



Arkiv: PLANID-488,
PLANNAVN-488 -
Detaljregulering
for Alles hus,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
318/443
Journalpostnr.: 21/8500-32
Saksbehandler: Ingrid Strømme
Dato: 29.06.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
69/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	14.08.2023
50/23	Formannskapetets Strategi og plan	22.08.2023

488 Detaljregulering for Alles hus - 1.gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 14.08.2023 - 69/23

1. Forslag til 488 - detaljregulering for Alles hus fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til 488 detaljregulering for Alles hus sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til 488 - detaljregulering for Alles hus fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til 488 detaljregulering for Alles hus sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Parter i saken

Forslagsstiller: Stiftelsen Ringerike kultureiendom AS

Fagkyndig: Norconsult AS

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for ombygging og utbygging av nye Alles hus, kulturhuset i Arnemannskrysset, også kjent som bygget til Byscenen, og omkringliggende uteområder. Hovedinnholdet i planen er nytt inngangsparti, foajé og kafé i 1.etasje, nye øvingsrom, nytt påbygg/tilbygg for øvingsaktiviteter og konserter og utvidelsen av scenen. Planen sikrer også betydelig oppgradering av uteoppholdsarealene, blant annet trappa mellom kulturhuset og Sentrumskvartalet og ned til nivå med Kongens gate. Kommunedirektøren mener innholdet i planen vil være et positivt løft for Hønefoss som kulturby. Planen og ringvirkninger av planen, er med på å oppfylle mål i samfunnsdelen, særlig innen sosial bærekraft.

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 22.08.2023:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt

FS2- 50/23 Vedtak:

1. Forslag til 488 - detaljregulering for Alles hus fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til 488 detaljregulering for Alles hus sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 69/23 Vedtak:

1. Forslag til 488 - detaljregulering for Alles hus fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til 488 detaljregulering for Alles hus sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

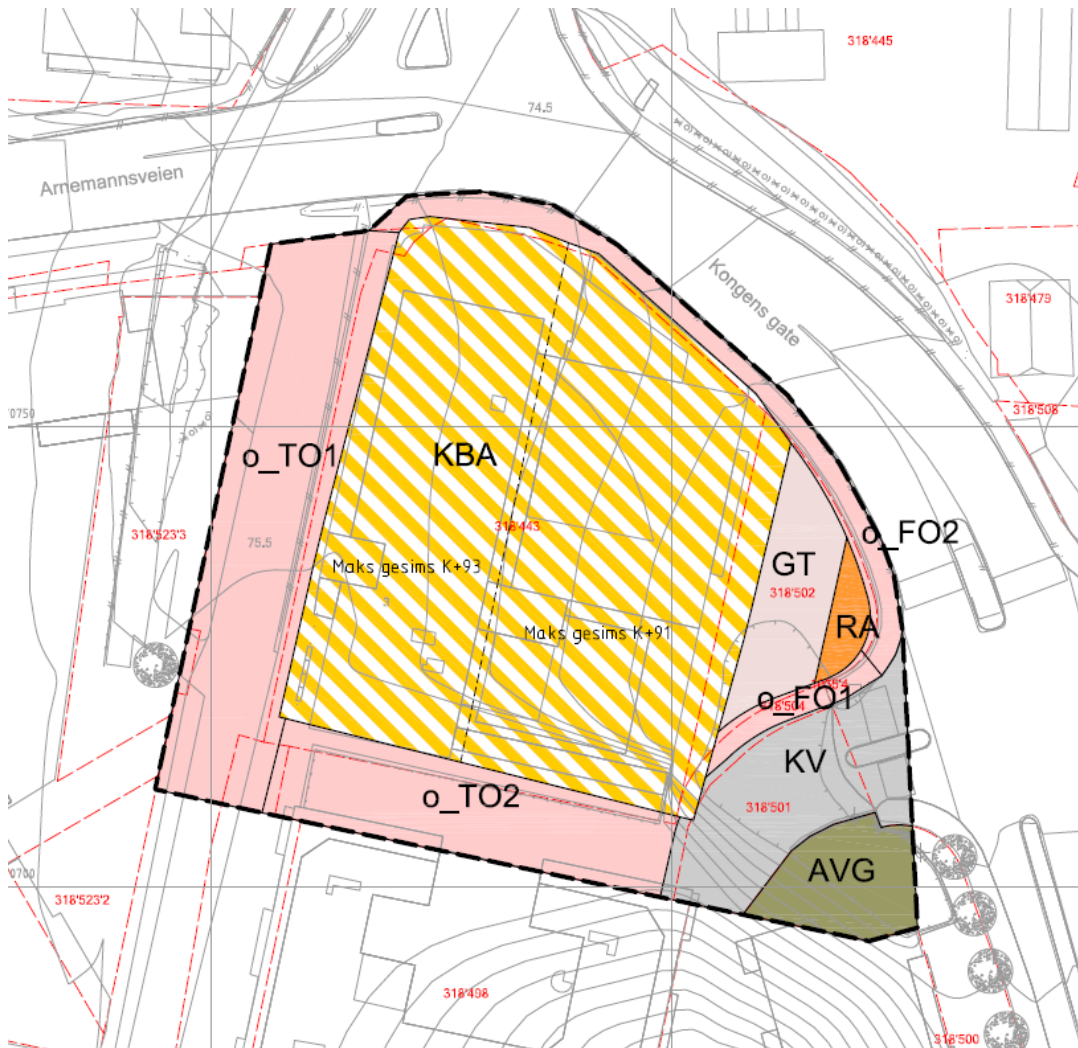
Innledning/Bakgrunn:

Planen er for Alles hus omfatter en ombygging og utbygging av nye Alles hus, kulturhuset i Arnemannskrysset, også kjent som bygget til Byscenen, og oppgradering av tilhørende utearealer.

Stiftelsen Ringerike kultureiendom AS tok initiativ til rehabilitering, tilbygg og påbygg av kulturhuset og å bruke mer av bygget til kulturinstitusjon og bevertning. En viktig del av planen er opprustning av utearealene til å bli mer innbydende for de som bruker bygget og for allmennheten.

Områderegulering for Hønefoss (byplanen) setter krav til at det lages reguleringsplan for dette feltet for at det kan gis byggetillatelse.

Planområdet ligger mellom Brutorget, Sentrumskvartalet og Kongensgate.



Figur 1 – Plankart til 1.gangsbehandling

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke gjennomført vedtak i plansaken, men det er gitt byggetillatelse for deler planen.

Som nevnt over er det krav til i byplanen krav til detaljregulering for feltet. Tiltakshaver Ringerike kultureiendom AS søkte om dispensasjon fra dette kravet. Kommunedirektøren vurderte at det kunne åpnes for tiltak i fase 1, men at planen måtte vedtas før søknader for resterende tiltak kunne sendes inn, jf. referat fra forhåndskonferanse (saksnr 21/7954-2).

For trinn 1 har kommunen fattet delegerte vedtak om [rammetillatelse 08.02.2022](#) og [igansettingstillatelse 03.08.2022](#), samt et senere [endringsvedtak 31.05.2023](#), som tillater skilt på fasaden ved hovedinngangen mot gaten Hønefoss bru.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Størrelsen på planområdet er 4,81 daa, og dagens kulturhus utgjør store deler av området. Bygget huser i dag Ringerike kultursenter med Byscenen, Bysalen amfi, kontorer, Freezone, Bassgarasjen, møterom, barer og dansesal. Det er også 7 leiligheter der i dag. I tillegg består planområdet av samferdselsareal.

Planforslaget

Komplett planforslag er mottatt fra Norconsult 27.06.2023.

Planforslaget består av dokumentene som er vist i tabellen under.

Tabell 1 - Dokumentene i planforslaget

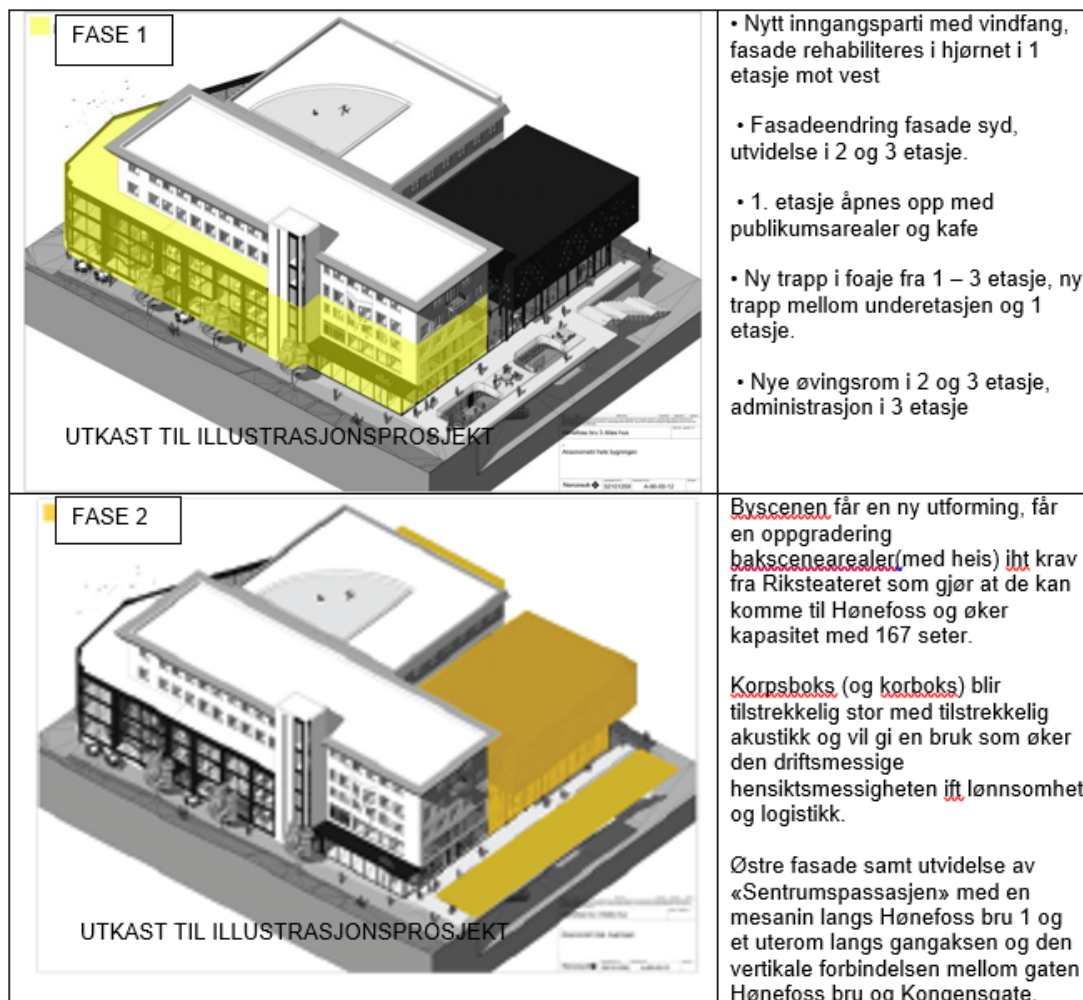
Dok #	Tittel	Firma	Dato
01	<i>Planbeskrivelse: word, pdf</i>	<i>Norconsult</i>	<i>29.06.2023</i>
02	<i>Reguleringsbestemmelser: word, pdf</i>	<i>Norconsult</i>	<i>29.06.2023</i>
03	<i>Plankart: pdf, SOSI, txt-kontrollrapport</i>	<i>Norconsult</i>	<i>21.06.2023</i>
04	ROS-analyse: PDF	Norconsult	31.03.2023
05	Konklusjon behovsanalyse:PDF	Fueled	20.03.2022
06	Fueled behovskartlegging	Fueled	20.03.2022
07	Vannlinjeberegning	Norconsult	29.05.2020
08	Vurdering av rasfare og kvikkleire	Norconsult	23.02.2023
09	Forprosjekt akustikk	Norconsult	24.01.2022
10	<i>Illustrasjonsplan</i>	<i>Norconsult</i>	<i>21.06.2023</i>
11	<i>Utsjekk oppstartmøtereferat: word, pdf</i>	<i>Norconsult</i>	<i>29.06.2023</i>
12	Oppsummering innkomne merknader	Norconsult	01.06.2022
13	Oppsummering medvirkning BYlab	Norconsult	03.04.2023
14	<i>Foreløpige Fasadetegninger 4 stk,</i>	<i>HLF arkitektur</i>	<i>20.06.2023</i>
15	<i>Soldiagram, 2 stk</i>	<i>HLF arkitektur</i>	<i>20.06.2023</i>
16	Dambruddsbølgeberegning	Norconsult	19.12.2016
17	<i>VA-notat</i>	<i>Norconsult</i>	<i>14.06.2023</i>
18	<i>Trafikknotat</i>	<i>Norconsult</i>	<i>22.02.2023</i>
19	<i>Foreløpige Terrengsnitt 2 stk</i>	<i>HLF arkitektur</i>	<i>20.06.2023</i>
20	<i>Ifc modell</i>	<i>HLF arkitektur</i>	<i>20.06.2023</i>
21	<i>Illustrasjonsplan med bevegelseslinjer</i>	<i>Norconsult</i>	<i>21.06.2022</i>
22	<i>Brannkonsept</i>	<i>Norconsult</i>	<i>21.12.2022</i>

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Stiftelsen Ringerike kulturstiftelse er forslagstiller og Norconsult er fagkyndig.

Planens hovedgrep

Store deler av bygningsmassen skal gjenbrukes, men det planlegges også for ombygging og utvikling. Fase 1 av prosjektet som under «Tidligere behandlinger og vedtak» har blitt godkjent av byggesak er illustrert under i figur 1. Tiltakene i fase 2, tilbygg for nytt øvings- og konsertlokale, utbedring og ombygging av trapp og utvidelse bak scenen og gatetunet mot Kongens gate må avvete vedtatt reguleringsplan før det kan sendes inn søknad er også vist på i figur 2.



Figur 2 Oversikt over tiltakene i fase 1 og fase 2 av prosjektet

Planen regulerer følgende tre utearealer:

- 1) Torgareal i Hønefoss bru (o_TO1)
- 2) Sentrumspassasjen (o_TO2)
- 3) Areal på baksiden av bygget mot Kongens gate (GT)

Arealene er vist på plankartet i figur 1, plankart vedlegg 3 og på foreløpig illustrasjonsplan under i figur 3 og (vedlegg 10). Torgarealet i gaten Hønefoss bru underbygger byplanens visjon om et utvidet torg og kulturakse og legger til rette for grønn mobilitet.

«Sentrumspassasjen», trappa mellom Hønefoss bru 1 og 3 reguleres med formål om å oppgradere og utvide den slik at det blir en mer innbydende og oversiktlig trapp/passasje som også vil kunne fungere som møteplass. I tillegg blir den siste plassen mot Kongens gate regulert til gatetun med hensikt å håndtere varelevering, renovasjon, kiss&ride, renovasjon, sykkelparkering for ansatte m.m. Dagens parkering på dette arealet fjernes. Det skal etableres en utvendig heis fra bunnen av trappa og opp til hovedinngangen for rullestolbrukere o.l.



Figur 3 – Utsnitt fra foreløpig illustrasjonsplan (vedlegg 10)

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i byplanen. Det er regulert til sentrumsformål (BS13), torg, og samferdselsareal, og planforslaget er i tråd med byplan. Sentrumspassasjen, trappen ned til innkjøring til parkeringshuset til Sentrumskvartalet, samsvarer med formålet i byplanen (o_SGG3) som er gangvei, gangareal, gågate. Torgformålet i byplanen videreføres for Hønefoss bru. Planforslaget er med å bygge oppunder byplanens prinsipper om å binde byen sammen og forsterke aksene fra nordsia og mot Søndre Torv. Planforslaget utfordrer heller ikke høydebegrensningene i byplanen.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer og hjemmelshavere:

- 318/433 Ringerike Kulturstiftelse eier store deler av bygget som er i bruk i dag. De skal stå for driften av Alles kulturhus.
- 318/433 Eiere av leilighetene i bygget/seksjoner
- 318/433 Ringerike kommune 3 og 4 etasje (lokaler til undervisning og øving for kulturskolen og SFO fortsetter etter ombygging)
- 318/433 Kultursentrum AS er eier av seksjon med lokaler som brukes av ungdomsklubben Freezezone, administrasjonen til Stiftelsen Positiv Oppvekst og Sentrumskirken og Studio 5
- 318/500, 501, 96 Utearealer tilhørende eiere av Sentrumskvartalet
- 318/427 Torgarealer Ringerike kommune
- 318/502 Eksisterende parkeringsplass
- 318/504 Sentrumspassasjen og areal frem mot fortau

Innspill til planoppstart

Norconsult varslet på vegne av Ringerike kultureiendom AS, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i Ringerikes Blad 08.03.2022, samt på kommunens nettsider. Varslingen var i henhold til krav plan- og bygningsloven § 12-8. Det kom inn

totalt 10 innspill, se vedlegg 20. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i planbeskrivelsen og vedlegget 12.

Det er ikke varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021.

Planforslaget er i tråd med mange av målene i samfunnsdelen når det gjelder økonomisk og sosial bærekraft, og bærekraft for klima og naturmiljø. Alles hus vil styrke sentrum og i tillegg til organiserte aktiviteter og arrangementer være møteplass for mer uformelle aktiviteter. Planens fokus på tilrettelegging for gående og sykkel og en forskjønning av utearealene med grøntelementer, er i tråd med bærekraftsmålene innenfor klima og naturmiljø.

I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien i samfunnsdelen.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling og Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger svært sentralt i Hønefoss. Ombyggingen som gjør at hovedinngangen vender mot torget Hønefoss bru vil gjøre at bygget henvender seg til byen og til myke trafikanter og vil oppleves som en mer integrert del av sentrum. Utvidelsen av kulturtilbudet og flottere utearealer vil skape mer liv og aktivitet i Hønefoss.
Boligbebyggelse	Planen åpner ikke for flere boliger enn de 7 leilighetene som er der i dag.
Tilrettelegging for gående og syklende	Tilgjengeligheten for gående og syklende bedres ved at det blir mer attraktivt å oppholde seg rundt kulturhuset, både på sykkel og til fots. Gaten Hønefoss bru endres fra å ha et smalt fortau, parkering og kjørefelt til å være torg. En oppgradering av trappen ned mot Kongens gate (Sentrumspassasjen) vil forsterke dette. Parkeringsplassene tas bort fra arealet bak bygget mot Kongens gate, og det blir rikelig med sykkelparkeringsplasser.
Jordvern	Ikke relevant.
Næringsutvikling	I planbeskrivelsen oppgis det at utbyggingen skaper ca 10 nye arbeidsplasser i forbindelse med kulturhuset. I tillegg vil utvidelse av kulturtilbudene styrke Hønefoss som kulturby. Økt bruk av sentrum som fritidsdestinasjon vil komme alle omkringliggende næringsinteresser til gode. Kulturhuset vil bli en møteplass i sentrum som kan gi unge mulighet til både organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter, og vil være en langsiktig investering i befolkningens helse og kompetanse.
Masseforvaltning og 7.Fritidsbebyggelse	Ikke relevant.
8.Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget setter at det skal være etablert HC-parkeringsplasser utenfor ByLab og utvendig heis

	for de som kommer i rullestol, med barnevogn o.l.
--	---

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til Sentrumsformål. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for Sentrumsformål som slår fast at «Hovedtyngden av handels, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål» og «Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

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 legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Kommunens lokaler i 3 og 4 etasje blir satt i stand. Kommunestyret vedtok 07.04.2022 fremleieavtale mellom Stiftelsen Ringerike kultursenter og Ringerike kommunen ([saksnr .42/22](#)). Avtalen omfatter om kommunes bruk til arealer i 1., 2 og 3. etasje i Alles hus. Økonomiske og avtalemessige forhold knyttet til dette er vedtatt av kommunestyret. I saksfremlegget linket til over står det mer detaljert om selve driftskostnadene til bruken av bygget.

Planens tiltak på torg og samferdselsarealene, slik som etablering av HC-parkeringsplasser, utvendig heis fra Kongens gate og opp til Hønefoss bru, gatedekker, pullerter m.m. Det må også påberegnes kostnader til drift og vedlikehold. Utbyggingsavtalen vil avklare fordeling av ansvar og kostnader mellom tiltakshaver og kommunen.

Planen vil gi ca 10 flere arbeidsplasser, som vil gi økte skatteinntekter til kommunen. I tillegg vil styrking av kulturtilbudet være med å sette Hønefoss på kartet og bidra til at kommunen blir mer attraktiv som en kommune å bosette seg i.

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

Kommunedirektørens vurdering:

Byform, estetikk

Kommunedirektøren er positiv til at kulturhuset utvides og uteoppholdsarealene rundt bygget blir mer innbydende. Det er positivt med gjenbruk av arealer. Med utadrettede funksjoner, mennesker i aktivitet innenfor og torgarealer utenfor forlenges området med byliv fra torget og mot fossen. I teknisk illustrasjonsplan til byplanen legges det opp til fortau i enden av denne gata mot brua og fossen. Forslag til reguleringsbestemmelser er med på å sikre god arkitektur med historisk forankring, samtidig som bygget som har en offentlig funksjon kan skille seg noe ut. Bygningsmassen innordner seg etter høydene i omkringliggende bebyggelse.

En oppgradering av gangpassasjen, som i dag oppfattes som nedslitt og bratt, vil være et positivt løft for at flere ønsker å ta i bruk arealet.

Sosial bærekraft

Planen legger til rette for utvidelse av kulturtilbudet i Hønefoss. I tillegg til de «formelle» aktivitetene, som konserter, øvinger m.m. så legger planen også til rette for uformelle møteplasser, som for eksempel i sentrums passasjen, utenfor Freezezone. Det er i bestemmelsene krav til at en lysdesigner skal prosjektere lyssetting for å gjøre trappepassasjen trygg. Bestemmelsene sikrer også at det skal settes av arealer innvendig til opphold uten kjøpsplikt i kulturhusets åpningstid.

Naturmangfold og grøntstruktur

Forslagsstiller har vurdert forholdet til kravene i kapittel 2 i naturmangfoldloven i kapittel 7.5 i planbeskrivelsen. Der konkluderer de med at mer vegetasjon med artstyper som vil være positive for lokalet biologisk mangfold er positiv for naturmangfold. Videre at ettersom planen dreier seg om tilbygg/påbygg/rehabilitering vil det være lite negative konsekvenser, og tiltaket vil ikke bygge ned eksisterende grøntområder.

Bestemmelsene sikrer et beplantningsfelt på torgarealene i Hønefoss bru på minst 70 m². Dette vil være med på å infiltrere overvann og være et positivt trivselselement i gata. Også i sentrumspassasjen sikrer bestemmelsen et tydelig grønt preg med skyggeplanter, samtidig som passasjen skal utformes på en måte at den blir oversiktlig. Det er også illustrert beplantningsfelt på arealene mot Kongensgate. I planbeskrivelsen står det at de trærne som det ikke har vært mulig å bevare i forbindelse med byggeprosessen i trinn 1 skal erstattes.

Kommunedirektøren vurderer at planen vil gi en vesentlig forbedring fra dagens situasjon når det gjelder naturmangfold, grøntmiljø og overvann.

Universell utforming/tilgjengelighet

Det har vært viktig for kommunedirektøren at Alles hus skal være nettopp for alle, og at det blir likeverdig adkomst i form av heis fra nivå ved Kongens gate og opp til Hønefoss bru. I tillegg sikrer planen 2 HC-parkeringsplasser ved ByLab, der det har vært HC-parkeringsplasser tidligere. Bestemmelsene sikrer også allergivennlig vegetasjon.

Trafikksikkerhet

Utvidelsen av Alles kulturhus vil føre til noe mer trafikk, og på gatetunet ved Kongens gate skal det være sambruk av arealene for renovasjon, varelevering, kiss&ride. Det har vært vurdert å legge flere av disse funksjonene ved eller nærmere hovedinngangen (Fossveien eller gaten Hønefoss bru), men kommunedirektøren mener det er bedre å rendyrke dette arealet til torg, som er i tråd med byplanen. Kiss&ride skal anlegges og merkes på en måte som gjør bidrar til mer lesbart trafikkbilde for både myke og harde trafikanter. Kommunen er også i dialog med Viken fylkeskommunen om å se på mulighetene for å prioritere gående i kryssingen fra Tippen og over til Alles hus, det vil si lengre tid på grønn mann.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utviklingen og ombygging av Alles Hus. Planen vil styrke Hønefoss som kulturby og styrke sentrum og bylivet og bygge oppunder mange av målene i samfunnsdelen og intensjonene i byplanen.

I medvirkningsmøte på ByLab og som innspill til reguleringsplanen har det kommet innspill om at det er behov for å legge til rette for ikke-organisert aktivitet. Planen har forsøkt å ta hensyn til dette gjennom sikring av møteplasser.

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

Tore Isaksen
kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Saksbehandler: Ingrid Strømme

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Planebeskrivelse
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 3 - Plankart
- Vedlegg 4 - ROS-analyse
- Vedlegg 5 - Konklusjon fra behovsanalysen
- Vedlegg 6 -Fueled behovskartlegging
- Vedlegg 7- Vannlinjeberegning
- Vedlegg 8 - Vurdering av rasfare og kvikkleire
- Vedlegg 9 - Forprosjekt akustikk
- Vedlegg 10 - Illustrasjonsplan
- Vedlegg 11 - Utsjekk oppstartsmøtereferat_29.06.2023
- Vedlegg 12 - Oppsummering og vurdering av innkomne merknader
- Vedlegg 13 - Oppsummering medvirkning Bylab
- Vedlegg 14 - Foreløpige fasadetegninger
- Vedlegg 15 - Soldiagram eksisterende situasjon og fase 2
- Vedlegg 16 - Dambruddsbølgeberegning
- Vedlegg 17 - VA-notat
- Vedlegg 18 -Trafikknotat
- Vedlegg 19 - Terrengsnitt,foreløpige
- Vedlegg 20 - Merknader til varsel om oppstart
- Vedlegg 21- Illustrasjonsplan med bevegelseslinjer
- Vedlegg 22 - Brannkonsept