



Arkiv: PLANID-431,
PLANNAVN-
Mindre endring -
Byporten,
PLANTYPE-34,
FA-L12, GNR-
318/515, GNR-
318/90, GNR-
318/228, GNR-
318/516
Journalpostnr.: 22/897-50
Saksbehandler: Adeline Arnesen
Dato: 20.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	11.04.2023
24/23	Formannskapetets Strategi og plan	19.04.2023

Prinsippavklaring endring av Byplan for felt BKB1

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 11.04.2023 - 26/23

Kommunedirektørens innstilling:

1. 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.
2. Plassering av bebyggelse tillates endret for felt BKB1, etter vedlagt forslag til endret plankart.
3. 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.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 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.
2. Plassering av bebyggelse tillates endret for felt BKB1, etter vedlagt forslag til endret plankart.
3. 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.

Sammendrag:

Felt BKB1, «Byporten», er unntatt fra plankrav i plan 431 Områderegulering Hønefoss, byplan. Forslagsstiller ønsker endring av byplan for felt BKB1, endring gjelder hovedsakelig høyder, plassering av bebyggelse, uteoppholdsareal og støy. Det er tatt sikte på å gjennomføre endring av plan etter enklere prosess i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Hensikten med dette saksfremlegget er å få politisk forankring av prinsippene i endringsforslaget, og å orientere om status for Byporten.

Formannskapetets Strategi og plan 19.04.2023:

Behandling:

26/23 Alternativt forslaget til vedtak, foreslått av Anne Mari W.Ottesen, Senterpartiet

- 1. Høyder tillates ikke endret for felt BKB1.**
- 2. Plassering av bebyggelse tillates ikke endret for felt BKB1.**
- 3. Krav til felles uteoppholdsareal per boenhet tillates ikke endret for felt BKB1.**

Nytt pkt 4, foreslått av Axel Sjøberg, Sosialistisk Venstreparti

Det tas sikte på å gjennomføre endring av plan etter vanlig prosess etter plan og bygningsloven

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternative avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Ottesens (Sp) forslag, ble Hovedutvalgets (HMA) innstilling vedtatt mot 5 stemmer (Sp, R og SV). Sjøbergs (SV) tilleggsforslag oppnådde 5 stemmer (Sp, SV og R) og falt.

FS2- 24/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. 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.
2. Plassering av bebyggelse tillates endret for felt BKB1, etter vedlagt forslag til endret plankart.
3. 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.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.04.2023:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Lise Kihle Gravermoen, Senterpartiet

- 1. Høyder tillates ikke endret for felt BKB1.**
- 2. Plassering av bebyggelse tillates ikke endret for felt BKB1.**
- 3. Krav til felles uteoppholdsareal per boenhet tillates ikke endret for felt BKB1.**

Nytt punkt 4, foreslått av Stein-Roar Eriksen, Uavhengige representanter
Det tas sikte på å gjennomføre endring av plan etter vanlig prosess (ikke enklere prosess) etter plan- og bygningsloven

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Eriksen (Uavh.) forslag pkt 4 oppnådde 4 stemmer (Sp, V og Uavh.) og falt.

Alternativ avstemming mellom kommunedirektørens innstilling og Kihle Gravmoens (Sp) forslag, ble kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 2 stemmer (Sp) som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 26/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. 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.
2. Plassering av bebyggelse tillates endret for felt BKB1, etter vedlagt forslag til endret plankart.
3. 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.

Innledning/Bakgrunn:

Byporten ble først vedtatt i reguleringsplan 313-01 «Byporten» i 2009. Etter høring og offentlig ettersyn i 2012, ble planen vedtatt med endringer. I 2019 ble «Byporten» innlemmet i byplan, og felt BKB1 er unntatt fra plankrav ifølge byplanens bestemmelse § 5.16.1.

Gjeldende byplan åpner for dette feltet for smalere bebyggelse med tre separate uteoppholdsareal på terreng. I forslag til endring av felt BKB1 ønskes det bredere bebyggelse med en mer kvartalsmessig utførelse og ett større samlet uteoppholdsareal. I tillegg ønskes det økt tillatt høyde. Formålet med endringen er å øke kvaliteten på boligene, og å sørge for at utbyggingen er gjennomførbar. Antall etasjer eller maksimal BRA utnyttelse skal ikke økes.

Det er tatt sikte på endring av plan etter enklere prosess.

Begrunnelse for politisk prinsippavklaring:

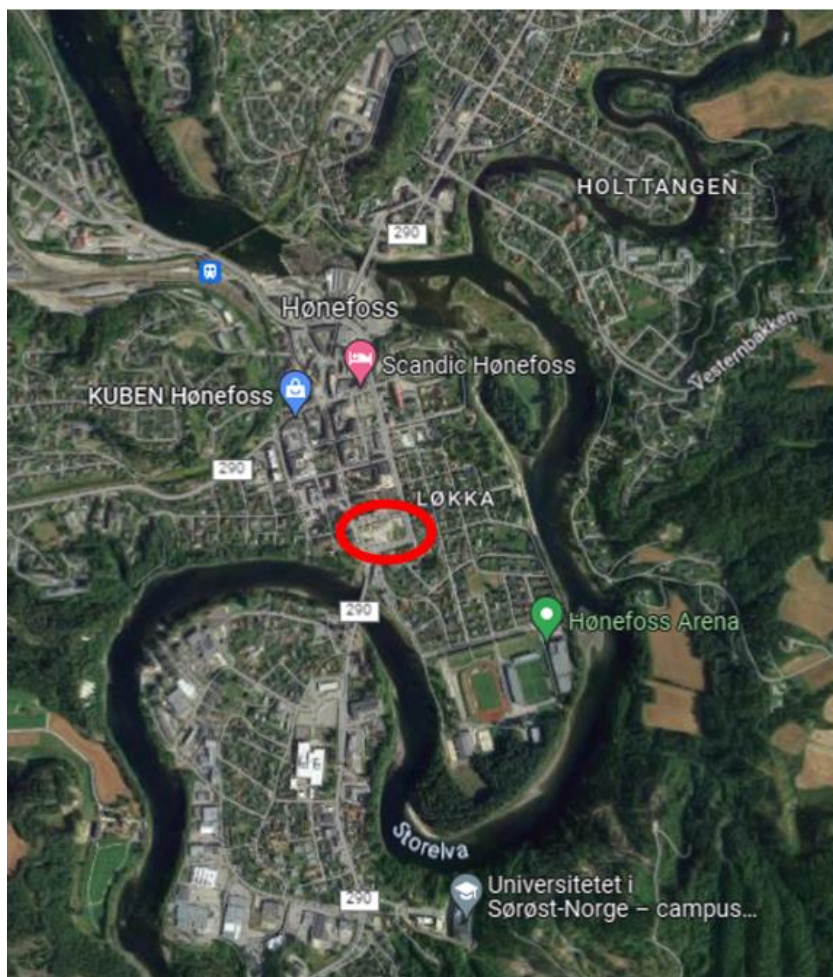
- I denne saken er det enighet mellom forslagsstiller og administrasjon om vedtakspunktene som tas opp til politisk prinsippavklaring.
- Byporten markerer inngangen til Hønefoss sentrum fra sør, og er viktig for byen.
- Høyder er viktig i byen, og ofte blir debattert.

- Plassering av bebyggelse gir føringer for uteoppholdsareal og er et prinsipielt grep med tanke på utforming av leiligheter.
- Krav til uteoppholdsareal og fortetting er viktige punkter i byplan og kommuneplanens samfunnsdel. Det kan være motstrid mellom fortetting og uteoppholdsareal.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet

Byporten ligger helt sør innenfor Hønefoss sentrum, og som navnet tilsier markerer kvartalet inngangen til byen i sør, se bilde under hvor Byporten er markert med rød sirkel.



Tema 1 Høyder:

Høyder i byplan for felt BKB1:

Byplan angir et utbyggingsvolum på 3 og 4 etasjer mot sør og Owrens gate, og 6 etasjer mot nord og Sundgata. Høydene ble fastsatt i detaljregulering «313-01 «Byporten» i 2013, og ble videreført i byplanen i 2019. Det er inntrukket gesims på 4. etasje for deler av volumet mot Sundgata.

Gjeldende kotehøyde for 3. etg er 86,3 moh.

Gjeldende kotehøyde for 4. etg er 89,4 moh.

Gjeldende kotehøyde for 6. etg er 95,0 moh.

Høyder i forslag til endring av byplan for felt BKB1:

Høydene er foreslått endret for felt BKB1. Formålet med å endre på høydene er å gi mulighet for å etablere boenheter med ekstra god romhøyde. God romhøyde vil øke kvaliteten i boligene, og kan bidra til å gjøre prosjektet og området mer attraktivt.

Siden høydene på bebyggelsen først ble vedtatt i 2009, og senere i 2012, har det vært økt fokus på universell utforming av bygg. Formålet med å øke tillatt høyde er også sikre at utbyggingen er gjennomførbart, da trapping av bebyggelse sammen med universell utforming av boliger og trinnfri adkomst til oppholdsareal på tak krever økt høyde på etasjeskillere.

I forslag til endring av reguleringsplan, er det også lagt inn noe mer trapping av volum, blant annet mot Storgata, dette er i tråd med [byplanens bestemmelser](#) i § 4.14 *Arkitektur og estetikk e)* som angir at bebyggelse innenfor kvartalene skal bygges opp med varierte høyder og varierte men korte fasadelengder, og at solinnfall skal optimaliseres. Trapping er også i tråd med byplanens intensjoner i [planbeskrivelse](#) kap 6.4.1. *Bebyggelsens plassering og utforming*. Formålet med å endre gesimshøydene, er å ha lage og penere fasader, der høyde på volum over og under gesims harmonerer bedre. Det foreslås å etablere gesims ved 4. og 5. etasje istedenfor ved 4. og 6. etasje for å skalere ned volumene, få fasadene til å harmonere bedre og for å oppnå mer trapping av volum.

Forslag til endret kotehøyde for 3. etg er 86,65 moh, dette er 0,35 meter høyere. Forslag til endret kotehøyde for 4. etg er 89,4 moh, en endring som er 0,40 meter høyere, og forslag til endret kotehøyde for 4.etg er 90,45 moh, dette er 1,05 meter høyere. Mot Storgata endres kotehøyden fra 6. etasje til 4. etasje, som er 5,2 meter lavere. Forslag på å etablere inntrukket kotehøyde på 5. etg. 93,35 meter, gir en endring som er 1,65 meter lavere mot Storgata. Forslag til endret kotehøyde for 6.etasje er 97,15 moh, en endring som er 2,15 meter høyere.

Mot Sundgata vil endring av *gesimshøyde* til 4. og 5.etasje, istedenfor ved 4. og 6. etasje, gi både lavere og høyere gesims. Endring av gesimshøyde i Sundgata er fra 5,2 meter lavere (fra 6. til 4. etasje) og opp til 3,95 meter høyere (fra 4. til 5.etasje).

Maksimal BRA er uendret for felt BKB1. Sett bort ifra justerte plasseringer av gesims, endres ikke antall etasjer for felt BKB1.

Tema 2 Plassering av bebyggelse:

Plassering av bebyggelse i byplan for felt BKB1:

Byplan er for felt BKB1 tilrettelagt for smalere bebyggelse. Byplanbestemmelsene åpner i § 14.4. q) at det for felt BKB1 tillates svalganger ut mot Sundgata. Det er regulert tre indre gårdsrom eller flater som ikke kan bebygges. Det er to åpninger fra hvert indre gårdsrom mot henholdsvis Sundgata og Owrens gate. Det er altså regulert inn tre separate åpninger inn mot indre gårdsrom fra Sundgata, og tre separate åpninger inn mot indre gårdsrom fra Owrens gate.

Plassering av bebyggelse i forslag til endring av byplan for felt BKB1:

I forslag til endring av felt BKB1 ønskes det tilrettelagt for bredere bebyggelse og at uteoppholdsareal samles på ett større areal. Hensikten med endret plassering av bebyggelser er å ha et større sammenhengende gårdsrom som gir bedre solforhold i øst-vest retning, istedenfor tre mindre gårdsrom som er regulert for bedre solforhold i nord-sør retning. Prinsippet med bredere bebyggelse er at adkomsten til boenhetene legges midt i bygningen istedenfor som svalgangsløsning. Formålet med å ha adkomst til boenhetene midt i bygningen, istedenfor fra svalgang, er å unngå lange og smale boenheter.

Åpninger i bebyggelsen mot Owrens gate, slik det er regulert i dag, gjør at det blir mer støy på indre gårdsrom. I forslag til endring av reguleringsplan for felt BKB1, ønskes det at bebyggelsen skal være mer sammenhengende mot Owrens gate, og dermed skjerme indre gårdsrom bedre mot støy. Istedenfor tre åpninger fra Owrens gate, etableres en åpning mot Owrens gate og indre gårdsrom i sør-øst på felt BKB, og én åpning mot Storgata.

I forslag til endret plassering av bebyggelse for felt BKB beholdes tre åpninger fra indre gårdsrom mot Sundgata, men disse åpningene gjøres bredere. Bredere åpninger vil gi mer luft, lys og utsyn enn regulert bebyggelse for felt BKB1 fra både indre gårdsrom, og for nabobebyggelse i Sundgata 10-12. Det vil i forslag til endring av reguleringsplan for felt BKB1 ikke lenger være svalgangsløsning mot Sundgata.

Tema 3 Uteoppholdsareal:

Uteoppholdsareal i byplan for felt BKB1:

Det er ikke stilt spesifikke krav til uteoppholdsareal for felt BKB1 i byplan, og derfor gjelder byplanens generelle bestemmelser for uteoppholdsareal i byplanbestemmelsene § 4.17. En oppsummering av de mest relevante bestemmelsene på uteoppholdsareal er at:

- Leiligheter på bakkeplan skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra boenheten. Formen på privat uteoppholdsareal skal være tilpasset til sittegruppe.
- Privat uteoppholdsareal unntatt overbygd del av balkong og terrasse medregnes i minste uteoppholdsareal.

For konsentrert bebyggelse skal det være minimum 20 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 75% skal være på terreng. Det betyr altså at det skal være minst 15 m² felles uteoppholdsareal på terreng per boenhet. Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer på terreng, eller 3,75 m² per boenhet skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Inntil 5m² av felles uteoppholdsareal per boenhet kan løses på takterrasse. Overbygd del av takterrasse medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal på terreng skal tilrettelegges for og prioriteres til lek og samvær mellom barn og voksne. Per boenhet kreves minimum per 50 boenheter 75 m² felles sandlekeplass for kombinerte formål. Sandlekeplass skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Uteoppholdsareal i forslag til endring byplan for felt BKB1.

Det er i forslag til endrede bestemmelser foreslått at krav til uteoppholdsareal fortsatt er 20 m², men at 65% av uteoppholdsareal er felles, istedenfor 100 %. Det betyr at inntil 35% av uteoppholdsarealet, eller inntil 7 m² per boenhet kan løses som privat uteoppholdsareal istedenfor felles uteoppholdsareal. Det er i forslag til endring av bestemmelser for felt BKB1 belyst at privat uteoppholdsareal kan være en viktig kvalitet i et boligprosjekt i by. Boenheter som ikke har privat uteoppholdsareal, skal i sin helhet løse krav til uteoppholdsareal som felles uteoppholdsareal.

Istedenfor krav til at 75% av felles uteoppholdsareal, eller 15 m² per boenhet skal være på terreng, er det foreslått at 50% av felles uteoppholdsareal, eller 10 m² per boenhet skal løses på terreng. I tillegg vil inntil 15 % av felles uteoppholdsareal, eller 3m² per boenhet kunne løses på felles takterrasse.

Krav til sollys ved jevndøgn inne i gårdsrom er krevende i kvartalsutbygging da solbanen er lav ved jevndøgn i mars/september. Som i gjeldende byplan for felt BKB1, har endringsforslaget for BKB1 bebyggelse i 3 – 4 etasjer mot sør for å sikre best mulig solforhold inne i kvartalet. Ifølge forslagsstiller er det utfordrende å oppfylle kravet om sol på minst 25% av felles uteoppholdsareal på terreng. I forslag til endret reguleringsplan for felt BKB1 foreslås det at istedenfor at minst 25 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn, skal 25 % av alt felles uteoppholdsareal, eller minst 3,25 m² per boenhet ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Det betyr at det åpnes for at inntil 3 m² per boenhet av direkte sollys 5 timer ved jevndøgn kan løses på felles takterrasse, og resterende krav til direkte sollys 5 timer ved jevndøgn kan løses på felles uteoppholdsareal på terreng.

I forslag til endring av byplan for felt BKB1 foreslås det endres krav til lekeareal på minst

200 m² på bakkeplan. Det er ifølge forslagsstiller vanskelig å oppnå direkte sollys på sandlekeplass minst 5 timer ved jevndøgn, både i eksisterende regulert bebyggelse, og i endret plassering av bebyggelse. Det er i forslag til endret reguleringsplan for felt BKB1 derfor foreslått endret krav, ved at det skal sikres sollys i minst 7 timer ved midtsommer, og at lekeareal skal plasseres sentralt i gårdsrom.

Redusert felles uteoppholdsareal og redusert felles uteoppholdsareal på terreng forutsetter at det er økt fokus på kvalitet på resterende uteoppholdsareal. Kvaliteten og brukbarheten på felles uteoppholdsareal skal dokumenteres ved rammesøknad i byggesak, blant annet i form av tydelig skille mellom privat areal og brukbart felles uteoppholdsareal, dokumentasjon av tilstrekkelig jorddybde for trær og annet samt hvordan uteareal kan tilrettelegges med varierte og innbydende møteplasser for alle aldersgrupper.

Leilighetsstørrelser og avvik fra støykrav for felt BKB1.

Leilighetsstørrelser:

Som en del av forslag til endring av byplan for felt BKB1, ønsker forslagsstiller å presisere leilighetsstørrelser for felt BKB1. Bestemmelse § 4.7 *Leilighetsstørrelser* i byplanen sier at hovedvekten av boenheter skal variere fra 2-roms til 4-roms.

Bestemmelse § 4.7 sier at ettroms leiligheter bør unngås, og at det bør etableres minst 10% leiligheter over 100 m² på bakkeplan, med mulighet for privat uteområde. Forslagsstiller mener at byggekostnader for leilighetsbygg i sentrum gjør at salgspris for leiligheter over 100 m² vil ligge godt over pris for sentrumsnære eneboliger, og at boligkjøpere som ønsker seg romslige boliger på bakkeplan sannsynligvis vil foretrekke nærliggende eneboliger/småhus, og ønsker derfor ikke å følge anbefalingene i byplan på dette. Forslagsstiller ønsker i endring av byplan å presisere for felt BKB1 at det tillates inntil 15 % ettroms boliger. Forslagsstiller argumenterer for at presisering og åpning for ettroms leiligheter vil kunne gjøre at den større andelen aleneboere vil kunne komme inn på boligmarkedet.

Avvik fra støykrav:

Felt BKB1 ligger innenfor avvksområde – støyforurensing i byplan, # 1, jf byplanens § 5.16.1 *Felt BKB1*. I endringsforslaget foreslås det for felt BKB1 at inntil 38 % av boenhetene kan gis avvik fra gjeldende støyretningslinje i T-1442/2021, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Det er et stort avvik fra krav om stille side for boenhetene både fordi det er et støyutsatt område, og fordi det planlegges en større andel ensidige leiligheter mot støyutsatt side. En større andel mindre leiligheter med ensidig orientering mot støyutsatt side, gjør også at andelen boenheter med avvik fra støykriteriene er høy. Det foreslås i endringen å fastsette i bestemmelse at alle ett-roms og boliger i første etasje skal ha stille side.

Byplan benytter kun «stille side» som avbøtende tiltak for plassering av støyfølsomt bruksformål (bolig) i avvksområde for støy. T-1442/2021 benytter også «stille side» som avbøtende tiltak for plassering av støyfølsomt bruksformål (bolig) i avvksområde for støy. T-1442 angir også at «dempet fasade» unntaksvis og for en liten andel av boenhetene kan tillates som erstatning for «stille side», dersom det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis hjørneleiligheter.

Som erstatning for «stille side» foreslås det til endring av reguleringsplan for felt BKB1:

- Dempet fasade med innglassing av balkong for inntil 11 % eller inntil 25 boenheter.
- Dempet fasade med bygningsmessig utforming støyskjerming av balkong for inntil 18 % eller inntil 39 boenheter.
- Dempet fasade med glass skjerm foran luftevindu for inntil 9 % eller inntil 20 boenheter.

Kommunedirektøren mener at et avvik på 38 % fra byplan og T-1442/2021 er høyt, og vil spesielt be om at avviket fra støykrav vurderes av Statsforvalteren i høringsperioden for endring av byplan.

Eiendomsforhold

Forslag om endring av byplan for felt BKB1 omfatter eiendommene: gnr/bnr 318/515, gnr/bnr 318/90, gnr/bnr 318/228 og gnr/bnr 318/516, som eies av Byporten Hønefoss As, og en liten del av gnr/bnr 1035/4, som eies av Viken Fylkeskommune.

Informasjon og medvirkning

Byporten fulgte ordinær planprosess med medvirkning for vedtak av plan 313-01 «Byporten» i 2009. I 2012 ble det vedtatt endring av 313-01 «Byporten», etter at det hadde vært ny planprosess med informasjon og medvirkning. Reguleringsplanen 313-01 «Byporten» ble innarbeidet i byplan, som hadde informasjon og medvirkning før vedtak av planen 10.01.2019.

Det ble av forslagsstiller avholdt eget informasjonsmøte med eiere i Kinohaven Terrasse 22. februar 2022 om endringene som nå foreslås for felt BKB1.

Før endring av reguleringsplan kan vedtas, skal saken varsles til naboer, andre berørte og berørte myndigheter i eget brev.

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	Forslag til endring av plan for felt BKB1 har samme BRA og antall etasjer som gjeldende rammer for felt BKB1. Både gjeldende og foreslåtte rammer for felt BKB1 følger opp arealstrategien med kompakt byutvikling.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Se punkt 1.
3. Boligbebyggelse	Det tilrettelegges for variasjon av boligtyper i sentrum av Hønefoss, i tråd med arealstrategien. Boligstiftelsen har vært i dialog med forslagsstiller om kjøp av leiligheter. Det ønskes økt andel mindre leiligheter. Dette kan gjøre at flere kommer inn på boligmarkedet, men vil også kunne gi færre universelt tilgjengelige boenheter.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Eksisterende fortau bevares, og Sundgata vil opparbeides.
5. Jordvern	Ikke relevant.
6. Næringsutvikling	Etter byplanens § 4.14 Arkitektur og estetikk, o) skal det innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse være lokaler på gateplan med en innvendig romhøyde på minst 4 meter. For felt BKB1 ønskes det i endrede bestemmelser presisert at dette kravet kun gjelder for areal mot Storgata og Owrens gate. Storgata vil tilrettelegges for utadrettet virksomhet. Owrens gate vil etableres som bolig i

	første etasje, med fremtidig mulighet for å transformere de deler av første etasje som vender mot Owrens gate til næring.
7. Masseforvaltning	Ingen endring i forhold til gjeldende reguleringsplan.
<u>8. Fritidsbebyggelse</u>	Ikke relevant
9. Rekkefølgebestemmelser	Ingen endring i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er i området avsatt til sentrumsformål. Planforslag til endring av plan vil være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Juridiske forhold:

Plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd åpner for at endring av plan kan skje gjennom enklere prosess dersom endringene i liten grad påvirker gjennomføring av planen, ikke går ut over hoveddrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endring etter enklere prosess skal varsles til berørte myndigheter, naboer og andre berørte. Det følger av forarbeidene at merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, vil gjøre at endringen må behandles videre etter vanlig planprosess for endring av plan.

Etter gjeldende delegeringsreglement kan endring etter enklere prosess vedtas av enhetsleder for arealforvaltning.

Økonomiske forhold:

Forslagstiller skal bekoste aktuelle utredninger og undersøkelser knyttet til endring av planen for felt BKB1. Forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr etter gjeldende betalingsreglement. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Alternativt forslag til vedtak

1. Høyder tillates ikke endret for felt BKB1.

2. Plassering av bebyggelse tillates ikke endret for felt BKB1.

3. Krav til felles uteoppholdsareal per boenhet tillates ikke endret for felt BKB1.

Konsekvens av alternativt vedtak om at høyder ikke tillates endret for felt BKB1:

Konsekvensen er at det ikke blir økt romhøyde i hver boenhet. Dette kan medføre at det blir utfordrende å oppnå universelt utformede overganger til uteoppholdsareal på tak, og at hele bebyggelsen må legges lavere. I ytterste konsekvens kan det bli færre etasjer, og mindre fortetting i sentrum.

Konsekvens av alternativt vedtak om at plassering av bebyggelse ikke tillates endret for felt BKB1:

Konsekvensen er at det blir vanskeligere å oppnå stille indre gårdsrom. Konsekvensen er at det er tre mindre indre gårdsrom, istedenfor ett større, dette vil gi noe mer skygge i øst-vest retning i indre gårdsrom. Videre kan det bli etablert svalganger mot Sundgata, som i utgangspunktet ikke er ønskelig i sentrum. Konsekvensen av å beholde smalere bygningsmasse kan være at det blir flere boenheter med stille side, og at adkomst prinsipielt blir fra svalgang i indre gårdsrom. Konsekvensen kan være at det blir færre private balkonger mot indre gårdsrom.

Konsekvens av alternativt vedtak om krav til felles uteoppholdsareal per boenhet ikke tillates endret for felt BKB1:

Konsekvensen er at det enten blir færre og større leiligheter, at det blir mindre fortetting, eller at det ikke kan være like stor andel bolig innenfor feltet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at det bør tillates å endre høyden på bebyggelsen, dette for å tilrettelegge for økt høyde i boenhetene og for å sikre gjennomførbarheten av prosjektet. Det bør sikres at økt byggehøyde også kommer beboerne i Byporten til gode, og at det ikke tillates økt antall etasjer. Kommunedirektøren vurderer at det er flere fordeler enn ulemper ved å tillate endring av høyder.

Kommunedirektøren vurderer at det bør tillates å endre plassering av bebyggelse. Mer sammenhengende bebyggelse mot Owrens gate bidrar til å skjerme indre gårdsrom bedre for støy. Kommunedirektøren vurderer videre at det er positivt for beboermiljøet at det legges opp til ett større uteoppholdsareal istedenfor tre mindre. Å legge opp til bredere bebyggelse har både fordeler og ulemper. Fordelen kan være penere bygg, og indre gårdsrom, uten utenpåliggende svalganger, som i mange tilfeller er alternativet. Ulempen er primært at det kan bli en stor andel ensidige leiligheter mot støy, støv, og trafikk. Kommunedirektøren mener at støy må løses på en akseptabel måte for boligene i endring av bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at det er flere fordeler enn ulemper med å tillate endret plassering av bebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at krav til uteoppholdsareal bør tillates endret, da tilgang på felles uteoppholdsareal med kvalitet og gode møteplasser er viktigere enn krav til størrelse på uteoppholdsarealet. Tilgang på private uteoppholdsareal i tillegg vil være viktig for mange, og det kan bidra til et mer stabilt bomiljø. Både gjeldende og foreslåtte plassering av bebyggelse innenfor felt BKB1 har en del skyggefulle arealer. Kommunedirektøren vurderer at det er utfordrende å tillate reduserte krav til sol i indre gårdsrom, men mener at det er viktig å oppnå fortetting i sentrum av Hønefoss. Det vil bli sikret en del sol på lekearealene på terreng, selv om dette er knyttet til midtsommer, og ikke jevndøgn. Etablering av solfylte takterrasser vil imidlertid også kunne veie opp for noe redusert areal og tilgang på sol på felles uteoppholdsareal på terreng, dersom de utformes godt. Kommunedirektøren vurderer at det er flere fordeler enn ulemper ved å tillate endring av krav til uteoppholdsareal.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at endringer i vedtakspunkt 1-3 er viktige for å sikre gjennomførbarheten av reguleringsplanen for felt BKB1. De overordnede samfunnsmålene er at det skal fortettes i sentrumsnære områder. Kommunedirektøren mener at å tillate justerte høyder er viktig også for å sikre kvalitet på fortettingen. Plassering av bebyggelse henger tett sammen med uteoppholdsareal, leilighetsstørrelser og støy. Endret plassering av bebyggelse gir et mer sammenhengende uteoppholdsareal som er mer skjermet for støy og trafikk. Felles takterrasser på tak, og private uteoppholdsareal er gode supplementer til fellesareal på terreng. Bredere bygningsmasse gir flere ensidige leiligheter mot støy, og kommunedirektøren mener statsforvalteren best kan vurdere dette forholdet.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Adeline Arnesen

Vedlegg:

2. Snitt eksisterende og nye høyder
3. Snitt med gater
4. Illustrasjoner fra gatenivå
5. Volumskisser
6. Solstudier med nabobebyggelse
7. Uteoppholdsareal og solstudie
8. Forslag minste uteoppholdsareal
9. Forslag endret plankart BKB1
1. Sammenstilling av felt BKB1