

ILLUSTRASJONSPROSJEKT FOR DETALJREGULERING FOR CITYGÅRDEN OG HOTELLKVARTALET, PLANID 463

FELT BKB1 og BH1

16.12.2021

Kvalitativ og estetisk beskrivelse

Dagens situasjon

Byplanens BS10 består i dag av Bryggerigården, Sparebankbygget, Rutebilgården og Citygården. Sparebankbygget har en tosidig henvendelse - øst mot indre gårdsrom og vest mot Søndre Torg. Rutebilgården har en tresidig henvendelse – øst mot indre gårdsrom, nord mot Brutorget og vest mot Søndre Torg. Bryggerigården har en tresidig henvendelse – øst mot indre gårdsrom, vest mot Søndre Torg og syd mot Kirkegata. Citygården har henvendelse mot indre gårdsrom og mot Kirkegata i syd.

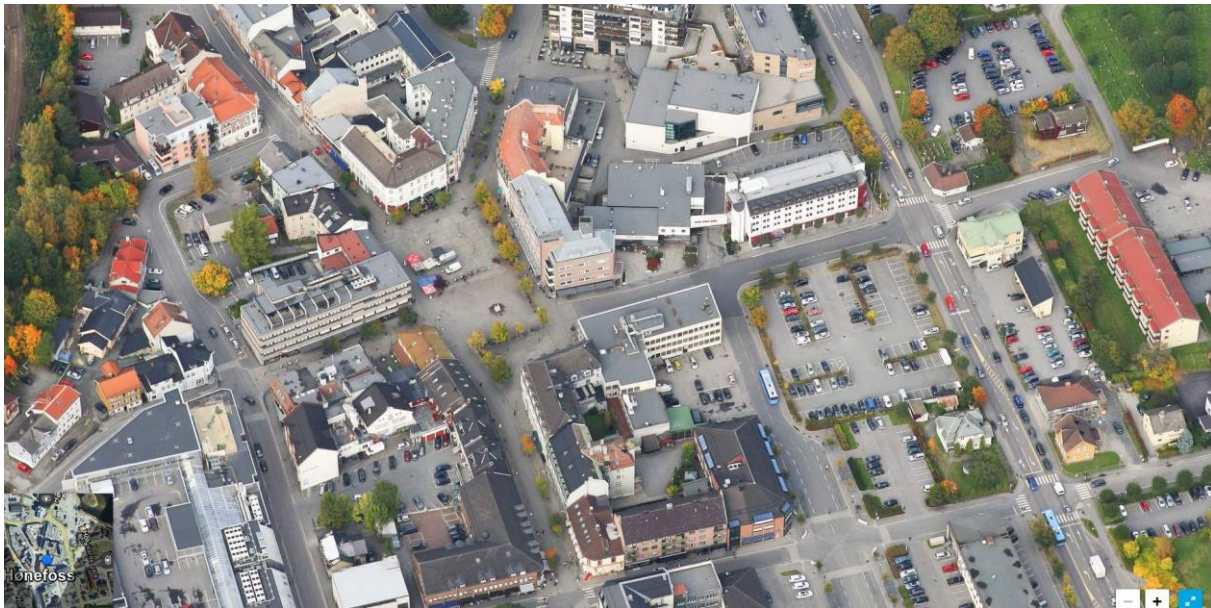
Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården sammen danner en tydelig avgrenset kvartalstruktur mot Brutorget, Søndre Torg og Kirkegata. Bryggerigårdens fasadeliv ligger ca 2,5 -3 m fra fortauskant mot Kirkegata. Citygården med sine to etasjer ligger tilbaketrukket fra Kirkegata med en 15 graders vinkel i forhold til denne og følger således _ikke overordnet kvartalstruktur. Årsak til dette ligger i underliggende hvelvkonstruksjon tilhørende Bryggerikjelleren.

Byplanens BH1 består i dag av Scandic Hotel som ligger med langfasaden mot Kirkegata og gavlfasaden mot Kongens gate. Hotellet vender mot nord inn mot en større gårdsplass som i dag er benyttet til varemottak og parkering. Fasadelivet mot Kirkegata er trukket ca 5 -5,5 m inn fra fortauskant.

Eksisterende bebyggelse i BS10 og BH1 har mange kvalitative elementer men fremstår lite samlet og byplanmessig svært tilfeldig mot Kirkegata og indre gårdsrom. Materialiteten i området er rød-brun og gul-brun tegl, pussede fasader i lys beige/gul, lys slemmet tegl, eksponerte rå betongfasader og lys-fargede betongelementer.

Høydene innenfor området varierer fra 2- 5/6 etasjer hovedsakelig med mønetak men også flatt tak.

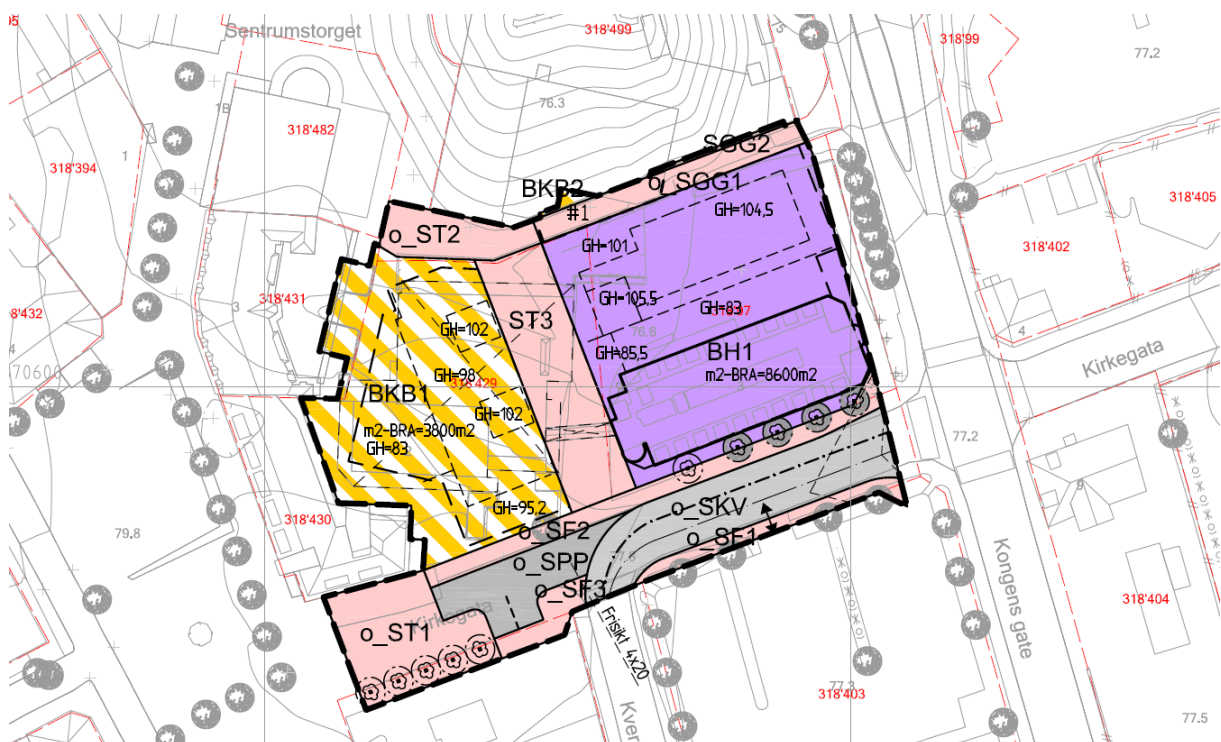
Tilgrensende bebyggelse for BS10 og BH1 er Thoresengården på Kirkegatas sydside og Sentrumskvartalet med bibliotek, kino og boliger på nordsiden. Her varierer byggene fra 3- 7 etasjer utført med flatt tak.



Skråbilde fra Gule sider med Søndre Torg

Intensjonen med detaljreguleringen for Citygården og hotellkvartalet, planID 463

Planen skal videreføre Områderegulering Hønefoss § 1.1 Planens hensikt med tilrettelegging av fremtidig vekst i Hønefoss sentrum med bl.a variert og levende byliv som bygger videre på byens historiske bebyggelse og kvartalstruktur, varierende boformer og styrket næringsutvikling basert på god kvalitet og estetikk og et tettere sentrum med møteplasser og tilrettelegging for gående.



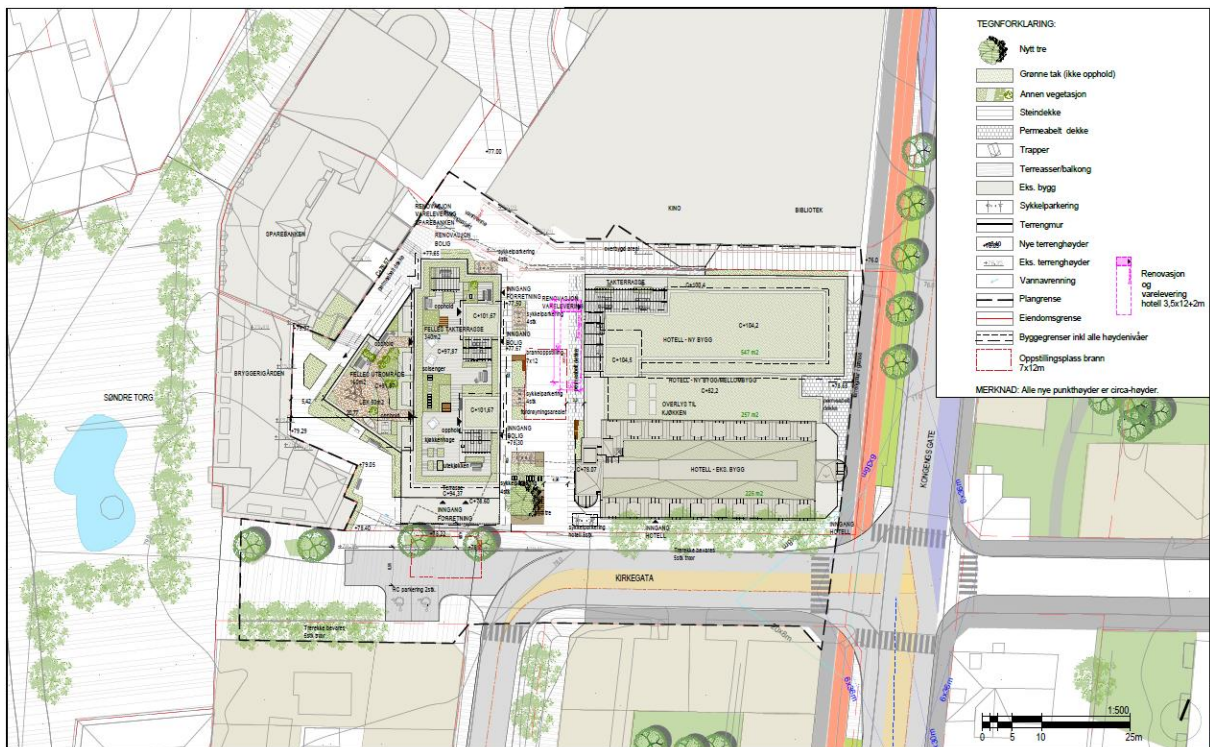
Figur 1 Utsnitt av plankart for detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet

Kvartalstruktur og torg

Det største hinderet for å få til en enhetlig bebyggelsesstruktur innenfor planområdet er Citygården. Denne blir i sin helhet revet for å få til ønsket kvartalstruktur som er intensjonen med planen.

Utviklingen av feltene BKB1 og BH1 baserer seg på en åpen kvartalstruktur, dvs at prinsippet med å bygge fasader ut mot fortau og veier gjennomføres innenfor de rammene som eksisterende bebyggelse gir. Både gavlen i Bryggerigården, vestlig gavl i Scandic, nordøstlig langside i Scandic, bibliotekjørnet i Sentrumskvartalet samt gangvei SGG1 setter begrensninger på en kompakt kvartalstruktur.

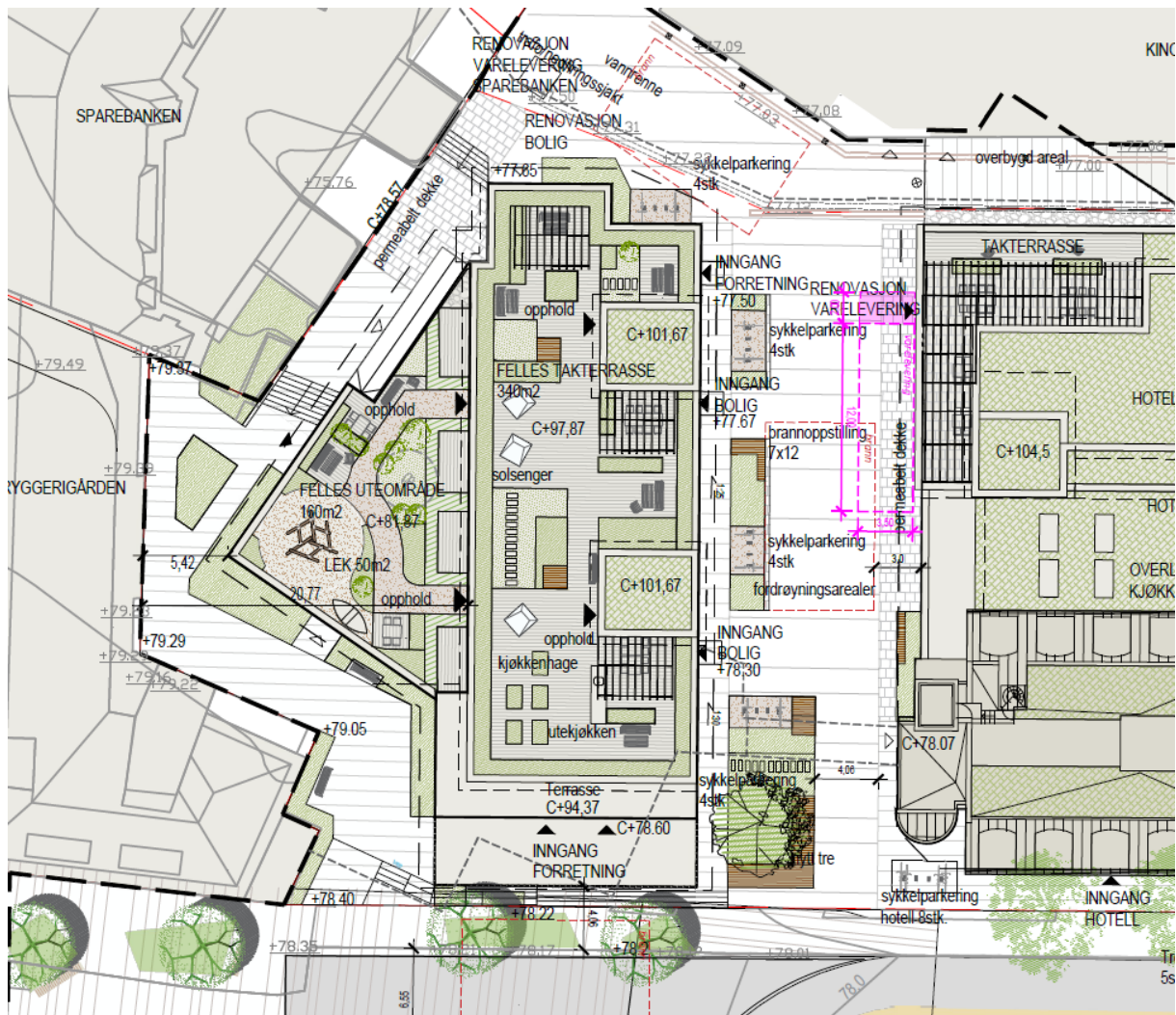
Den åpne kvartalstrukturen underbygger videre intensjonen om tilrettelegging for møteplasser og byliv da en etablerer en større sydvendt torgdanning, Hotelltorget, mellom hotellet og BKB1. Torget (ST3) åpner opp for en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget. Hotelltorget vil bli aktivisert på 1. etasje og ha utadventd virksomhet i søndre del mot Kirkegata. Videre vil all adkomst til boligene aktivisere vestsiden av Hotelltorget sammen med sykkelparkering og hotellfunksjoner på østsiden. (se situasjonsplan)



Illustrasjonsplan, 15.12.2021

Renovasjon og varetransport

Det åpnes opp for at varebiler til hotell/forretning og renovasjonsbiler for bolig og hotell skal kunne kjøre mellom og Kirkegata og Brutorget og benytte Hotelltorget (ST3) mellom BKB1 og BH1. Hyppigheten er anslått til 4-5 ganger i uka hovedsakelig i tidsrommet 0600-0800. Ved å legge opp til gjennomkjøring vil en unngå rygging og sikre trygghet for byliv og myke trafikanter. Det legges opp til å begrense kjøreadkomst med åpningsbare fysiske sperrer mot Kirkegata. For begge feltene vil renovasjonsløsningene ligge lengst fra Kirkegata inn mot Sentrumskvartalet og være integrert i bygningsmassen. (se situasjonsplan)



Hotell torget – utsnitt av Illustrasjonsplanen, 15.12.2021

Parkering og adkomst

All personbilkjøring til BKB1 og BH1 vil ha adkomst fra eksisterende innkjøring ved Tippen. For ytterligere å legge til rette for byliv mellom Kirkegata og Brutorget, saneres adkomsten til et mindre p-anlegg til Sparebankgården som i dag kjøres over Brutorget. Parkeringsplassene for Sparebankbygget opprettholdes men vil også ha adkomst fra Tippen gjennom eksisterende p-anlegg i Sentrumskvartalet.

Det vil ikke bli lagt til rette for parkeringsplasser på bakkeplan innenfor feltavgrensningen til BKB1 og BH1.

Det tilrettelegges for 45-46 nye parkeringsplasser under BKB1 og BH1 inkl. HC-plasser. Basert på vedlagte tegninger for City-gården med 30 leiligheter vil min. parkeringskrav for boligene være 17, min. parkeringskrav for forretningsarealet være 3,5 og min. parkeringskrav for hotellet være 43, samlet oppad avrundet krav = 64. Alle leilighetsplassene, alle forretningsplassene og 25 av parkeringsplassene for hotellet dekkes på egen tomt. Resterende 20 plasser leies på langsiktig kontrakt i Sentrumskvartalet.

Sentrumskvartalet har overskudd på parkeringsplasser. Hotellet har størst behov for gjesteparkering om natten og er i motfase til Sentrumskvartalet. En samordning mellom disse vil være økonomisk og miljømessig riktig både samfunnsmessig og virksomhetsmessig.

Det vil bli lagt opp til full dekning av sykkel for bolig med 60 plasser, forretning med 7 plasser og i henhold til hotellansatte med 11 plasser. Hovedmengden av sykkelkapasiteten løses i egne avlukkede rom i u-etasjen. 16 av sykkelplassene tilegnet boligene løses overdekket på terreng mellom boliginngangene. All bodkapasitet ligger i kjellerplan.

BKB1, leilighetsfordeling og uteoppholdsareal

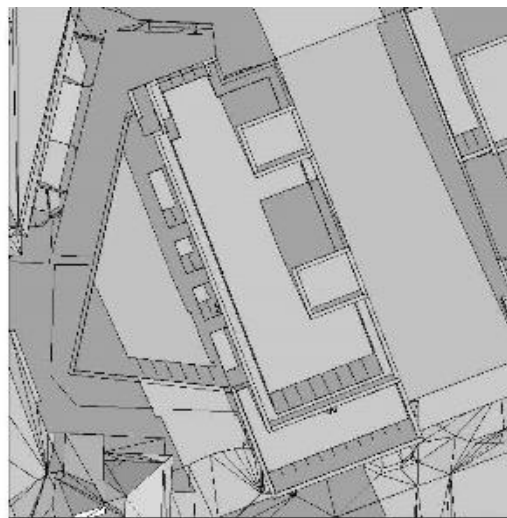
BKB1 består av forretning/servering/service i 1. etg med 5 boligetasjer over.

Slik boligprosjektet er skissert avviker den litt i forhold til områdeplanens anbefalinger og har 4 leiligheter over 100 m² og 26 under 100 m² samlet 30 leiligheter. Dette gir et krav på 300 m² uteoppholdsareal hvorav 75 m² på bakkeplan.

Boligprosjektet ligger i en urban bykjerne som det er vanskelig å tilføre utearealer på bakkeplan. Det vil bli etablert et felles uteoppholdsareal på ca 150 m² på 2. etg nivå (takflaten over forretningene) med direkte utgang fra heis/trappekjernene. Dette arealet tilfredsstiller nesten solkravet på 5 timer ved jevndøgn mens prosjektet løser i overkant av 4 timer. For å kompensere for dette, etableres det et stort og solfylt felles uteoppholdsareal/takterrasse over 5. boligetasje med adkomst fra begge heis/trappekjernene. (se sol/skyggediagram)



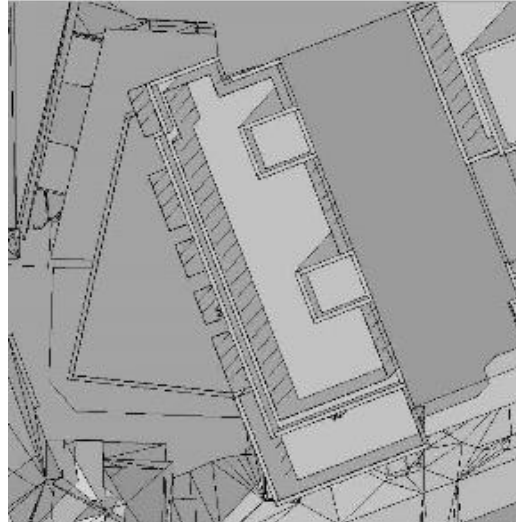
KL: 11:00 31,25kvm 13.6%



KL: 12:00 126,38kvm 55.1%



KL: 13:00 124.39kvm 54.3%



KL: 16:00 0kvm 00.0%

Hensynssone, materialitet, form og høyder

Materialiteten og takform på omkringliggende bebyggelse er beskrevet under kap. **Dagens situasjon.**

Både hotell og boligbygget tenkes oppført i et enkelt modernistisk formspråk med flate tak.

BKB1:

Fasadematerialene vil samspille med omkringliggende murale uttrykk i tegl og puss for å tilpasse seg materialiteten i Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården som ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø. Bryggerigården har svalgangsløsninger inn mot nytt boligbygg med stående metallspiler i rekkverket.

Prosjektet i BKB1 har hovedhenvendelse mot Kirkegata og Hotelltorget. 1. etasje mot Kirkegata vil bli noe tilbaketrukket i forhold til hotellets fasadeliv. Dette muliggjør et overdekket sydvendt serveringsareal. Fasadelivet av de 4 overliggende boligetasjene vil ligge i en mellomposisjon mellom fasadelivet til hotellet og fasadelivet til Bryggerigården for å knytte kvartalet sammen (se snitt, fasader og perspektiv) Den 5. boligetasjen er trukket ca 7 m tilbake fra underliggende fasade.

Fasadehøydene mot Kirkegata er tilpasset høydene i Bryggerigården og Scandic for å en enhetlig volumuttrykk i kvartalet lest fra Kirkegata og perspektivisk fra Søndre Torg (se perspektiver) Gesims mot Kirkegata = C + 94,8 tilbaketrukket gesims fra Kirkegata = C + 97,9. 1. etasje mot Kirkegata og hotelltorget har en bruttohøyde på 4 m

Fasadematerialene vil være tegl, puss, tre og glass. 1. etasje vil ha utadvendte funksjoner mot Kirkegata og hotelltorget med mye bruk av glass. 1. etasje mot Bryggerigården og mot nord vil ha fasadematerial i varm sandfarget tegl. 2 – 5/6 etasje bestående av boliger, vil ha fasadematerial av varm sandfarget tegl mot Kirkegata, hotelltorget og mot nord. Mot Bryggerigården tenkes prosjektet i lys gjennomfarget lys puss både for å spille opp mot pussfasaden i Bryggerigården og for å maksimere lysforholdet mellom gårdene. For ytterligere å tilpasse seg, vil rekkverket på nybygget bli utført etter samme spileprinsipp i metall som på Bryggerigården.

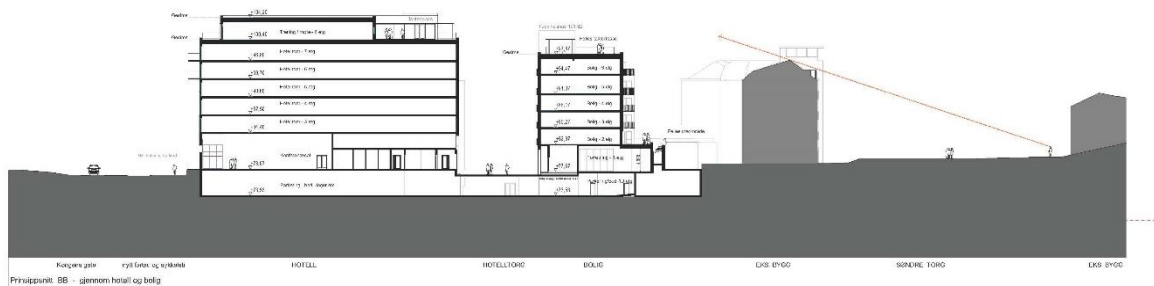
Balkongene mot Kirkegata ligger i sin helhet tilbaketrukket fra fasadelivet slik at fasadetyngden harmonerer med Bryggerigården og at ikke balkongene dominerer uttrykket mot Kirkegata og perspektivisk fra Søndre Torg. Det vil bli brukt trematerialer i deler av intrukket 6 etasje, ved balkongene og ved inngangspartiene til boligbygget.

Bryggerigårdens asymmetriske 1. etasje fasade mot Kirkegata er fanget opp i volumoppbygningen i 1. etasje nybygg mot Bryggerigården og hjørnebalkongen mot Bryggerigården er bevisst formet slik at gavlmotivet mot Kirkegata fremstår «slankere». Boligbygget er fasademessig oppbrutt både horisontalt og vertikalt og har en tydelig 1. etasjers base som tilpasser seg uttrykket i Bryggerigården.

Boligbyggets bakre høyder inklusive heis og trapp til felles takterrasse vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg. (se snitt og fasade syd)



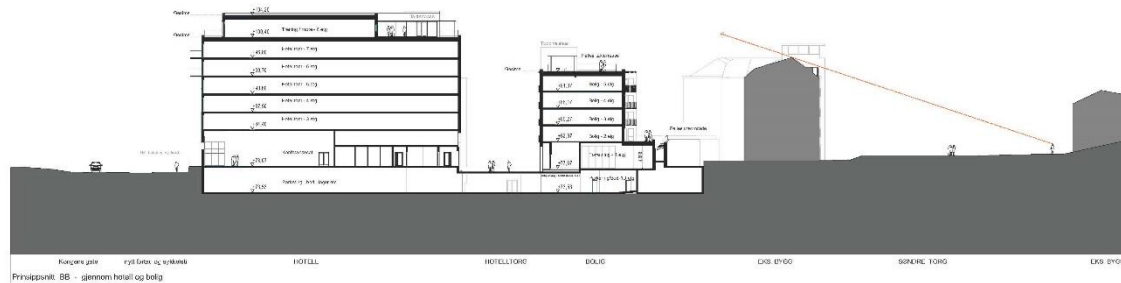
Oppriss - sett fra Kirkegata, gjennom Søndre Torg og nytt prosjekt



Snitt BB – Gjennom Søndre Torg og nytt prosjekt

Det er videre laget en illustrasjon på forespørsel fra Ringerike kommune som viser boligbygget i 5 etasjer. (se snitt BB Citygård i 5 etasjer). Forslagsstillers kommentar til denne illustrasjonen er at boligbygget som er et «infillprosjekt» for å få til en enhetlig kvartalstruktur er for lavt, ca 3 etasjer

under nytt hotell og ca en etasje under møne på Bryggerigården i tillegg til at utnyttelsen på tomten blir ytterligere senket.



Snitt BB – Gjennom Søndre Torg og nytt prosjekt med boligbygg i 5 etasjer

BH1:

Hotellnybygget vil på 1. etasje mot Kongensgate knyttes sammen med eksisterende Scandic og utnyttes til ny konferansefløy. Denne knyttes sammen med ny konferansesal i de to nedre etasjene i ny hotellfløy som vil bli eksponert mot Kongensgate. Over denne bygges 5 hotelletasjer med en tilbaketrukket toppetasje som integreres i hotelltilbudet – selskapslokale, møte, servering, trening. Gesims hotell = C+ 100,4, tilbaketrukket toppetasje har gesims = C+ 104,2.

Hotellnets toppetasje har en større tilbaketrukket terrasse mot vest/nordvest slik at tyngdepunktet i toppetasjen ligger mot Kongensgate i hh til overordnede føringer. (se snitt) For å oppnå et lettere uttrykk, et bedre visuelt uttrykk og en mer dempet fjernvirkning er toppetasjen også tilbaketrukket på østsiden. Mot vest er toppetasjen trukket henholdsvis 15 m og 3,5 m innenfor gesims. Ytterligere nedtrapping mot vest lar seg ikke gjennomføre da all vertikalkommunikasjon, heis/trapp, nødvendigvis må ligge her. Heis/trapp er innbygget/integrert i toppetasjen for å dempe høyden.

Feltgrensen mot Kongensgate følger retningen på Kongensgate i områdereguleringen.

Hotellnybygget vil følge retningen til Scandic mot Kongensgate og derigjennom sikre bedre utsikt fra Biblioteket samt tilrettelegge for tydeligere markering av bibliotekshjørnet mot Kongensgate.

Fasadematerialene vil være tegl, puss, tre og glass. 1. og 2. etasje mot hotelltorget vil være i glass for å oppnå ønsket kontakt og eksponert aktivitet mot hotelltorget. Høy 1. etasje mot Kongensgate er ny konferansesal og vil bli eksponert med glass mot øst. Fasaden mot nord som vender seg mot eksisterende gangvei tenkes hovedsakelig tett og knyttes materialmessig sammen i mørk tegl/puss fra varemottaket i vest til konferansesalen i øst.

3-7 etasje bestående av hotellrom tenkes oppført i lys sandfarget tegl med frittstående høyreiste vinduer og sidefelt i tre. I 6. og 7. etasje i gavlveggen mot Kongens gate er balkonger brukt som arkitektonisk element for å bryte ned høydene.

8 etasje er tilbaketrukket og tenkes oppført i et lettere uttrykk, hovedsakelig tre og glass.

Hotellnybygget vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg. (se perspektiv fra Søndre Torg)



3D utsnitt - sett fra Søndre Torg

Heisoppbygg

Heisoppbygg skal i henhold til forskriftskrav ha en sikkerhetsone som gjør at oppbygget blir netto 3,6 m over siste stopp + konstruksjon/isolasjon, dvs 3,95 m over gesims.

Heisoppbygget i hotellet blir integrert i toppetasjen uten oppbygg.

Heisoppbygg for boligdelen vil betjene felles uteareal og vil arkitektonisk bli nedtonet ved å knytte de sammen med espaljer.

Bryggerikjelleren

Bryggerikjelleren vil ikke bli berørt av utbyggingen og fundamentering av overliggende boligprosjekt forutsettes løst uten inngripen i denne. Ny parkeringskjeller vil ligge nord for bryggerikjelleren og ny rømningsvei fra bryggerikjelleren vil bli løst utenfor hvelvene. Bryggerikjelleren reguleres til H570 Bevaring kulturmiljø.

BESKRIVELSE FRA LANDSKAP

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det er lagt opp til blågrønne løsninger som skal fordrøye overvann på egen grunn og samtidig gi økt opplevelseskvaliteter, øke naturmangfoldet og gjøre sentrum mer rustet for å kunne imøtekomme klimaendringer. Det bør legges opp til å benytte vegetasjon som bygger opp under artsmangfold.

For å imøtekomme Ringerike kommunes tre-trinns strategi på overvann om å fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye og sikre trygge flomveier vil planlagt vegetasjon og terrengforming være av stor betydning.

Trinn 1 fanger opp de små nedbørshendelsene og tenkes ivaretatt i størst mulig grad med vegetasjonsflater og permeable dekker.

Trinn 2 forsinket effektene av større nedbørsmengder og her er det mulig med en eller flere løsninger for håndtering av overskytende regnvann. Her henvises det til notat om Teknisk infrastruktur -Vann og avløp Citygården og Hotellkvartalet utarbeidet av Cowi. Videre detaljering må avklare hvilken løsning som skal legges til grunn.

Trinn 3 sikrer mot ekstreme nedbørshendelser og er ivaretatt med styring av overvann mot en sikker flomvei.

Eksisterende terrenget på hotelltorget (ST3) faller omtrentlig 1 meter fra sør til nord med kote +78 i Kirkegata mellom nytt boligbygg og eksisterende hotell, kote +76.93 ved kinoen i Sentrumskvartalet. For hotelltorget legges det derfor opp til å lede overvannet nordover med avvanning til mest mulig grønne flater og permeable dekker.

Mellom bryggerigården og boligbygget legges det opp til mest mulig grønne arealer. For gangarealet øst for hotellet legges det opp til permeable dekker for infiltrasjon til grunn.

Grønne tak i form av ekstensive, semi-ekstensive og intensive tak etableres både på boligbygget ca. 220 m² og hotellkvartalet ca. 1030 m².

Overbygging

Hotellet øker sin kapasitet både i forhold til hotellrom, servering og konferanse. For ytterligere å styrke seg mot konferansemarkedet vil hele hotellet i 2. etasje bli koblet fysisk sammen med kinosenteret i Sentrumskvartalet. Overbygningen krysser over gangpassasjen SGG1.

Gangpassasjen er også i dag delvis overbygget i 2. etasje og har en nettohøyde på 4 m. Ny sammenkobling bygger direkte videre på denne høyden og det vil bli etablert en ny himling som knytter ny og eksisterende overbygging sammen og passasjen sikres med god opplysning. Fremkommeligheten i gangveien vil bli opprettholdt som i dag.

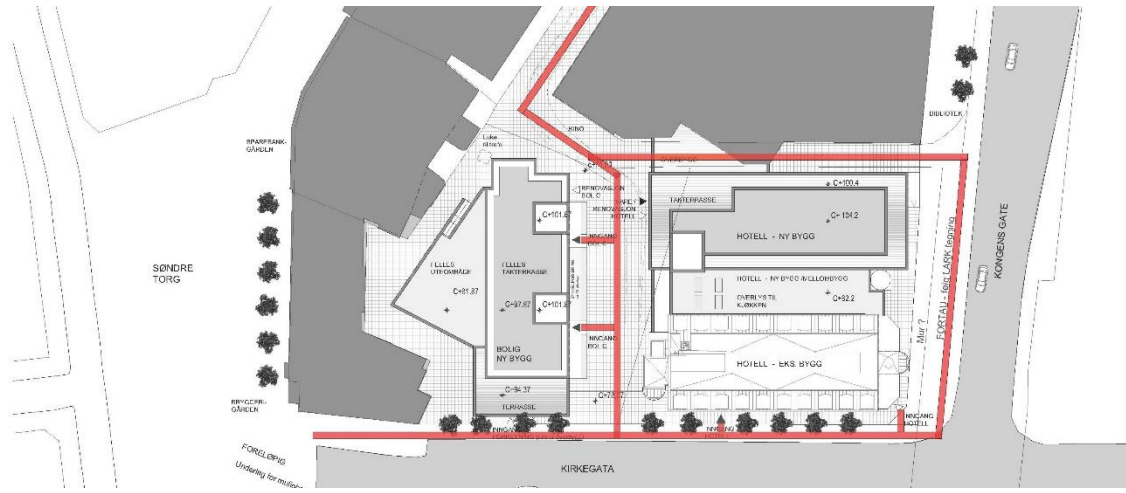
Universell utforming

I forhold til fremkommelighet vil utviklingen av BKB1 og BH1 forbedre bysituasjonen vesentlig ved at det åpnes for et nytt torg – Hotelltorget (ST3), som åpner opp en «privatisert» bakgård til et offentlig torg. Hotelltorget knyttes universelt sammen med både Kirkegata, Kongensgate og Brutorget.

De utadvendte funksjonene i 1. etasje BKB1 og BH1 knyttes terskelfritt sammen med utearealet.

Boligene blir universelt utformet og knyttes terskelfritt sammen med felles uteareal i 2. etasje, takterrassene samt underetasje.

Scandic blir universelt knyttet til konferansefasilitetene i nytt hotellbygg samt kinosenteret og hotellbygget blir universelt utformet med terskelfri overgang fra fortausnivå og underetasjen.



Tilgjengelighet for alle