



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV UTTALELSER VED HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN OG VED BEGRENSET HØRING AV ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN 3007_463 Detaljregulering Citygården og hotellkvartalet

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 23.09.2020
Supplert etter begrenset høring 05.01.2022

Kommentert av rådmannen 18.01.2022

Liste over uttalelser og merknader:

Nr.	Navn	Dato
1.	Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA)	26.06.2020
2.	Brakar	02.07.2020
3.	Jo Røhne	09.07.2020
4.	Tunberg Bispedømme	04.08.2020
5.	Ringerike Næringsforening	27.08.2020
6.	Ringerike Boligstiftelse	31.08.2020
7.	Statens Vegvesen (SVV)	08.09.2020
8.	Bryggerigården Boligsameie	07.09.2020
9.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	08.09.2020
10.	Statsforvalteren i Oslo og Viken	11.09.2020
11.	Viken fylkeskommune	16.09.2020
12.	Ringerikskraft AS	26.06.2020
13.	Kirkegaten 7 ANS	30.06.2020
Uttalelser til begrenset høring, med frist 03.01.2022		
1.	Viken fylkeskommune	03.01.2022
2.	Bryggerigården boligsameie	03.01.2022

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
1. Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA)		
Uttalelsen til HRA er av generell karakter, og belyser viktig renovasjonsteknisk informasjon, som for eksempel bredde på veg, stigning, trygg snumulighet eller gjennomkjøring, nedgravde renovasjonsanlegg og kapasitetsberegninger.	Ok. Det legges opp til gjennomkjøring for renovasjonsbil.	Renovasjonsbilen vil kjøre fra Brutorget til Kirkegata via nytt torg i planområdet og med tømning her. Løsningen er beskrevet i vedlegg 14. Framkommelighet er vist med sporingskurver (vedlegg 15). Tilstrekkelig bæreevne på offentlige torg som passeres fra Brutorget skal dokumenteres av tiltakshaver før det kan gis midlertidig brukstillatelse til ny bebyggelse.

2. Brakar

Uttalelsen går ut på at 4 av bussholdeplassene i Kvernberggata ikke vil være mulig å betjene som følge av planforslaget.

Planforslaget legger ikke opp til endret kjøremønster til/fra Kvernberggata. Med unntak av bygge- og anleggsperioden, og da særlig med tanke på oppgradering av teknisk infrastruktur i Kirkegata, vil ikke Kirkegata påvirkes. Forslagsstiller stiller seg uforstående til påstanden om at bussholdeplassene i Kvernberggata ikke vil være mulig å betjene som følge av planforslaget.

Kirkegaten vil ikke benyttes som riggområde for utbyggingen hverken av hotellet eller ny Citygård

Kommunen og Brakar hadde befaring 04.09.2020, hvor Brakar fikk redegjøre for sine behov og anbefalinger. Forslagsstiller Jan Solberg deltok også.

I Kirkegata skal kommunen bytte vann- og avløpsledninger, separere overvann fra svartvann (avløp), og legge en stor overvannsledning fra Søndre torv til Kongens gate.

I forbindelse med kommunens oppgradering av Kirkegata vil framkommeligheten her bli redusert. Nøyaktig tidspunkt for oppgraderingen er ikke avklart enda.

Løsning og eventuell midlertidig flytting av bussholdeplassene må ivaretas i en byggeplan, i kontrakt/fremdriftsplan med utførende entreprenør og koordineres i en utbyggingsavtale med utbygger av Citygården/hotellet.

Busselskapene vil bli holdt orientert om fremdrift og løsning, og de gis anledning til å få komme med innspill.

3. Jo Røhne

Røhne er beboer i Sentrumskvartalet. Sol/skyggeforhold som ble fremlagt på informasjonsmøte i januar 2020 synes ikke å stemme. Dårlig solforhold og utsikt reduserer verdien på leiligheten. Lyd og innsyn fra Sky Bar er bekymringsfullt.

Sol- og skyggeforhold er beregnet og kalkulert ved hjelp av programvare. Fortetting er en overordnet føring, og ønsket utvikling for Hønefoss. En konsekvens av dette er at enkelte får sol- og utsiktsforhold endret som følge av nye prosjekter. Prosjektet er gått bort i fra Sky Bar på taket. Her vil det isteden være treningsrom/oppholdsareal for hotellgjester.

Kommunen ba om utvidet sol- og skyggeanalyse fra forslagsstiller etter offentlig ettersyn (vedlegg 12 og 13). Dette ble innsendt 26.10.2020.

Heisoppbygg på ny Citygård vil i henhold til sol- / skyggeanalysen kl. 12:00 ved vår- og høstjevndøgn kunne kaste begrenset med skygge på fasaden til Sentrumskvartalet vis a vis Rutebilgården. Eventuell slagskygge fra planområdet vil, (basert på solas plassering) begrense seg til mellom kl.10:00 og 12:00. I samme

tidsrommet er deler av fasaden allerede i slagskygge fra Sentrumskvartalet.

Ved sommersolhverv berører ikke planforslaget fasaden av Sentrumskvartalet mot Rutebilgården.

Med en avstand på 50 meter mellom ny Citygård/hotell og Sentrumskvartalet vis a vis Rutebilgården vil det ikke være sjenerende innsyn fra ny bebyggelse.

Området får en oppgradering estetisk sett, tap av utsikt begrenser seg til eksisterende Citygård, hotell og himmel.

Det vil være anledning til å innrede restaurant og bar i inntrukket toppetasje for nytt hotell, dette er i tråd med formålet som reguleres og er noe man må forvente i et bysentrum.

4. Tunberg Bispedømme

Det påpekes at volum og høyde på bebyggelsen vil ha visuelle konsekvenser for opplevelsen av kirkestedet, og at virkningen til kirken som identitetsmarkør reduseres. Det påpekes også at det er uheldig at planforslaget bryter med den vedtatte byggehøyden i områdeplanen.

Fortetting er en overordnet føring, og ønsket utvikling for Hønefoss. Den visuelle fjernvirkningen for kirkestedet er etter forslagsstillers skjønn liten. Kirken er i dag ikke synlig hverken fra parkeringsplassen som skal bebygges bak hotellet eller Citygården.

Ny bebyggelse kommer ikke ut i Kirkegaten. Siktlinjen fra Søndre Torv ned mot kirken endres ikke med nybyggene.

Planforslaget er utarbeidet i samråd med kommunens planavdeling. Forslagsstiller har studert flere muligheter på tomten, og mener man her har kommet frem til et planforslag som gir mye tilbake til byen.

Rådmannen mener at visuelle konsekvenser for kirken er minimale. Nybyggene vil ikke hindre sikt til kirken hverken fra Søndre torv ned Kirkegata eller fra andre kanter. De nye byggene i Citygården/hotellet vil heller ikke ha spesiell arkitektur som vil konkurrere med kirken om oppmerksomheten.

Rammene for høyde fastsatt i byplanen avvikes minimalt når det gjelder ny hotellfløy, med 1,5 meter men holder seg innenfor det antall etasjer byplanen har ment å åpne for.

5. Ringerike Næringsforening (RN)

RN diskuterer fleksibiliteten i byplanen. Med byplanen ønsker planmyndighet å ta høyde for å legge til rette for gode og fornuftige løsninger for konkrete områder. RN tror ikke byplanen er ment å tolkes

Forslagsstiller og arkitekt er enig i RN sin vurdering av planforslaget.

Rådmannen er enig i at planforslaget vil tilrettelegge for en oppgradering av området.

Planområdet fremstår i dag som lite og dårlig utnyttet med

som en plan uten fleksibilitet. Behovet for detaljregulering vil da være overflødig.

RN påpeker at planforslaget ikke berører byareal som er viktig å bevare, etter deres skjønn. Planforslaget kan realiseres, uten at dette forringer andre behov eller ødelegge for naboer på noen vesentlig måte.

RN påpeker fraværet av eksterne investorer, og viktigheten av å ta vare på lokale investorer som bruker ressurser lokalt. RN belyser viktigheten i å forstå utbyggers økonomiske bæreevne i prosjekter.

RN kan ikke se at kommunen løper noen risiko ifht områdeplanen sin legitimitet ved å godkjenne planforslaget, da dette vil fremstå som en betydelig oppgradering av Hønefoss bysentrum.

mye grå bakgårdsarealer og lite bymessig kontakt med Kirkegata. Planforslaget tilrettelegger for bedre og mer bymessig utnyttelse gjennom åpen kvartalsstruktur som også sikrer nye byrom og tydeligere forbindelser.

6. Ringerike Boligstiftelse (RB)

RB eier 26 omsorgsboliger i Fosstorget, nærmest naboeiendom til hotellet – gjennom Sameiet Hønefoss Bru 1C. Leilighetene blir direkte og vesentlig berørt av høyden på ny hotellfløy. Sol og lysforhold er meget viktig for beboere i denne eiendommen. Hotell Service AS skulle fremskaffe tegninger og soldigram som illustrerer byggets effekt på sol- og skyggeforhold mot leilighetene og på utearealer/terrasser. Disse er ikke mottatt.

Fortetting er en overordnet føring, og ønsket utvikling for Hønefoss. En konsekvens av dette er at enkelte får sol- og utsiktsforhold endret som følge av nye prosjekter.

Det ble sendt egne sol- og skyggeperspektiver i form av .mp4-filmklipp til RB på e-post fra Ellen Grønlund den 14.09.2020. E-post og perspektiver illustrerer at skygge i all hovedsak kommer fra eksisterende bebyggelse. Det følger egne sol- og skyggestudier vedlagt til planforslaget, i planbeskrivelsen og dokumentet *illustrasjoner til regulering datert 14.05.2020*.

Kommunen ba om utvidet sol- og skyggeanalyse fra forslagsstiller etter offentlig ettersyn (vedlegg 12 og 13), dette er innsendt 26.10.2020.

Analysen viser at uteområdene (på tak på Sentrumskvartalet) til leilighetene ved vår- og høststjevnøgn berøres helt minimalt av planforslaget. Ved sommersolhverv berører ikke planforslaget fasaden av Sentrumskvartalet mot Rutebilgården.

Plantegninger for Fosstorget viser at det ikke er oppholdsarealer for leilighetene i den delen av bygget som har utsikt mot ny hotellfløy

7. Statens Vegvesen (SVV)

Kirkegata er en viktig gate i forbindelse med kollektivbetjening i sentrum. Planforslaget medfører større trafikkbelastning i dagens signalregulerte kryss Kongens gate x Tippen. SVV kan ikke se at det er utført nødvendige trafikkberegninger. SVV har ikke innsigelser til planforslaget.

Som følge av innkjøring i garasjekjeller gjennom garasjeanlegget til Sentrumskvartalet, vil belastningen på krysset i Kongens gate x Tippen øke noe. I tillegg til ny parkering for bolig og forretning som planforslaget legger opp til, er det her også snakk om

Veieier Viken fylkeskommune har ikke stilt krav til trafikkberegninger.

Det tilrettelegges i planen for lavere parkeringsdekning for planområdet enn minimumskravet i byplan.

eksisterende parkering til Sparebanken og hotellet som saneres fra Kirkegata. Hele Kongens gate skal sees på i egen reguleringsplan.

8. Bryggerigården Boligsameie (BB)

BB ber om korrekt behandling av planforslaget i lys av områdeplanen.

BB mener et vedtak av planforslaget vil føre til at områdeplanen mister sin verdi, da et vedtak vil skape presedens for annen utvikling i kommunen.

BB mener planen ikke ble kommunisert riktig ved varsel om oppstart eller ved førstegangs behandling.

BS10

BB viser til byplanens rammer for BS10. BB hevder planforslaget utfordrer byplanen med 7 meter. BB presiserer også at det ikke er behov for heishus ved dagens byggemetode for heis, og at forslagsstiller må ha andre planer enn heishus på 7 etg., uten at dette blir kommunisert.

Planforslaget er utarbeidet i samråd med kommunens planavdeling. En mulighetsstudie og detaljregulering har en større forutsetning for å finne ut hva som er bærekraftig og optimalt på en tomt.

BS10

Tekniske oppbygg og heisoppbygg er helt vanlig, og arkitektene er ikke kjent med at det ikke er behov for heisoppbygg ved dagens byggemetode. Viser ellers til byplanens bestemmelse § 4.14 n), som åpner for at heisoppbygg kan tillates maks 3 meter over høyeste gesims.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om saksprosess følges.

Det er i områdereguleringen gitt overordnede rammer for videre detaljreguleringer. Bak disse bestemmelsene ligger det hensyn som skal ivaretas. Dersom disse hensynene ivaretas godt nok også i et planforslag hvor byplanen fravikes, kan dette ved en avveining for og mot veie for fravik fra byplanen, men det beror på en konkret vurdering i hver enkelt plansak.

Det framgikk av referatet fra oppstartsmøtet at det var noen forhold ved planinitiativet som ikke er i tråd med byplanen og at disse forholdene må vurderes når det sendes inn et planutkast til vurdering. Referatet lå ute i oppstartsfasen da det ble invitert til å komme med innspill.

BS10

Planforslaget overstiger byplanens høydebegrensning (kote +95) med 3 meter (kote +98) Dette er den inntrukne 6. etasjen.

Iht. byplanens § 4.14 n) kan heisoppbygg tillates maks 3 meter over høyeste gesims, og er i planforslaget plassert lengst mulig fra nærmeste nabobygg. Med planforslaget foreslås en høyde på 4 meter for heisoppbygget, dette for å følge forskriftskrav. Det framgikk av saken til 1.gangsbehandling at hensikten med heisoppbygget er å gi trinnfri atkomst til felles takterrasse.

BB spør hvorfor det ikke er dokumentert hvor mye mer skygge inntrukket sjette etasje kaster fremfor fem etasjer, også med tanke på heishusene i 7. etasje.

BB spør hvorfor ikke mulig kotehøyde på Citygården er spesifisert i planen.

BH1

BB viser til byplanens rammer for BH1. Byplanen legger opp til 8. etg opp til k+ 103, og avtrapping mot vest. Planen som ligger ute er ikke avtrappert mot vest, og kotehøyde på k+ 107,4. BB mener også her hensikten bak planen kommuniseres feil.

Kirkegata

Byplanen legger opp til at Kirkegata kan bli byens paradegate. Planforslaget ser ut til å gi mulighet til å bygge ut i Kirkegata, uten at dette kommuniseres. BB mener Citygården ikke bør bygges lenger ut i Kirkegata enn Hotel Ringerike. BB

Kommunen ba om utvidet sol- og skyggeanalyse fra forslagsstiller etter offentlig ettersyn (vedlegg 12 og 13). Denne viser forskjellen på et bygg med 5 etasjer og bygget med inntrukket 6. etasje.

Analysen viser at på formiddagen ved vår- og høstjevndøgn før kl. 12:00 er det ingen lesbar forskjell på et bygg med 5 etasjer og bygget med inntrukket 6. etasje. Allerede kl. 12:00 er Bryggerigården uberørt av skygge fra planlagte nybygg.

Planlagt bebyggelse kaster ikke skygge på Bryggerigårdens østre fasade ved sommersolhverv.

Maksimale kotehøyder er påført plankartet og er da juridisk bindende.

BH1

Byplanens høydebegrensning for feltet er kote +103. Ny hotellfløy foreslås med åtte etasjer (i tråd med byplanens hensikt), men det er behov for 1,5 meter økt høyde (maks. gesimshøyde kote +104,5) for å få til disse åtte etasjene. Økningen i kotehøyde skyldes tekniske krav.

Kote +107, 4 ligger ikke i planforslaget. Kotehøyden framgår av plankartet. Heisoppbygget til øverste etasje stikker en meter høyere (til kote + 105,5), i tråd med byplanens § 4.14 n).

Hotellets toppetasje har en større tilbaketrasket terrasse mot vest/nordvest slik at tyngdepunktet i toppetasjen ligger mot Kongensgate i tråd med føringer i byplanen.

BH1

Hotellet reguleres til k+ 104,5 (105,5 om man regner med heisoppbygg). Forslagsstiller er usikre på hvor BB får k+ 107,4 fra. Mesteparten av volumet på øverste etasje ligger orientert mot Kongens gate. Forslagsstiller mener bygget er avtrappert mot vest.

Kirkegata

Planforslaget åpner ikke for å bygge ut i Kirkegata. Ny Citygård reguleres med inntrukket førsteetasje, mens øvrige etasje går i flukt med Bryggerigården og Scandic.

Kirkegata

Ny Citygård tilfører med planforslagets plassering bedre bymessig kontakt mot Kirkegata da det blir en sammenhengende bebyggelseslinje mot fortauet for all bebyggelse på nordsiden av Kirkegata.

ber om at det dokumenteres hvor langt ut i Kirkegata det kan bygges.

Privatrettslig hensyn

BB er utenforstående til hvordan forslagstillers omtaler sine juridiske posisjoner, som avløp fra Bryggerigården, tilkomst til Bryggerigården og elektrokjele, som blir neglisjert av forslagsstillerne. Dette er privatrettslige forhold som planen skal ta hensyn til.

Offentlig rom

BB mener offentlige rom utvikles på bekostning av private rom. Livet mellom husene er ekstremt viktige, og vi trenger robuste pusterom.

Dispensasjoner og økonomi

Kommunestyrets mandat er slik BB kjenner det, å se på fordeler og ulemper. BB opplever at Ringerike kommune bagatelliserer problemet med utstrakt bruk av dispensasjoner fra nylig vedtatt plan. Dispensasjon skal ikke være fast praksis. Dispensasjoner undergraver god samfunnsplanlegging.

BB påpeker at utbyggere tøyer grenser for å få et bærekraftig økonomisk prosjekt. BB mener at dersom prosjektet ikke er bærekraftig innenfor byplanens rammer, bør den ikke realiseres. Det er heller ikke slik at «om en ikke får bygge i høyden, får en bygge i bredden». BB undrer hvorfor det legges opp til at det i denne planen er enten eller.

Privatrettslig hensyn

Privatrettslige hensyn skal i hovedsak ikke behandles i detaljreguleringsplan, men avklares privatrettslig. Dette er allikevel gjort rede for i planbeskrivelsen og kommentar til merknad til oppstartsvarsel.

Offentlig rom

Forslagsstiller mener at planforslaget foreslår utvikling av lite verdifullt byrom i dag. Det blir større avstand mellom ny Citygård og BB enn hva det er i dag.

Dispensasjoner

Forslagsstiller ser det som nødvendig å presisere at det ikke er foretatt noen dispensasjon i denne saken, men heller en avveining av hensyn – fordeler mot ulemper.

Etter forslagsstillerens skjønn er det ikke lagt opp til *enten* høyde eller bredde i denne saken. Det siktes kanskje til at gulvarealet som gis tilbake til byen i form av nytt torg/tun mellom Citygården og Scandic, som skal inneholde publikumsrettede funksjoner. Dette er areal som i utgangspunktet kunne fylles/bygges igjen, men som det ble vurdert som bymessig hensiktsmessig å la være.

Det ble invitert til og avholdt eget nabomøte med BB den 26.01.2021. På møtet ble planforslaget gjennomgått i detalj, og det ble gitt

Privatrettslig hensyn

Viser til forslagsstillerens kommentar.

Offentlig rom

Det ubebygde arealet foran Citygården mot Kirkegata forsvinner, utbygging i tråd med planforslaget vil gi derfor gi noe tap av utsikt fra Bryggerigårdens svalganger mot øst. Arealet er for øvrig heller ikke i dag av privat karakter.

Vi er i en tett bysituasjon og en kan ikke forvente at hensynet til utsikt skal veie mer enn hensynet til fortetting og oppstramming mot Kirkegata.

Dispensasjoner

Når en ny reguleringsplan erstatter en overordnet reguleringsplan som byplanen og man i ny reguleringsplan fraviker tidligere reguleringsplan, er det ikke en dispensasjon. Reguleringsplaner vedtas politisk etter saksbehandlingsregler i plan- og bygningsloven.

Det er i områdereguleringen gitt overordnede rammer for videre detaljreguleringer. Bak disse bestemmelsene ligger det hensyn som skal ivaretas. Dersom disse hensynene ivaretas godt nok også i et planforslag hvor byplanen fravikes, kan dette ved en avveining for og mot veie for fraviket fra byplanen men det beror på en konkret vurdering i hver enkelt plansak.

Om en detaljregulering vedtas til tross for at den ikke er i tråd med byplanens rammer, så vil ikke det at byplanen er fraveket i den ene planen vektlegges i

muligheten til å stille spørsmål.

vurderingen av andre planforslag.

Det er først ved behandling av detaljreguleringer (for konkrete prosjekter) at vi kan gjøre en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer kan ivaretas. Først da kan vi også detaljere plankart og bestemmelser som sikrer at kvalitetene i prosjektene videreføres i rammesøknad, bygging og ferdig bygg.

BB ber om at Ringerike kommune ser på

- ikke ordene, men intensjonen
- ikke detaljene, men helheten
- ikke formuleringene, men intensjonen

BB anmoder politikere om å tenke gjennom hva man er i ferd med å vedta, og å erkjenne at man her gjør noe som ikke er riktig mht. fellesskapets beste og helhetstankegangen for utviklingen av Hønefoss by.

Forslagsstiller står ved at intensjonen bak planforslaget er kommunisert godt, og at planforslaget ivaretar den helhetlige byutviklingsambisjonen byplanen legger opp til.

Det er et privat planforslag som er til behandling. Rådmannen vurderer planforslaget med inntrukket 6. etasje som godt og at det ikke berører omkringliggende bebyggelse nevneverdig negativt.

9. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE har innsigelse til reguleringsplanen fordi sikkerheten mot skred ikke er godt nok vurdert.

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone-skredfare i byplanen, på bakgrunn av utløpsområde for kvikkleiresonen 2264 Riperbakken.

Tidligere utførte grunnundersøkelser som ligger ved planforslaget vurderer ikke om sikkerheten er god nok mot skred som kan løses ut i kvikkleiresonen.

Planen viser ikke hvordan sikkerheten mot skred jf. TEK17 skal ivaretas.

NVE har i brev 08.06.2021 trukket innsigelsen mot reguleringsplanen som følge av at ny utredning av skredsone for Riperbakken gjør at planområdet ikke lenger er berørt.

Sikkerhet mot skred og forhold til hensynssone-skredfare er utredet av Løvlien Georåd (20455 Notat RIG01). Som følge av utredning er skredsonen for Riperbakken redusert, og berører ikke lenger planområdet. Utredningen er kvalitetssikret av NGI (20200841-01-TN) i henhold til NVEs kvikkleireveileder 1/2019.

Viser til forslagsstillers kommentar og at NVE har trukket innsigelsen mot reguleringsplanen.

10. Statsforvalteren i Oslo og Viken (tidligere fylkesmannen)

Statsforvalteren har merknader til barn og unges interesser og støy.

Planforslaget legger opp til utvikling i tett by, og det er

Det er begrenset areal til videre utvikling med

Statsforvalteren peker på at det legges opp til lekeareal på tak og mener dette er uheldig. Statsforvalteren mener det bør vurderes en lavere utnyttelse for å frigjøre areal på bakkenivå, og legger videre til grunn at barn- og unges representant er hørt i saken.

begrenset med tilgjengelig egnede arealer på bakkeplan til lek. Barn og unge taper ikke noe lekeareal som følge av planforslaget. Areal- og avstandskravet til uteoppholdsareal tilfredsstilles, men andelen uteoppholdsareal og lek på terreng og nok soltilgang fravikes (prosjektet løser lekeareal med soltilgang i overkant av 4 timer). Det kompenserer for avviket med et stort og solfylt felles uteoppholdsareal/takterrasse. Lekearealer er allikevel løst skjermet mot vind, trafikk, forurensning og støy. Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse før det gis brukstillatelse for boliger. Viser ellers til byplanens bestemmelse om utomhusareal § 4.13.

bybebyggelse innenfor planområdet. Området er regulert med høy utnyttelse i gjeldende områderegulering (plan 431), og ubebygde arealer må betjene både hotell og ny sentrumsbebyggelse. Det er derfor ikke egnede arealer på bakkeplan til lek, som områdereguleringen stiller krav om.

Noen områder innenfor den tetteste sentrumskjernen vil ved fortetting ikke kunne få egnede arealer på bakkeplan til lek. Rådmannen har vurdert at felles takterrasse på taket av næringsarealene 1. etasje likevel bør opparbeides med noe lekemuligheter for de minste barna. Slik lekearealet er plassert vil det være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy, men vil ikke få direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Arealkravet og avstandskravet tilfredsstilles. Lekeplassen på Søndre torv er tilgjengelig via gatetun, fortau til torget. For de større barna er det kort avstand til Livbanen, Søndre park og framtidig leke - og oppholdsareal ved Ringerike VGS.

Det er gjennom støyfaglig utredning dokumentert at store deler av det planlagte bygget med boliger blir liggende utenfor sonen med støy som overskrider grenseverdien på 55 dB. Det sørøstlige hjørnet vil ha støynivåer på fasade som går over grenseverdier. Statsforvalteren mener derfor at det er viktig at det unngås hjørneleiligheter.

Det er generelt utfordrende å tilfredsstille støykravene i tett by uten støyskjermingstiltak. Planforslaget løses med at alle boenheter får en stille side. Ny sentrumsbebyggelse BKB1 har en økonomisk og rasjonell planløsning som legger opp til flest mulig attraktive sørvendte leiligheter. Boenheter i det sørøstlige hjørnet innenfor BKB1 vil være avhengig av støyskjermingstiltak for å tilfredsstille krav. Tiltaket som foreslås er tett, gjennomsliktig rekkverk på balkong. Disse tiltakene er sikret i bestemmelsene. Dette vurderes av forslagsstiller som mindre tiltak som bør aksepteres og avveies mot behovet for å etablere sentrumsnære boliger med gode sol- og lysforhold.

Planløsningen viser hjørneleiligheter fra 2.-5. etg. mot sydøst som ikke får stille side uten tiltak. Dette vil være en liten andel av leilighetene. I hovedsak vil krav til stille side måtte oppfylles uten tiltak, det er vist at dette er mulig med plantegningene i saken.

Statsforvalteren viser videre til uttalelse fra NVE om at det fremmes innsigelse på bakgrunn av manglende ivaretagelse av fare for skred i området.

Innsigelsen fra NVE er trukket.

11. Viken fylkeskommune

Viken fylkeskommune bemerker at planforslaget omfatter Citygården og hotellet med bakenforliggende areal, men tegninger, illustrasjoner og solskyggeanalyser går langt ut over det aktuelle planområdet. Planforslaget legger opp til en inntrukket 6. etasje som betyr at høyden i byplanen avvikes med ca. 3 meter.

Ok.

Fylkeskommunen bemerker at området i dag har lav utnyttelse. Planen vil bety en utbedring av forholdene i sentrum i Hønefoss. Den vil ta bort noe gateparkering og gi tilbake bilfrie gatetun. Planen legger opp til flere leiligheter i sentrum, samt nytt tilbygg på baksiden av dagens hotell. På sikt vil dette styrke sentrum.

Ok.

Planen viser at inntrukket 6. etasje på ny Citygård ikke vil være synlig fra Søndre torv eller fra Kirkegaten. Den vil heller ikke ha avgjørende betydning for solforholdene til Bryggerigården. For fotgjengere blir det en passasje mellom Sentrumskvartalet og Kirkegaten.

Ok.

Viken fylkeskommune bemerker at det er detaljerte planbestemmelser.

Ok.

Fylkeskommunen bemerker at det er svært viktig at alt av utearealer får god og hensiktsmessig utforming, og opparbeides samtidig med prosjektet. Området er i dag lite attraktivt. Det vil derfor være viktig å få en god utforming av utearealer som også styrker bygulvet.

Ok. Rekkefølgekrav sikrer at utomhusarealer er klare før brukstillatelse.

Rekkefølge og kvaliteter i leke- og uteoppholdsarealer og torg sikres av bestemmelsene (§ 4.5, 3.1 og 1.2).

Fylkeskommunen er usikre på hvilket formål paragraf 2.3. i bestemmelsene sikter til. Det kommer frem at trerekke mot Kirkegata skal bevares, uten at disse fremstår som spesielle. Uansett viktig med god utforming av område.

Forslagsstiller lener seg her på kommunens vurdering. Trærne driftes i dag av hotellet. Trærne vil inngå i overvanns- og snøopplagsareal.

§ 2.3 (nå innarbeidet i andre bestemmelser) er en fellesbestemmelse for hele planområdet.

Det er viktig å bevare eksisterende trær i bybildet. Også trærne mot Thoresengården reguleres til bevaring.

Viken fylkeskommune mener bestemmelse 3.1.2 Utforming og

Ok.

Noen av disse bestemmelsene i § 3.1.2 (nå § 4.1.1) er

omgivelseskvalitet er generell. Fylkeskommunen understreker at Hønefoss har flere bygninger med særlig særpreget. Det er derfor viktig at ny bebyggelse tilpasser seg disse.

Viken fylkeskommune minner om at området er støyutsatt. Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet må det dokumenteres at hver enkelt boenhet har et innendørs støynivå iht TEK 17. I tillegg må hver enkelt boenhet ha et (*maks*) støynivå på 55 dB på uteoppholdsareal. VF anbefaler ikke innglassing av balkong.

Fylkeskommunen bemerker at iht. planforslaget ligger formålsgrensen innenfor det som i dag er vegareal. Fylkeskommunen forutsetter derfor at det ikke skal være behov for å benytte vegareal til midt i bygge og anleggsareal.

Citygården ligger inntil viktig kulturmiljø. Viken fylkeskommune mener det nye boligprosjektet tar tilstrekkelig hensyn til omkringliggende verneverdig bebyggelse gjennom volumbruk, materialuttrykk og formspråk.

Viser til forslagsstillers kommentar til Fylkesmannen i Oslo og Viken, punkt 10, vedr. støy.

Det er ikke sikret noe midlertidig bygg- og anleggsområde i reguleringsplanen. Det legges opp til å sikres anleggsareal gjennom privat avtale.

Ok.

konkrete, mens det er noen generelle. Det må ses i sammenheng med bestemmelsen i samme paragraf om at *Bebyggelsens fasadeinndeling, materialbruk, farger og detaljutforming skal være i henhold til hovedgrepene i dokumentene:*

- *Illustrasjoner til regulering, datert 14.05.2020*

- *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering, datert 18.05.2020.*

Planløsningen viser hjørneleiligheter fra 2.-5. etg. mot sydøst som ikke får stille side uten tiltak. Dette vil være en liten andel av leilighetene. I hovedsak vil krav til stille side måtte oppfylles uten tiltak, det er vist at dette er mulig med plantegningene i saken.

Uteoppholdsareal på 2.etg. mot vest skjermes av bebyggelsen, mens uteoppholdsareal på øverste tak må skjermes.

Dokumentasjonskrav ligger i bestemmelsene § 1.2. Hensynet til omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse ivaretas gjennom å binde opp illustrasjonene (§ 4.1.1):

Bebyggelsens fasadeinndeling, materialbruk, farger og detaljutforming skal være i henhold til hovedgrepene i dokumentene:

- *Illustrasjoner til regulering, datert 14.05.2020*

- *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering, datert 18.05.2020.*

Ringerikskraft AS og Kirkegaten 7
ANS bekrefter å ha mottatt
beskjed om Offentlig ettersyn,
men har ikke kommet med
merknader.

Uttalelser til begrenset høring, med frist den 03.01.2022

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
1. Viken fylkeskommune		
Fylkeskommunen understreker at det er viktig å bevare bryggerikjellerne for framtiden, og påpeker at det å bli brukt og vist frem som regel er den beste formen for vern og er positive til at det aktuelle området reguleres til Hensynssone H570.	Ok. Forslagsstiller er enig. Forslagstiller foreslår ingen endring.	Tas til etterretning.
1. Bryggerigården boligsameie (BB)		
BB ber om at bestemmelse §4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1 endres til å også åpne for varelevering og parkering i forbindelse med vedlikehold. Dere viser til at dere tidligere har bemerket at det skal være mulighet for stigebil å komme til i bakgården, i tilfelle brann, og spør om dette er mulig.	Store deler av arealet mellom BB og Citygården vil være utilgjengelig for bil grunnet inngang fra torgareal mot Kirkegata. Varelevering til virksomheter i Bryggerigården løses fra Søndre torv eller Kirkegata også etter vedtatt plan. Tinglyste adkomstrettigheter for både 318/430 fra Kirkegaten og 318/429 fra Søndre torg forblir uendret. Det foreligger ingen rettighet til parkering eller varelevering for BB innenfor BKB1. For øvrig bemerkes det at fri avstand mellom Bryggerigården og ny bebyggelse på Citygården blir bredere enn i dag med ny plan. Forslagsstiller foreslår ingen endring.	Varelevering til Bryggerigården forutsettes fra Søndre torv. Bestemmelsen (§ 4.5) sier at <i>Kjøring tillates ikke med unntak av ved vedlikeholdsformål, flytting og lignende for eiendommene</i> , og videre at <i>Parkering tillates ikke, med unntak av sykkelparkering</i> . Bestemmelsene forbyr ikke parkering hverken i forbindelse med vedlikehold eller flytting. Ringerike brann- og redningstjeneste (RBR) har vurdert tilgjengeligheten ved brann og redning før planforslaget ble 1.gangsbehandlet og sendt på høring og offentlig ettersyn. RBR har vurdert at tilgjengeligheten for brann og redning, også for Bryggerigården, er tilfredsstillende etter utbygging i tråd med planforslaget. Tilgjengeligheten vil altså være ivaretatt uten at det er tilgjengelighet med stigebil til

<p>BB spør hvordan formannskapetets vedtak (pkt. 2) 16.06.2020 sak 22/20 om synliggjøring av alternativ utforming uten inntrukket 6. etasje er fulgt opp.</p> <p>BB la ved sitt innspill av 05.02.2020 ved planoppstart og uttalelse av 07.09.2020 ved offentlig ettersyn hvor det er flere forhold dere savner svar på.</p>		<p>bakgården mellom Bryggerigården og Citygården. RBR kommer heller ikke i dag til med stigebil her.</p> <p>Vi viser til at dette er fulgt opp ved høring og offentlig ettersyn; både i brev til dere som naboer, i kunngjørings-annonsen i avisen og på kommunens hjemmeside her: <i>Ringerike kommune – Teknisk og samfunn – Arealplan – Pågående planprosesser – Arkiv planprosesser 2020 – Offentlig ettersyn 2020</i></p> <p>Et av vedleggene i saken viser og redegjør for den alternative utformingen, se vedlegg 18 på kommunens hjemmeside (følg linken over). Det har altså, som formannskapet ba om, vært synliggjort en alternativ utnyttelse uten inntrukket 6. etasje med økt grunnflate. Plankart med videre for alternativ utnyttelse har ikke vært på høring.</p> <p>Vedlagt uttalelsen var boligsameiets uttalelse til oppstart av 07.09.2020, som er oppsummert og kommentert lenger opp.</p> <p>Vedlagt var også boligsameiets innspill av 05.02.2020 ved oppstart av planarbeid, som er kommentert ved 1.gangsbehandling av planforslaget.</p>
--	--	---