



**Arkiv:** PLANNAVN-Felt  
BS8 i plan 431  
Områderegulering  
Hønefoss,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
45/28

**Journalpostnr.:** 21/5697-52

**Saksbehandler:** Adeline Arnesen

**Dato:** 13.05.2024

### Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
54/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	03.06.2024
28/24	Formannskapetets Strategi og plan	12.06.2024

## Politisk oppstart av detaljregulering for felt BS8 St.Olavs gate - Askveien

### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 03.06.2024 - 54/24

1. Planarbeid for detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
  2. Til 1. gangs behandling av planforslaget skal det medfølge tre alternative løsninger til utforming av ny bebyggelse som i størst mulig grad ivaretar/viderefører eksisterende bebyggelses fasade, uttrykk og materialbruk, med utgangspunkt i tre/massivtre.
  3. Ved 1. gangs behandling skal ett av de tre alternativene i punkt 2 besluttes sendt med ut på offentlig ettersyn.
- Forutsatt at det legges frem et godt alternativ til utforming av ny bebyggelse til 1. gangsbehandling kan eksisterende bebyggelse aksepteres revet.

### Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 skal bevares i detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien.

### Sammendrag:

Reguleringsplan for Askvegen I-3/St. Olavsgate 7-9 ble førstegangsbehandlet og sendt på høring i 2013, hvor Askveien 3 og St. Olavsgate 7 og 9 skulle rives til fordel for ny bebyggelse med høyere utnyttelsesgrad. Kommunestyret vedtok i 2014 at sluttbehandling av planen skulle settes på vent i påvente av avklaring om Vesttangenten og overordnet transportsystem. Vesttangenten som var tegnet inn i reguleringsplan 64 – 02 Hønefoss sentrum, vedtatt 1964, ble tatt ut fra Områderegulering Hønefoss, vedtatt 2019. Hele planforslaget som ble sendt på høring i 2013 er vedlagt dette saksframlegget.

St.Olavs Gate Terrasse AS v/ Sindre Lafton har den 29.01.2024 sendt inn nytt planinitiativ for å utarbeide detaljregulering for Askveien 3 og St. Olavs gate 7-8, felt BS8 innenfor Områderegulering Hønefoss. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med høyere utnyttelse i kvartalet, ved å rive Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9. Detaljreguleringen tas opp til politisk oppstart fordi å rive Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 vil være i strid med Områderegulering Hønefoss.

Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Områderegulering Hønefoss. Å rive Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 vil være i strid med blant annet byplanens bestemmelse § 11.1.6 Riving, «Det er ikke tillatt å rive bygninger med mindre forfall eller skader er dokumentert i et slik omfang at bygningen må regnes som tapt. [...]». Hovedhensikten med å bevare kulturmiljøer generelt er å ta vare på historien, og å gi tidsdybde til områdene. Kommunen har gjennom områderegulering Hønefoss regulert Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 i hensynssone bevaring kulturmiljø for å ta vare på historien og for å gi tidsdybde til området rundt Søndre Torv.

Forslagsstiller mener at reguleringsplan for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien bør kunne starte opp med forutsetning om at Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 kan rives, uavhengig av om bygningene er å regnes som tapt, fordi fordelene med fortetting i Hønefoss sentrum er større enn ulempene ved å rive bygningene. Forslagsstiller mener også at bygningene Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 er i så dårlig forfatning at det ikke er økonomisk forsvarlig å sette disse i forsvarlig stand. Forslagsstiller mener at å rive Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 for å kunne bygge nytt bygg vil gjøre at flere kan bo i Hønefoss sentrum, og at det vil kunne bidra til å skape et mer aktivt og attraktivt byliv.

Kommunedirektøren mener at HMA og Formannskapetets strategi og plan gjennom politisk oppstart av plan kan ta stilling til om bygningene i Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 skal bevares eller kan rives til fordel for ny bebyggelse, basert på Kulturmiljøanalysen til Områderegulering Hønefoss (DIVE-analysen), som er vedlagt dette saksfremlegget. Kommunedirektøren mener at det ikke er relevant å kreve verken utarbeidelse av antikvarisk tilstandsanalyse eller ny tilstandsrapport, da det ikke gir vesentlig ny informasjon om bygningenes betydning for det kulturhistoriske miljøet i Hønefoss sentrum.

Forslagsstiller og kommunedirektøren er enige i at byplanens øvrige bestemmelser om at ny bebyggelse skal ha arkitektonisk uttrykk som er tilpasset det verneverdige kulturmiljøet. Arkitektonisk uttrykk er derfor ikke hovedtema i politisk oppstart av plan med avklaring om bebyggelse innenfor hensynssone bevaring skal bevares eller kan rives. Kommunens samlede føringer for videre planarbeid står i oppstartsmøtoreferatet, som er vedlagt saksfremlegget.

## **Formannskapetets Strategi og plan 12.06.2024:**

### **Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **FS2- 28/24 Vedtak:**

1. Planarbeid for detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Til 1. gangs behandling av planforslaget skal det medfølge tre alternative løsninger til utforming av ny bebyggelse som i størst mulig grad ivaretar/viderefører eksisterende

bebyggelses fasade, uttrykk og materialbruk, med utgangspunkt i tre/massivtre.

3. Ved 1. gangs behandling skal ett av de tre alternativene i punkt 2 besluttes sendt med ut på offentlig ettersyn.

Forutsatt at det legges frem et godt alternativ til utforming av ny bebyggelse til 1. gangsbehandling kan eksisterende bebyggelse aksepteres revet.

#### **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2024:**

##### **Behandling:**

**Forslag pva AP og INP, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet**  
**Planarbeid for Detaljregulering for felt BS8 St.Olavs gate - Askveien kan igangsettes jf.plan- og bygningsloven §12-8, og utformes slik at Askveien 3 består og St. Olav gate 7 og 9 kan rives til fordel for ny bebyggelse med høyere utnyttelsesgrad. Ny bebyggelse skal likevel være stedstilpasset.**

##### **Forslag fra AP og INP**

**Forslag på vegne av H, Frp og Sp, foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet**

**1. Planarbeid for detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.**

**2. Til 1. gangs behandling av planforslaget skal det medfølge tre alternative løsninger til utforming av ny bebyggelse som i størst mulig grad ivaretar/viderefører eksisterende bebyggelses fasade, uttrykk og materialbruk, med utgangspunkt i tre/massivtre.**

**3. Ved 1. gangs behandling skal ett av de tre alternativene i punkt 2 besluttes sendt med ut på offentlig ettersyn.**

**Forutsatt at det legges frem et godt alternativ til utforming av ny bebyggelse til 1. gangsbehandling kan eksisterende bebyggelse aksepteres revet.**

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

##### **Avstemming:**

Kommunedirektørens innstilling oppnådde 0 stemmer og falt.

Berghagens (Ap) forslag pva. Ap og INP oppnådde 4 stemmer (Ap og INP) og falt

Braatens (Sp) forslag pva Sp, H og FrP ble enstemmig vedtatt.

Dette som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

##### **HMA- 54/24 Vedtak:**

**1. Planarbeid for detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.**

**2. Til 1. gangs behandling av planforslaget skal det medfølge tre alternative løsninger til utforming av ny bebyggelse som i størst mulig grad ivaretar/viderefører eksisterende bebyggelses fasade, uttrykk og materialbruk, med utgangspunkt i tre/massivtre.**

**3. Ved 1. gangs behandling skal ett av de tre alternativene i punkt 2 besluttes sendt med ut på offentlig ettersyn.**

Forutsatt at det legges frem et godt alternativ til utforming av ny bebyggelse til 1. gangsbehandling kan eksisterende bebyggelse aksepteres revet.

### **Innledning/Bakgrunn:**

St.Olavs Gate Terrasse AS v/ Sindre Lafton har tatt initiativ til å utarbeide detaljregulering for felt BS8 innenfor Områderegulering Hønefoss. Hensikten med planen er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse med høyere utnyttelse ved å rive tre eksisterende bygg.

- I denne saken er det uenighet mellom forslagsstiller og kommunen om riving av bebyggelse, som er en vesentlig forutsetning i planinitiativet.
- Denne saken anses som prinsipiell for hvordan kommunen ønsker at Hønefoss sentrum skal utvikle seg, og det er interessekonflikt mellom kulturminner og fortetting i Hønefoss sentrum.

Oppstartsaken legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets strategi og plan. Dette iht. gjeldende delegeringsreglement.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Vedtak i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning i møte den 19.08.2013, sak 95/13:

1. Forslag til detaljregulering for 0605—370 Askvegen 1-3/St. Olavsgate 7-9 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan — og bygningsloven 555-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer. Bl.a. skal det på plankartet påføres et kryss over bygninger som er planlagt revet.
3. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan nr. 64 — 19, "Kvartal 19" og de deler av gjeldende reguleringsplan 64 — 02, "Hønefoss sentrum", og I5 S V Norderhov, som overlappes av ny plan, ved vedtak av detaljregulering 0605—370.
4. Maksimum etasjeantall skal ikke overstige 6 etasjer pluss kjeller. Den øverste etasjen skal være inntrukket.
5. Rådmannen avventer innspill ved offentlig ettersyn, før endelig anbefaling til 2. gangsbehandling med tanke på riving av eksisterende bygg, etasjeantall, støy og uteopphold- og lekeareal.

Vedtak i Kommunestyret i møte den 24.04.2014, sak 59/14:

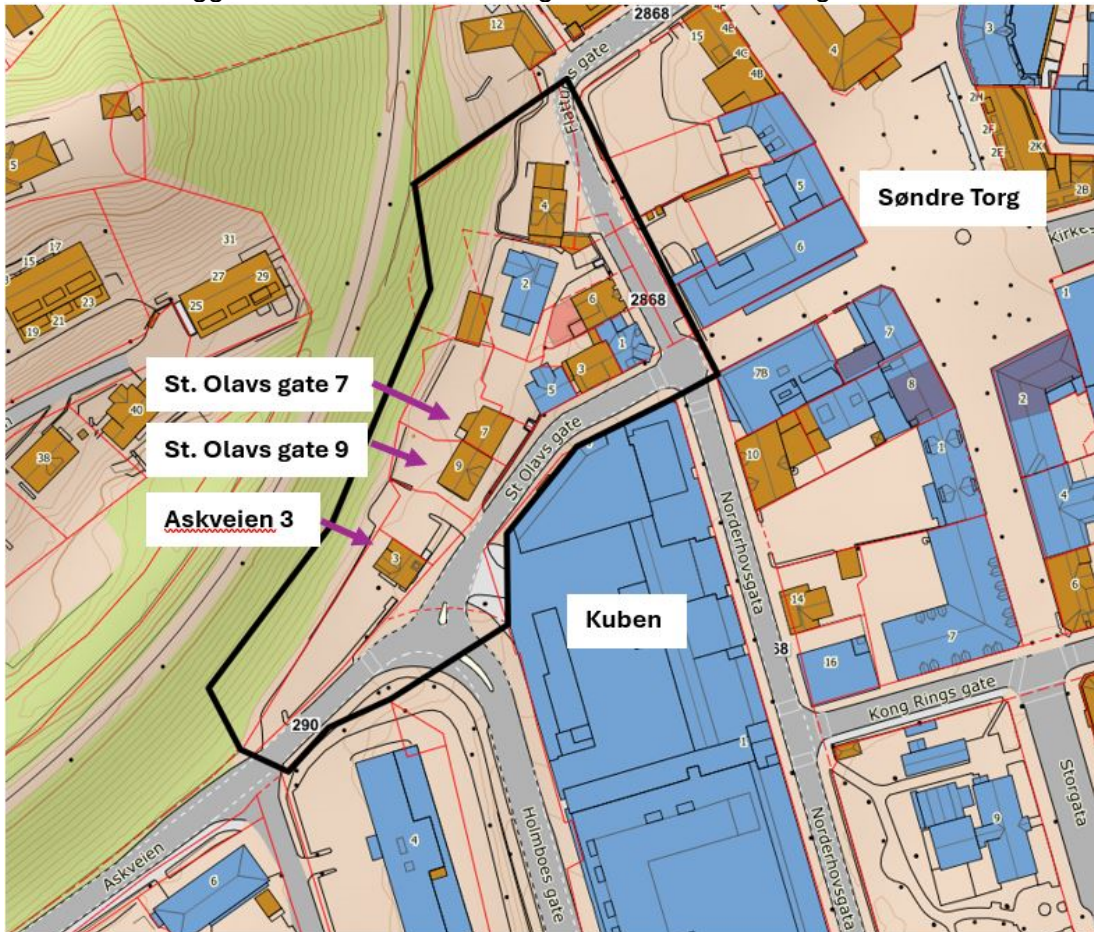
1. Oppheving av reguleringsplan nr. 64 med tilhørende delplaner, inkludert Vesttangenten, avventer avklaringer i overordna plan- og utredningsarbeid knytta til byutvikling og transportbehov. Dette gjelder først og fremst Ringeriksbanen med stasjonsområde, innfart til byen fra E16 samt KVU for transportsystemet i Hønefoss-området.
2. Reguleringsplan nr. 64 med tilhørende delplaner bør oppheves gjennom en planprosess hvor en ny plan tilpassa framtidige behov erstatter den gamle.
3. Sluttbehandling av 0605\_370 Detaljregulering for Askvegen 1-3/St. Olavsgate 7-9 utsettes inntil videre. Hensikten er å holde mulighetene åpne for en form for sentral avlastningsveg/kollektivakse. Utsettelsen vil gjelde inntil transportbehovet i området er avklart.

Områderegulering Hønefoss ble vedtatt i kommunestyret den 05.09.2019, sak 124/19.

### **Beskrivelse av saken:**

## Beliggenhet

Planområdet ligger like nord for Kuben, og vest for Søndre Torg.



## Dagens situasjon

I kvartalet finnes det i dag hovedsakelig næringsarealer og boliger som leies ut. Askveien 3 har i dag næringslokaler i første etasje, og bolig som leies ut i etasjene over. St.Olavs gate 7 og 9 består av boliger som leies ut.

Under vises Askveien 3. Askveien 3 ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i byplanen, vedtatt 2019, og er i kommunens kartløsninger registrert med middels verneverdi. Registeringen i kartløsningen baserer seg på kulturminnefaglig vurdering av kulturminner i 2002, og kan være endret eller annerledes hos fylkeskommunen.



Under vises St.Olavs gate 9 (til venstre) og St.Olavs gate 7 (til høyre). St.Olavs gate 9 og 7 ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i byplanen, vedtatt 2019, og er i kommunens kartløsninger registrert med middels verneverdi og med spesialområde vern med middels verneverdi. Registreringen i kartløsningen baserer seg på kulturminnefaglig vurdering av kulturminner i 2002, og kan være endret eller annerledes hos fylkeskommunen.



### Om planinitiativet

Planinitiativet legger opp til å videreføre sentrumsformålet fra Områderegulering Hønefoss. For arealet ved Askveien 3 til St.Olavs gate 7 planlegges det å etablere bolig. Planinitiativet inneholder blant annet tanker om hvordan reguleringsplanen skal løse og forholde seg til støyforhold, grunnforhold, uteoppholdsareal, sol og skyggeforhold, parkering, renovasjon og tilkomst for brannbil.

Planområdet og det aktuelle utbyggingsområdet er relativt smalt, og tilstrekkelig areal for blant annet uteoppholdsareal og lekeareal vil være sentralt i det videre planarbeidet. Det kan være aktuelt å vurdere anleggsbidrag eller annen form for bidrag til uteoppholdsareal på Søndre Torg som kompensierende tiltak, dersom det ikke er tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor planavgrensningen.

Under vises en enkel sammenstilling av dagens situasjon og forslaget i planinitiativet:

	Antall boenheter	Ca antall m2 BRA	Arealbruk
Askveien 3, St. Olavs gate 7-9 idag	11 stk	750 m2	Bolig og ett næringslokale
Planinitiativ	42 stk	2800 m2	Bolig

Det er et ønske om flere sentrumsnære boliger i Hønefoss. En utbygging med nytt bygg i kvartalet vil kunne tilby flere og universelt tilgjengelige boliger, som vil være positivt for kommunen i et langsiktig perspektiv. En stor andel av boligene i kvartalet i dag leies ut. Ved ny utbygging vil det være viktig å legge opp til variasjon i beboersammensetning.

Utbyggingsvolum og arkitektur tilpasset stedet og det kulturhistoriske området vil være sentralt tema i det videre planarbeidet.

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr. 45, bnr. 27, 28 og 37, gnr. 318, bnr. 379, 389, 390, 391, 393, 410, 412, 414 og 415, og gnr. 4000 bnr. 12.

### Skisser på ny bebyggelse

I etterkant av planinitiativet har forslagsstiller skissert på alternativ utforming av ny bebyggelse, med formål om å illustrere at ny bebyggelse må tilpasses stedet. Under vises

illustrasjon sett fra sør, fra Holmboes gate.



### Plantype

Plantype er privat detaljregulering. St.Olavs Gate Terrasse AS v/ Sindre Lafton er forslagstiller.

### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet og felt BS8 er i dag regulert til sentrumsformål i Områderegulering Hønefoss vedtatt 05.09.2019. Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H\_570\_4, jf §§ 11.1.1 – 11.1.9. Bevaringsverdig bebyggelse er regulert med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering. Under vises forenklet utsnitt av plankartet med hensynssone bevaring kulturmiljø i skravur. Hensynssoner for grunnforhold og lignende er tatt bort i utsnittet, for å gjøre kartet lettere lesbart.

Alle byplanens dokumenter kan leses på kommunens nettsider [Ringerike kommune - Byplan](#). Relevant bestemmelse for denne politiske oppstarten i Områderegulering Hønefoss er blant annet § 11.1.6 Riving:

«Det er ikke tillatt å rive bygninger med mindre forfall eller skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig skal legges ved rivesøknad. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning. Ved rivning av verneverdig bygning kan kommunen sette krav til at bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

Dersom et skadet eller revet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.»

Kulturminner til hele hensynssone bevaring innenfor byplanen er også omtalt i planbeskrivelsen til Områderegulering Hønefoss. Under vises et utsnitt fra planbeskrivelsen.

## 6.7 Kulturminner

Følgende kulturminner og kulturmiljøer er sikret vern gjennom plankartet:



Hele felt BS8 har maksimal retningsgivende utnyttning inkludert eksisterende og ny bebyggelse på totalt for feltet %-BRA: 145 % i Områderegulering Hønefoss. Reguleringsplan for Askveien – St. Olavs gate vil inkludere store deler av felt BS8, men det er i samråd med administrasjonen besluttet at det kan være like hensiktsmessig å ikke inkludere de deler av felt BS8 som ligger ved Grand Hotell, da feltene ikke direkte henger sammen, og det ikke er vesentlige fordeler med å regulere delene samlet. Etter nærmere grunnundersøkelser kan det være mindre aktuelt med ny bebyggelse mot Flattums gate.

Høyde på bebyggelse innenfor felt BS8 er i områdereguleringen regulert til å variere mellom 7 meter (2 etg.) og maksimalt 16 meter (5 etg.) over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kotenivå skal fastsettes i detaljregulering.

### Informasjon og medvirkning

Det er i oppstartsmøtet med kommunen gitt føringer om at det bør holdes åpent informasjonsmøte i perioden ved varsel om oppstart, for eksempel på ByLab.



## Forholdet til overordnede planer

### Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planinitiativet legger opp til fortetting midt i Hønefoss sentrum, som er i tråd med kompakt by- og tettstedsutvikling.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Å videreføre sentrumsformål innenfor indre sentrumssone av Hønefoss er i tråd med arealstrategien. Arealstrategien legger opp til at kontorarbeidsplasser skal flyttes til Hønefoss sentrum. Det er ikke definert hvor kontorarbeidsplasser skal ligge i byplanen, og forutsettes løst i den enkelte detaljregulering.
3. Boligbebyggelse	Det er ønskelig med flere boliger i Hønefoss sentrum, med formål om å skape mer liv i byen.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Fortau i St.Olavs gate må oppgraderes som en del av planen. Det er ingen føringer på sykkelfelt i Askveien eller St.Olavs gate i arealstrategien.
5. Jordvern	«ikke relevant»
6. Næringsutvikling	Det er ikke planlagt næringsutvikling utover å beholde eksisterende næring i eksisterende bygg
7. Masseforvaltning	Masseforvaltning må ivaretas i planen.
8. Fritidsbebyggelse	«ikke relevant»
9. Rekkefølgebestemmelser	Vil bli fulgt opp i reguleringsplanen.

### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til sentrumsformål. Askveien 3 og St. Olavs gate 7-9 ligger innenfor hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, som har tilsvarende avgrensning som Områderegulering Hønefoss når det gjelder felt BS8

### **Juridiske forhold:**

Når et planarbeid starter opp, skal forslagsstiller varsle berørte offentlige organer og andre interesserte. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten i kommunen. I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd om hvordan forslagsstiller skal utarbeide planen, kreve fagutredninger og sette andre forutsetninger for planarbeidet. Kommunen og forslagsstiller avklarer også videre samarbeid. Detaljene om dette står i oppstartsmøtereferatet som er vedlagt saksfremlegget.

Kommunen har anledning til å stoppe et privat planinitiativ. Dette må kommunen gjøre så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 og 3.

### **Økonomiske forhold:**

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

### **Alternativt forslag til vedtak**

Alternativt vedtak:

1. Planarbeid for Detaljregulering for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8, og utformes slik at Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 kan rives til fordel for ny bebyggelse med høyere utnyttelsesgrad. Ny bebyggelse skal likevel være stedstilpasset.

Begrunnelsen for alternativt vedtak om å rive Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 er at fordelene med å tilrettelegge for fortetting i Hønefoss sentrum kan være større enn ulempene ved å miste tre av byggene innenfor hensynssone bevaring. Fortetting slik planinitiativet legger opp til vil sannsynligvis gi større utnyttelse av kvartalet enn fortetting mellom eksisterende bygninger vil gi. Å tillate riving av byggene vil kunne stimulere til å gjennomføre detaljregulering og utvikling i området.

Konsekvensene av å rive Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 vil kunne være at området får redusert tidsdybde, og at det kulturhistoriske området rundt Søndre Torv blir svekket.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Kommunedirektøren mener at kommunen gjennom Områderegulering Hønefoss med tilhørende hensynssone og bestemmelser § 11.1.1- 11.1.9 har tatt stilling til at alle bygg innenfor hensynssonen skal bevares, også enkeltbygg som ikke er registrert med verneverdi i kommunens kartløsning, blant annet fordi det ikke tillates riving, jf. § 11.1.6 uten at bygget er å regne som tapt. Selv om bygget er å regne som tapt, kan kommunen likevel sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter. Kommunedirektøren vurderer at bevaring av Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 vil gi kulturhistorisk kvalitet og tidsdybde til området rundt Søndre Torv og Holmboes gate.

Kommunedirektøren vurderer at det er noe utydelig i Områderegulering Hønefoss om det åpnes for riving av bygninger, bare man får vedtatt en detaljregulering med riving. Usikkerhet for forslagsstillere om riving av Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 var også en del av planforslaget fra 2014 som var førstegangsbehandlet og sendt på høring og offentlig ettersyn. For felt BS8 er det plankrav, også etter bestemmelser til hensynssone bevaring kulturmiljø § 11.1.2, som sier at for riving av bygninger innenfor hensynssonen vil det være plankrav, uten at det er gitt forutsigbarhet på hvilke bygg som kan tillates revet eller ikke dersom det igangsettes detaljregulering.

«For felter som delvis eller helt er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø H570, er riving, nybygg, påbygg, tilbygg, og deling av eiendom omfattet av krav om detaljregulering [...]»

Kommunedirektøren vurderer at det vil være mindre hensiktsmessig for eiere i et kvartal å igangsette en reguleringsplanprosess dersom det ikke er tilstrekkelig nytt areal å bebygge for å forsvare kostnadene og risikoen som er forbundet med å detaljregulere.

Kommunedirektøren vurderer at det er en risiko for at planer om fortetting mellom eksisterende bygninger vil kunne dra ut i tid og kostnad før det blir reell byutvikling. Kommunedirektøren vurderer at det i plankart og bestemmelser til Områderegulering Hønefoss ikke er lagt opp til reel fortetting i felt BS8, slik det er illustrert i kvalitetsprogrammet.

#### Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at Områderegulering Hønefoss gjennom bestemmelsene § 11.1.1- 11.1.9 for felt BS8 legger opp til bevaring av kulturmiljøet og bevaring av Askveien

3 og St. Olavs gate 7 og 9, og at Områderegulering Hønefoss for felt BS8 ikke legger opp til reell fortetting slik kvalitetsprogrammet og feltbestemmelsene om utnyttelsesgrad antyder.

Kommunedirektøren har negativ innstilling til riving av Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9, fordi riving av bygg i hensynssone bevaring kulturmiljø vil være irreversibelt.

Kommunedirektøren mener at dersom hensynssone bevaring kulturmiljø skal fravikes, bør vurderinger av hvilke kulturmiljøer og hvilke enkeltbygg som skal bevares og hvilke som ikke er like viktige å bevare vurderes helhetlig, med formål om å sikre både Hønefoss sin kulturhistorie, sikre forutsigbarhet og å sikre reell byutvikling og fortetting i Hønefoss sentrum.

En konsekvens av å være negativ til riving av Askveien 3 og St. Olavs gate 7 og 9 vil kunne være at det ikke blir utvikling i kvartalet til BS8 og dermed mindre fortetting i Hønefoss sentrum.

Tore Isaksen  
Kommunedirektør

Kommunalsjef: Heming Rudrud Herdlevær  
Avdelingsleder: Nilam Ilyas  
Saksbehandler: Adeline Arnesen

**Vedlegg:**

1. Oppstartsmøtereferat BS8 St.Olavs gate - Askveien
2. Planinitiativ
3. Forslagsstillers begrunnelse for riving
4. Oppdaterte illustrasjoner på ny bebyggelse
5. Planforslag Askveien-St.Olavsgate på høring og offentlig ettersyn 2013  
niku-dive-analyse-honefoss-12.11.18