

Møtereferat – grunneiermøte for reguleringsplan 512 Kvartal Hønengaten og Haugs gate

Informasjon

Møte dato / tid:	13.02.2024 / 17.30 – 18.45
Sted:	Hønengata 25
Referent:	HRP AS v/ Ane Marie Rydland

Deltagere

Navn	Rolle	E-Post
Magne Syversen	Grunneier	msyvers@live.no
Mona Syversen	Grunneier	
Einar Domaas	Grunneier	einar.domaas@norconsult.com
Cathrine Domaas	Grunneier	
Håvard Mathinsen	Grunneier	hav-mar@hotmail.com
Marit Marthinsen	Grunneier	
Hanna Høibø	Ringerike kommune	hanna.hoibo@ringerike.kommune.no
Adeline Arnesen	Ringerike kommune	adeline.arnesen@ringerike.kommune.no
Espen Langdalen	Forslagsstiller	espen_langdalen@hotmail.com
Erik Karlsen	Arkitekt for prosjekt	erg_k@online.no
Halfdan Langdalen		
Ane Marie Rydland	Plankonsulent	aneryd@hrpas.no

Sendes møtedeltakere og kopiadressater

Tema

Bakgrunn for reguleringsplan

Espen Langdalen informerer om bakgrunnen for prosessen og viser foreløpige illustrasjoner av prosjektet. Grunneiere i planområdet som er tilstede på møtet har fått oversendt tidlige skisser før møtet, skissene er noe endret til møtet.

Det er planlagt å rive eksisterende bygg i Hønengaten 25 og 27, og bygg i Haugs gate 10 og 12. På disse eiendommene planlegges det å bygge til sammen tre nye bygg for forretning, helsetjenester og inntil 33 leiligheter. Målgruppen for leilighetene er voksne mennesker i tråd med demografiutviklingen hvor levealderen øker og det blir flere eldre. Næring og helserelatert virksomhet vil etableres i førsteetasjer og eventuelt underetasje.

Det bygges ett nytt bygg for Hønengaten 25 og to nye bygg innenfor eiendommene Hønengaten 27 og Haugs gate 10 og 12. For Hønengaten 25 planlegges det overflateparkering på egen eiendom. For Hønengaten 27 og Haugs

HRP AS

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
post@hrpas.no / 46 80 55 55
Org. nr: 988 889 245

gate 10 og 12 planlegges det å bygge parkeringskjeller under bygg og uteoppholdsarealer med mulig 30 parkeringsplasser. Det skal etableres fortau på deler av Haugs gate, og nedgravde avfallsløsninger. Det planlegges ny skjerming mot naboer mot øst.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for minst mulig bilbruk i prosjektet ved at det blant annet er ønskelig med bildelingsordning for leilighetene. Videre ønskes det minst mulig gjennomkjøring i Prinsens gate, og forslagsstiller ønsker skilt med gjennomføring forbudt i Haugs gate og i krysset Gullagata/Prinsens gate. Siden veien er kommunal er det kommunen som avgjør om det kan settes opp skilt.

Grunneiere har bekymringer om trafikkforhold og muligheten for å komme seg ut i Høngata fra Haugs gate. Det er i dag stor trafikk i Høngata og tiden for rushtrafikk er utvidet fra situasjonen for noen år tilbake. Når det kommer flere boliger i området, er grunneiere bekymret for at det vil bli vanskeligere å komme seg ut i Høngata med bil. Grunneiere uttrykker også usikkerhet på om de som kjøper leiligheter vil være med i bildelingsordning, og det vises til at man må bygge like mange parkeringsplasser selv om det legges til rette for bildeling. Naboer viser også til at det har vært mye fortetting i Høngata de siste årene, men at det ikke er gjort noe med trafikken. Forslagsstiller mener at de som er aktuelle for å flytte til boliger i dette prosjektet mest sannsynlig allerede befinner seg i Høngatastrafikken, men at det vil bli økt belastning i krysset Høngata/Haugsgate. Det blir en diskusjon om bilbruk, løsninger for bil og fart i Høngata. Høngata er fylkesvei, og kommunen bestemmer ikke løsninger for fylkesvei. Fylkeskommunen vil være høringspart i planarbeidet.

Grunneiere tar også opp tema parkering for næring. Forslagsstillerens tilbakemelding er at det etableres parkeringsplasser i kjeller for næring.

Kommunen viser til at det er mange muligheter for parkeringsløsninger og hvordan få ned bilbruk ved kollektiv, sykkel etc. Økt sykkelparkering kan kompensere for lavere bildekning.

Arkitektur og påvirkning for naboer

Arkitekt forklarer om bakgrunnen for utforming av skisser for nye bygg. Høngata har mye fin gammel bebyggelse som er verdt å ta vare på, og har eplehager mv. Høngata er ikke bare pen i dag, og meningen er at prosjektet med nye bygg mot Høngata skal gjøre situasjonen finere og beholde en helhet i gatebildet. Hverken forslagsstiller eller kommunen ønsker et stort bygg som ikke tar hensyn til områdene rundt. Kommunen har også gitt føringer i tidlig fase om at det er ønskelig med kvartalsstruktur, dette er f.eks. grunnen til at bygg langs Haugs gate er trukket ut mot gata.

Utforming av byggene er ikke ferdig, og eksakt arkitektur er ikke landet. I forbindelse med utforming av prosjektet er det gjort vurderinger av området og Høngata i dag hvor det er tatt mål av relevante bygninger, både høyder og lengder av bygg, siktlinjer, samt fargebruk og bruk av kledning mm. Det vil bli gjort nøyere vurderinger av arkitektur og estetikk videre i planarbeidet for å vurdere hvilke grep som kan benyttes for å tilpasse prosjektet til omgivelsene. Tilpassing kan blant annet skje med bruk av oppdeling av volum med arkitektoniske grep, f.eks. fargebruk og gesimshøyder. Det er også meningen at nye bygg skal være i tre og ha trekledning.

Samtidig må nye bygg ta hensyn til andre krav om f.eks. innvendig høyde i etasjer og andre tekniske forhold som kan påvirke utforming. Forslagsstiller ser for seg at nye bygg vil bli noe høyere enn dagens bygg i området. Høyder vil bli en del av temaene som vurderes nærmere i planarbeidet. I forbindelse med reguleringsplan vil det bli gjort solstudier slik at alle naboer og grunneiere i området kan se hvordan nye bygg påvirker sol og skygge for deres eiendom.

Forslagsstiller ønsker at bygg som er planlagt langs Haugs gate skal bygges i tre etasjer med takterrasse. Forslagsstiller ønsker takterrasse, og ser for seg at dette kan bli nødvendig blant annet på grunn av krav om minste uteoppholdsarealer (MUA) for nye leiligheter. Forslagsstiller ser for seg at takterrassen kan bli en grønn oase i byen, og et samlingspunkt for nye leiligheter. Av hensyn til nabo i øst skal det gjøres grep for å hindre innsyn fra takterrasse mot nabo. Det er for tidlig å si sikkert hvilken type skjerming som er aktuell.

Grunneiere viser til at det er positivt med tilpassing. En av de som er tilstede på møtet viser til at de ved bygging av nytt hus fikk beskjed av kommunen om å lage et hus som er tilpasset området rundt. Grunneiere mener at det vil være positivt om nye bygg f.eks. har takkonstruksjoner som ligner på det som er i området fra før. Det nevnes også at utsiktsforhold er viktige, og vises til eksempel om at nye bygg langs Ullerålgata stengte utsikt mot Vesternbakken. Det kan være vanskelig å forestille seg konsekvensen for utsikt før bygget står der. Plankonsulent informerer om at det vil bli utarbeidet perspektiver som kan bidra til å forstå opplevelsen av byggene.

Kommunen informerer

Saksbehandler i kommunen informerer om planprosessen og hvor i prosessen planen er nå. Ved oppstartsvarsling vil det også bli sendt ut informasjon om planprosessen.

Kommunen informerer om at mye av planområdet ligger innenfor et område som er vurdert som et lokalt viktig verneverdig kulturmiljø. Det er også mange enkeltbygg innenfor planområdet som har høy eller middels lokal verneverdi. Kommunen har pålagt forslagsstiller å gjøre vurderinger av kulturmiljøet i planprosessen, og det er aktuelt å regulere områder til bevaring av kulturmiljø, samt å regulere enkeltbygninger til bevaring. Dette vil kunne påvirke hvilke tiltak som er tillatt å gjøre der, og hvilken dokumentasjon som kreves ved søknader om tiltak. Det ble også informert om at det ikke er gitt at alle tiltak vil bli godkjent innenfor området i dag, og at det finnes ulike støtteordninger som det er mulig å søke på dersom man bor i verneverdige bygg.

Grunneiere kommenterer at det er fint å ta vare på tidstypiske gamle bygg og at dette er noe av særpreget til Hønefoss. Det vil være synd om man tar bort alt det gamle, men det er også bygg innenfor området som er falleferdige. Om det konkrete prosjektet synes naboer at det er litt synd at det planlegges å rive Haugs gate 12, men at det er greit med endring mot Hønenngata.

Arkitekt viser til at tilpasning til omgivelsene er viktig, og at ny bebyggelse må spille på lag med gamle bygg. Ellers er det ingen av enkeltbyggene som er planlagt revet som er merket som verneverdig.

Muligheter for medvirkning

Grunneiere blir informert om videre prosess og muligheter for medvirkning. Prosjektet er nå i et tidlig stadium hvor man ønsker å finne gode løsninger, og det er mulighet for å påvirke ulike forhold i planen, hvordan planen skal se ut og hvordan nye bygg blir utformet.

Forslagsstiller ønsker god dialog og samarbeid med grunneiere og naboer i planområdet, og kommunen for å få til gode løsninger. Det oppfordres til å sende inn tilbakemeldinger om planen tidlig.

Ved innsending av tilbakemeldinger til planen oppfordres det til at innspillene holdes generelle, og at man ikke skriver ting om personlige forhold som f.eks. egne eller andres helseopplysninger. Merknadene må gjerne si noe om hva som er viktig f.eks. om høyder, bevaring, arkitektur etc. Det kan også gjerne gis informasjon om lokale forhold i området som det er viktig å ta hensyn til i planarbeidet, f.eks. overvann, naturmiljø og andre ting.

Presentasjonen fra kommunen er lagt ved som vedlegg. Det er mulig å kontakte kommunen med spørsmål om reguleringsplanen, eller om støtteordninger for tiltak i verneverdig bebyggelse.

Dato: 27.02.2024

HRP AS