

Sammenstilling av høringsuttalelser til begrenset høring av
Områderegulering Hønefoss for felt BKB1 «Byporten» til direkte
berørte og myndigheter den 02.11.2023.



Statens vegvesen

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum

3502 HØNEFOSS

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Tovslid / 32214332

Vår referanse:
23/204370-2

Deres referanse:

Vår dato:
21.11.2023

Høring – Områderegulering Hønefoss – endring av byplan for felt BKB1 Byporten – Ringerike kommune

Vi har mottatt for uttale ovennevnte forslag til planendring.

Planforslaget berører ikke riksveg.

Saksopplysninger:

Det foreslås endring av gjeldende områdereguleringsplan for «Byporten». Endringen består i justering av plassering og høyde på ny bebyggelse, blant annet for å oppnå et større sammenhengende indre gårdsrom. Endringen legger til rette for økt antall mindre boenheter.

Kommunen tar sikte på å behandle endringen som en endring etter forenklet prosess.

Vår vurdering:

Vi ser det som viktig at utbyggingen tar nødvendig hensyn til framtidig sykkelveg og fortau langs fylkesvegene, noe som må avklares nærmere med Viken fylkeskommune. Det er også viktig at blant annet renovasjonsløsninger og varelevering får tilfredsstillende løsninger ved behandlingen av byggesaken(e). ROS-analysen påpeker at det må sikres gode siktforhold i utkjøring.

Med så mange nye boliger bør kommunen vurdere å stille krav til opparbeidelse også av arealene mot omkringliggende veger utenfor plangrensen, med grøntarealer og for hensynet til gående og syklende.

Med foreslått flytting av brannstasjonen til Hvervenkastet vil innsatstiden til Byposten bli noe lenger enn oppgitt i det hitsendte «Brannteknisk notat».

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Konklusjon:

Vi viser til ovennevnte forhold, men vil ikke motsette oss den foreslåtte endringen av omreguleringsplanen.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders Olav Thune Hagerup
Seksjonsleder

Arne Tovslid

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 28.11.2023

Saksbehandler: Ole-Jakob Sande/

Vår ref.: 202317199-2 Oppgis ved henvendelse

22959545/ojs@nve.no

Deres ref.:

NVEs uttalelse til høring av forslag til endring av områderegulering Hønefoss - Felt BKB1 Byporten i Ringerike kommune

Vi viser til brev datert 05.10.2023. Saken gjelder høring av forslag til endring av områderegulering for Hønefoss – felt BKB1 Byporten i Ringerike kommune. Formålet med planendringen er å justere plassering og høyde på bebyggelse innenfor felt BKB1, blant annet for å oppnå et større sammenhengende indre gårdsrom.

I oversendingsbrevet ber kommunen om at NVE vurderer om sikkerheten er ivaretatt for elveskråningen. Videre mener kommunen at overvannshåndtering er tilstrekkelig ivaretatt. Det vises også til vurdering som er gjort for områdestabilitet for området.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og NGUs løsmassekart viser fyllmasser (antropogent materiale). Under disse avsetningene kan det være marin leire, jf. aktsomhetskart i [NVE Atlas](#). I avsetninger med marin leire kan det være kvikkleire eller sprøbruddmateriale som kan forårsake skred.

Innlandet Geoteknikk AS har i notat datert 15.06.2022 vurdert fare for områdeskred av kvikkleire i henhold til anbefalt prosedyre i NVEs veileder [1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) kapittel 3.2. Det konkluderes med at planområdet ligger med tilstrekkelig



sikker avstand fra elveskråning til at eventuelt kvikkleireskred ikke vil kunne forplante seg til tomten. Det er også vurdert at tiltakets overvannshåndtering ikke vil ha negativ innvirkning på områdestabiliteten.

I grunnlagsdokumentene for notatet om geoteknikk er det gjort vurderinger om hvilken skredtype som kan være aktuell langs elveskråningen og dermed gi krav til sikkerhetsavstand. NVE vurderer at det er gjort tilstrekkelige vurderinger av sikker avstand til elveskråning og områdestabilitet for planområdet.

Overvannshåndtering

Cowi AS har i rapport datert 19.06.2023 gjort vurderinger av overvannshåndteringen i planområdet. Det legges opp til at overflatevannet skal behandles etter 3-trinns strategien i henhold til Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune og rådene i NVE veileder 4/2022. Det antas også at det ikke er noe infiltrasjon av overvann på tomten i dag, slik at avrenningen fra tomten blir mindre etter planlagt utbygging. Eksisterende overvannsledning fra tomten har også disponibel kapasitet. NVE vurderer at overvannshåndteringen er grundig vurdert i plandokumentene og har ingen utfyllende kommentarer.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Ole-Jakob Sande
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.



Mottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til forslag om endring av områderegulering for Hønefoss - felt BKB1 - Byporten

Vi viser til brev av 2. november 2023. Vi viser også til e-post av 30. november 2023 hvor vi har fått utsatt svarfristen frem til 6. desember 2023.

Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at det er ønske om å endre på rammene for utviklingen av felt BKB1 innenfor områderegulering for Hønefoss sentrum, som ble vedtatt i 2019. Endringen omfatter både endringer i kart og bestemmelser. Endringer i kart omfatter i hovedsak plassering av byggegrenser og endring av byggehøyder på plankartet. Endring av bestemmelser omfatter blant annet reduserte krav til lekeareal og uteoppholdsareal, endrede krav til leilighetsstørrelser og endrede krav til avbøtende tiltak med hensyn til støy.

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger sentralt i Hønefoss sentrum. Den foreslåtte endringen legger til rette for et større indre gårdsrom i stedet for 3 separate gårdsrom. I nytt forslag er tanken at bebyggelsen skal skjerme for de trafikkerte veiene som omgir kvartalet ved at det åpnes opp for boligformål i avvikssonen for støy.

Det går frem av oversendelsen av det vurderes å gjennomføre endringen etter reglene om enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.



Vurdering

Området ligger sentralt i Hønefoss sentrum, i et område hvor det er ønske om høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Området er blant annet blitt brukt til næring og parkering, og fremstår i dag som et dårlig utnyttet område i sentrum av Hønefoss. Vi mener det er derfor positivt å legge til rette for videre utvikling og transformasjon av kvartalet.

Når det skal legges til rette for boliger er det viktig at det planlegges for et godt bomiljø. I et sentrumsområde kan dette være utfordrende med tanke på støy. Dette gjelder særlig for område BKB1, som er omgitt av veier på alle kanter. Dette resulterer i at ny bebyggelse her vil bli utsatt for trafikkstøy. Det er særlig Kongens gate og Owrens gate hvor trafikken og støybelastningen er størst.

I tilsendt støyutredning vises det til at bebyggelsen som blir liggende mot Kongens gate og Owrens gate vil bli liggende i rød støysone, som på det verste vil få støy på hele 69 dB i fasaden. I sentrumsområder kan det aksepteres avvik fra de generelle støykravene, av hensyn til ønsket om å kunne legge til rette for økt boligbygging rundt kollektivknutepunktene. Dette er likevel kun under visse forutsetninger. I områdereguleringen for Hønefoss sentrum er det krav om at 50 % av alle rommene til støyfølsomt bruksformål skal ha tilgang til stille side. Minimum 1 soverom skal plasseres her.

I forslag til endring av planen er det ønske om å fire på dette kravet for å kunne legge til rette for flere boligenheter. Hovedgrepet er fortsatt at bebyggelsen skal fungere som skjerming mot de trafikkerte veiene for å sikre stille side og et gårdsrom med kvalitet. Dette skal gjelde for ca. 62 % av boenhetene, mens de resterende 38 % av boenhetene kun vil få støydempet fasade. Dette er videre delt inn i 3 ulike løsninger hvorav 11 % skal ha innglasset balkong for å oppnå støydempet fasade, 18 % skal støyskjermes med balkong og 9 % skal støyskjermes med skjerm foran luftevindue. Det er krav om at alle 1-roms leiligheter skal ha tilgang til stille side. Leiligheten som kun får støydempet fasade, må derfor være 2-roms eller mer.

I reguleringsplaner hvor det legges opp til slike avvik på grunn av krevende støyforhold, bør dette kun gjelde for et mindretall av leilighetene. Hvis dette ikke er mulig, er et relevant spørsmål om området er egnet for utbygging med boliger. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Langvarig eksponering for støy øker risikoen for søvnforstyrrelser og hjerte- og karsykdom. Tilstrekkelig og uforstyrret søvn er avgjørende for god fysisk og psykisk helse, og for lite søvn er forbundet med utvikling av en rekke sykdommer og helseplager.

I dette området viser støyanalysen at det er mulig å oppnå en stille side og et internt gårdsrom som har kvalitet. Vi mener derfor dette først og fremst handler om antall boenheter, eller om deler av bebyggelsen skal brukes til annet enn boligformål, for eksempel kontorer og forretninger. Vi viser til kap. 4.1 i støyretningslinjen T-1442/2021, hvor det er gitt et eksempel på et boligprosjekt hvor det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenhetene, eksempelvis for hjørneleilighetene. Da kan det unntaksvis, og for en *liten* andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Det er da viktig at det kompenseres med andre forbedrende tiltak for disse leilighetene, for eksempel større boareal og gode uteområder.

Selv om det legges opp til en viss kompensasjon med større leiligheter og gode uteområder, mener vi at en andel på 38 % blir for høyt og ber om at denne andelen reduseres betydelig. Vi vil også bemerke at vi mener at en slik endring av reguleringsplanen vil endre hoveddrammene for utbyggingen betraktelig og slik sett ikke kan gjennomføres etter reglene om enklere prosess i plan- og bygningsloven § 12-14. Ivaretagelse av støy er et sentralt punkt når det skal legges til rette for støyfølsomme bruksformål i et sentrumsområde. Hvis endringen hadde blitt foreslått gjennom en



ordinær endring av reguleringsplanen, vil vi vurdere **innsigelse**. Vi viser i den sammenheng til lovkommentarene til plandelen i plan- og bygningsloven, hvor det står følgende: «*Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen*».

Når det gjelder endringer i krav til lekeareal og uteoppholdsareal, så er vi enig i at et redusert arealkrav *kan* kompenseres med krav til kvalitet. Videre mener vi nærheten til lekearealer for de større barna i nærområdet er et viktig moment i saken. Vi har derfor ingen spesielle merknader til at arealet blir noe mindre enn hva det legges opp til i gjeldende plan. Vi mener dette blir opp til kommunen å vurdere, så lenge kvaliteten på lekearealene er gode og at arealene er store nok med hensyn til antall boenheter det planlegges for.

Konklusjon

Det aktuelle arealet er særlig støyutsatt for trafikkstøy og det kan være krevende å planlegge for mange boenheter. Ved å bruke bygningskroppen som støyskjerm oppnås det likevel en stille side og et internt uteoppholdsareal som har kvalitet. Vi mener det er viktig at alle boenhetene har direkte tilgang til dette arealet og har vinduer som vender ut mot det interne gårdsrommet. Vi kan derfor ikke akseptere at det foreslås at nesten 40 % av leilighetene ikke får vindu mot den stille siden av bebyggelsen og kun får en støyutsatt fasade som vender ut mot de trafikkerte veiene.

Vi vil sterkt anbefale at det vurderes alternative løsninger som i større grad tar hensyn til føringene i T-1442/2021. Vi ber om å bli holdt orientert om den videre behandlingen av saken.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Viken fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens Vegvesen

Postboks 220
PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår ref.: 661166/2023 - 2023/56681

Deres ref.:

Dato: 12.12.2023

Ringerike kommune - Reguleringsplan - PlanId 431 - Byporten - Felt BKB1 - Endring av plan - Høring

Det vises til brev datert 05.11.2023.

Kort om planen

Bakgrunn for endring for å endre reguleringsplan 431 Områderegulering Hønefoss er justere plassering og høyde på bebyggelse innenfor felt BKB1, blant annet for å oppnå et større sammenhengende indre gårdsrom. Planformål endres ikke, men det tilrettelegges for hovedsakelig bolig i kvartalet.

Endringen omfatter hovedsakelig endret plankart med endret plassering av byggegrenser innad i kvartalet, og både økt og redusert maks kotehøyder på plankartet. Endringen innebærer også endring av gjeldende feltbestemmelser for felt BKB1 i Områderegulering Hønefoss.

Endringen innebærer at fellesbestemmelser med krav til lekeareal og uteoppholdsareal reduseres for felt BKB1, krav og anbefalinger om leilighetsstørrelser endres for felt BKB1 og krav til avbøtende tiltak for plassering bolig (støyfølsom bebyggelse) i avviksområde for støy reduseres og overstyres av endrede feltbestemmelser for felt BKB1. Det er mindre justeringer av fellesbestemmelser for felt BKB1.

Kommunale planer

Dette gjelder en såkalt «innfill» tomt som ligger sentralt til i sentrum ved rundkjøringen og innkjøringen til sentrumsområdet. Dette området ble også kalt for Ford-kvartalet og inneholdt tidligere verksted og industrivirksomhet. Området ligger nært opp til fylkesveien som er den sentrale gjennomfartsåra i Hønefoss sentrum.

Det er positivt at «innfill» tomte blir bebygd og får et innhold. Dermed blir også dette tomrommet, som har stått åpent, tettet igjen med ny bebyggelse.

Dette området ligger innafor områdereguleringen for Hønefoss sentrum som ble vedtatt i 2019. Endringen som er ute på høring nå omfatter endringer i kart og bestemmelser.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Endringene går blant annet ut på redusert krav til lek- og uteoppholdsareal samt endrede krav til størrelsene på leilighetene. Støy er et vesentlig tema i denne reguleringsplanen, og er et av grepene er å bruke bebyggelsen får skjerming mot den trafikkerte fylkesveien. Området ligger også innenfor avvikssonen for støy. Endringen gjennomføres som en enklere prosess jamfør plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Overordna

Fylkesveien som går fordi det aktuelle området har relativt stor trafikk, og kommunen må arbeide med løsninger som delvis ligger inne i områdereguleringen for å redusere trafikken. Flere i byen må gå og sykle, samt benytte kollektivtilbudet. Det er også viktig å bygges gang- og sykkelbruer for å etablere snarveier.

Med dette og andre prosjekt blir byen mer kompakt, og forhåpentligvis er det også med på å redusere transportarbeidet med personbil.

Ny parsell Olum-Eggemoen er fullført, men parsellen Eggemoen Nymoen står igjen. Det er viktig å komme i gang med reguleringsplan for denne parsellen. Dersom sistnevnte parsell blir bygget, blir det en sammenhengende omkjøringsvei rundt Hønefoss. På sikt vil det føre til at trafikken i Hønegata blir redusert med ca. 3000 Ådt.

Teknisk plan for fylkesveien må komme senere i forbindelse med videre planlegging. Nå arbeides det med teknisk plan for USN krysset, og forprosjekt for strekningen USN-krysset. Det er derfor naturlig at neste parsell blir strekningen fra rundkjøringen og fram til krysset ved Arnemannsveien. Denne strekningen peker seg naturlig ut på grunn av kommende utbyggingsprosjekter langs denne strekningen av fylkesveien. Det er hensiktsmessig at nye Buskerud fylkeskommune starter opp og tar ansvaret for videre teknisk planlegging av denne strekningen. Den aktuelle parsellen vil også ha nær tilknytning til den videre opprustningen av bussgata i Hønefoss.

Støv

Det aktuelle området kan også være utsatt for støv og luftforurensing fra veitrafikken avhengig av klima og årstid. Det er viktig på tanke på det ved anleggelse av uteområdet og inntak til friskluftanlegg.

Forholdet til folkehelse

Vi vil også gjøre oppmerksom på at støy og støv kan påvirke helsetilstanden over lengre tid. Dersom påvirkning foregår over lengre tid kan det påvirke helsetilstanden. Det kan også føre til søvnforstyrrelser. Bebyggelsen må derfor tilrettelegges på best mulig måte slik at en eventuelle endringer i helsetilstanden i minst mulig grad påvirkes av det ytre miljø.

Planprosess

En endring av reguleringsplanen kan ha påvirkning på hoveddrammene for utbyggingen, og det vil være vanskelig å gjennomføre dette etter reglene om enklere prosess i plan- og bygningsloven § 12-14. Støy er et sentralt punkt når det skal legges til rette for støyfølsomme bruksformål i et sentrumsområde. I utgangspunktet vil det være vanskelig å gjennomføre dette kravet gjennom en forenkla planprosess.

Uteareal/lekeområder

I forhold til endringer av krav til lekeareal og uteoppholdsareal er det mulig å kompensere kravet med høyere kvalitet på utearealene. En viktig premisse er at et eventuelt avvik begrunnes og kompenseres, og at det er en likebehandling av alle utbyggingsprosjektet når det gjelder krav til uteoppholdsarealer innenfor området som utgjør bykjernen.

Det finnes grøntarealer/lekearealer i god nærhet, men det betyr art fylkesveien må krysses.

Samferdsel

Det foreslås endring av gjeldende områdereguleringsplan innenfor felt BKB1 «Byporten». Endringen består i justering av plassering og høyde på ny bebyggelse, blant annet for å oppnå et større sammenhengende indre gårdsrom. Endringen legger til rette for økt antall mindre boenheter. Kommunen tar sikte på å behandle endringen som en endring etter forenklet prosess.

Planområde BKB1 grenser til fv. 290 Kongens gate, fv. 290 Owrens gate og fv. 2867 Storgata i Hønefoss. Atkomst til planområdet er fra den kommunale Sundgata.

Støy

Felt BKB1 ligger inntil fv. 290 Kongens gate og fv. 290 Owrens gate i avvikssone for støy med relativt høy ÅDT. Vi noterer at en konsekvens av endringen er at 40% av boenhetene har avvik fra avbøtende tiltak om plassering av bolig (støyfølsomt bruksformål) i avviksområde for støy, som kan gi redusert bokvalitet. Vi minner om kommunens ansvar som støymyndighet og forutsetter at det jobbes videre med planløsningene slik at minimum 50% av støyfølsomme rom for alle boenheter har tilgang til fasade under Lden 55 dB. Krav til fasadevegg og vinduer må beregnes for å sikre at innendørs støynivå tilfredsstillende krav gitt i TEK.

Overvann

Alt overvann må håndteres på egen grunn innenfor egen utbyggingstomt (felt BKB1), og heller ikke på areal avsatt til fremtidig veiareal (o_S2), dvs. ikke innenfor formål «samferdsel og teknisk infrastruktur» i områderegulering Hønefoss. Fylkeskommunen kan akseptere at forslagsstiller opparbeider grøntareal mellom eksisterende fortau og byggelinje for Byporten. Dette grøntarealet må driftes privat.

Fylkeskommunen skal ikke ha noe driftsansvar for overvannsløsninger, fordrøyningsbasseng o.l., eller at det blir behov for senere tiltak som følge av utbyggingen som berører arealer

regulert til samferdselsareal i byplanen, selv om arealet ikke er etablert som veiareal/fortau i dagens situasjon.

Byggegrense mot fylkesvei

Vi minner om at regulert byggegrense mot arealformålet samferdsel og teknisk infrastruktur/fv. 290 Owrens gate, er tilbaketrasket 1,5 meter fra formålsgrensen innenfor felt BKB1. I vedlagte snitt-tegninger er ikke denne byggegrensen tatt hensyn til. Det er viktig at bebyggelsen plasseres riktig og i henhold til gjeldende byggegrense, slik at evt. endret bruk av bygningene ikke fører til at inngangsdører slår ut over fortausarealene eller evt. trapper/ramper må etableres på fortausarealer. Vi minner om at byggegrenser mot fylkesvei gjelder for alle typer tiltak både over og under grunnen.

Renovasjon

I forbindelse med nye boligprosjekter, der det planlegges og bygges nytt, forutsetter vi at renovasjon løses på egen eiendom. Dette er av hensyn til trafiksikkerheten, framkommelighet og drift/vedlikehold av fylkesvei og gang- og sykkelvei/fortau. Renovasjon i forbindelse med ny boligbebyggelse må derfor skje utenfor fylkesveiareal og areal regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur. Rygging ut i fylkesvei skal ikke forekomme.

Arkeologi

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Nyere tids kulturminner

Planen berører ikke vårt fagområde, og vi har derfor ingen merknader.

Konklusjon

Utfordringene knyttet til denne er i hovedsak knyttet til støy og uteareal, og vi ber kommunen om å vurdere dette nærmere i den videre prosessen.

Vennlig hilsen

Terje Øverland Lønseth

Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler samferdsel, Mai Lin Rue

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland

Saksbehandler nyere tid kulturminner, Hilde Roland

0605_431 Områderegulering Hønefoss.

Barnerepresentantens uttalelse til endring for planen av felt BKB1 «Byporten»

Bakgrunnen for endringen i planen er ønske om å oppnå et større sammenhengende indre gårdsrom. Endringen gir grunnlag for å øke antall boliger og økt antall mindre boenheter.

Denne endringen innebærer at fellesbestemmelser med krav til lekeareal og uteoppholdsareal reduseres for felt BKB1.

Barnerepresentanten vurderer likevel at barnas interesser er ivaretatt med mindre lekeareal i gårdsrom samt lekearealer på «grønttaket». Det fortsatt er avsatt ca. 200m² til lekeareal. Det er gode lekeområder for barn i nærområdet, på Torvet og i Fosseparken. «Byporten» har også kort vei til leke- uteområder i Idrettsparken og på Benterud skole.

Dersom det blir trinnvis utbygging i Byporten, ber Barnerepresentanten om at lekeområdene opparbeides underveis og om mulig blir med i en rekkefølgebestemmelse.

Hønefoss 08.11.23

Karianne Berg

Barnerepresentanten

Til

Ringerike Kommune

15.11.2023

0605_431 Områderegulering Hønefoss – Ber om uttalelse til endring av plan for felt BKB1 «Byporten»

Vi i Sundgata Terrasse Brl stiller spørsmålstegn til planlagt bebyggelse på den gamle Fordtomta som nå blir kjent som Byporten, og vil klage på innmeldt sak fra Tronrud Eiendom.

1. Vi stiller spørsmålstegn til at saken behandles administrativt og ikke skal gjennom politisk behandling. Dette er det første man møter når man kjører inn i Hønefoss og dette må vel våre politikere og beboere kunne kommentere og si noe om?
2. Hvorfor følges ikke reguleringsplan for området? Nå ut fra tegninger for planlagt bebyggelse er øverste del av planlagt bygg satt med kotehøyde 97,15? dette er 215 cm over plan som var satt med kotehøyde 95m. Hvorfor skal dette da kjøres gjennom administrativt når man går utenfor reguleringsplanen?
3. Våre beboere blir kraftig berørt med tanke på soltimer og tap av utsikt i forhold til hva vi forventet ved kjøp og innflytting i Sundgata 12. Ja, vi var klar om at det ville bygges foran blokka, men her endres planen radikalt i våre øyne.
4. Vi stiller også spørsmål til hvorfor det tillates å bygge høyere ut mot Storgata. Dette har det tidligere vært planlagt og regulert som terrasserende høydeforskjell med lavt nivå med maks 4 etasjer mot Storgata og så høyere inn over tomta. Nå ser det ut til at dette bygget vil dras opp 3 etasjer på bare 6 meter fra Storgata i forhold til Sundgata 12 som er terrassert innover med flere meter.

Venter på deres tilbakemelding på vår klage.

Mvh.

Styret i Sundgata Terrasse, på vegne av våre beboere.

v/Styreleder Jonny Sandnes

Styremedlemmer: Per Tore Strømsodd, Olav Kittelsen og Richard Larsson.

Sammenstilling av høringsuttalelser til ny begrenset høring av
Områderegulering Hønefoss for felt BKB1 «Byporten» til
Buskerud fylkeskommune og Statsforvalteren den 15.05.2024.



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår ref.: 2024/12864-4

Deres ref.: 22/897 - 104

Dato: 10.06.2024

Ringerike kommune - Reguleringsplan - Byporten - Endring av plan for felt BKB1 - Områderegulering - Uttalelse

Vi viser til brev av 15.05.2024 angående endring av felt BKB1 i reguleringsplan for Byporten i Ringerike kommune.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Bakgrunnen for å endre reguleringsplan 431 Områderegulering Hønefoss er å justere plassering og høyde på bebyggelse innenfor felt BKB1, blant annet for å oppnå et større sammenhengende indre gårdsrom. Planformål endres ikke, men det tilrettelegges for hovedsakelig bolig i kvartalet.

Planforslag for endring av plan for felt BKB1 «Byporten» ble sendt på begrenset høring den 02.11.2023. Planforslaget hadde da 38 % avvik fra avbøtende tiltak for plassering av støyfølsomt bruksformål (bolig) i avviksområde for støy.

Planforslaget er i etterkant av den begrensede høringen den 02.11.2023 bearbeidet med tanke på støy, og er nå redusert til 11 % avvik fra avbøtende tiltak for plassering av støyfølsomt bruksformål (bolig) i avviksområde for støy.

Merknader

Buskerud fylkeskommune mener det er positivt at det nå er redusert fra 38% til 11% med avvik på støy. Flere av boenhetene ligger vendt mot vest hvor trafikkstøyen er minst, samt at det nå planlegges for en dempet fasade i form av inntrukken balkong med tett rekkverk og støydemping i overliggende himling som erstatning for tilgang til stille side.

Fylkeskommunen mener at den betydelige reduisering av avvik på støyfølsom bebyggelse kan aksepteres. Vi viser ellers til tidligere innspill i saken, og har ingen ytterligere merknader.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

Vi ber om å holdes orientert.

Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland

Saksbehandler plan: Guro Helene E. Gustavsen

Vennlig hilsen

Guro Helene Eker Gustavsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til ny høring - endring av områderegulering for Hønefoss - felt BKB1 Byporten

Vi viser til brev av 15. mai 2024.

Bakgrunn

Det går frem av oversendelsen at bakgrunnen for endringen av planen for området BKB1 er å justere plassering og høyde på bebyggelsen for å blant annet oppnå et større sammenhengende gårdsrom. Planformålet endres ikke, men kart og bestemmelser justeres for å tilrettelegge for dette.

Vi har i brev av 5. desember 2023 uttalt oss til forslag om endring av planen for dette området. Med bakgrunn i at endringen ville resultere i at mange av boligene ble støyutsatte og at en stor andel av disse ikke fikk tilgang til stille side, gikk vi imot en slik endring av planen. Andelen boenheter som kun fikk støydempet fasade var på hele 38 %.

Nytt forslag er bearbeidet med tanke på støy og det går frem av oversendelsen at andelen som kun får dempet fasade er redusert til 11 %. Det vil si at det blir 21 boliger som kun får støydempet fasade. Av disse boligene vil 15 vende ut mot Storgata som ligger i gul støysone og som har relativt lav ÅDT til å ligge i sentrum. En av boligene blir liggende mot Kongens gata, som er en trafikkert vei, men vil bli liggende i 6. etasje med uforstyrret utsikt. De 5 resterende boligenhetene er hjørneleiligheter hvor det er vanskeligere å oppnå stille side.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.



Vurdering

Vi mener det er positivt at andelen som kun får dempet fasade er redusert fra 38 % i det opprinnelige endringsforslaget til 11 %, og at disse boligene blir kompensert med andre kvaliteter som skal veie opp for at de ikke får stille side. Vi vektlegger også at en stor andel av disse boligene er lagt mot veien i vest som er en av veiene som har minst trafikk og støybelastning. I følge støyutredningen vil bruk av inntrukne balkonger, tett rekkverk og støydemping i overliggende himling gi tilfredsstillende støyforhold som kan sammenlignes med stille side.

Vi mener en slik løsning kan aksepteres med utgangspunkt i at området ligger sentralt i sentrum av Hønefoss og at det er et ønske om å fortette og transformere areal i sentrum til boligutbygging.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent endret reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 3563
Postboks 1010 Nordre Ål

3007 DRAMMEN
2605 LILLEHAMMER