



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV UTTALELSER TIL VARSEL OM PLANENDRING ETTER FORENKLET PROSESS 431 Områderegulering Hønefoss, for felt BKB1

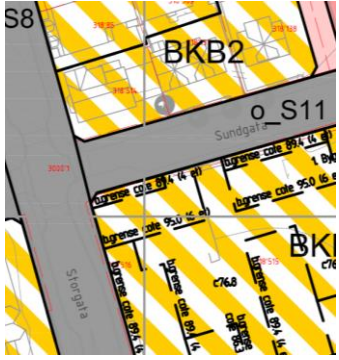
Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 10.12.2023, EG
Kommentert av kommunedirektøren 15.05.2024

Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Statens vegvesen	21.11.2023
2	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	28.11.2023
3	Statsforvalteren i Oslo og Viken	05.12.2023
4	Viken Fylkeskommune	12.12.2023
5	Barnerepresentanten	08.11.2023
6	Sundgata Terrasse BRL	15.11.2023

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>1. Statens vegvesen</p> <p>SVV påpeker at det er viktig at utbyggingen tar hensyn til fremtidig sykkelveg og fortau langs fylkesvegene.</p> <p>De påpeker at det er viktig at det sikres trafiksikker løsning for renovasjon og varelevering.</p> <p>De ber om at kommunen krever at areal mot omkringliggende veger opparbeides som grøntareal som hensyntar gående og syklende.</p> <p>De påpeker videre at utrykningstid for brannvesenet må hensyn ta mulig flytting av brannstasjonen til Hvervenmoen.</p>	<p>Den planlagte utbyggingen hensyntar fremtidig sykkelveg og fortau langs fylkesvegene i ht. Områdeplan Hønefoss</p> <p>Adkomst for renovasjon og varelevering blir fra Sundgata. Rekkefølgebestemmelse sikrer at HRA skal godkjenne endelig løsning for renovasjon.</p> <p>Rekkefølgebestemmelse sikrer at grøntareal mot fylkesvegen opparbeides før brukstillatelse gis.</p> <p>Endelig brannrapport vil hensyn ta økt utrykningstid.</p>	<p>Den planlagte utbyggingen holder seg innenfor felt BKB1, og bygger ikke over arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur. Dette er også sikret i bestemmelser. Kommunedirektøren mener derfor at utbyggingen hensyntar at det kan bli fremtidig utbedring av samferdselsareal i Kongens gate og Owrens gate med bedre fortau og eget sykkelfelt og blå-grønn flomvei, og at utbyggingen er i tråd med byplanen.</p> <p>HRA er orientert om renovasjonsløsning.</p> <p>Restareal mellom ny bebyggelse og dagens samferdselsareal skal opprustes med grøntareal mot fylkesveien.</p> <p>Brannrapport skal følge ved byggesøknaden, og skal brann skal være sikret.</p>

<p>2. NVE</p>		
<p>NVE vurderer at det er gjort tilstrekkelig vurderinger av sikker avstand til elveskråning og områdestabilitet for planområdet.</p> <p>NVE vurderer videre at overvannshåndtering er grundig vurdert i plandokumentene og har ingen utfyllende kommentarer.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>	<p>Kommunedirektøren tar til etterretning at NVE mener at det gjennomført tilstrekkelig vurderinger.</p>
<p>3. Statsforvalteren i Oslo og Viken</p>		
<p>Statsforvalteren er positiv til at kvartalet utvikles og bygges ut.</p> <p>Statsforvalteren kan ikke akseptere at 38% prosent av boligene får tilgang til stille side ved at det etableres støyskjerming ved dempet fasade og ber om at andelen støyutsatte boliger reduseres.</p> <p>Statsforvalteren mener at endring av krav til uteoppholdsareal kan aksepteres.</p>	<p>Vi er enig i at kvartalet bør bygges ut.</p> <p>Planløsning for boliger er omarbeidet og nytt forslag med redusert antall boliger med fasade kun mot støyutsatt oversendes.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at reduksjon fra 38 % boliger uten tilgang til stille side til 11 % boliger uten stille side er akseptabelt midt i sentrum, og at hensikten med byplanen er ivaretatt.</p> <p>Kommunedirektøren har gjort en grundig vurdering av de 11 % boligene uten stille side, omtalt i vedlagt høringsbrev, og mener bokvaliteten for disse boligene er ivaretatt.</p>
<p>4. Viken Fylkeskommune (VF)</p>		
<p>VF er positiv til at kvartalet bygges ut.</p> <p>De ber om at nye Buskerud fylkeskommunen prioriterer oppstart av planlegging for fylkesveien i Hønefoss sentrum og reguleringsplan for Eggemoen - Nymoen.</p> <p>Det vises videre til at krav til lekeareal og uteopphold bør likebehandlers innenfor bykjernen. Evt. avvik må begrunnes og kompenseres.</p> <p>VF påpeker videre at avvik i forhold til vedtatte retningslinjer for støy kan gjøre det vanskelig å vedta endring av plan gjennom en forenklet prosess.</p> <p>VF ber om at det arbeides for at planløsningene sikrer at min. 50% av alle støyfølsomme rom har tilgang til fasade med støy under Lden 55 dB. VF forutsetter at fasadevegg og vinduer må beregnes slik at innvendig krav til støy i TEK overholdes.</p> <p>VF påpeker videre at fylkeskommunen ikke skal ha noe</p>	<p>Fylkeskommunen påpeker spesielt utfordringer i forhold til støy og uteareal.</p> <p>Leiligheter i prosjektet er endret slik at en større andel boliger vil ha tilgang til naturlig stille side. Endringen innebærer bare mindre endring av bygningsvolum.</p> <p>Vedr. uteareal er kravet om 20 m² pr enhet oppfylt for prosjektet. Andre utbyggingsområder innenfor sentrumsområdet (mellom broene) har ett krav på 10 m² pr enhet. Endringen i planen omhandler i stor grad andel areal som er felles og på bakkeplan. Vi mener uteareal er tillagt stor vekt i prosjektet og at kommunen evt. kan vurdere om krav for kvartal BKB1 bør tilpasses øvrig sentrumsutvikling.</p> <p>Øvrige innspill tas til etterretning og vil innarbeides i prosjektet.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at kvalitet på uteoppholdsareal og hensikten med byplanens bestemmelser om uteoppholdsareal er ivaretatt i endringsforslaget.</p> <p>Kommunedirektøren mener at hensikten med byplanens bestemmelser om støy og bokvalitet er ivaretatt i endringsforslaget.</p> <p>Det har vært dialog og enighet med fylkeskommunen om overvannshåndtering i etterkant av begrenset høring i nov 2023, og kommunedirektøren mener at overvannshåndtering er ivaretatt i høringsforslag.</p> <p>Kommunedirektøren mener byggegrenser i endringsforslaget ivaretar og følger gjeldende byplan.</p> <p>Renovasjonsbil skal ikke rygge ut i fylkesvei.</p>

<p>driftsansvar for overvannsløsninger.</p> <p>VF påpeker at byggegrense er tilbaketrukket fra formålsgrense mot sør og at bebyggelse må planlegges iht. byggegrense.</p> <p>VF forutsetter videre at renovasjon løses på egen eiendom og at det ikke planlegges rygging ut i fylkesvei.</p>		
<p>5. Barnerepresentanten</p>		
<p>Barnerepresentanten vurderer at barns interesser i tilstrekkelig grad er ivaretatt ved endringen.</p> <p>Det forutsettes at lekeområder opparbeides underveis ved trinnvis utbygging.</p>	<p>Trinnvis opparbeidelse av lekeareal er sikret i rekkefølgebestemmelser.</p>	<p>Kommunedirektøren mener innspillet er ivaretatt med rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av lekearealer.</p>
<p>6. Sundgata Terrasse BRL</p>		
<ol style="list-style-type: none"> 1. BRL stiller spørsmål ved at søknaden om endring av ikke skal behandles politisk iom at prosjektet avviker fra vedtatt plan. 2. BRL etterspør hvorfor det kan åpnes for endringer i forhold til den vedtatte Områdeplanen. 3. BRL hevder at deres beboere vil bli kraftig berørt ved miste av utsikt og soltimer og at den planlagte utbyggingen er en radikal endring av tidligere vedtatt plan. 4. De stiller spørsmål ved om hvorfor det tillates å bygge opp til 6 etasjer ut mot Storgata, da dette tidligere var planlagt med 4 etg. De viser til at det ser ut til at bygget dras opp 3 etasjer bare 6 meter fra Storgata. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sak om mindre endring av bebyggelse på Byporten ble behandlet av Formannskapet 19.4.2023. 2. Byporten var opprinnelig også planlagt med varierende bebyggelse i 4 – 6 etg. Endringen innebærer i hovedsak endret plassering av bygninger inne i kvartalet og at ny bebyggelse trappes ned mot vest (Storgata) 3. Oversikt over soltimer for Sundgata terrasse er vedlagt planbeskrivelsen. Vi kan ikke se at det er stor forskjeller i soltimer for de to løsningene fra 2. etg og oppover (der det er boliger i Sundgata Terrasse). 4. Vedtatt reguleringsplan for Byporten har bygg i 6 etg helt ut mot Storgata (kote 95,0) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Høyder, plassering av bebyggelse og endring av fordeling på uteoppholdsareal har blitt vedtatt politisk i formannskapet i prinsippsak 24/23 i møte den 19.04.2023. 2. Reguleringsplaner kan endres gjennom planprosess. Kommunedirektøren vurderer at endring av planen kan gjøres etter forenklet prosess fordi: <ol style="list-style-type: none"> 1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig 2. Endringen går ikke utover hovedrammene i planen 3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. 3. Kommunedirektøren vurderer at endringen basert på solanalyser ikke vil medføre vesentlige endringer i solforhold, og at endringen også vil medføre mer luft mellom byggende enn det er i gjeldende plan. Solforhold og endringen ble vedtatt politisk i formannskapet i prinsippsak 24/23 i møte den 19.04.2023. 4. Kommunedirektøren vurderer at bebyggelsen slik den fremkommer av planforslaget er trappet ned mot Storgata i tråd med intensjonen i Byplanen, og at høydene i endringsforslaget først og fremst kun har endret plassering. Det blir lavere mot Storgata i endringsforslaget enn i gjeldende byplan. <p>Kommunedirektøren mener</p>

	<p>Nytt forslag trappes fra lavest 89,8 mot Storgata Inntrukket 5 etg kommer 4 meter inn. Inntrukket 6 etg kommer ytterlig 6 meter tilbaketrukket. Dvs. 6. etg er 10 meter tilbaketrukket i forhold til gjeldende plan. Vedlegg 5 s14 til planbeskrivelse inneholder illustrasjon av forslaget sammenlignet med dagens reguleringsplan.</p>	<p>endringen er godt beskrevet i planbeskrivelsen, og at planendringen ivaretar hensikten med byggegrensene og at bygg skal trappes ned mot sør-vest.</p>
--	---	---