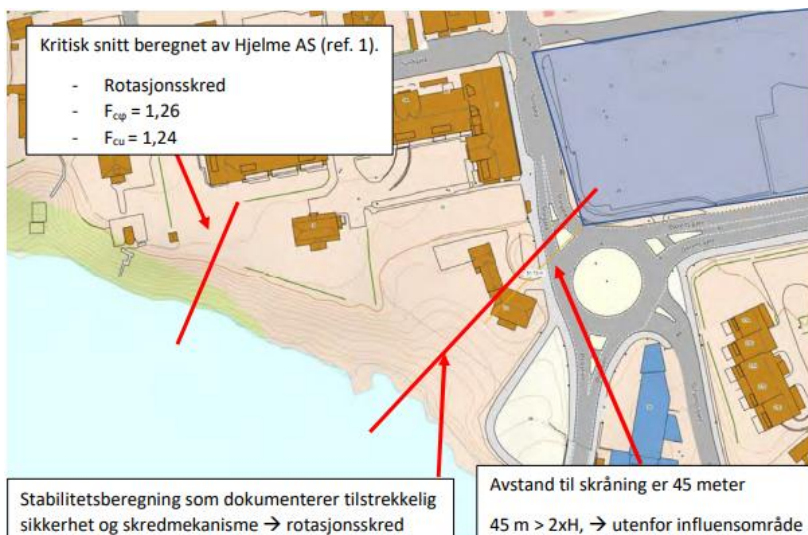
Grunnundersøkelser på eiendommen ble utført i 2007 (Løvlien Georåd, Geoteknisk rapport 07-113 nr. 1 Byporten), og baserer seg på eksisterende regulert volum på felt BKB1. (se vedlegg 7.1 Vurdering av områdestabilitet med vedlegg)

Eiendommen fremstår som flat, men eiendommen er lavest i sydvest og stiger med knappe to meter diagonalt mot nordvest. Rapporten fastslår at det er løsmasser (siltig sand) ned til 5-6 meter, over et tynt gruslag og leire videre i dybden (Udrenert skjærstyrke i leira(Su) er 30-70 kN/m² som betyr middels fast til fast leire).

Gjennomførte sonderingen indikerer at det er sand- og gruslag i leira også videre i dybden. Det vurderes at det er middels til fast leire. Dybde til fjell antas å være mer enn 41 m. To punkter registrerte grunnvannstand i kote 69,4 og kote 70,8.

6.7.2 Områdestabilitet:

Felt BKB1 ligger ikke i noen eksisterende kvikkleiresone, men felt BKB1 ligger under marin grense. Vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, steg 1-8 er gjennomført av Innlandet Geoteknikk AS 27.06.2022, se vedlegg 7.1 Vurdering av områdestabilitet med vedlegg. Konkusjon fra denne rapporten er at eksisterende grunnundersøkelser indikerer middels fast-fast leire, antatt kvikk ca. 15 meter under terreng. Tidligere vurderinger (Hjelme AS) i området viser at skredmekanismen er rotasjonsskred og at et løснеområde teoretisk sett vil kunne gripe $5xH$ inn mot tiltaksområdet. Dette bekreftes av ny stabilitetsberegning like ved tiltaksområdet. Det er også utført en stabilitetsberegning for å bekrefte beliggenhet av kritisk snitt og skredmekanisme i skråning mot elva like ved tiltak, vedlegg Y.1, Hjelme AS, Vurdering av områdestabilitet. Det konkluderes med at stabilitet er god og at det er ca. 33% antatt kvikkleire/sprøbruddmateriale over kritisk snitt, skredmekanisme er rotasjonsskred. Det konkluderes med at tiltaksområdet ikke ligger i et aktsomhetsområde for skred. TEK 17 §7-3 vurderes hermed ivaretatt for de aktuelle tomtene med gnr./bnr. 318/515, 318/90 og 318/228.



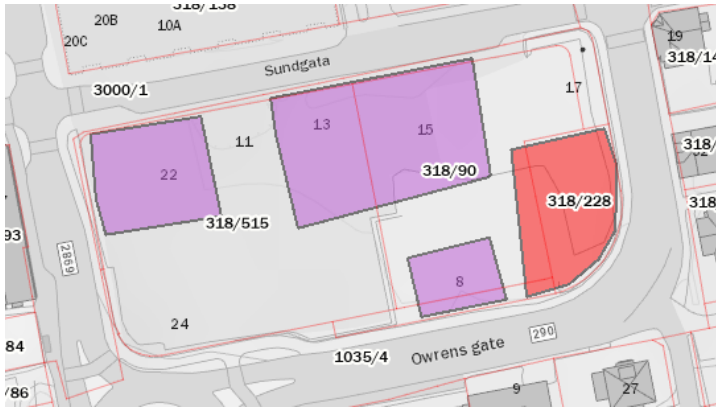
Figur 22 Illustrasjon hentet fra rapport om områdestabilitet, som viser kritisk snitt beregnet av Hjelme AS (ref. 1) og snitt beregnet for felt BKB1. Innlandet Geoteknikk AS 27.06.2022.

Parkeringskjeller planlegges på kotehøyde 72,65, som er over registret nivå for grunnvann. Dersom det skulle være grunnvann høyere enn planlagt parkeringskjeller, skal det bli valgt løsning som sikrer at kotehøyde for første etasje og indre gårdsrom beholdes, for eksempel ved å etablere vannrett kjeller.

Den planlagte utbyggingen vil bidra til at avrenning fra området blir mindre enn i dag, pga at en andel av overvann fra området ledes i overvannssystem og direkte til elv (jf Vedlegg 7.3 Vurdering av overvann). Innlandet Geoteknikk har i sin rapport (Vedlegg 7.1 Vurdering av områdestabilitet). Gjort følgende vurdering: «Det vurderes ikke å være forhold som gjør at tiltaket vil kunne ha negativ påvirkning på områdestabiliteten i området. Tiltaket utføres utenfor influensområdet til kritisk skråning ned mot kritisk skråning ved Storelva i sørvest. Tiltaket innebærer ingen endring i grunnvannsforholdene og avrenning fra tomten reduseres fra dagens situasjon. Dagens flomveier ligger i gatesystemet i området, dette endres ikke.

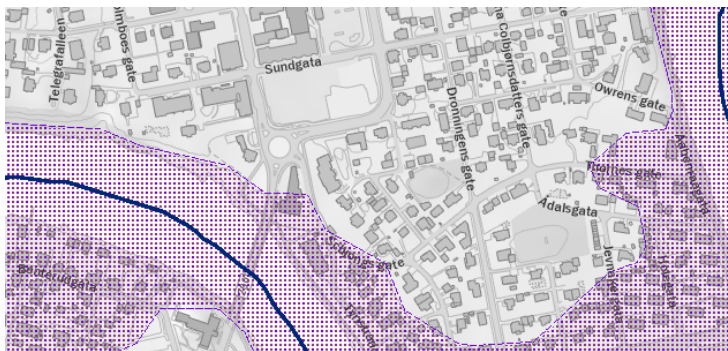
6.7.3 Mistanke om forurenset grunn

Det er vist 4 områder på eiendommen der det er angitt at det er mistanke om forurensning i kartgrunnlag hos Miljødirektoratet. 3 områder er registrert som «Mistanke om forurensning», mens ett område er angitt å ha «Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak». Det er gjennomført Miljøtekniske grunnundersøkelser i 2017 der det er konkludert med at det generelt er rene masser i de øverste lagene i kvartalene. (*Miljøtekniske grunnundersøkelser*). Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn på eiendommen før søknad om igangsettingstillatelse for slike arbeider jf. rapport fra Miljøtekniske grunnundersøkelser («Structor Geomiljø AS, Byporten Hønefoss – Miljøtekniske grunnundersøkelse», november 2017) og forurensningsforskriften kap. 2, § 2-6.



Figur 18 - Fra "Grunnforurensning", kart Miljødirektoratet

Felt BKB1 ligger utenfor flomsone for 200-års flom.



Figur 19 - NVE Aktsomhetskart for flom

6.8 Overvannshåndtering, flomveier og teknisk infrastruktur.

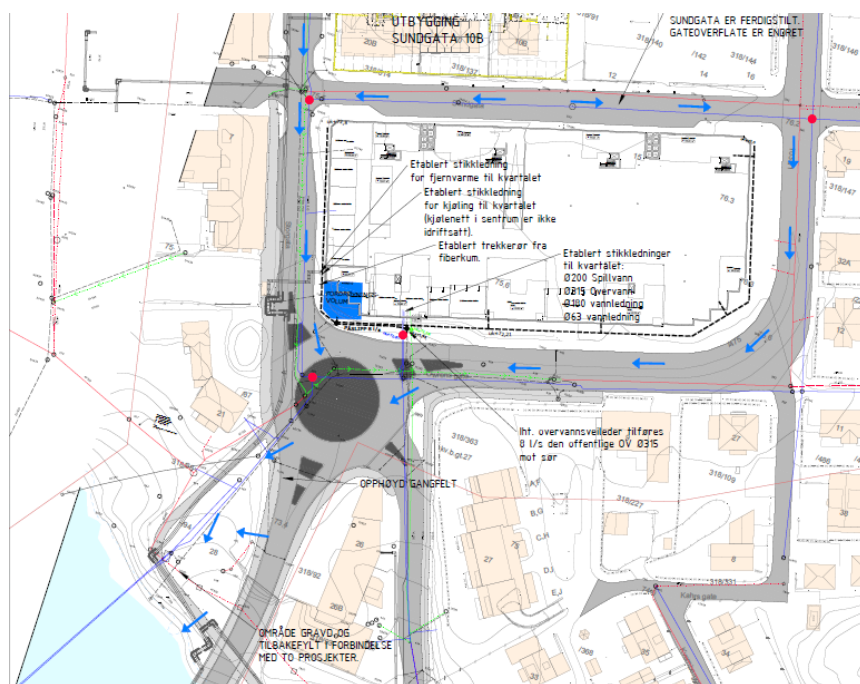
Det foreligger ikke egen overvannsvurdering for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss. I forbindelse med endring av plan for felt BKB1, er det presisert at både Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune, og oppdatert NVE veileder 2022, 4/2022 Overvann i arealplanlegging skal følges. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan 100-års klimajustert nedbør håndteres. Det er utarbeidet overordnet overvannsvurdering av Cowi, som også sammenligner 0-alternativet fra i dag med alternativet med utbygging av kvartalet, vedlegg 7.3 *Overordnet vurdering av overvann med oversiktskart VA*

Overvann på felt BKB1 håndteres gjennom tretrinnsprinsippet, dvs. infiltrasjon, fordrøyning og bortledning, i henhold til Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune. Det er ikke gjennomført infiltrasjonstest, men på bakgrunn av løsmassekart og infiltrasjonskart antas imidlertid infiltrasjonsevnen i stedege masser å være svært begrenset. Jorddekke og grøntareal over parkeringskjeller vil ha varierende tykkelse, men det vil bli minst 500 mm jorddekke som er tilstrekkelig for infiltrasjon av mindre regnhendelser. Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan fordrøyning og infiltrasjon skal opparbeides med blå-grønne løsninger i gårdsrom og på tak,

med formål å ivareta størst mulig andel av 100 års klimajustert nedbør på egen eiendom, og å bidra til redusert forurensning fra flomvei på veibane. Gårdsrom og tak skal opparbeidet med størst mulig permeable, blå-grønne flater, som for eksempel buskfelt, regnbed, gressdekke eller lignende.

Overvann ifra bakgård vil fordrøyes ved grusdekke og grønne flater, samles i drensledninger, og vil sammen med takvann føres til fordrøyningsanlegg, før påslipp til kommunal overvannsledning. Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune angir at det maks kan tillattes inntil 1 l/s * daa tilførsel av overvann til offentlig overvannsledning. Med en tomt på ca. 8000 m³, kan det da tillates inntil 8 l/s. Det gir da et behov for et fordrøyningsvolum på ca. 230 m³. En eventuell infiltrasjonstest kan redusere nødvendig fordrøyningsmagasin, Fordrøyningsmagasin planlegges etablert i prosjektets sørvestre hjørne (Ø315 Overvann). Denne overvannsledningen har tilnærmet direkte utløp til Storelva og er kun tilkoblet 3 eksisterende sluk i kommunal gate. Fordrøyningsmagasinet skal etableres innenfor felt BKB1, og plassering, løsninger og utforminger av fordrøyningsmagasinet skal ikke være til hinder for etablering av og vedlikehold av samferdsel- og teknisk infrastruktur i fremtiden. Fordrøyning (infiltrasjon og fordrøyning) er beregnet for nedbør av 25 års gjentakintervall med klimafaktor 1,4.

100-års klimajustert nedbør er håndtert via flomvei på terreng. Endring av felt BKB1 endrer ikke gateløp på terreng, og derfor heller ikke flomvei på terreng. Eksisterende drenslinjer viser at flomvei i dag på asfaltert gate langs bl.a. Storgata, Owrens gate og Kongens gate. Det tillates ikke at Sundgata benyttes som flomvei. Det foreligger ingen avklaring eller regulert plan for opparbeidelse av fylkesveiene Storgata, Kongens gate eller Owrens gate, og det er derfor ikke avklart om og hvordan eventuelle blå-grønne flomveier skal opparbeides. Hele nedslagsfeltet for flomvegen er 0,23 km³. Nedslagsfeltet for felt BKB1 kan bidra til vannføring anslått til 235 l/s ved 100 års gjentakintervall med klimapåslag 1,4, som utgjør ca. 4% av det totale nedslagsfeltet.



Figur 20 – Utsnitt fra Oversiktskart med plassering av fordrøyningsvolum og eksisterende flomveier ned til resipient.

Felt BKB1 består i dag i all hovedsak av tette flater der midlere avrenningskoeffisient er beregnet til 0,75. Foreløpige vurdering av overvann anslår at endring fra null-alternativet til utbygging av kvartalet vil redusere avrenningskoeffisient fra til 0,63, altså mindre direkte avrenning langs flomvei fra kvartalet enn dagens situasjon. Redusert avrenning oppnås på grunn av økt fordrøyning fra kvartalet, og at dette slippes på kommunal overvannsledning i stedet.

Det er foretatt egen vurdering av at flomveier og konklusjoner fra overvannsnotat er sett i sammenheng med grunnforhold og at overvannshåndtering ikke påvirker områdestabilitet i skråning ned mot elva. (jf. Vedlegg 7.1 Områdestabilitet i fm bygging av Byporten, Hønefoss)

Det er allerede etablert vann, avløps og overvannsledning til/fra område BKB1 som forutsettes benyttet. Løsning skal godkjennes av Ringerike kommune før arbeider igangsettes. Det er i tillegg etablert nytt ledningsnett (VA) i Sundgata.

Det skal ikke etableres tekniske innretninger eller annet på eller mot arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur som er til hinder for etablering av trafikkareal i fremtiden.

6.9 Landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier

Ingen endring i forhold til Områderegulering Hønefoss. Det er ikke relevant med landbruksfaglige vurderinger.

6.10 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse for endring av plan for felt BKB1 tidlig i planprosessen. Risiko som er avdekket senere enn ROS analysen har blitt fulgt opp med avbøtende tiltak. Det skal sikres at utbyggingen ikke påvirker områdestabiliteten. Det skal sikres gode siktforhold til og fra avkjøringspunkter og til parkeringskjeller for både biler og sykler. Det skal i anleggsfasen følge arbeidsvarslingsplan med særskilte tiltak for trafikksikring. Reviderte bestemmelser om støy er minstekrav og skal følges. Eventuelle balkonger mot Kongens gate og Owrens gate innglasses, som avbøtende tiltak til luftforurensning. Det skal utarbeides tiltaksplan for forurensede masser før grunnarbeider kan igangsettes.

Ryggning av renovasjonsbiler inn i kvartalet og tømning av avfall kan også medføre risiko for påkjørsel og risiko for uønsket hendelse. Avbøtende tiltak er at renovasjonsfirma først stenger av port til indre gårdsrom, deretter tømmer avfall, for dernest å åpne portene igjen.

6.11 Rekkefølgebestemmelser

For felt BKB1 gjelder også rekkefølgekrav i fellesbestemmelsene § 3 og dokumentasjonskrav § 4.

Før det kan gis rammetillatelse, skal det være skriftlig bekreftelse av Viken fylkeskommune og Ringerike kommune på at felt BKB1 kan benytte fylkesveiene og gangsti ned mot elva som flomvei.

Før det kan gis rammetillatelse skal detaljert renovasjonsløsning være godkjent av HRA.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for tidspunkt for ferdig opparbeidet lekeareal og uteoppholdsareal. Dersom bebyggelsen på felt BKB1 deles opp i ulike byggetrinn, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøres for minst tilhørende midlertidige lekeareal og uteoppholdsareal på terreng, og tidspunkt for ferdig opparbeidelse av disse, med formål om at det ikke skal gis brukstillatelse før lekeareal og uteoppholdsareal er opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til bruk skal lekeareal og uteoppholdsareal være opparbeidet. Dersom planområdet bygges ut i trinn, skal parkeringskrav og krav til uteopphold og lek for det antallet boenheter som etableres være ferdigstilt før bebyggelse i byggetrinnet kan tas i bruk. Dersom det søkes om tillatelse til bruk på deler av året som ikke egner seg til opparbeidning av utearealer, skal disse være opparbeidet senest påfølgende sommer, og senest uke 24.

Før det kan gis tillatelse til bruk til boliger i første etasje skal det skal være opparbeidet beplantning mellom bebyggelse og samferdselsareal som bidrar til redusert innsyn.

Før det kan gis tillatelse til bruk skal trygg flomvei være sikret.

7. Virkninger og konsekvenser av endring av plan for felt BKB1

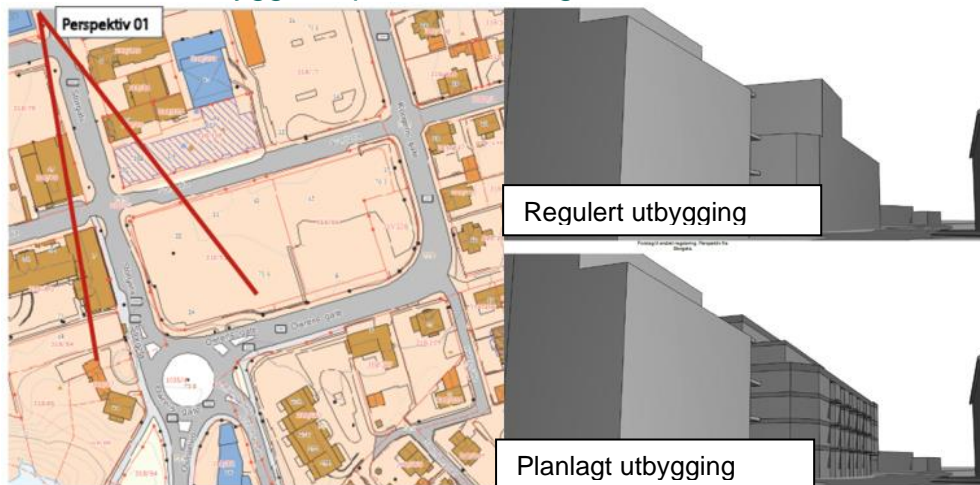
7.1 Overordna planer

Områderegulering Hønefoss vil bli oppdatert med ny versjon med endrede feltbestemmelser for felt BKB1, og presisering av øvrige bestemmelser som omhandler felt BKB1. Endring av felt BKB1 vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for overordnede planer.

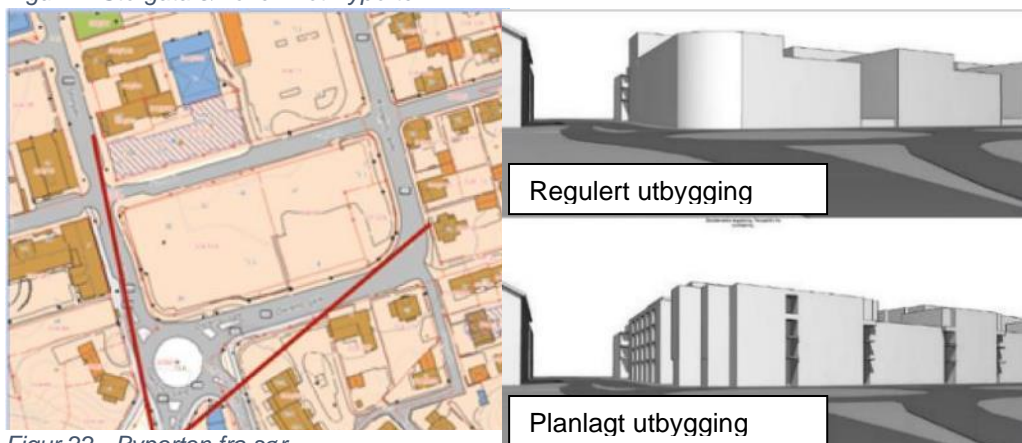
7.2 Endret arealbruk for felt BKB1

Endring av plan medfører at det ikke lenger stilles krav om 4 meter etasjehøyde mot Sundgata og Kongens gate, og dermed ikke lenger har fleksibilitet i arealformål. Første etasje mot Owrens gate skal etableres med 4 meters etasjehøyde, det kan tillates boligformål og det skal vises en alternativ plan for hvordan disse kan omgjøres til næringsvirksomhet. Mot Storgata og tilhørende kvartalshjørner opprettholdes kravet om 4 meters etasjehøyde og krav om utadrettet virksomhet. Krav om at Owrens gate skal kunne transformeres til næringsvirksomhet ved behov i fremtiden, møter til en viss grad intensjonene om fleksibel bruk av første etasje mot gate i Områderegulering Hønefoss.

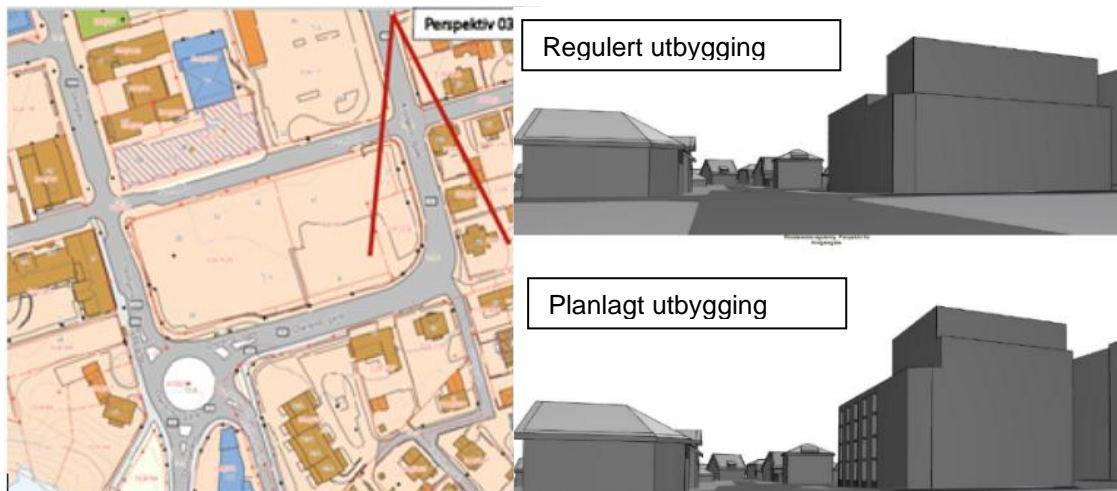
7.3 Endret bebyggelse på felt BKB1 og stedets karakter



Figur 21 Storgata sørover mot Byporten



Figur 22 - Byporten fra sør



Figur 23 - Kongensgate fra nord

Områderegulering Hønefoss § 1.1. Planens hensikt er å oppnå et variert og levende byliv som bygger videre på byens historiske bebyggelse og kvartalsstruktur. Ved å etablere en mer sammenhengende bebyggelse mot sør og Owrens gate vil kvartalet fremstå enda mer som kvartalsbebyggelse. Det etableres punktthus mot Sundgata. Punktthus er ikke det som forbindes med kvartalsstruktur, men ettersom det ikke lenger vil bli tillatt svalgangsløsning mot Sundgata anses det samlet sett som en mer kvartalsbebyggelse enn det som er regulert i eksisterende Områderegulering for felt BKB1.

Ved å trappe bebyggelsen mot krysset mellom Storgata og Sundgata, vil kvartalet fremstå mer tilpasset nærliggende eksisterende bebyggelse, og volumet vil passe mer inn i gateløpet til Storgata.

Hovedgrepene i Områderegulering Hønefoss videreføres ved at det er lavere bebyggelse i sør mot Owrens gate (3 og 4 etasjer) og høyere i nord mot Sundgata (6 etasjer). Endret plassering av gesims vil kunne gi et mer harmonisk forhold mellom gesims og møne i Sundgata, og vil i større grad følge intensjonene i Områderegulering Hønefoss om trapping av bebyggelse.

Noe høyere bebyggelse, og noe endret plassering av byggegrense for gesims vil kunne gi noe mer skygge for omgivelsene. Skyggediagram viser at de planlagte endringene gir relativt små endringer i skyggevirksomhet. Større mellomrom mellom bebyggelse i Sundgata vil kunne bidra til at det blir mer sikt og åpenhet for Sundgata Terrasse mellom byggene i forhold til eksisterende regulering med mer langsgående bebyggelse. I tillegg vil inntrukket 5. og 6. etasje mot vest bidra til bedre utsiktsforhold fra felles takterrasse i Sundgata Terrasse. For å få et realistisk bilde av endring er det utarbeidet skyggediagram både for gjeldende regulering og forslag til endring. Se vedlegg 5 Illustrasjoner av volum og fasader med soldiagram.

7.4 Bokkvalitet

Endring av plan for felt BKB1 vil medføre endret bokkvalitet. Endring av plan vurderes å gi økt bokkvalitet i form av et større felles indre gårdsrom med bedre støyforhold, som bedre vil kunne legges til rette for felles møteplasser for beboere på feltet. Økt innvendig romhøyde i leilighet vurderes også å gi økt bokkvalitet. Økt andel ensidige leiligheter mot trafikkerte gater med støvproblematikk, og inntil 38 % avvik fra avbøtende støytiltak for plassering av bolig (støvfølsomt bruksformål) på felt BKB1 i avvikssone for støy vurderes å gi redusert bokkvalitet for de leilighetene det gjelder. Boliger i første etasje med innsynsproblematikk mot trafikkerte gater vurderes å kunne få redusert bokkvalitet. Boliger fra 2. etasje og oppover mot øst-sør og vest mot trafikkerte gater vurderes å få økt bokkvalitet i form av gode utsiktsforhold. Boliger mot sør og vest mot trafikkerte gater vurderes å også få økt bokkvalitet i form av gode solforhold. Ettroms boliger i første etasje mot Owrens gate vurderes å både få økt bokkvalitet i form av ekstra høy innvendig høyde (4 meter), gode solforhold og direkte tilgang til felles

uteoppholdsareal på terreng, og redusert bokvalitet i form av innsynsproblematikk, ikke separat soverom og potensielt ikke universelt tilgjengelig utformet bolig.

Endring av leilighetsstørrelser for felt BKB1 vurderes å gi økt bokvalitet i form av økt boligmiks og et bredere og rimeligere boligtilbud til førstegangskjøpere og aleneboere, samtidig som økt andel ettroms kan medføre noe høyere gjennomtrekk av beboere, og dermed også et mindre stabilt bomiljø.

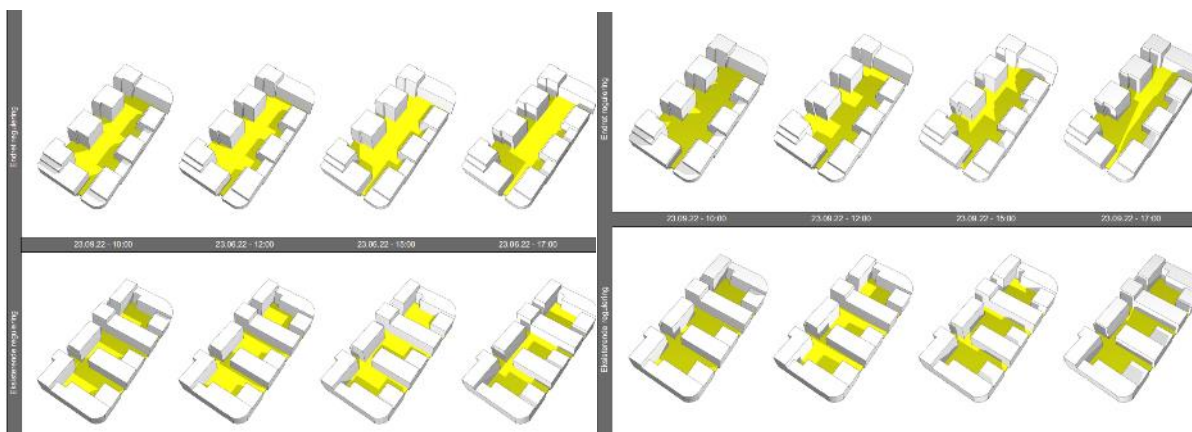
7.5 Barns interesser, lekeareal, uteoppholdsareal og rekreasjon

Ett større indre gårdsrom med et samlet lekeareal vil kunne gi gode synergieffekter for barn ved å gi bedre muligheter for barn og unge innad i kvartalet å møtes. Et større sentralt plassert lekeareal vil kunne gjøre at barn kan leke i bakgården, og at foreldre kan følge med. Det vil være viktig at leiligheter for familier med barn har utsyn til indre gårdsrom og lekeareal. Krav til direkte sollys på lekeareal reduseres i forslag til endring av felt BKB1. Det er vurdert som viktig at solfylt areal forbeholdes barn, men også at benker plasseres strategisk og solfylt slik at både barn, unge og foreldre og øvrige beboere opplever indre gårdsrom som attraktivt. Det er spesielt viktig at det etableres velfungerende skjerming mellom boliger og lekeareal med benker, slik at både fellesareal og private boliger oppleves gode.

Det er relativt stor fleksibilitet i leilighetsfordeling også i endring av plan for felt BKB1. Det er viktig at det etableres inviterende, velfungerende og gode møteplasser også på bakkeplan. Flere innganger fra indre kvartal til boligene vil være et godt tiltak for både å aktivisere uteoppholdsareal på bakkeplan, og å tilrettelegge for uformelle og hyppige møter mellom menneskene som vil bo her. Takterrassene med gode solforhold og godt utsyn vil være et godt supplement til uteoppholdsareal, selv om det ikke kan erstatte de hverdagslige møtene i indre gårdsrom. Takterrasser må utformes inviterende, og det er spesielt viktig at det er velfungerende skjerming mellom boliger og felles uteoppholdsareal på tak.

Bygninger mot sør vil bidra som støyskjerm for det planlagte uteområdet og hindre at støy fra Owrens gate belaster uteareal i gårdsrommet.

Privat uteoppholdsareal er en viktig kvalitet i et boligprosjekt i by og dette arealet kan derfor medregnes i det totale arealet (MUA) i tråd med bestemmelsene i Områdeplan Hønefoss.



Figur 24 - Sammenligning solforhold i gårdsrom midtsommer til venstre, og ved jevndøgn til høyre.

7.6 Trafikkforhold

Det er ingen vesentlig virkning av trafikkforhold i endring av plan for felt BKB1. Renovasjonsløsning var ikke avklart i eksisterende plan, og utfordringene er tydeliggjort i endring av plan. Det forutsettes at porter i indre gårdsrom stenges av, og at renovasjonsbil deretter rygger og tømmer avfall. Det vil være

viktig å følge opp trafikksikker henting av avfall med HRA i videre detaljprosjektering og ved søknad om tiltak.

7.7 Universell tilgjengelighet og universell utforming

Endring av plan for felt BKB1 innebærer ingen vesentlig endring av universell utforming. Kotehøyde i indre gårdsrom beholdes, noe som medfører at en del av adkomstene til indre gårdsrom vil være via trapp. Hovedatkomst til indre gårdsrom og utforming av felles uteoppholdsarealer og lekearealer vil være universelt utformet.

7.8 Landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier

Endring av plan for felt BKB1 har ikke virkning på landskap, kulturminner, kulturmiljø og naturverdier.

7.9 Energibehov – energiforbruk

Det er ingen konsekvens av endring av plan for felt BKB1 i forhold til energibehov og energiforbruk. Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

7.10 ROS

Risiko for støyplager i boligene økes. Risiko for områdestabiliteten eller håndtering av overvann endres ikke med endret plassering av bebyggelse. Områdestabilitet er vurdert iht. NVE 1/2019 som viser at hverken utbygging av kvartalet eller planlagt håndtering av overvann vil påvirke områdestabiliteten.

Endring av plan for felt BKB1 vurderes ellers å ikke ha vesentlig konsekvens for ROS-analysen av felt BKB1.

7.11 Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur

Endring av plan for BKB1 omfatter ikke tilliggende samferdselsareal. Etablering av blågrønne flomveger (iht. Områdeplan Hønefoss) på dette arealet er derved ikke vurdert i planen. Utbyggingen av BKB1 vil imidlertid medføre at en større andel av dagens overvann fra området vil bli håndtert via overvannssystem. Vurdering iht. NVE 1/2019 fastslår imidlertid at overvannshåndteringen ikke vil påvirke områdestabiliteten.

Endring av plan medfører ingen konsekvens for teknisk infrastruktur i forhold til Områderegulering Hønefoss, for felt BKB1.

7.12 Masseforvaltning og massebalanse

Det er ingen vesentlig konsekvens av endring av plan for felt BKB1 i forhold til masseforvaltning og massebalanse. Grunnundersøkelser fra 2007 i vedlegg 7.1 Vurdering av områdestabilitet med vedlegg, vurderer at løsmasser i øverste lag kan benyttes til planering av områder som ikke skal bebygges, men at massene ellers ikke er egnet til byggeformål. Forurensede masser skal håndteres i henhold til Forurensningsforskriften. Ettersom det i endringsforslaget fortsatt planlegges nedgravd parkeringskjeller over hele felt BKB1, vil det fortsatt være snakk om større mengder med masser som må transporteres bort. Massehåndtering er ivaretatt i gjeldende fellesbestemmelser i Områderegulering Hønefoss.

7.13 Interessesemotsetninger og avveining av virkninger

Det vurderes som flere fordeler enn ulemper ved å øke høyden på bebyggelsen, med formål om å tilrettelegge for økt høyde i boenhetene og for å sikre gjennomførbare prosjektet. Det er relativt små endringer i skyggevirkingen for omkringliggende bebyggelse og gater. Det vil bli mer luft mellom bebyggelse mot Sundgata i endringsforslaget, som vil kunne gi noe mer utsyn enn regulert volum.

Det vurderes at det er flere fordeler enn ulemper ved å endre plassering av bebyggelse, da det gir et større samlet indre gårdsrom. Endring av volum innenfor feltet, vil gjøre at bebyggelsen er mer tilpasset omkringliggende bebyggelse og estetikk, spesielt mot Storgata og intensjonene i Områderegulering Hønefoss om trapping av bebyggelse. Dype bygg, istedenfor flere smalere bygg vil gi flere ensidige boenheter, men samtidig unngå svalgang mot gate. En del boenheter vil kunne få økte utfordringer knyttet til støy, men vil få ett større felles indre gårdsrom med høyere kvalitet og økt etasjehøyde. Det forutsettes i planforslaget at støyuksatte boenheter og ellers boenheter med redusert bokvalitet i form av innsyn eller små boenheter gis kompenserende bokvaliteter.

Redusert krav til felles uteoppholdsareal knyttes til økt antall mindre boenheter. Det vurderes som riktig å tilby økt antall mindre boenheter, da det i samfunnet er en relativt stor andel aleneboere. Hensikten er også å kunne tilby sentrumsnære boenheter for førstegangskjøpere. Beliggenheten til felt BKB1 er svært sentral, og vil kunne bidra til redusert transportbehov for mange. Redusert felles uteoppholdsareal skal kompenseres med økt kvalitet på uteoppholdsareal på terreng og på tak. Endret plassering av bebyggelse vil i større grad gi skjerming av uteoppholdsareal mot trafikkerte gater.

8. Innkomne innspill

8.1 Merknader

Oppdateres etter høring

9. Avsluttende kommentar

Forslagsstiller vurderer at den omsøkte endringen vil bidra til at utbygging av Byporten får høyere kvalitet uten at den regulerte utnyttelse av kvartalet økes.

10. Vedlegg:

1. Forslag endret plankart
2. Forslag endrede planbestemmelser
3. Illustrasjonsplan med leilighetsfordeling
4. Illustrasjonssnitt mot gate
5. Illustrasjoner av volum og fasader med soldigram
6. Illustrasjon minste uteoppholdsareal med solforhold
7. ROS, Risiko og sårbarhetsanalyse
 - 7.1. Vurdering av områdestabilitet, med vedlegg
 - 7.2. Miljøtekniske grunnundersøkelser
 - 7.3. Overordnet vurdering av overvann med oversiktskart VA
 - 7.4. Overordnet vurdering av støy.
 - 7.5. Overordnet vurdering av luftkvalitet.
 - 7.6. Overordnet brannstrategi