



RINGERIKE KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE 3007_463 Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet

Utarbeidet av Axel Ødegaard, LINK arkitektur AS, 20.04.2020, rev. 13.12.2021
Sist revidert av Ringerike kommune 20.01.2022
Vedtatt i kommunestyret 10.03.2022, saksnr. 17/22

1. Sammendrag

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for arealformål som åpner for etablering av nytt hotellbygg nord for Scandic, samt ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag. Planforslaget skal legge opp til tydeligere forbindelser, samt et mer bymessig uttrykk som ivaretar ambisjoner om kvartalsstruktur i området.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for arealformål som åpner for etablering av nytt hotellbygg nord for Scandic, samt ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag. Planen ivaretar hensikten til Områderegulering Hønefoss med tilrettelegging for fremtidig vekst i Hønefoss sentrum. Planforslaget skal legge opp til bedre utnyttelse av svært sentralt område i Hønefoss sentrum, skape nye byrom og tydeligere forbindelser, samt et mer bymessig uttrykk som ivaretar ambisjoner om kvartalsstruktur.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Hotell service AS, som eies av Siv.ing MNIF Jan Solberg AS, Snubbaldalen AS og Tronrud eiendom AS. Plankonsulent er LINK arkitektur AS.

Prosjektledelse ivaretas av firma BA-tec AS.

Hotell Service AS er eier av 318/97 (hotellkvartalet) og Siv.ing MNIF Jan Solberg AS eier 318/429 (Citygården). Øvrige arealer eies av kommunen.

2.3 Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med oppstartsmøte vurderte Ringerike kommune at planen ikke var konsekvensutredningspliktig. Planinitiativet berører viktig nasjonale kulturminner og kulturmiljøer med Søndre torv og Sparebankbygget (NB! -område), og identitetsskapende kulturminner og kulturmiljø i Hønefoss, deriblant Bryggerigården og Bryggerikjelleren. Det ble derfor vurdert at konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal utredes og beskrives som del av planbeskrivelsen.

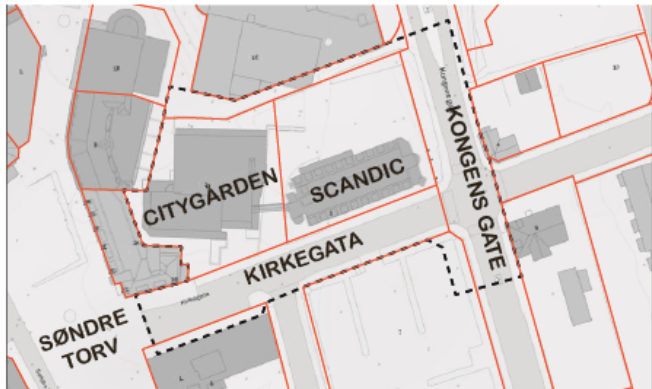
3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

I regi av BA-tec AS og Tronrud Eiendom AS er det blitt avholdt informasjonsmøter med naboer. Ulike berørte parter er blitt orientert ved ulike anledninger og datoer, men med stort sett samme illustrasjonsmaterialet. Informasjonsmøtene ble holdt i tidsperioden 06.01.2020 – 16.01.2020

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut den 13. og 14. januar 2020 på henholdsvis brevpost og e-post. Varsel var på trykk i Ringerikes blad den 15. januar 2020. Merknadsfristen ble satt til 16. februar 2020.

Varsel om oppstart av planarbeid – privat detaljregulering for planID 463 Citygården og hotellkvartalet i Ringerike kommune.



Kartutsnitt av varslingsområdet

Kunngjøring om igangsetting av detaljregulering

I medhold av plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet.

Det tas sikte på å varsle byggesaken i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget forutsatt at man har kommet langt nok med rammesøknaden, jf. pbl §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.

Reguleringsplanarbeidet skal legge til rette for et bærekraftig og realistisk byutviklingsprosjekt i tråd med kommunens målsettinger om å skape et levende og attraktivt bysentrum. Aktuelle formål er hotell/konferanse, handel/næring, gatetun og bolig. Endelig planavgrensning vil bli avklart som del av planarbeidet.

Forslagstiller for planen er Hotell Service AS og fagkyndig konsulent er LINK arkitektur.

Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.ringerike.kommune.no/innhold/pagaende-planprosesser/

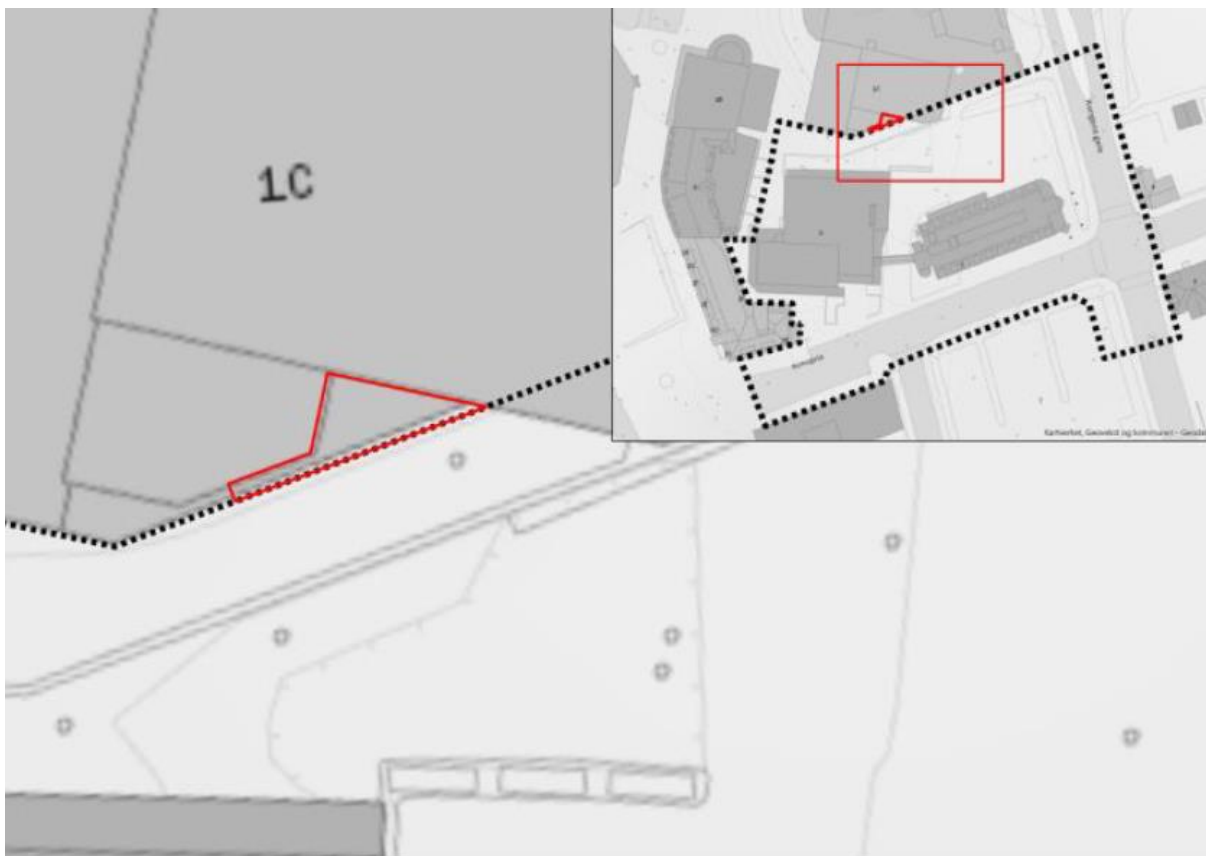
Spørsmål og merknader til planarbeidet kan innen **16. februar** rettes til:

LINK arkitektur v/ arealplanlegger Axel S. Ødegaard, PB 383, sentrum N-0102 Oslo, eller aso@linkarkitektur.no

med kopi til **Ringerike kommune**, Areal- og byplankontoret, PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss, eller postmottak@ringerike.kommune.no.

Figur 1 Oppstartsvarsler slik den var på trykk i Ringerikes blad den 15. januar

Av byggt tekniske årsaker i forbindelse med overbygging mellom ny hotellfløy og Sentrumskvartalet, ble utvidelse av planområdet varslet den 20 mars 2020. I forbindelse med utvidelsen ble kun berørte parter orientert. Merknadsfristen ble satt til 13. april.



Figur 2 Av byggt tekniske årsaker var det nødvendig å varsle utvidelse av planområdet inn i Sentrumskvartalet.



Figur 3 Utsnitt fra varslingsbrev til Hønefoss Sparebank, sendt 28.04

For å tilrettelegge for hensiktsmessig tilkobling og atkomst til parkeringsanlegg for Hønefoss Sparebank, ble planavgrensningen utvidet inn i gbnr 318/431. Som eier av eiendommen, ble Hønefoss Sparebank varslet om dette per e-post den 28.04.2020. Hønefoss Sparebank hadde ingen bemerkninger til ny planavgrensning.

Etter offentlig ettersyn er planforslaget endret for å få regulert Bryggerikjellerne (under grunnen (vn1)) med hensynssone bevaring kulturmiljø. Noen mindre endringer ble også varslet av regulerings-tekniske hensyn. Endringene er av relativt begrenset art og berører et fåtall eiendommer. Endringene ble derfor sendt på begrenset høring til berørte parter den 02.12.2021. Frist for å komme med uttalelse ble satt til 03.01.2022. I henhold til kartforskriften må areal innen planavgrensning gis et arealformål. Bryggerikjellerne reguleres til servering/beværtning/kafe/ restaurant/pub ol. for å sikre at Bryggerikjellerne kan benyttes slik de benyttes i dag.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Sammenslåing av Akershus, Buskerud og Østfold til den nye fylkeskommunen Viken trådte i kraft 01.01.2020. Det er ikke blitt utarbeidet en plan for den nye fylkeskommunen. Det tas derfor utgangspunkt i Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035.

Hønefoss utpekes som en av tre regionale byer i Buskerud, med Drammen og Kongsberg. De regionale byene kjennetegnes ved funksjoner som statlige og regionale administrative offentlige funksjoner som skal betjene hele fylket som politi, høyskole, sykehus, rettsvesen og større kulturarenaer med mer. Disse byene skal fungere som kommunesenter, skal ha stort antall arbeidsplasser og et godt utviklet kollektivtilbud. De skal utvikles videre med fokus på tett bolig- og arbeidsstruktur i/nær bykjerne for å muliggjøre økt bruk av sykkel og gange. De regionale byene skal ta for seg den største veksten innen bolig, arbeidsplasser og handel.

Buskerud har pekt ut fire innsatsområder med tilhørende underområder for arealforvaltning; by- og stedsutvikling, arealbruk, transport og arealvern. Kort oppsummert omhandler disse sentrumsnær fortetting og transformasjon av boliger, arbeidsplasser og handel/servicefunksjoner for å legge til rette for sykkel og gange, redusere bilavhengighet, samt bevare verdifull dyrkbar jord og kulturminner.

Regional plan for kulturminnevern

Regional plan for kulturminnevern – *kulturkompasset* – skal sikre godt vern og bærekraftig bruk av fylkets kulturminner og kulturmiljøer. Kulturkompasset har fokus på utviklingspotensialet ved fylkets kulturarv og vern gjennom bruk. Kulturarven skal brukes som ressurs for samfunnsutviklingen.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret den 30. september 2021, og gjelder for perioden 2021-2030.

Kommunens overordna samfunns mål er inndelt i fire kapitler.

Samarbeid for å nå målene

Åpenhet, deltagelse og muligheter for medvirkning for alle.

Planforslaget bidrar til dette gjennom krav til medvirkning i planprosesser, og møter med naboene.

Økonomisk bærekraft.

- Planforslaget vil bidra til gode møteplasser gjennom opparbeidelse av et nytt torg (*Hotelltorget*)
- Planforslaget kan bidra til målet gjennom varierte leilighetsstørrelser.
- Planforslaget kan bidra til næringsutvikling og arbeidsplasser gjennom ny hotellfløy.

Sosial bærekraft

- Planforslaget vil bidra til å styrke utviklingen av Hønefoss og bygge oppunder Ringeriksbanen
- Planforslaget vil bidra til å skape og ivareta strøkskarakter gjennom en helhetlig utvikling.
- Planforslaget vil bidra til at flere kan gå og sykle i hverdagen, og vil bygge oppunder kollektivtilbud og kollektivknutepunkt.
- Planforslaget vil sikre bevaring av bryggerikjellerne og at nybygg utformes godt tilpasset omkringliggende bevaringsverdige bebyggelse.

Bærekraft for klima og naturmiljø.

- Planforslaget vil bidra til kompakt arealutvikling i tråd med arealstrategien, derigjennom legge til rette for redusert transportbehov og bærekraftige reisemønstre.
- Planforslaget vil bidra med lav parkeringsdekning.
- Planforslaget sikrer at overvann håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.
- Sikkerhet mot skred er ivare tatt og ROS-analyse er utarbeidet.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel

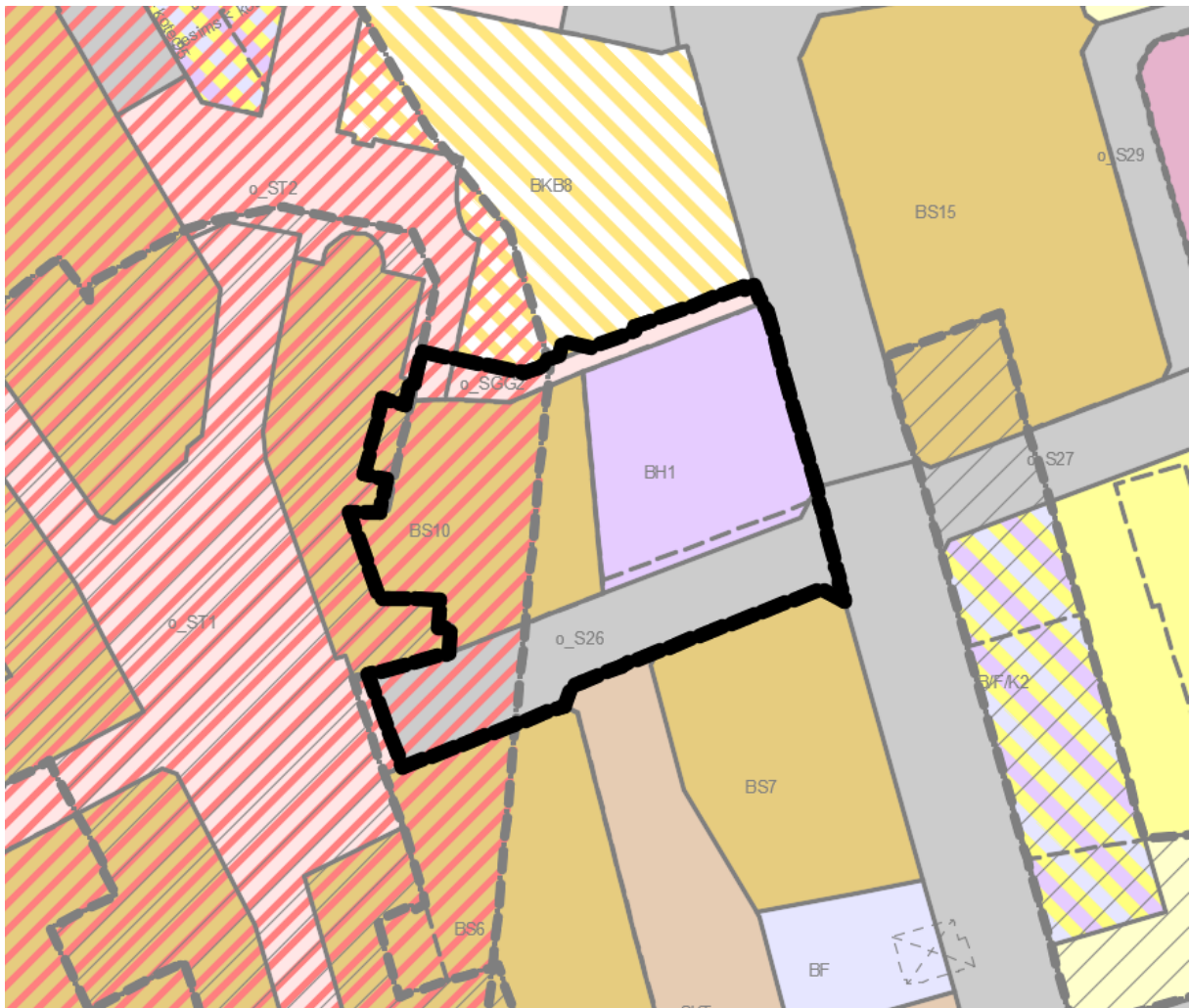
Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2019-2030) avsatt til Sentrumsformål.

Arealbruken sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad. Det skal i Hønefoss sentrum vektlegges estetiske løsninger for nybygg og ombygging. Aktive og åpne fasader skal etterstrebes. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Planområdet inngår i båndleggingssonen H710_F2: Områderegulering Hønefoss i påvente av områdereguleringsplan for Hønefoss (vedtatt september 2019).

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Områderegulering for Hønefoss, også kalt byplanen, ble vedtatt av kommunestyret 5. september 2019. Hensikten med områdereguleringen har vært å fastlegge overordnede rammer for en god og helhetlig utvikling av Hønefoss, herunder inngår arbeidet med å underbygge Hønefoss som regionhovedstad og å legge til rette for nødvendig utvikling for å betjene behovet som utløses av ny Ringeriksbane og ny E16.



Figur 4 Skjermdump av planområdet lagt over byplanen

Planområdet er i byplanen regulert til hotell/overnatting (BH1), sentrumsformål (BS10), gangveg (o_SGG2) og samferdsel (o_S26).

BS10: Det åpnes for 5 etasjer opp til kote+ 95. %-BRA: 265%.

BH1: Det åpnes for 8 etasjer opp til kote+ 103. %-BRA: 430%. Bebyggelsen skal være høyest inntil Kongens gate og trappes ned vestover.

Innenfor kvartaler er hovedprinsippet at bebyggelsen skal være høyest i nordøst og trappes ned mot sørvest.

%-BRA inkluderer eksisterende og ny bebyggelse, men ikke arealer under bakken.

Deler av planområdet inngår i H310_2 – faresone for ras- og skredfare. Planområdet grenser til H570_4 – kulturmiljø. Høydekravet var begrunnet med at ingen nye bygninger skulle være så høye at de ble synlige over taket på eksisterende bygg rundt Søndre Torg.

Planområdet omfattes av avvikssone for støy, der hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse til tross for utfordringer knyttet til støy.

4.3 Tilgrensende planer

Rutebilgården

Det er blitt avholdt oppstartsmøte for planinitiativ for Hønefoss Bru 1B – Rutebilgården. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av Rutebilgården med tilbygg og påbygg. Tiltaket begrunnes i behovet for oppgradering av lokaler og anlegg for å kunne tilby attraktive næringslokaler også i framtiden. Nærliggende kulturmiljø vil være premissgivende for utforming og fasadevalg. Planarbeidets oppstart er enda ikke varslet.

4.4 Temaplaner

DIVE-analyse (kulturminneanalyse), utarbeidet i 2018

I forbindelse med Områdeplanen for Hønefoss, utarbeidet NIKU en Kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) i 2018. Denne hadde som formål å identifisere sentrale kulturhistoriske elementer i Hønefoss, beskrive utbyggingsprinsipper som ikke er på bekostning av byen kulturmiljøer og å illustrere hvordan kulturmiljøer kan benyttes som byutviklingsressurs.

Energi og klimaplan for Ringerike, vedtatt 02.12.2010

Ringerike kommune har utarbeidet en Energi- og klimaplan for Ringerike som har til hensikt å legge til rette for hensiktsmessig oppfølging og oversetting av nasjonale klimamål til lokale suksesskriterier og tiltak.

Norges nasjonale mål består blant annet i

- 30% reduksjon av klimagassutslipp fra 1990 til 2020
- Karbonnøytralt i 2050
- 40% reduksjon av klimagassutslipp fra 1990 til 2030

For å følge opp de nasjonale målene, har Ringerike kommune formulert følgende målsetninger:

- Økt bruk av fornybar energi i Ringerike og næringsliv innenfor bioenergi
- Redusert utslipp fra transport
- Reduserte utslipp fra egen virksomhet
- Kommunen som pådriver og kunnskapsformidler

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget legger opp til å ivareta aktuelle og relevante planretningslinjer/rammer/føringer som beskrevet i byplanen, jfr. Områderegulering for Hønefoss, planID 431.

Særlig aktuelle er

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunen (2009)
- Rikspolitiske retningslinje for barn og unge (1995)
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)

Statlig detaljregulering av fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE)

Som del av Nasjonal Transportplan (NTP) 2018-2029 og InterCity-satsningen, planlegges det nytt, høyeffektivt togspor mellom Sandvika og Hønefoss. Dette vil redusere reisetiden med tog mellom Oslo og Hønefoss med en time, og følgelig tilsvarende til Bergen. Dette vil ha potensielt store konsekvenser og ringvirkninger for bo- og arbeidsmarkedet i Hønefoss.

Det planlegges også ny E16 fra Høgstet sør for Sundvollen til Hønefoss. Det legges opp til at ny E16 og Ringeriksbanen planlegges som et felles prosjekt.

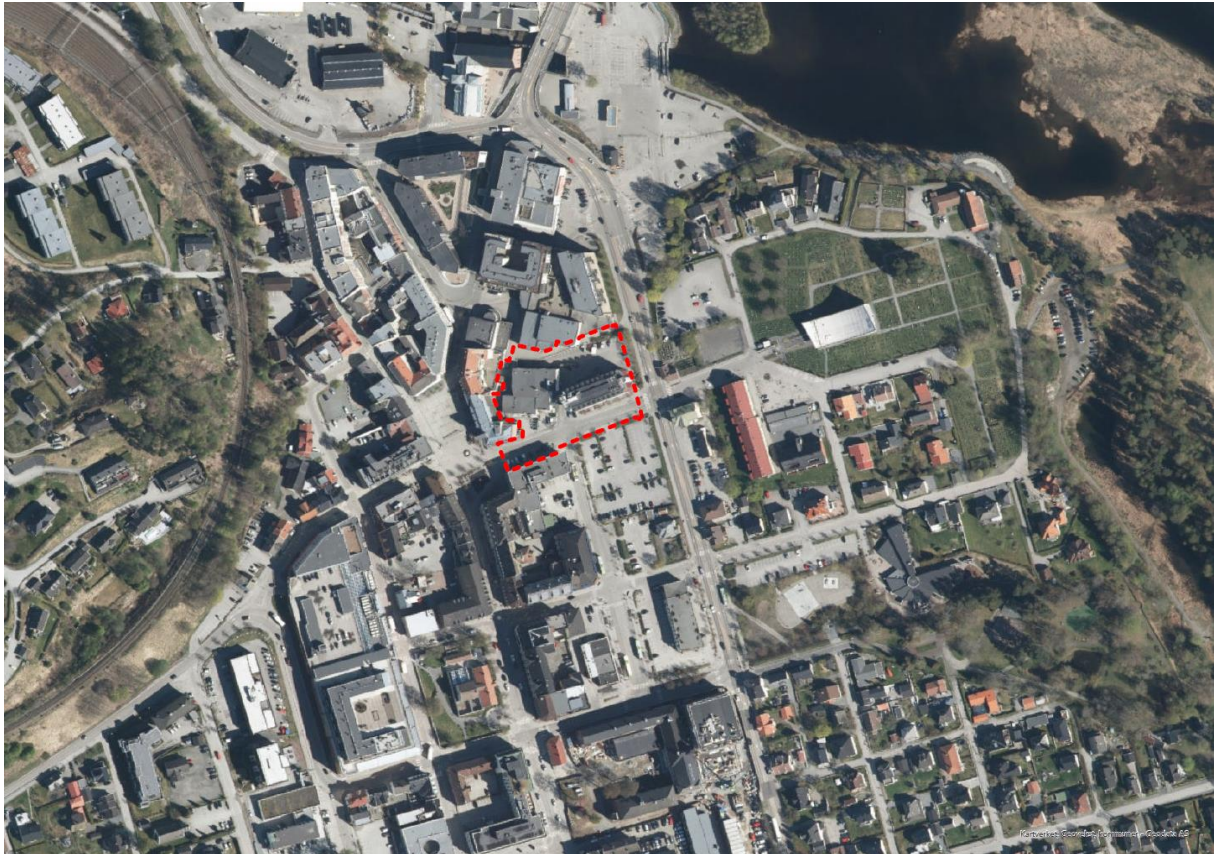
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i nabolaget Øvre kvadraturen i Hønefoss, jfr. kvalitetsprogram for Hønefoss. Nabolaget ligger sentralt i Hønefoss, og betegnes som del av sentrum. Området er urbant og har et levende byliv.

Planområdet avgrenses av Kongens gate i øst, Kirkegata i sør, Bryggerigården og Sentrumskvartalet i vest og nord.

Planområdet er på terreng ca. 6,2 daa.



Figur 5 Planområdet ligger sentralt i Hønefoss

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet omfatter Citygården og Scandic Hønefoss.



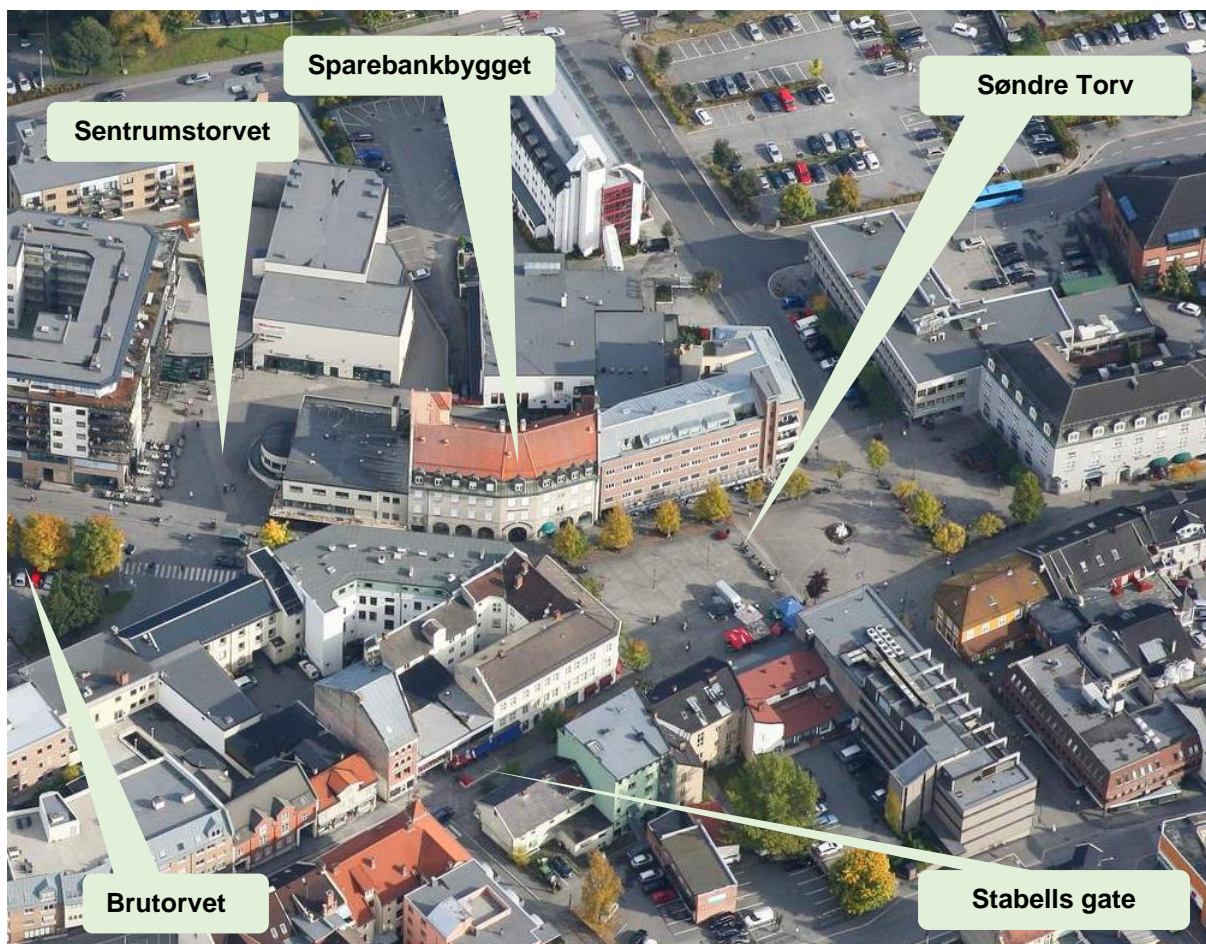
Figur 6 Skråfoto av planområdet

Planområdet fremstår i dag som lite utnyttet, da det består av mye bakgård og parkerings- og bakevejearealer. Dagens hotell, Scandic er på 5 etasjer og er trukket ut mot Kirkegata, mens Citygården er 2 etasjer og trukket skjevt inn fra gatesnittet. Bak hotellbebyggelsen er det i dag parkeringsplass og renovasjonsarealer, med garasjenedkjøring og gangforbindelse til sentrumstorget. Tilleggende bebyggelse i vest består av bevaringsverdige Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården. I nord ligger kjøpesenter og boligbebyggelsen Sentrumskvartalet. Hønefoss kirke ligger i enden av Kirkeveien i øst. Nabotomten i sør er i dag en parkeringsplass.

5.3 Stedets karakter

Planområdet inngår i Hønefoss sentrum, med høyest arealutnyttelse og høyest andel offentlige og sosiale funksjoner i Hønefoss. Det er i denne bydelen det offentlige bylivet forenes med boliglivet. Den tradisjonelle kvartalsstrukturen løses opp i planområdet, noe som bryter med siktlinjer og ferdselsårer. Dette skyldes nyere utvikling som Citygården og Sentrumskvartalet.

Hjertet av bydelen, og Hønefoss for øvrig, er Søndre torv, som ligger vest for planområdet. Søndre torv er knutepunktet i et vev av sambruksallmenninger og gågater omkranset av ungdombebyggelse. På Søndre torv møtes forbindelser fra Hønefoss jernbanestasjon, Nordre torv og Hønefoss kirke. Vendt mot Søndre torv ligger det flere verneverdige bygg av nasjonal verdi, som blant annet Sparebankbygget med det karakteristiske «Hønefoss-hjørnet».



Figur 7 Stabells gate og Søndre Torv, med planområdet i bakgrunnen

Planområdet ligger omtrent 500-600 meter fra Hønefoss togstasjon.

Byplanens arealfelt 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.

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.

5.4 Landskap

Området er relativt flatt, og bebygd. Det er gode solforhold på planområdet da det ligger relativt uskjermet mot sør.

Søndre Torv har mye estetisk og kulturell verdi, og inngår som en av flere sentrale torg i Hønefoss. En av byplanens sentrale premisser er å styrke forbindelsene disse imellom, underbygge kvartalsstrukturen, og samtidig legge opp til fortetting og byreparasjon.

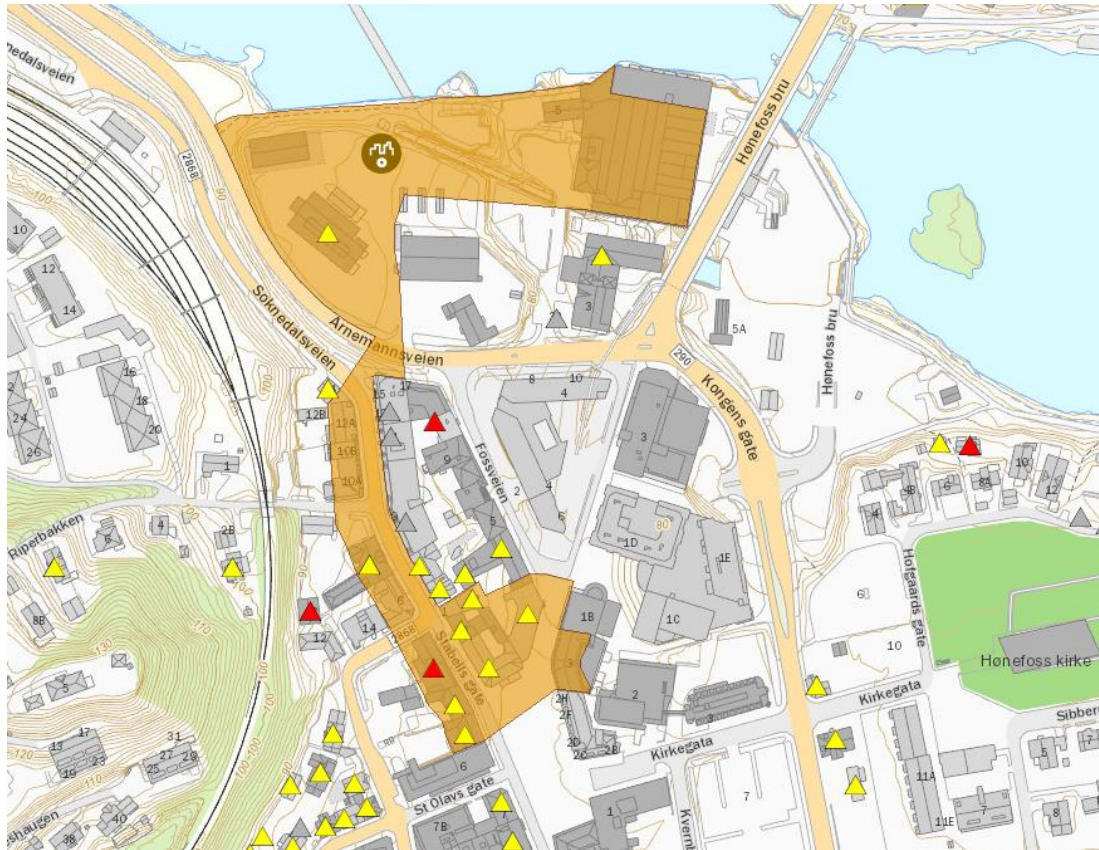
5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Hønefoss har en rik kulturarv, med mye verneverdig bebyggelse og anlegg. Hønefoss vokste frem som et knutepunkt på bakgrunn av å befinne seg strategisk mellom land og by, den parallelle framveksten av en rekke ulike næringer.

Bystatus i Hønefoss og gode økonomiske tider fra slutten av 1800- tallet og utover 1900-tallet fører til solid byvekst i Hønefoss, og byens befolkning fordobles. Flere av byens sentrale bygårder blir oppført i denne perioden. Ved 1930-tallet var Hønefoss utviklet seg fra en industriby til en handels- og serviceby. Bygårdene representerer mange ulike stilepoker, som viser byens utvikling gjennom flere tidsepoker. Byens videre vekst fortsetter innenfor det etablerte rutenettsplanen fra 1852, med Søndre og Nordre torv som sentrale byrom og utgangspunkt for den videre utviklingen.

Byen etablerte eget bryggeri i 1854, og bryggerianlegget ble plassert på Søndre torv 2b (dagens Bryggerigården). I 1875 ble bryggeriet supplert med iskjelleranlegg (Bryggerikjelleren), som brer seg ut under dagens Bryggerigård og Søndre Torv. Opprinnelig var det fire kjellere, men allerede i 1874 var det bygget to til.

Stabells gate er en av de eldste veisystemene i Hønefoss, og går gjennom det første bebygde området på sydsiden. Da jernbanestasjonen ble anlagt på midten av 1800-tallet, ble atkomsten fra stasjonen lagt gjennom Stabells gate, til Søndre torv. Det opprinnelige buede gateløpet i Stabells gate er opprettholdt. Gatens, og strøkets for øvrig, sentralitet gjennom byens historie sees i den arkitektoniske tidsdybden i området.

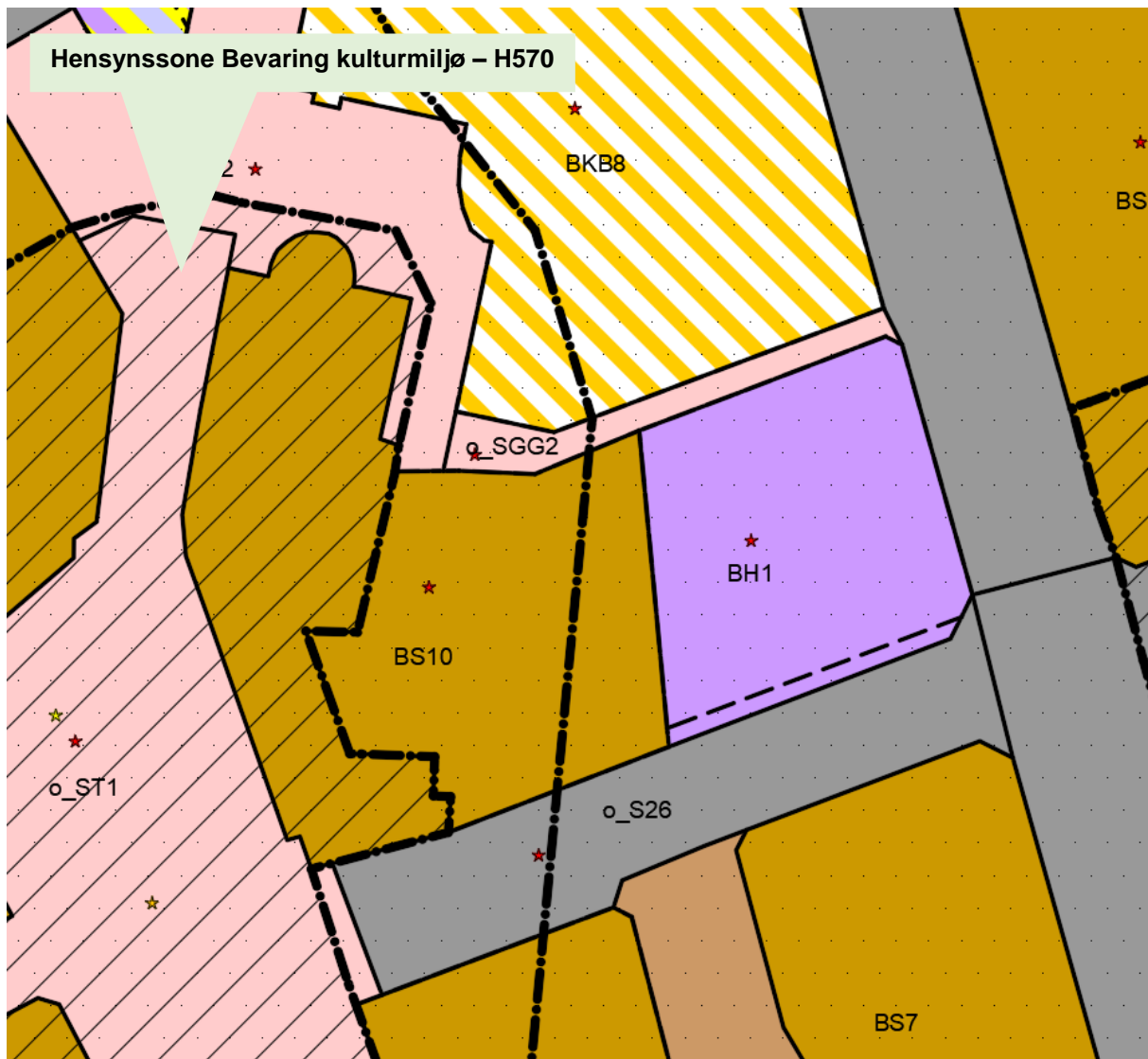


Figur 8 Skjermdump fra Riksantikvarens NB!-register.

Riksantikvarens NB!-register markerer området Stabells gate – Søndre torv som et område med høy nasjonal verneverdi. Bakgrunnen for dette er at det var virksomheten ved fossen som la grunnlaget for Hønefossamfunnet, og delvis at Hønefoss er en av få byer i Norge der det ble bygget ut mye i jugendstil. Jugendstilen sammenfalt med en periode der Hønefoss var i sterk vekst.

Det er ingen formelt fredete kulturminneverdier etter kulturminneloven i planområdet eller nærliggende planområdet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven verner byplanen deler av Hønefoss sentrum, da særlig med bebyggelsen rundt Søndre torv, med hensynssone. Planområdet omfattes ikke av dette, men grenser til hensynssonen, hvilket må tas hensyn til.



Figur 9 Skjermpland fra Byplan (H310 er tatt ut for å synliggjøre H570)

5.6 Naturverdier

Det er knyttet få naturverdier til området, da det inngår i en sentrumssammenheng. Søndre torv er bymessig beplantet, og det går en trekke i Kirkegata. Denne vegetasjonen sees i sammenheng, og danner grunnlaget for en grønn forbindelse mellom Søndre torv og kirken.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området, særlig ved Søndre torv og omkringliggende byveg, brukes flittig som urbane uteområder. Disse arealene er byensorstue, og felles samlingspunkt ved større og mindre anledninger. Søndre park ligger i nærhet til planområdet. Det er ingen rekreasjonsverdi i planområdet i form av naturverdier i dag.

5.8 Landbruk

Det er ikke knyttet landbruksinteresser til planområdet.

5.9 Trafikkforhold



Figur 10 Samferdselssituasjonen på sydsiden av Hønefoss, med ÅDT og kollektivtilbud

Atkomst til planområdet i dag er mellom Citygården og Scandic, fra Kirkegata. Adgang for biler ender ved Citygården i Kirkegata, da gaten går inn i Søndre Torv. Kongens gate passerer planområdet i øst. Det er ingen atkomst til planområdet for bil fra nord eller vest. Det går en gangforbindelse fra torget foran Rutebilgården til Kongens gate mellom Sentrumskvartalet og Scandic.

Historiske data viser at planområdet ikke er særskilt utsatt for ulykker. De fleste trafikkulykker skjer i forbindelse med påkjøring/avkjøring fra Kongens gate.

Planområdet, og nærmiljøet for øvrig, er forholdsvis trafikksikkert for mange trafikanter. Planområdet ligger inntil Søndre Torv, som ligger i sentrum av et større nett av gågater, som ikke er tilgjengelig for personbiler. Realiseres byplanen skal denne gåbyen utvides til å inkludere Kirkegata til Kvernberggata.

Planområdet har svært god kollektivdekning, da bussholdeplassen Sentrum stopp ligger i Kvernberggata, bare 100 meter unna. Hønefoss togstasjon ligger 600 meter unna, med forbindelse over Søndre Torv og Stabells gate.



Figur 11 Hønefoss sentrum, da særlig rundt Søndre torv, er godt tilrettelagt for myke trafikanter

5.10 Barns interesser

Planområdet har i dag ingen verdier for barn, da planområdet består stort sett av næringsbebyggelse og trafikkarealer.

5.11 Sosial infrastruktur

Utredning av befolknings- og elevtallsprognoser for Ringerike kommune er utført av Norconsult i 2018. Utredningen tar for seg befolkningsframskrivninger og tjenestekapasitet fram mot 2033. Denne konstaterer at det forventes vekst i alle funksjonelle aldersgrupper i Ringerike, der tilflytting er den største bidragsfaktoren. Størst økning forventes i aldersgruppen 67+ år, noe som indikerer særlig økt tjenestebehov i denne sektoren. Forventet elevtallsøkning i grunnskolen vurderes å være håndterbar for kommunen, gitt de kapasitetsmessige grepene som er vedtatt.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er relativt flatt, men med en helning mot nord. Utover byggetekniske tiltak, er planområdet i dag ikke tilrettelagt for universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vannforsyning og ligger sentralt plassert i forhold til eksisterende hovedledninger. En av kommunens hovedledninger ligger i Kirkegata og er sentral i forhold til fordeling av vann i sentrum mellom nord, sør og øst.

Avløp fra eksisterende hotell er ført nordover og via ledning som ligger under Sentrumskvartalet. Også avløp fra Bryggerigården, Hønefoss sparebank og deler av Citygården er ført til samme spillvannsledning. Ledningen som ligger under dekket til Sentrumskvartalet er en Ø200 PVC med ca. 1,1% fall på det minste. Forutsatt at ledningen er 100% separert så har ledningen god nok kapasitet for avløp fra alle byggene.

Det er ført frem både fjernvarme og kjøling til området. Det er tilknytningsplikt for fjernvarme da bebyggelsen overstiger 1000 m². For kjøling er det ikke tilknytningsplikt og dette må eventuelt på et tidlig tidspunkt avklares med Vardar Varme AS hvis en ønsker tilknytning.

Se for øvrig notat om teknisk infrastruktur – vann og avløp utarbeidet av COWI som ligger ved planforslaget.

5.14 Grunnforhold

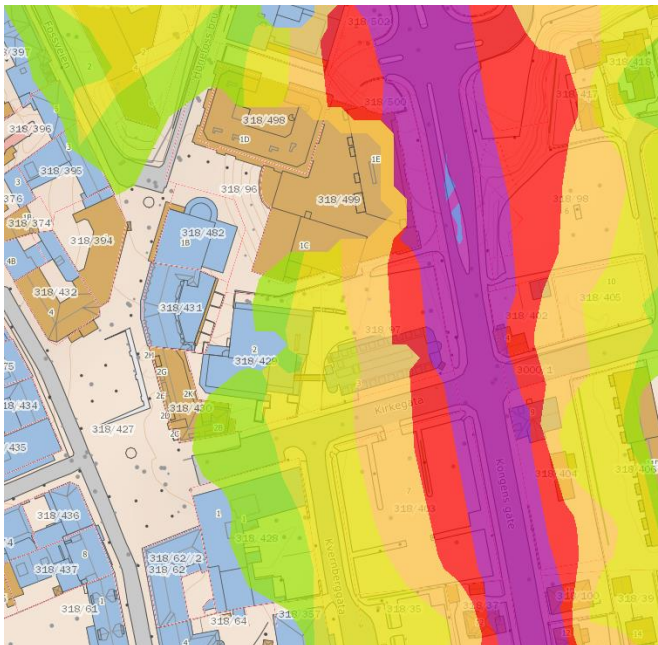
Områdestabiliteten i planområdet er blitt utredet ved flere tilfeller.

- Ing. Knoph. Rapport G-721 av 21 sept. 1961, ifm. plan om utvidelse av tapperihallen ved Hønefoss Bryggeri.
- A/S Siv.ing O. Kjølsest. Rapport G-2152.1 av 18.11.1966, ifm. plan om utvidelse av Hønefoss Bryggeri.
- NGI-rapport av 27. april 2006: Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Ringerike kommune. Rapporten angir områder rundt Hønefoss hvor det er registrert kvikkleire. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet.
- I forbindelse med bygging av dagens hotell ble det i 1987 utgravd inspeksjonsgroper med gravemaskin som bekreftet at grunnforholdene var gode, slik at dagens hotell er fundamentert med sålefundamenter på eksisterende løsmasser. Bygget har vært stabilt, uten registrerte setninger eller sprekke-dannelser.
- I forbindelse med bygging av Sentrumskvartalet ble det i 2004, 2005 gjennomført omfattende grunnundersøkelser på nabetomta og delvis inn på hotelltomta.
- I forbindelse med nytt prosjekt, som nå er under planlegging, vil det bli gjennomført nye sonderinger til fjell for ytre del av tomta mot Kongensgate.

Det er registrert grunnforurensning i bakken i planområdet. Planområdet var glasdeponi for det tidligere bryggeriet. Det skal utarbeides en tiltaksplan for å håndtere forurensning som skal godkjennes av kommunen før gravearbeid iverksettes.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger delvis i rød og gul vegstøysone fra Kongens gate.



Figur 12 Vegstøy. Hentet fra støyutredning utført av ApiAku.

Se for øvrig støyutredning utarbeidet av ApiAku som følger planforslaget.

5.16 Luftforurensing

Langs de mest trafikkerte veiene, som Kongens gate, antas det at konsentrasjonen av svevestøv og nitrogendioksid er overskridelser av juridisk bindende grenseverdier og nasjonale mål. Hotellkvartalet berøres av rød og gul sone, mens Citygården ligger utenfor, jfr. planbeskrivelsen for byplanen.

Se for øvrig Vurdering av luftkvalitet, utført av COWI som ligger ved planforslaget.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planområdet ligger i aktsomhetsområde for radon. Kongens gate er kilde til støy og luftforurensning. Det er mistanke om grunnforurensning i planområde, som følge av tidligere drift på stedet. Planområde ligger tett på områder på Riksantikvarens NB! – register, samt hensynssone for kulturmiljø.

Se vedlagt ROS-analyse.

5.18 Næring

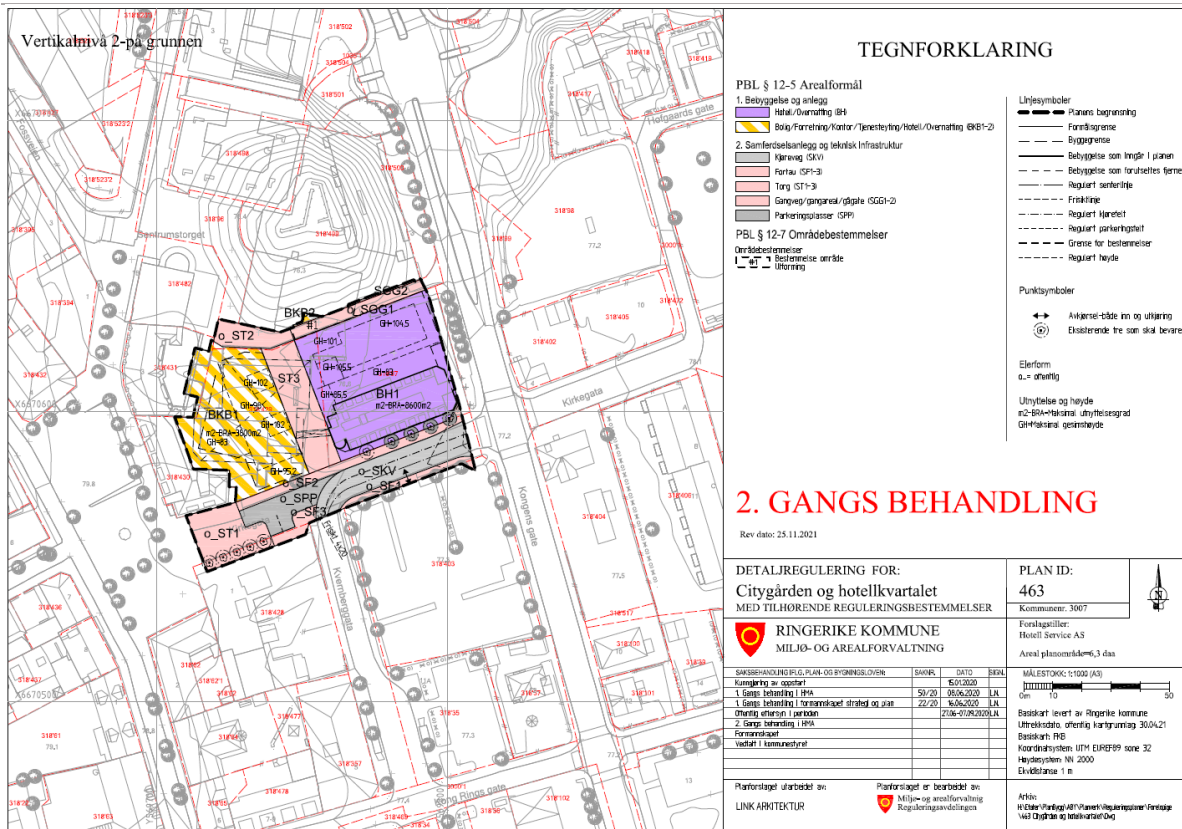
Det er høy konsentrasjon av næring i Hønefoss sentrum, da særlig rundt Søndre torv. Det er stor variasjon i næringsinteressene i området, fra større arbeidsplasser til mindre forretninger, restauranter/cafeer og tjenester. Planområdet omfatter i dag hotell og servering.

5.19 Analyser/utredninger

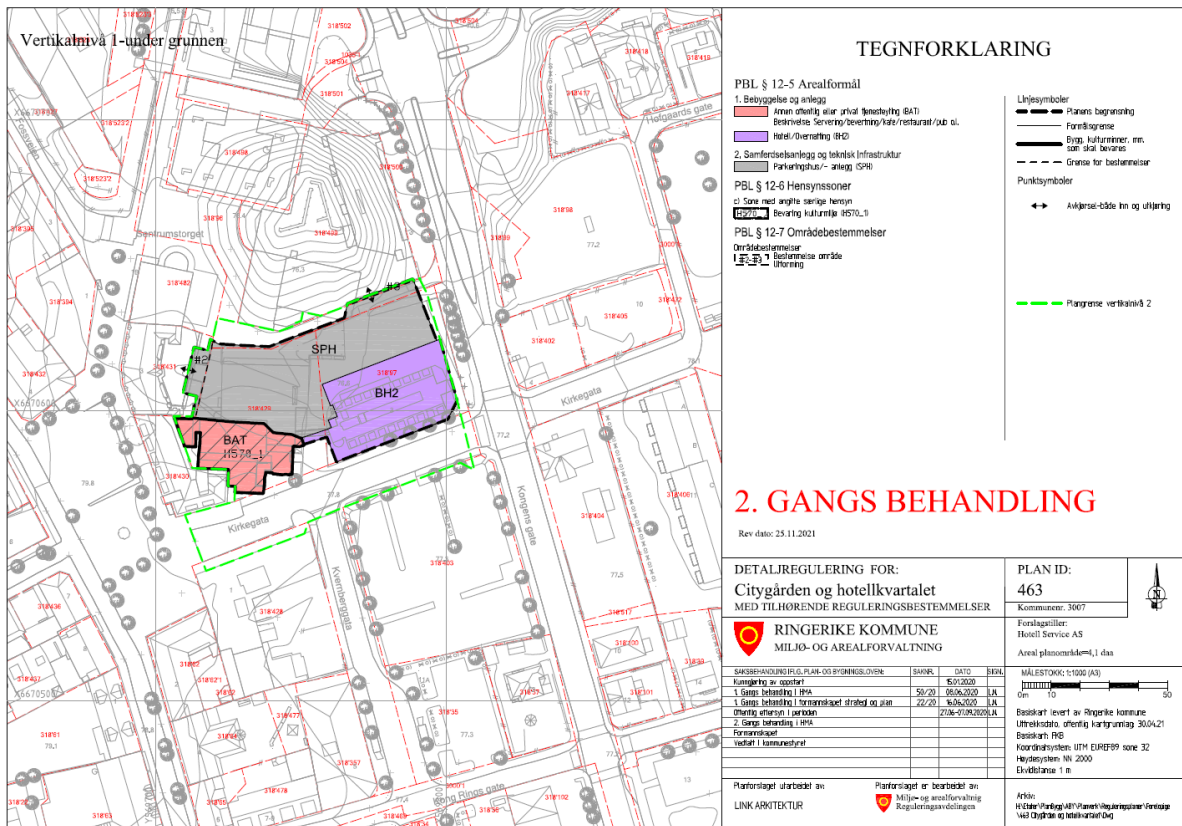
I forbindelse med planarbeidet er det utført følgende analyser/utredninger:

- Støyutredning, utført av ApiAku
- Vurdering av luftkvalitet, utført av COWI
- Vann- og avløp, herunder overvann, utført av COWI
- Brannteknisk vurdering, utført av RJ

6. Beskrivelse av planforslaget



Figur 13 Planforslag, vertikalnivå 2



Figur 14 Planforslag, vertikalnivå 1

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Formål	m ²
Vertikalnivå 2 / på grunnen	
BKB1	1561 m ²
BH1 (+ overbygning i bestemmelsesområde #1)	2080 m ²
BKB2	15 m ²
o_SKV	566 m ²
o_SF1	123 m ²
o_SF2	269 m ²
o_SF3	87 m ²
o_ST1	416 m ²
o_ST2	184 m ²
ST3	529 m ²
o_SGG1	198 m ²
SGG2	17 m ²
o_SPP	253 m ²
Vertikalnivå 1 / under grunnen	
BH2	1196 m ²
SPH	2190 m ²
BAT	675 m ²

6.1.2 Arealregnskap

Arealregnskapet skal inneholde maksimal regulert utnyttelse.

Ny eller eksisterende	Felt navn	Maks. m ² BRA
Vertikalnivå 2 / på grunnen		
Ny bebyggelse og anlegg	BKB1	3800 m ²
Ny bebyggelse og anlegg	BH1	5405 m ²
Eksisterende bebyggelse og anlegg	BH1	3195 m ²
Vertikalnivå 1 / under grunnen		
Ny bebyggelse og anlegg	BH2	400 m ²
Eksisterende bebyggelse og anlegg	BH2	700 m ²
Ny bebyggelse og anlegg	SPH (parkering)	2190 m ²
Eksisterende bebyggelse og anlegg	BAT	675 m ²

Bruksarealer som i sin helhet ligger under kote+ 78,5 medregnes ikke i grad av utnyttning.

6.1.3 Bruk av vertikalnivå

Planforslaget legger opp til bruk av to vertikalnivåer; Vertikalnivå 1 – under terreng og Vertikalnivå 2 – på grunnen/terreng. Se 6.1.1 Reguleringsformål for oversikt.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 BKB1

Feltet reguleres til kombinert anlegg og bebyggelse – BKB1. Bebyggelsen tillates oppført i 6 etasjer, der den 6 etasjen er inntrukket.

Det reguleres til bolig i 2-6 etasje, og næringsarealer i førsteetasje. Bruksarealer i 1. etasje skal brukes til forretning, lager og/eller tjenesteyting. Det åpnes for at opptil 100 m² kan benyttes til lagervirksomhet.

Fasadelivet til grunnplanet/1. etasje trekkes 4 meter inn fra byggegrensen mot Kirkegata for å legge opp til overdekket sydvendt bruksareal på fortausnivå som kan benyttes til uteservering.

Det sikres med bestemmelse at bruksarealer som henvender seg mot Kirkegata, også skal ha inngang fra Kirkegata. Bruksarealer som skal benyttes til bevertning eller uteservering skal henvende seg mot Kirkegata eller hotelltorget (ST3). Øvrige publikumsrettede bruksarealer i 1. etasje som ikke skal benyttes til bevertning eller uteservering kan henvende seg og få atkomst fra den siden arealet ligger på. Hensikten er å sikre at hele bruksarealet i 1. etasje kan leies ut, men at eventuelle virksomheter som legger opp til støyende aktivitet som for eksempel bevertning med uteservering ikke ligger i arealet mellom ny boligbebyggelse og Bryggerigården.

Det avsettes minimum 10 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Boliger får felles uteoppholdsarealer i bakgård mot Bryggerigården. Det anlegges om lag 150 m² uteoppholdsareal på 2. etasje/taket til forretningsarealet. Utover dette gis det felles uteoppholdsareal på felles takterrasse og privat uteoppholdsareal på balkonger.

Det reguleres til parkeringsanlegg til BKB1 under terreng med tilkomst gjennom garasjeanlegget til Sentrumskvartalet, gbnr. 318/499. Atkomst blir fra Tippen. Det sikres tinglyst rettighet til tilkomst gjennom eiendommen under Sentrumskvartalet med rekkefølgebestemmelse, jfr. reguleringsbestemmelsene.

For å imøtekomme krav til blant annet brannprosjektering fravikes anbefalt leilighetsfordeling i byplanens reguleringsbestemmelser noe.

Alle boenheter sikres stille side. Det etableres støyskjermingstiltak som tett rekkverk opp til 140 cm for leiligheter vendt mot sørøst for å tilfredsstille kravet om lydnivå under anbefalt grenseverdi på 55 dB L_{den}, jfr. Støyrapport utarbeidet av ApiAku og T-1442/16.

6.2.2 BH1-2

Det reguleres utvidelse av hotellet med ny bebyggelse opp til 8nde etasje, der øverste etasje er inntrukken. Bebyggelsen bygges sammen med eksisterende hotell ved 1. og 2. etasje som vil ivareta opplevelsen av et sammenhengende kvartal på bakkeplan. 1. og 2. etasje vil bestå av næringsarealer og konferansesenter i tilknytning hotellet.

Det reguleres en overbygning på bebyggelsens vestvendte side, med mulighet for tilknytning til Sentrumskvartalet i nord over gangareal, jfr. bestemmelsesområde #1. Det legges opp til fysisk sammenkobling med Sentrumskvartalet i tilknytning eksisterende overbygg over gangareal. Det legges også her opp til at det kan etableres en gjennomgang mellom kinosenteret og ny hotellfløy her.

Det legges opp til å etablere nytt teknisk rom og garderobefasiliteter under terreng mellom nytt parkeringsanlegg og u-plan for eksisterende hotell.

Hotellet får varelevering fra hotelltorget (ST3).

Hotellet reguleres også i vertikalnivå 1 – under grunnen med BH2.

6.2.3 BKB2

Det reguleres til eksisterende formål på BKB2. Det åpnes for å fysisk bygge BH1 sammen med BKB2 for å etablere en overbygget passasje mellom kinosenteret i Sentrumskvartalet og nytt konferansesenter i BH1.

Feltet omfattes av bestemmelsesområde #1 som sikrer etableringen av overbygningen over o_SGG1, mellom BH1 og BKB2.

6.2.4 o_ST1-2

Det reguleres til torg på delen av Kirkegata mellom Kvernberggata og Søndre torv, og arealet mellom ST3 og Sentrumstorvet nord for BKB1. Torget skal utformes som utvidelse av Søndre torv. Det sikres best mulige forhold for gående og syklende. Det legges opp til bymøblering, beplantning, belysning og blågrønne opplevelseskvaliteter.

6.2.5 ST3

Det legges opp til offentlig tilgjengelig torg på arealene mellom ny bebyggelse, samt gangforbindelse fra Kongens gate og til torget foran Sentrumskvartalet.

For å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, åpnes det ikke for faste konstruksjoner i forbindelse med uteserveringer. Det åpnes derimot for bruk av løse, flyttbare og midlertidige konstruksjoner for å imøtekomme krav til avgrensning av område i forbindelse med utendørs skjenkebevilging og generell uteservering. Midlertidige konstruksjoner kan kun stå ute mellom mars og oktober, og skal ikke komme i konflikt med framkommelighet for gående, syklende, nødetatene, varelevering eller renovasjon, jf. bestemmelsene § 4.3.

Torget møbleres og tilrettelegges etter gående og syklendes behov, men det åpnes for varelevering og renovasjon til hotellet. Det kreves etablert bom eller nedsenkbar pullert mot torget fra Kirkegata for å kunne regulere og begrense kjøreadkomst, og å redusere potensiell konflikt mellom ulike trafikantergrupper. Det åpnes for gjennomkjøring for varelevering og renovasjon for å unngå rygging på torget.

Det kan etableres sykkelparkering på terreng langs vegglivet til BKB1 og BH1.

6.2.6 o_SGG1-2

Gangvegen mellom Kongens gate og Sentrumstorvet reguleres og knyttes sammen med sambruksarealer mellom BKB1 og BH1. Bestemmelsesområde #1 åpner for overbygg over o_SGG1.

6.2.7 SPH

Det etableres parkeringskjeller for bil og sykkel under terreng for å betjene krav i henhold til byplanen til felt BKB1 og BH1.

Det tilrettelegges for 45-46 parkeringsplasser.

Det legges opp til å etablere minst 2 HC-parkeringsplasser i nærhet til heis. Det etableres minst 6% el-billadeplasser, og tilrettelegges for enkel ombygging til flere.

For BKB1 reguleres det opp til 0,5 plasser per boenhet som er lik eller under 100 m², 1 plass per boenhet som over 100 m², samt 0,5 plass per 100 m² næringsareal.

Det reguleres 25 parkeringsplasser for hotellet.

Det åpnes for at det kan etableres sportsboder og tekniske rom i SPH.

Atkomst til parkeringskjeller sikres gjennom eksisterende parkeringskjeller under Sentrumskvartalet. Det forutsettes at rett til gjennomkjøring tinglyses i egen avtale. Tilsvarende, tinglyses rett til tilkomst til parkeringskjeller tilhørende Sparebankbygget gjennom SPH.

6.2.8 BAT

Dagens bruk av Bryggerikjelleren videreføres. Bryggerikjelleren reguleres til servering/bevertning/kafe/restaurant/pub ol, og til H570 bevaring kulturmiljø. Lagring i forbindelse med drift av serveringsvirksomhet inngår i arealformålet.

6.2.9 Bestemmelsesområde #1

Det reguleres overbygget, sammenkobling mellom ny hotell/konferansefløy (BH1) og Sentrumskvartalet (BKB2). Overbygget åpner for å fysisk sammenkoble bebyggelsen over gangareal (o_SGG1). Det åpnes for at arealet skal inneholde en passasje mellom hotell/konferanse og kinosenter i Sentrumskvartalet, samt hotell/konferansefunksjoner.

Det sikres minimum 4 meters klaring fra terreng til overbygg. Maksimal gesims overbygg er k+ 85,5.

6.2.10 Bestemmelsesområde #2-3

I bestemmelsesområder #2 og #3 skal det åpnes for å etablere sammenkobling mellom SPH og henholdsvis parkeringsgarasje i 318/431 (Sparebanken) og 318/499 (Sentrumskvartalet) under grunnen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

BKB1 – kote+ 98 (heisoppbygg k+ 102)

BH1 – kote+ 104,5 (heisoppbygg k+ 105,5)

Ulike nivåer av bebyggelsen reguleres med linjen regulerte høyder på plankartet.

6.3.2 Ny sentrumsbebyggelse på Citygården (BKB1)

Felt BKB1 legger opp til bolig i 2-6 etasje, og næringsarealer i førsteetasje. Bruksarealer i 1. etasje skal brukes til forretning og/eller tjenesteyting.

Prosjektet i BKB1 har hovedhenvendelse mot Kirkegata og Hotelltorget (ST3). 1. etasje mot Kirkegata vil bli noe tilbaketrasket 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 torv (*se perspektiver*). Gesims mot Kirkegata = C + 94,8 og tilbaketrasket gesims fra Kirkegata = C + 97,9. Bruksarealer i 1. etasje på BKB1 vil ha en bruttohøyde på 4 meter der dette ikke kommer i konflikt med hensyn til Bryggerikjelleren.

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.

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 tilbaketrasket fra fasadelivet slik at fasadetyngden harmonerer med Bryggerigården og at ikke balkongene dominerer uttrykket mot Kirkegata og perspektivisk fra Søndre torv. Det vil bli brukt trematerialer i deler av inntrukket 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

gavl-motivet 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 torv. (se snitt og fasade syd).



Figur 15 Ny bebyggelse sett fra Kvernberggata

6.3.3 Utvidelse av hotell (BH1 vn2, BH2 vn1)

Felt BH1 legger opp til utvidelse av hotellet med ny bebyggelse opp til 8nde etasje, der øverste etasje er inntrukket. Bebyggelsen bygges sammen med eksisterende hotell ved 1. og 2. etasje som vil ivareta opplevelsen av et sammenhengende kvartal på bakkeplan. 1. og 2. etasje vil bestå av næringsarealer og konferansesenter i tilknytning hotellet.

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.

Hotelllets toppetasje har en større tilbaketrukket terrasse mot vest/nordvest slik at tyngdepunktet i toppetasjen ligger mot Kongensgate i henhold 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 torv*)



Figur 16 Perspektiv fra Søndre torv

6.3.4 Heisoppbygg

Heisoppbygg skal i henhold til forskriftskrav ha en sikkerhetssone 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.

6.3.5 Grad av utnyttning

Utnyttelsen fremgår av plankartet. Utnyttelsen er satt for eksisterende og ny bebyggelse. Bruksarealer som i sin helhet ligger under kote+ 78,5 medregnes ikke i grad av utnyttning.

Felt BH reguleres med en utnyttelsesgrad på 8600 m² BRA, hvilket er innenfor byplanens maksimale retningsgivende utnyttning på 430 % BRA siden feltet i planforslaget har en størrelse på 2081 m².

Felt BKB1 reguleres med en utnyttelsesgrad på 3800 m² BRA, hvilket er innenfor byplanens maksimale retningsgivende utnyttning for felt BS10 på 265 % BRA (iberegnet potensielt tilbygg på Rutebilgården).

6.3.6 Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Byggegrensen er plassert om lag 1 meter utenfor bygningslivet til illustrasjonsprosjekt.

Unntaket er for BKB1 mot Kirkegata, der byggegrensen ligger omtrent i bygningslivet (tilsvarende *teknisk illustrasjonsplan* for feltet i Områderegulering for Hønefoss). I tillegg sikres det at fasadelivet på grunnplanet til BKB1 trekkes 4 meter inn fra byggegrensen. Dette for å legge til rette for sydvendt overdekket bruksareal som kan brukes til uteservering.

6.3.7 Antall boliger, leilighetsfordeling

Bruksarealene på gateplan (1. etasje) skal ha publikumsrettet virksomhet, og skal benyttes til forretning og/eller tjenesteyting.

Resterende bruksarealer (2. – 6. etg.) skal benyttes til bolig.

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.

Skissert leilighetsfordeling vil kunne endre seg noe både i forhold til brannkonsept og marked. Dette avklares i byggesak.

6.3.8 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 o_SGG1.

Gangpassasjen er også i dag delvis overbygget i 2. etasje og har en nettohøyde på 4 meter. 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.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det legges opp til moderne og urbane leiligheter. Uteoppholdsarealer etableres i bakgård mot vest på taket av 1. etasjes næringsarealer, på felles takterrasse på kote 98, samt på private balkonger.

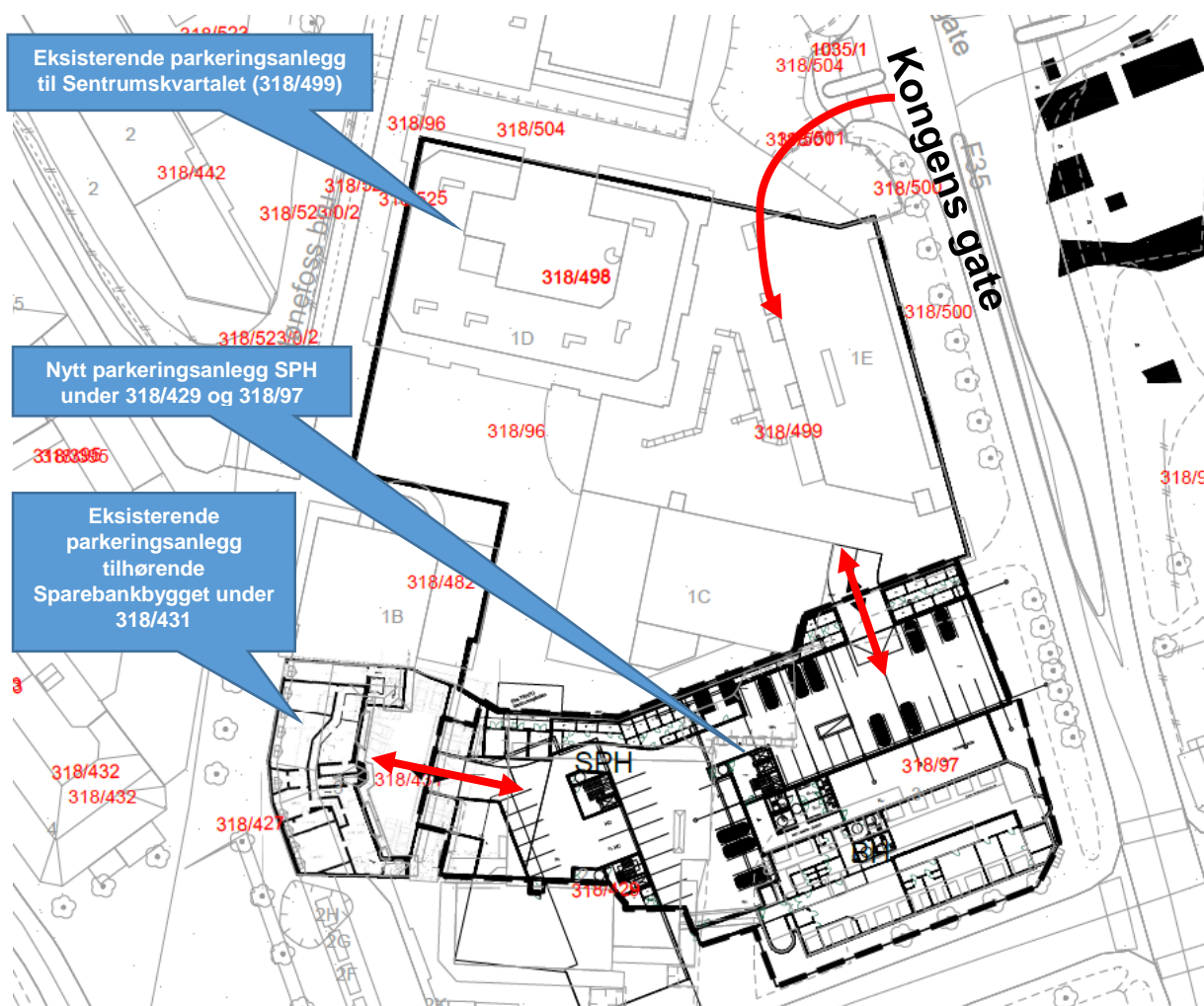
All bodkapasitet samt hovedparten av sykkelkapasiteten ligger i kjellerplan, SPH. Sykkelplassene på bakkeplan ligger overdekket mellom boliginngangene, der dette ikke er i konflikt med brannoppstillingsplass.



Figur 17 Utsnitt fra 2.etg illustrasjonsprosjekt viser hvordan planløsning kan se ut

6.5 Parkering

All personbilkjøring til BKB1 og BH1 vil ha tilkomst fra eksisterende parkeringsanlegg under Sentrumskvartalet, med innkjøring ved Tippen. For ytterligere å legge til rette for byliv mellom Kirkegata og Brutorget, saneres adkomsten til et mindre parkeringsanlegg til Sparebankbygget som i dag kjøres over Brutorget. Parkeringsplassene for Sparebankbygget opprettholdes, men vil også ha adkomst fra Tippen gjennom eksisterende parkeringsanlegg i Sentrumskvartalet. Rettighet til tilkomst gjennom 318/499 (Sentrumskvartalet) sikres tinglyst. Likeledes sikres tinglyst rettighet til tilkomst til 318/431 (Hønefoss Sparebank) gjennom 318/499 og SPH.

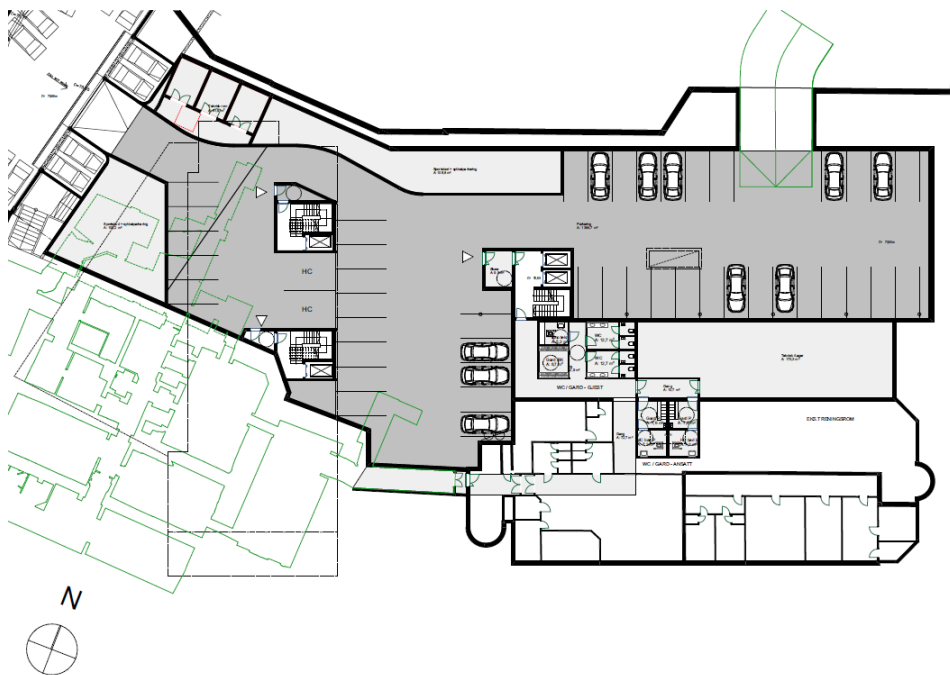


Figur 18 Illustrasjon som viser hvordan tilkomst til parkering er tenkt løst (under terreng).

Det vil ikke bli lagt til rette for parkeringsplasser på bakkeplan innenfor feltavgrensningen til BKB1 og BH1. Det vil ikke bli lagt til rette for parkering på hotelltorget (ST3).

Parkering for bil og sykkel skal dekke min. kravene som er satt i §4.20 i reguleringsbestemmelsene til byplanen for BKB1. På bakgrunn av reelt behov og av samfunnsøkonomiske hensyn fraviker denne plan bilparkeringskravet i byplanen for hotellvirksomhet. Dette begrunnes med historisk bruk av parkeringsplasser ved dagens hotell, tilstrekkelig ledig kapasitet i nærliggende parkeringsplasser som Sentrumskvartalet, samt prinsippet om sambruk av plasser. Parkering for hotell vil være i motfase til omkringliggende parkeringsplasser.

Det sikres etablert minimum 5%, og minimum 1 plass, for forflytningshemmede. Aktuelle plasser skal plasseres i nærhet til heis. Det etableres el. billademulighet ihht §4.20, dvs for 6% av p. plassene.



Figur 19 Hvordan nytt parkeringsanlegg (SPH) er tenkt løst under terreng

Det reguleres to parkeringsplasser på o_SPP i Kirkegata i tilknytning til Søndre torv. Parkeringsplassene skal være forbeholdt forflytningshemmede.

Parkeringskrav bil

Funksjon	Parkeringskrav per boenhet (min.)	Antall	Krav til parkeringsplasser
Bolig	< 100 m ² BRA / 0,5 plass(er) pr. boenhet	26	13,5
	> 100 m ² BRA / 1 plass(er) pr. boenhet	4	4
Forretning/tjenesteyting	0,5 plasser per 100 m ²	700 m ²	3,5
SUM parkeringskrav BKB1			21
Hotell	0,5 plasser per 100 m ²	8652 m ²	43
Total sum			64

Parkering til BKB1 løses ihht. parkeringskravet, og løses i sin helhet i ny parkeringskjeller. For hotell sikres 25 plasser i ny parkeringskjeller (SPH). Overskytende plasser i forhold til parkeringskrav kan ved behov løses ved eksisterende parkeringsplasser i sentrum.

Behovet for parkering for hotellet vil variere stort gjennom året og døgnet og vil stort sett være i motfase til behovet i resten av Hønefoss sentrum. Hotellet har størst behov for gjesteparkering om natten, mens for parkeringsplasser i sentrum vil det være på dagtid. Det er et uttalt mål om sambruk av parkeringsplasser i sentrum, jfr. Ringerike kommunes Parkeringsstrategi (vedtatt 06.02.2020, gjelder fra 01.06.2020). Sentrumskvartalet, som er nærmeste nabo og innkjøring til ny parkeringskjeller, har overskudd på parkeringsplasser som det på alle måter er riktig å få benyttet bedre enn i dag, f. eks ved langsiktige leieavtaler for hotellet. Det vil være miljøvennlig og

samfunnsøkonomisk å fravike fra parkeringskravet for hotellet, da kravet ikke står i forhold til reelt behov for hotellet eller i forhold til overordnet parkeringsstrategi.

Erfaringer fra parkeringsbehov ved dagens hotell

Hotellet har i dag 82 rom. Beleggsprosenten har i mange år ligget i snitt på ca. 65-70%, som er normalt for et byhotell. Dagens parkeringsplass med 30 parkeringsplasser, er betalingsplasser, åpne for publikum døgnet rundt. Parkering for hotellgjester registreres spesielt. Behovet for parkering til hotellgjester på dagtid viser seg å være nærmest null. Det er stort sett kunder til dagligvarebutikken «Four Seasons», Vinmonopolet, mm. som benytter seg av parkeringsplassen da.

Hotellparkering på kveld og natt var i snitt 5 plasser per natt i 2019. I hotellets beste år 2007 var samme tall 11 plasser.

Romkapasiteten på hotellet øker nå med ca. 110%, det avsettes 25 parkeringsplasser i egen parkeringskjeller til hotellet. Basert på erfaringstall vil dette være mer enn tilstrekkelig til å ta all parkering for hotellet. Parkering for hotellgjester er i motfase mot annen parkering i området. Topper i parkering løses enkelt ved bruk av ledige parkeringsplasser i Sentrumskvartalet som per i dag har overkapasitet, særlig om natten, eller med parkeringsplasser i sentrum for øvrig.

Erfaringer fra parkeringsbehov og parkeringskapasitet ved Sentrumskvartalet

Det er i forbindelse med planarbeidet utredet kapasitet og bruk av parkering for Sentrumskvartalet og Brutorget i henhold til parkeringskrav i Områdeplan for Hønefoss. Oversikten viser at det i henhold til krav i Områdeplanen for Hønefoss er overskytende 174 p-plasser i Sentrumskvartalet og 27 p-plasser i Brutorget. I forhold til reell bruk, viser oversikten videre at det er 218 reelt «ledige» parkeringsplasser i Sentrumskvartalet og Brutorget.

Parkeringskrav sykkel

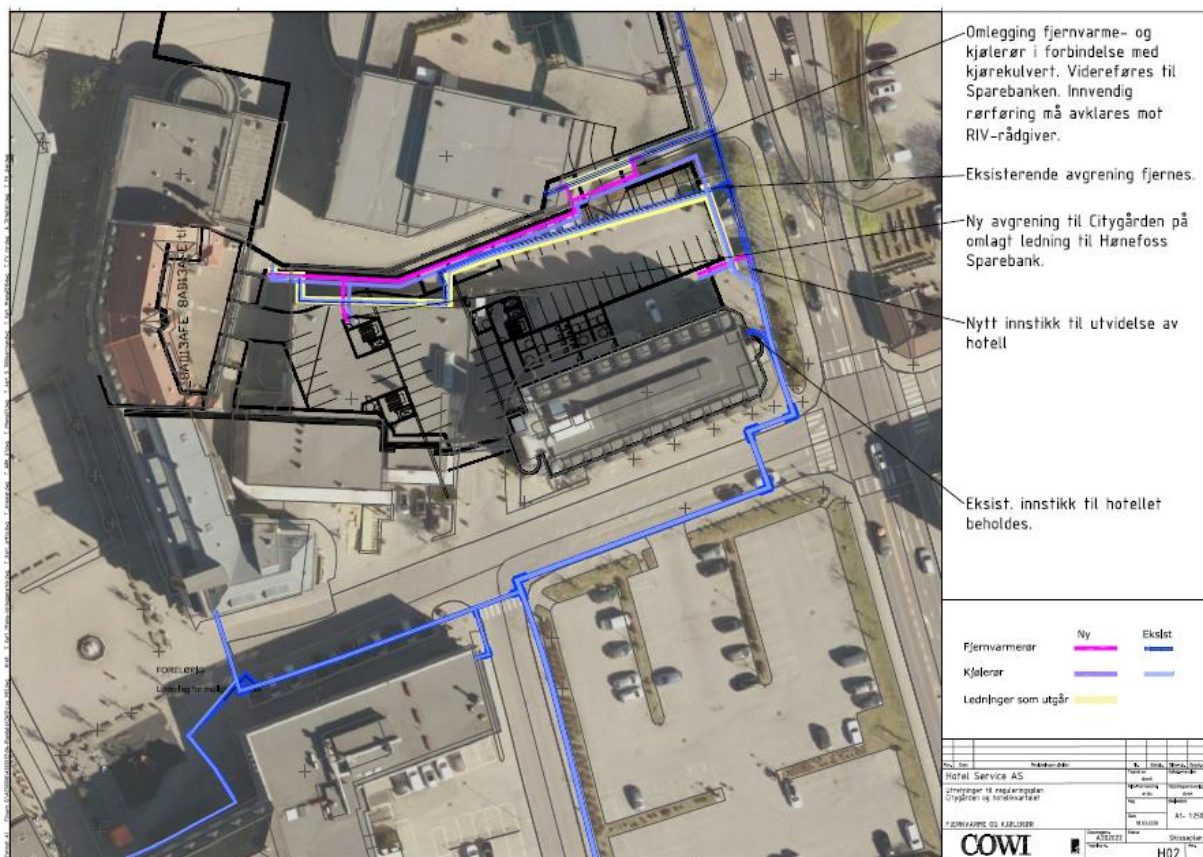
Funksjon	Parkeringskrav per boenhet (min.)	Antall	Krav til parkeringsplasser
Bolig	Per. 100 m ² BRA / 2 plasser pr. boenhet	30	60
Forretning/tjenesteyting	1 plass per 100 m ²	700 m ²	7
SUM parkeringskrav BKB1			67
Hotell	30% av ansatte	Est. 35 (deltids- og fulltidsansatte)	11
Total sum			78

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 SPH. 16 av sykkelplassene tilegnet boligene løses overdekket på terreng mellom boliginngangene. 8 av sykkelplassene for hotellet løses på terreng nær inngang. All bodkapasitet ligger i kjellerplan (SPH).

Skissert leilighetsfordeling vil kunne endre seg noe både i forhold til brannkonsept og marked, men vi ser at evt. justeringer i antall vil holde seg godt innenfor parkeringskravet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Se pkt. 6.5 Parkering, 6.7 Trafikkløsning, 6.16 Plan for vann og avløp



Figur 20 Utsnitt fra teknisk infrastruktur - vann og avløp, utarbeidet av COWI

Det er ført frem både fjernvarme og kjøling i området i dag. Eksisterende fjernvarme og kjøleledning til Hønefoss Sparebank må legges om i forbindelse med nytt bygg og kjeller. Det samme gjelder ledningene til Sentrumskvartalet, som høyst sannsynlig kommer i konflikt med ny kjørekulvert.

Eksisterende fjernvarmeledning til hotellet kan beholdes.

Det er tilknytningsplikt for fjernvarme da bebyggelsen overstiger 1000 m². For kjøling er det ikke tilknytningsplikt. Tilkobling må avklares med Vardar Varme AS.

Se utarbeidet notat for teknisk infrastruktur – vann og avløp for teknisk plan.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Ny boligbebyggelse vil få felles parkering under terreng med atkomst gjennom felles garasje for Sentrumskvartalet, med innkjøring fra Tippen/Kongens gate. Parkeringsplassen bak dagens hotell saneres, og renovasjon og varelevering til BKB1/BH1 sikres fra torget (ST3) mellom nytt hotell bebyggelse og boligblokk.

6.7.2 Utforming av veger

I forbindelse med planarbeidet skal Kirkegata omformes fra veg til torg mellom Søndre torv og Kvernbergsgata. Det sikres etablert to parkeringsplasser for forflytningshemmede på terreng i tilknytning til Søndre torv. Teknisk infrastruktur i Kirkegata skal byttes ut i regi av Ringerike kommune.

6.7.3 Varelevering og renovasjon

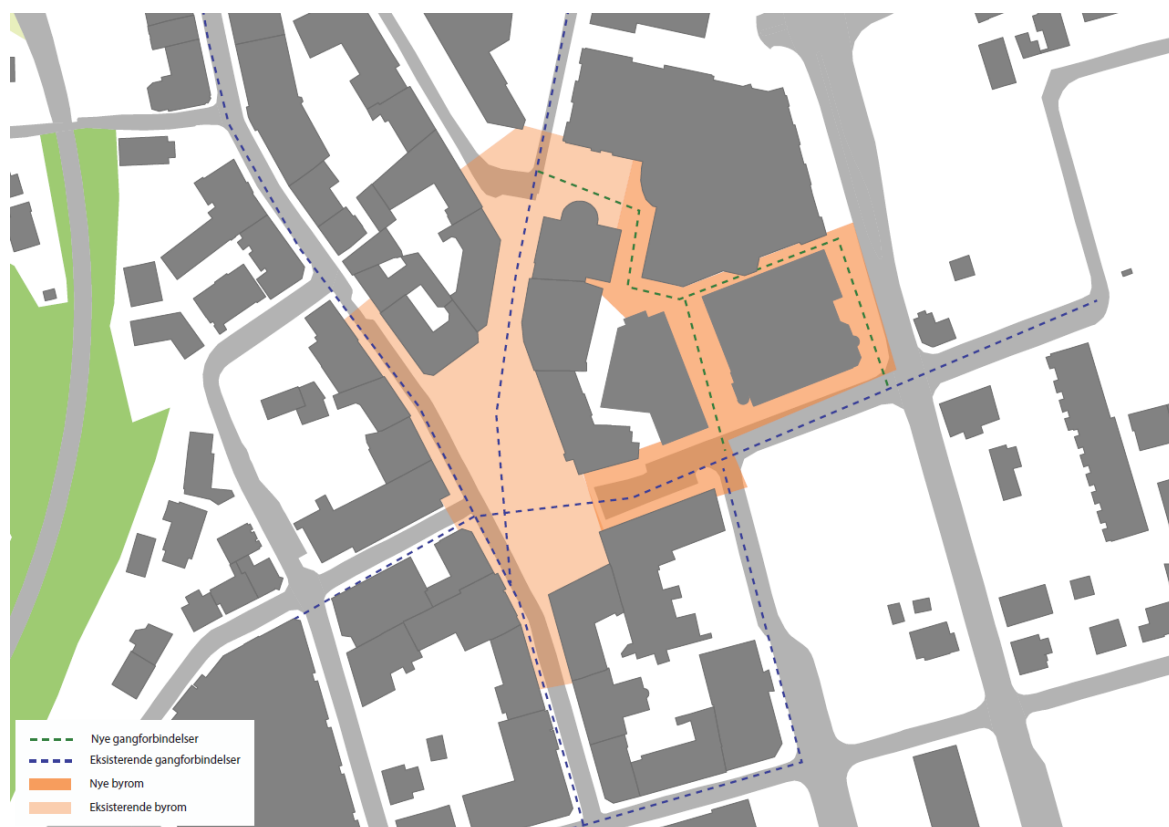
Det åpnes opp for at renovasjon og varelevering til BKB1/BH1 skal kunne kjøre mellom Kirkegata og Brutorget, og benytte Hotelltorget (ST3) mellom BKB1 og BH1. Hyppigheten er anslått til 4-5 ganger i uken hovedsakelig i tidsrommet 0600-0800. Det kreves etablert bom eller nedsenkbar pullert for å begrense kjøreadkomst. Ved å legge opp til gjennomkjøring vil en unngå rygging og sikre trygghet for

byliv og myke trafikanter. For begge feltene vil renovasjonsløsningene ligge lengst fra Kirkegata inn mot Sentrumskvartalet og være integrert i bygningsmassen.

Renovasjon for Bryggerigården og Sparebankbygget omfattes ikke av planforslaget og blir i utgangspunktet som i dag. Som følge av planforslaget vil fremkommelighet bli vesentlig forbedret. For Sparebankbygget, er det naturlig at de 3 dunkene som tømmes av HRA i fremtiden blir plassert i nytt avfallsroms for BKB1. Egen avtale med Hønefoss Sparebank inngår vedr. dette.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for gående og syklende styrkes som følge av planforslaget. Det tilrettelegges for fortau, gangareal og torg på store deler av samferdselsarealene i planområdet. I Kirkegata legges det opp til torg mellom Søndre torv og Kvernbergsgata, og ellers brede fortau mellom Kvernbergsgata og Kongens gate. Gangareal mellom Kongens gate og Sentrumstorvet sikres i plan.



Figur 21 Planforslaget tilfører nye byrom og forbindelser for myke trafikanter

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Felt BKB1 og BH1 gis parkering i SPH med atkomst via parkeringskjeller under Sentrumskvartalet, med innkjøring fra Tippen. Rett til atkomst gjennom eksisterende parkeringskjeller under Sentrumskvartalet sikres med tinglyst rettighet. Videre sikres tilkomst til parkeringsanlegg tilhørende Sparebankbygget (318/431) gjennom SPH ved tinglyst rettighet.

6.8 Miljøoppfølging

Tiltaksplan for å utbedre og håndtere grunnforurensning i planområdet utarbeides, og godkjennes av kommunen. Tiltaksplan følges opp med en sluttrapport etter endt arbeid.

6.9 Universell utforming

Planområdet er ikke universelt utformet i dag. Planforslaget åpner opp en «privatisert» bakgård, og opparbeider et nytt offentlig byrom, foreløpig kalt Hotelltorget (ST3). Forbindelser mellom Kirkegata,

Brutorget, Kongens gate og Søndre torv opparbeides terskelfritt, og utformes med fokus på gående og syklende.

Funksjoner på grunnplan BKB1 og BH1 gis atkomst på terreng fra alle fasader, og uteoppholdsarealer som skal være tilgjengelig for publikum utformes slik at de skal kunne benyttes av flest mulig på like vilkår.

Boligene blir universelt utformet og knyttes terskelfritt sammen med felles uteareal i 2. etasje, takterrassene samt underetasje. Det sikres trinnfri atkomst til uteoppholdsarealer på takterasser fra samtlige heis/trappekjerner i BKB1.

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

Det legges inn bestemmelse om at det til søknad om rammetillatelse skal dokumenteres og redegjøres for hvordan universell utforming av torget (felt ST3) ivaretas.

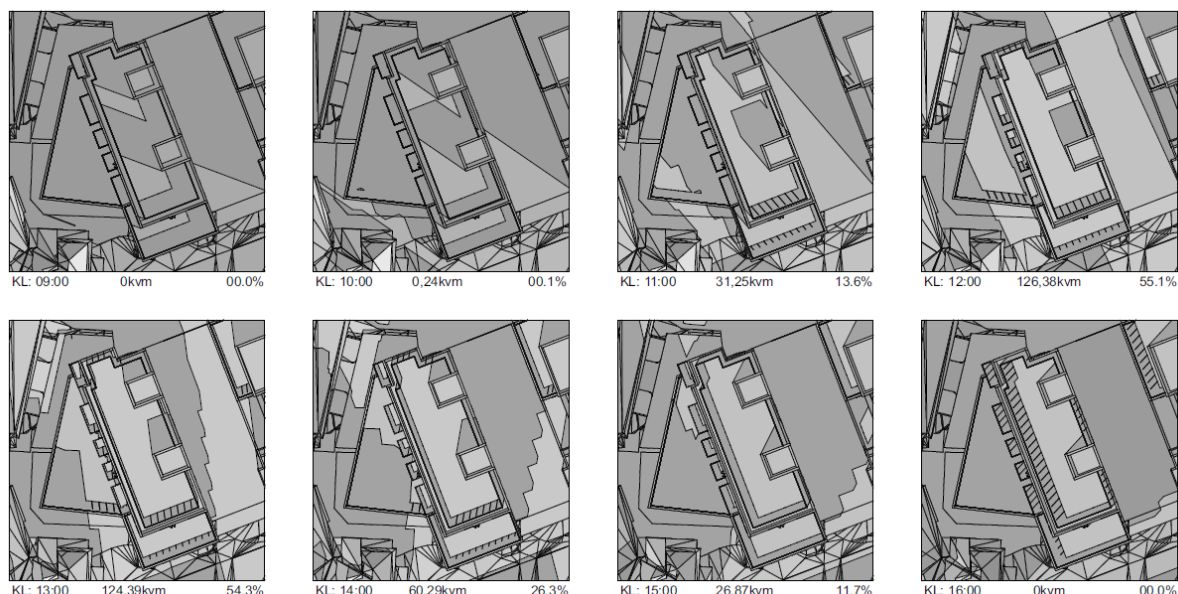
6.10 Uteoppholdsareal

Slik boligprosjektet er skissert har det 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. etasjenivå (takflaten over forretningene) med direkte utgang fra heis/trappekjernene. Dette arealet tilfredsstiller nesten solkravet på 5 timer ved vår-/høstjvindøgn, da prosjektet løser i overkant av 4 timer. For å kompensere for dette, etableres det et stort og solfylt felles uteoppholdsareal/takterasse over 5. boligetasje med adkomst fra begge heis/trappekjernene. (se sol/skyggediagram)



Figur 22 Illustrasjonsplan, datert 15.12.2021



Figur 23 Sol/skyggediagram for uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal sikres opparbeidet før brukstillatelse.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Planregnet hverken omdisponerer eller forringer landbruksinteresser. Planforslaget transformerer eksisterende bebyggelse, og letter dermed trykket på nedbygging av landbruksarealer utenfor byen.

6.12 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet vurderes som dekket grunnet umiddelbar nærhet til Hønefoss busstasjon, og planområdets gangavstand til Hønefoss togstasjon.

6.13 Kulturminner

Sentralt for planforslaget er ivaretagelse bryggerikjelleren, da særlig innganger og utganger. Som del av plan- og prosjekteringsarbeidet er det utført LIDAR-scanning av bryggerikjelleren for å kartlegge nøyaktig posisjon og orientering av kjelleranlegget. Kjelleranlegget skal i seg selv ikke berøres eller endres, bare inn- og utganger. Disse forbedres og gjøres mer tilgjengelig for allmennheten.

Bryggerikjelleren reguleres med hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø, og gis arealformål som åpner for at dagens bruk videreføres. Det knyttes bestemmelser til H570 om hvordan arealene kan disponeres og vedlikeholdes for å ivareta historiefortellende elementer.

Se for øvrig punkt 7.6

6.14 Sosial infrastruktur

Det legges ikke opp til etablering av skole, barnehage eller helsetjeneste i planen. Skole- og barnehagedekning vurderes som tilstrekkelig.

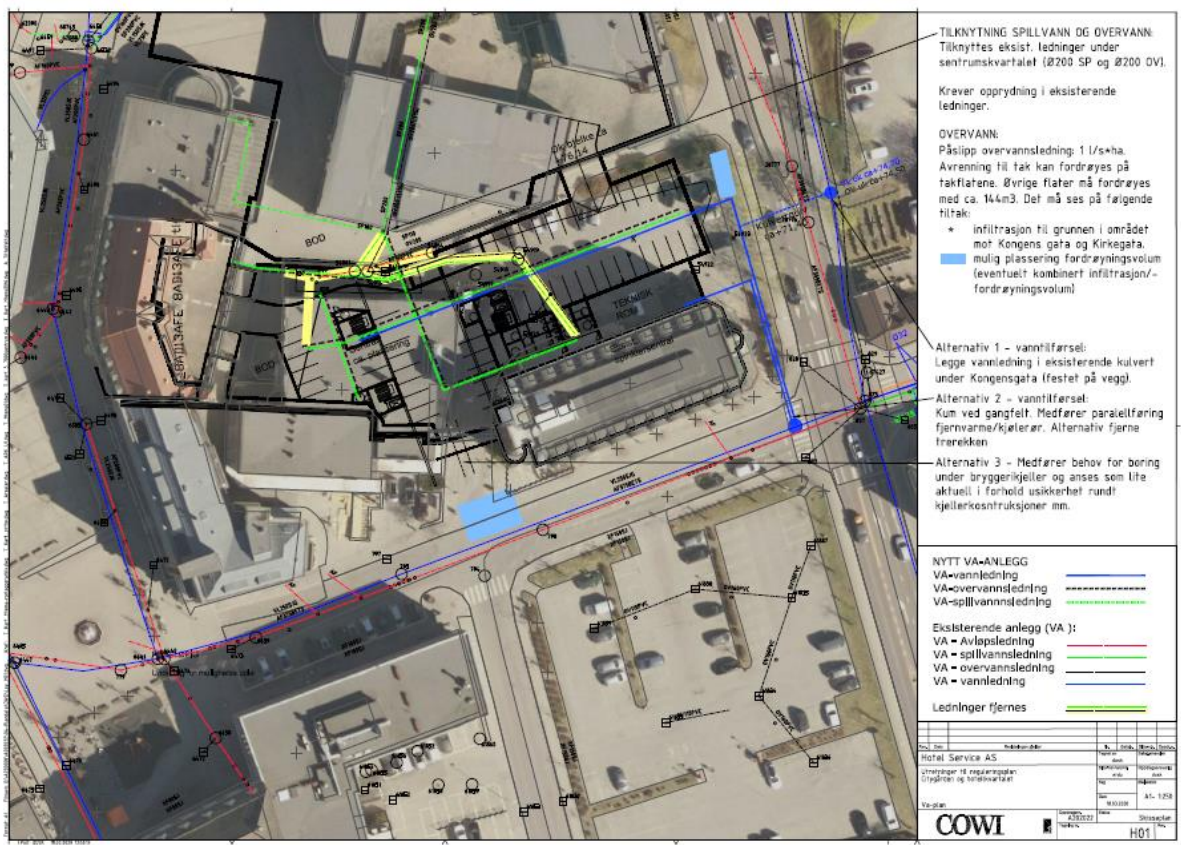
6.15 Plan for vann- og avløp

Vanntilkobling ved punkt i Kongens gate vurderes som beste alternativ. Tanken er å føre ledning gjennom eksisterende kulvert under Kongens gate. Alternativet vil medføre lite graving. Negativt vil være at ledning vil oppta plass i Kulvert, men dette vurderes som mindre inngripende.

Ny bebyggelse medfører at eksisterende spillvann- og overvannsledninger må legges om. Sluk som fører overvann til spillvannsledninger må fjernes. Nytt terreng medfører at det blir ny plassering av eventuelle gatesluk. Det er registrert 1 avløpsledning i bakgården. Ved omlegging separeres overvann fra spillvann.

Det nye bygget vil medføre at eksisterende spillvann og overvannsledninger må legges om. Sluk som fører overvann til spillvannsledninger må fjernes. Nytt terreng medfører at det blir ny plassering av eventuelle gatesluk.

Nye spillvannsledninger må planlegges av RIV-rådgiver. Skissen nedenfor må anses som prinsipp.



Figur 24 Utdrag fra rapporten Teknisk infrastruktur - vann og avløp for teknisk plan, som ligger ved planforslaget

Se utarbeidet notat for teknisk infrastruktur – vann og avløp for teknisk plan.

6.16 Overvann 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 arts mangfold.

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 forsinke effektene av større nedbørmengder 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 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 ST3 legges det derfor opp til å lede overvannet nordover med avvanning til grønne flater og permeable dekker.

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

Grønne tak i form av ekstensive og intensive tak etableres både på boligbygget 220 m² og hotellkvartalet 810 m². 1400 m² blågrønne tak i planen sikres i bestemmelsene.

Rabatten med trerekken foran dagens hotell mot Kirkegaten kan også gjøres mer drenerende for overflatevann. Størrelsen på fordrøyningsvolumet må avklares ved videre planlegging når en har undersøkt ytterligere infiltrasjonskapasitet, samt utomhusplan foreligger.

Det skal utarbeides Helhetlig plan for overvannshåndtering som avklarar kapasitet og tiltak. Denne legges ved rammesøknad.

Se for øvrig notat om teknisk infrastruktur – vann og avløp utarbeidet av COWI som følger planforslaget.

6.17 Bygge- og anleggsperioden

Det legges opp til at utbygging innen planområdet skal prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en omtale av tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for anleggsperioden, herunder et situasjonskart som viser plassering av riggområder, kjøremønster, midlertidige massedeponier, masseregnskap, redegjørelse for fysisk sikring av trær og vegetasjon, samt redegjørelse for støv og støy og beregning av eksos- og støvbelastning. Redegjørelsen skal også inneholder hvordan det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til sosial infrastruktur som skole, barnehage, kollektivtransport og for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst og drift i anleggsperioden.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

OPPSUMMERING		
UØNSKET HENDELSE	TILTAK	
Naturgitte forhold		
1	Skred/ras (løsmasseskred, kvikkleire, fjell, stein, jord, snø/is), herunder masseutglidning	<ul style="list-style-type: none"> - Det sikres gjennomført en områdestabilitetsvurdering iht. NVEs veileder 1/2019 før det gis rammetillatelse for tiltak. Vurderingen skal gjøres av geoteknisk rådgiver. - Det vil bli gjennomført grunnundersøkelser og detaljert geoteknisk prosjektering, herunder prøvesjaktning, før bygging/ifm detaljprosjekt. - Sikkerhetskrav gitt i TEK §7.3 legges til grunn. <p><i>Skredsonen for Riperbakken er redusert, og berører ikke lenger planområdet. Rapport er utarbeidet av Løvlien Georåd, og vurdert av NGI i henhold til kriterier utstedt av NVE.</i></p>

2	Overvann/store vannmengder som følge av nedbør, urban flom	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal utarbeides en Helhetlig plan for overvannshåndtering som skal følge søknad om rammetillatelse. - Følgende bestemmelse legges inn: Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og også infiltreres så langt som mulig, ved bruk av blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.
3	Radon	- Radonsikring ivaretas av TEK.
4	Luftforurensning	<ul style="list-style-type: none"> - Følgende bestemmelse legges inn: Med søknad om igangsetting skal det følge en redegjørelse for støv og støy, samt tiltak for begrensning av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden. - Følgende bestemmelse legges inn for felt BKB1: Luftinntak til bygning skal plasseres vekk fra Kongens gate.
Transport og trafikksikkerhet		
5	Ulykke i avkjørselspunkt	<ul style="list-style-type: none"> - Det sikres gode siktlinjer, belysning og gode ferdselsårer for myke trafikanter. - Bestemmelse sikrer at hotelltorget (ST3) utformes etter prinsipper i godkjent utomhusplan. - Kirkegata, mellom Søndre torv og Kvernberggata, omdisponeres til arealformål torg med tilhørende bestemmelser om møblering og utforming. - Det legges opp til gjennomgående kjøring for varelevering og renovasjon for å unngå rygging. <p><i>Det kreves etablert bom eller nedsenkbare pullerter ved innkjøring til hotelltorget (ST3), jfr. bestemmelse § 1.2.</i></p>
Forurensningskilder		
6	Grunnforurensning	<ul style="list-style-type: none"> Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. - Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning utarbeides.
Andre forhold		
7	Kulturminner	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslagets konsekvenser utredes og belyses i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen suppleres med beskrivelse av detaljering, materialbruk, fasader og farger - Det sikres byggehøyder i plankart som gjør at ny bebyggelse ikke er synlig fra Søndre torv <p><i>- Bryggerikjelleren sikres med H570 Bevaring kulturmiljø og tilhørende bestemmelser om bruk og disponering §6.1.</i></p> <p><i>- Det sikres utarbeidet plan for sikring av Bryggerikjelleren i anleggsfase med § 3.1.1 – Plan for sikring av verneverdig</i></p>

		<i>bebyggelse og anlegg, Bryggerikjellerne, ved grave-, rive- og byggearbeider.</i>
--	--	---

Se ROS-analyse som følger planforslaget.

6.19 Rekkefølgebestemmelser og dokumentasjonskrav

6.19.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering og støyskjermingstiltak. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier o.l. skal også vises. Jf. §§ 4.1.1, 4.1.2, 4.4., 4.5 og 4.6.
- Plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg, *Bryggerikjellerne*, ved grave-, rive- og byggearbeider, jf. 6.1.
- Redegjørelse for universell utforming av torg ST3, o_ST2 og gangvei o_SGG (deriblant materialbruk og detaljutforming), jf. § 2.1.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, jf. § 2.2.
- Med søknad om rammetillatelse skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

Utomhusplan:

Utomhusplan skal omfatte o_ST2, ST3 og o_SGG og ubebygde arealer innenfor BKB1 og BH1. Utomhusplan skal i tillegg omfatte takplan for tak i alle høyder.

Utomhusplanen skal ved rammesøknad vise:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares, jf. §§ 4.4, 5.3.1 og 5.5.
- Naturlige løsninger for overvannshåndtering, jf. § 2.2.
- Disponering, utforming og materialbruk, jf. §§ 5.3.2, 5.3.3 og 5.6.
- Universell utforming av torg ST3, o_ST2 og gangvei o_SGG (deriblant materialbruk og detaljutforming) (jf. §2.1 og krav til redegjørelse i rammesøknaden).
- Atkomster til planområdet og sporingskurve for varelevering og renovasjon.
- Areal for varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og snøopplag.
- Plassering av: parkering (vertikalnivå 1, under grunnen) og sykkelparkering (vertikalnivå 1 og 2, på grunnen), jf. § 4.1.4.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).

6.19.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Utomhusplan:

Følgende skal suppleres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og belysning, jf. § 5.3.2 og 5.3.3.
- Møblering av takterrasser for lek og felles uteopphold, jf. §4.5.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc.
- Plantevalg, jf. § 2.2.
- Utforming og plassering av skilt, jf. § 4.1.1 og 5.1.2.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering
 - o Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes
 - o Redegjørelse for m³ overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. (Dreier det seg om mindre enn 500 m³ er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning).
 - o Plan for gjennomføring
- Redegjørelse for støv og støy, og begrensning av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520.
- Redegjørelse for hvordan trær som reguleres til bevaring skal sikres med fysisk beskyttelse (jf. §§ 4.4., 5.3.1 og 5.5).
- Redegjørelse for hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, togstasjon, holdeplasser, og atkomst til eksisterende bebyggelse.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plassering av riggområder og eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering.
- Kjøremønster for anleggstrafikk.
- Midlertidig massedeponier og lagerplasser.

6.19.3 Før rammetillatelse gis

- Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal områdestabiliteten være dokumentert av geoteknisk fagkyndig og i tråd med NVEs veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, eller etterfølgende versjoner av denne, inkludert prosedyre, kompetansekrav og ekstern kvalitetssikring.

6.19.4 Før igangsettingstillatelse gis

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal eventuelle nødvendige avbøtende tiltak være gjennomført for å ivareta kravene til sikkerhet i tråd med NVEs veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* eller etterfølgende versjoner av denne, jf. § 1.1.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av teknisk anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

6.19.5 Før midlertidig brukstillatelse gis

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal feltene o_SKV, o_SF1, o_SF2, o_SPP og o_ST1 med ny opparbeidelse av samferdselsarealene, ny teknisk infrastruktur under bakken og påkjøringssikre pullerter mellom o_ST1 og o_SPP, o_SF2 og o_SF3 være ferdig opparbeidet og etablert i henhold til godkjent plan for samferdselsanlegg jf. § 5.1.1 og i henhold til godkjente tekniske planer.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig bæreevne på o_ST2 i plan 463 *Citygården og hotellkvartalet* og på o_ST2 i plan 431 *Områderregulering Hønefoss*, jf. Veg- og gatenorm for Ringerike kommune, slik at overflatedekke og teknisk infrastruktur under bakken ikke skades.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være etablert bom eller nedsenkbar pullert på ST3 mot o_SF2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal felles parkeringsgarasje felt SPH være opparbeidet.

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst for eiendommen gnr/bnr 318/429 gjennom eiendommene gnr/bnr 318/97, 318/499 og 318/501 ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst for eiendommen gnr/bnr 318/97 gjennom eiendommene gnr/bnr 318/499 og 318/501 ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst for eiendommen gnr/bnr 318/431 gjennom eiendommene gnr/bnr 318/429, 318/97, 318/499 og 318/501 ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal torg ST3 og andre ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1.1 og 3.1.2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal overvannshåndtering være ivaretatt, jf. §§ 2.2, 3.1.1 og 3.1.2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BKB1, skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1.1, 3.1.2 og 4.5.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BKB1, skal støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 4.5.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Se for øvrig reguleringsbestemmelser som følger planen.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget



Figur 25 Dagens situasjon



Figur 26 Prinsipp situasjonen som planforslaget regulerer

7.1 Overordna planer

Planforslaget underbygger byplanens hensikt om fortetting og byreperasjon i sentrum, og er i tråd med byplanens føringer og rammer. Planforslaget legger opp til åpen kvartalsstruktur og nye gangforbindelser og byrom. Planforslaget åpner for bebyggelse opp til kote+ 98 på BKB1 og 104,5 på BH1. Dette er noe over begrensningene lagt opp til i byplanen.

7.1.1 Forholdet til Kvalitetsprogram for sentrum, Hønefoss 2040

Jf. § 1.2 og § 4.1 i reguleringsbestemmelsene til byplanen supplerer kvalitetsprogrammet reguleringsbestemmelser og plankart for byplanen. Det skal således redegjøres for hvordan prinsippene for bebyggelse, fellesarealer og byrom i kvalitetsprogrammet ivaretas og følges opp i detaljregulering innenfor planområdet til byplanen.

De fire prinsippene for utvikling som formuleres i kvalitetsprogrammet er forbind, forsterk, fortett og prioriter.

7.1.1.1 Forbind

Som ledd sentrumsutviklingen av Hønefoss legges det opp til å skape sterke forbindelser mellom det urbane og tette til det åpne, grønne landskapet og elva. Grepene som planforslaget her legger opp til å styrke mikroforbindelser mellom Kirkegata, Kongens gate og Brutorget. I tillegg legger planforslaget opp til å styrke Kirkegata som byrom og forbindelse for myke trafikanter. Kirkegata er en helt sentral forbindelse mellom Søndre Torv, og Petersøya og elva. Det samme nye byrommet i Kirkegata vil være helt sentralt i planområdet, og Søndre Torv for øvrig, sin kontakt med nye parker langs Kvernbergsgata.

7.1.1.2 Forsterk

Det sammenhengende bygulvet i Hønefoss er byens sosiale ryggrad, og representerer offentlige og felles byrom som bidrar til god helse, integrering av nye innbyggere, nye vennskap og forbedret naboskap. Dette bygulvet er byens arena for samskaping, om det så gjelder kultur, handel eller kunnskap. Plangrepet legger opp til en situasjon som aktiverer gatesnittet langs Kirkegata. I tillegg tilfører plangrepet et nytt byrom mellom ny bebyggelse, som knytter Kirkegata, Kongens gate og Brutorget sammen til et mer sammenhengende og attraktivt byrom enn hva det er i dag.

7.1.1.3 Fortett

Byplanen legger opp til fortetting og byreperasjon i sentrum, og øvre kvadraturen angis som en av bydelene som tåler høyest arealutnyttelse. Plangrepet legger opp til en situasjon med høyere og mer hensiktsmessig arealutnyttelse i en svært sentral tomt.

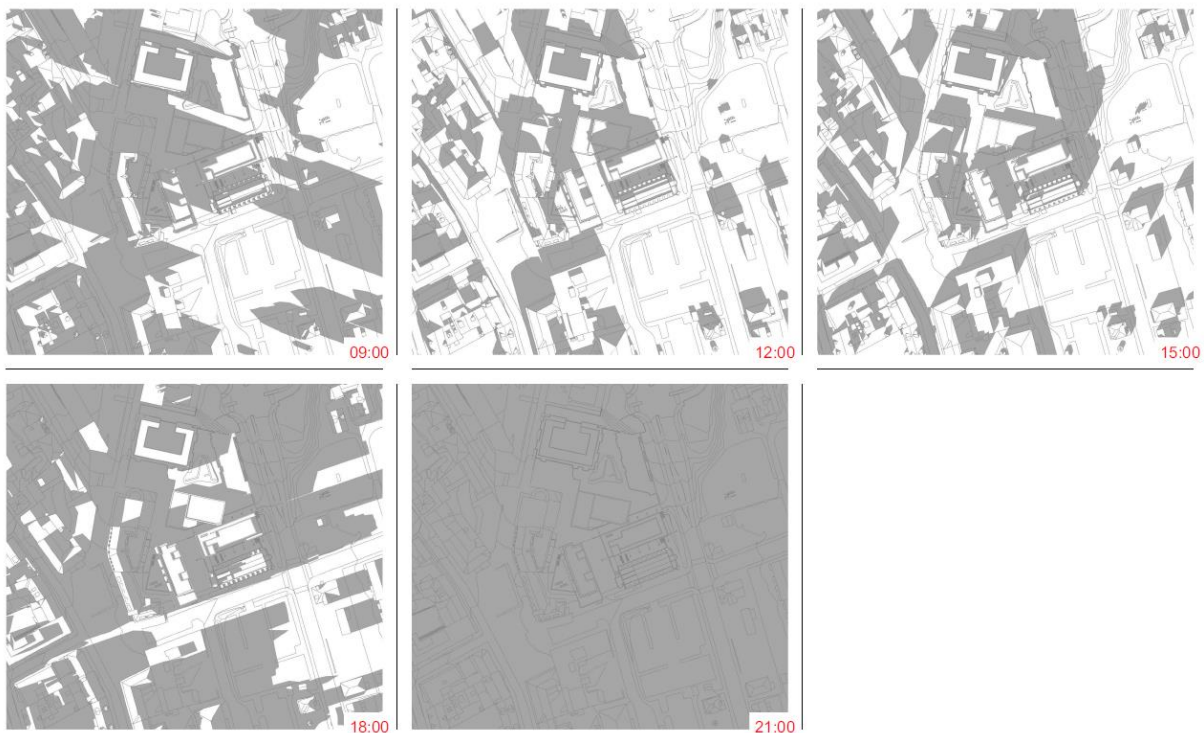
7.1.1.4 Prioriter

I tråd med overordnede retningslinjer, legger byplanen opp til en strategi om å minimere personbiltransport og forbedre forhold for myke trafikanter. Ambisjonen om at flest mulig skal ha tilgang til mest mulig av byens severdigheter som handel, turområder, sosial infrastruktur kalles 10 minutters byen, og er på en måte et resultat av realisering av foregående prinsipper. Plangrepet legger opp til en situasjon der myke trafikanter har fortrinnsrett, og byrom skal utformes og møbleres deretter. Det vil være næring og utadrettede fasader i møte med bygulv.

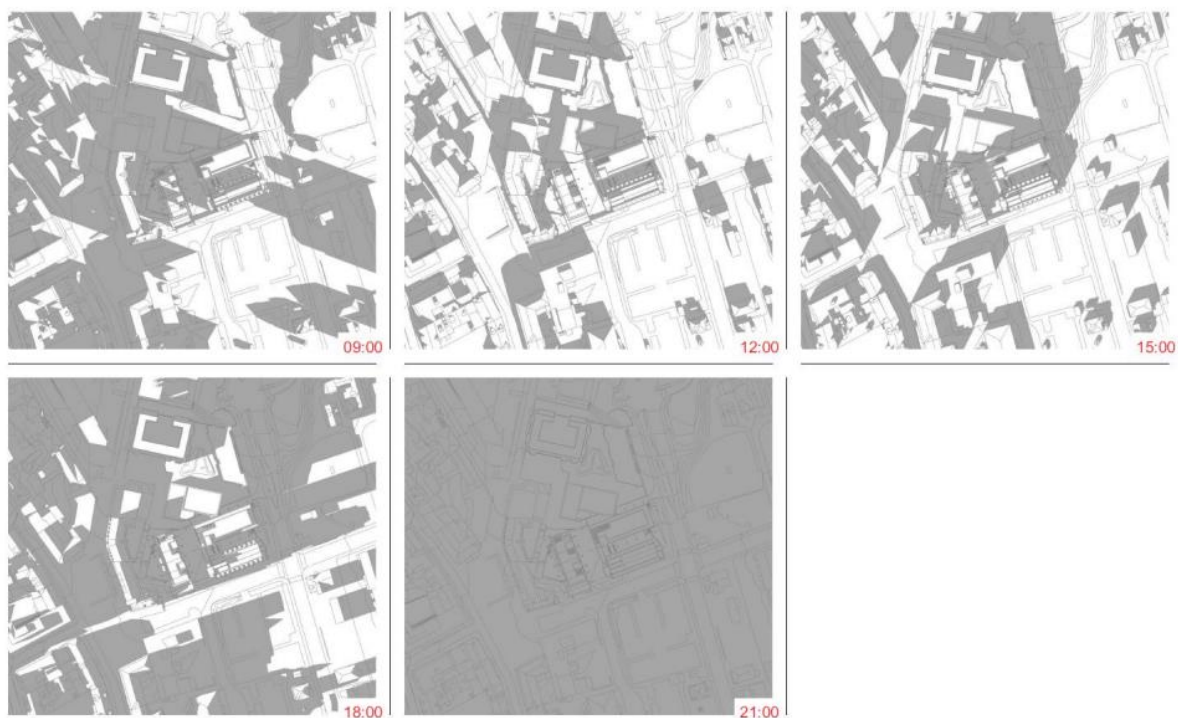
7.2 Konsekvenser for nabobebyggelse

Det tilføres ny aktivitet og funksjonsmiks til Citygården og hotellkvartalet. Deler av kvartalet saneres og bygges ut i tråd med ambisjoner for sentrumsutvikling i Hønefoss sentrum. Citygården reises som typisk sentrumsbebyggelse, med kombinert bolig og forretningsformål. Kvartalet åpnes opp, og det gis nye forbindelser og byrom.

Prosjektet medfører ny sol/skyggesituasjon for nabobebyggelsen.

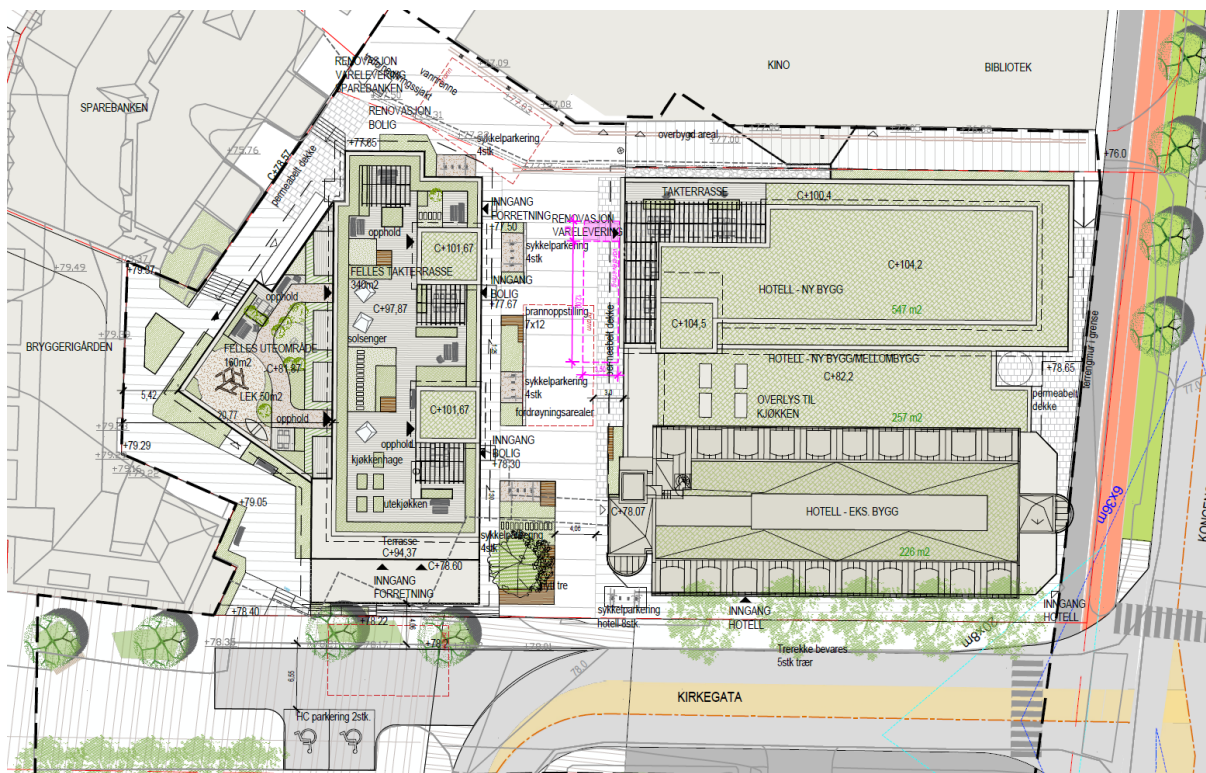


Figur 27 Sol/skyggesituasjon ved vår- og høstjevndøgn ved planlagt prosjekt på 6 etasjer.



Figur 28 Sol/skyggesituasjon ved vår- og høstjevndøgn ved alternativ 5 etasjer.

For Bryggerigården og Sparebankbygget vil ny bebyggelse først og fremst påvirke formiddagssolen. Allerede klokken 12:00 viser diagrammet over at solen vil stå såpass i sør at Citygården nesten ikke kaster skygge på Sparebankbygget. Biblioteket vil beholde morgensolen, men vil som følge ny hotellfløy miste ettermiddagssol. Det er utført solstudier av prosjektet med 5 etasjer etter ønske fra Ringerike kommune. Solstudien viser at forskjellen i slagskygge fra 5 til 6 etasjer er liten.



Figur 29 Illustrasjonsplan (15.12.2021) viser avstandsmål mellom ny Citygård og Bryggerigården, samt nye uterom og forbindelser som vil komme nabolaget til gode

Rommet mellom Bryggerigården og Citygården åpnes opp og opparbeides til nye funksjonelle byrom og gangforbindelser, og gis funksjoner og fasader fra BKB1. Det sikres at virksomheter med uteservering og bevertning legges mot Kirkegata eller Hotelltorget, for å redusere støybelastning mot nabobebyggelsen.

Det etableres uteoppholdsareal til BKB1 på tak av 1. etasje over forretningslokaler i bakgård mot Bryggerigården og Sparebankbygget.



Figur 30 Ny Citygård (BKB1) sett fra taket av Sparebankbygget mot åpning mot Kirkegata i sør

Renovasjon og tilgjengelighet ifm. drift vil utbedres, da tilkomst vil bli enklere og mer oversiktlig med renovasjon- og driftsbil. Det legges også opp til gjennomkjøring. Gjennomkjøring begrenses med bom eller nedsenkbar pullert.

Vedr. tinglyste rettigheter. 318/430's (Bryggergården) sin rett til å ha elektrokjele på 318/429 (Citygården) er ikke lengere aktuell da kjelen er frakoblet og 318/430 er tilknyttet Vardarfjernvarmenett. 318/429 har tatt kontakt med 318/430 for å få avlyst rettigheten og demontert kjelen. Øvrige tinglyste erklæringer og rettigheter vil gjelde i byggeperioden og ved ferdig bygg.

Det foreligger i dag ingen tinglyst eller annen hevdvunnen rett for 318/430 (Bryggergården) til å ha avløpsledninger over 318/429 (Citygården).

Sparebankbygget vil få ny tinglyst rettighet til tilkomst til parkeringsanlegg gjennom SPH.

Se for øvrig 6.3.2 – Ny sentrumsbebyggelse på Citygården (BKB1) og 6.3.3 – Utvidelse av hotell (BH1) for kvalitativ og estetisk redegjørelse

7.3 Landskapsbilde

Se punkt 7.5 Byform og estetikk og punkt 7.6 Kulturminner og kulturmiljø.

7.4 Stedets karakter

Planområdet fremstår i dag som en bakevje, og som lite eller dårlig tilknyttet omkringliggende torg og byvev. Plangrepet legger opp til et tydeligere grensesnitt i Kirkegata mot Søndre torv, samt en strammere bebyggelseslinje mot Kirkegata. Disse grepene vil forsterke Kirkegata som forbindelse. Det sikres tilført og opparbeidet et nytt byrom mellom Citygården og hotellet, der det tidligere har vært bakevje og samferdselsteknisk areal. Byrommet veves inn sammen med Søndre torv i vest, og sammen med torget foran Sentrumskvartalet i nord, og danner således et sammenhengende bygulv.

Kvartalsstrukturen i sentrum skjerpes som følge av planforslaget.

7.5 Byform og estetikk

Det største hinderet for å få til en enhetlig bebyggelsesstruktur innenfor BKB1 og BH1 er Citygården. Denne blir i sin helhet revet for å få til ønsket kvartalstruktur som er intensjonen med planen.

Hovedhenvendelsen til illustrasjonsprosjekt på BKB1 ligger mot Kirkegata og Hotelltorget (ST3). 1. etasje mot Kirkegata vil bli tilbaketrukket i forhold til hotellets fasadeliv. Dette muliggjør et overdekket sydvendt serveringsareal på fortausnivå. Fasadelivet av de overliggende 4 boligetasjene vil ligge i en mellomposisjon mellom fasadelivet til hotellet og fasadelivet til Bryggerigården for å knytte kvartalet sammen. Den 5. boligetasjen er trukket ca. 7 meter tilbake fra underliggende fasade.

Planforslaget baserer seg på en åpen kvartalsstruktur, 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 langsida i Scandic, bibliotekhjørnet i Sentrumskvartalet samt gangvei o_SGG1-2 setter begrensinger på en kompakt kvartalsstruktur.

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

Bestemmelse sikrer at bebyggelsen oppføres etter prinsipper beskrevet i illustrasjonsprosjekt og den estetiske redegjørelsen som følger den. Bebyggelsen skal utformes med høyt visuell- og material kvalitet, og med et helhetlig, harmonisk og tidsmessig arkitektonisk uttrykk.

Se punkt 6.3.2 - *Ny bebyggelse på Citygården (BKB1)*, og 6.3.3 – *Utvidelse av hotell (BH1) for kvalitativ og estetisk redegjørelse*.

Se for øvrig illustrasjonsprosjekt som følger planforslaget.

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

Citygården ligger inntil Sparebankbygget som ligger innenfor Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). Citygården ligger også inntil bebyggelse (Bryggerigården) og Søndre torv som er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss). Planforslaget kan ha påvirkning på kulturmiljø av nasjonal, regional og lokal interesse. Det ble i oppstartsmøte bestemt at konsekvenser for omkringliggende kulturmiljø, herunder særlig synlighet og nærvirkning fra Søndre torv, skal utredes som del av planbeskrivelsen, jfr. referat oppstartsmøte punkt 2.

Se for øvrig punkt 5.5.

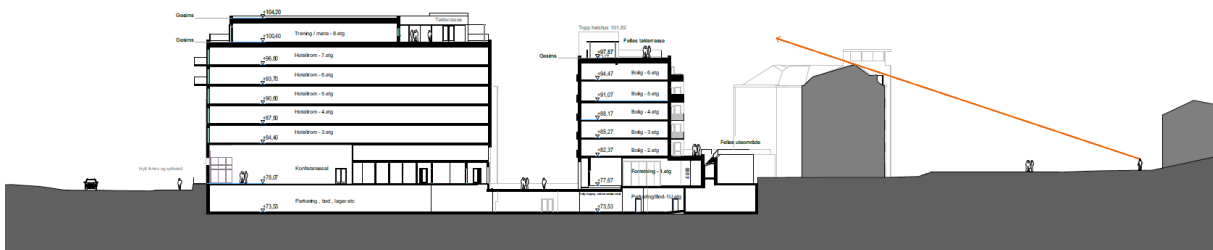
En generell forutsetning for planforslaget er at siktlinjer og silhuetter av kulturmiljø ikke forringes eller påvirkes negativt sett fra Søndre torv og Kirkegata. Da er det relevant å vurdere hva som faktisk kan sees fra Søndre torv, over Bryggerigården og Sparebankbygget. I forbindelse med planforslaget er høyder Bryggerigården og Sparebankbygget innmålt av Berentsen Plan & Oppmåling AS.



Figur 31 Innmålte høyder på omkringliggende bebyggelse sett fra Søndre Torv.

Møne på Bryggerigården måles til k+ 96,82, mens møne på Sparebankbygget måles til 98,62. Taket på blokkbebyggelsen foreslås regulert til k+ 98, med heisoppbygg til k+ 102. Dette betyr at blokkbebyggelsen (BKB1) vil ligge under mønehøyden på Sparebankbygget, og litt over 1 m over Bryggerigården. Fra terreng på Søndre torv medfører dette at boligbebyggelsen ikke vil være synlig.

Gesims og tak på ny hotellbebyggelse vil være k+ 100,4, mens inntrukken toppetasje skisseres til k+ 104,2. Dette medfører at heller ikke hotellbebyggelsen vil være synlig fra Søndre torv.



Figur 32 Prinsippsnitt som viser siktlinj fra vestre ende av Søndre torv. Ny bebyggelse vil ikke være synlig. BKB1 med 6 etasjer.

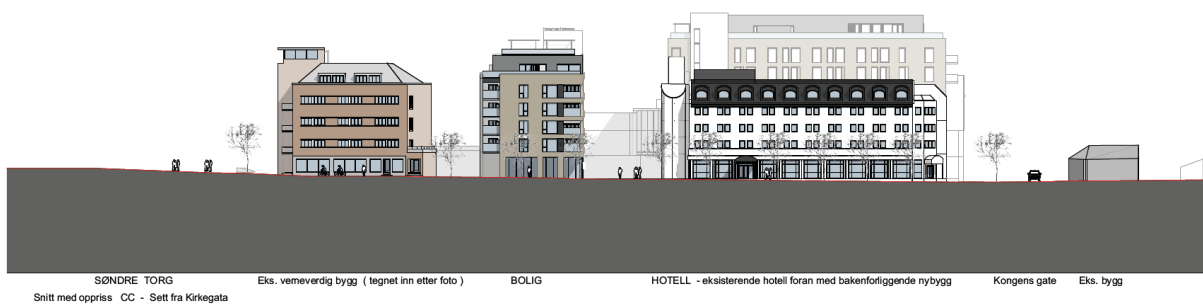
Fasadematerialene vil samspille med omkringliggende muralt uttrykk i tegl og puss for å tilpasse seg materialiteten i Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården. Bryggerigården har

svalgangsløsninger inn mot nytt boligbygg med stående metallspiler i rekkverket. For å tilpasse seg dette uttrykket, vil balkongene på nybygget bli utført etter samme prinsipp.

Se for øvrig punkt 6.3.2 – Ny sentrumsbebyggelse på Citygården (BKB1) og 6.3.2 – Utvidelse av hotell (BH1) for grundigere beskrivelse av materialitet, farger ol.



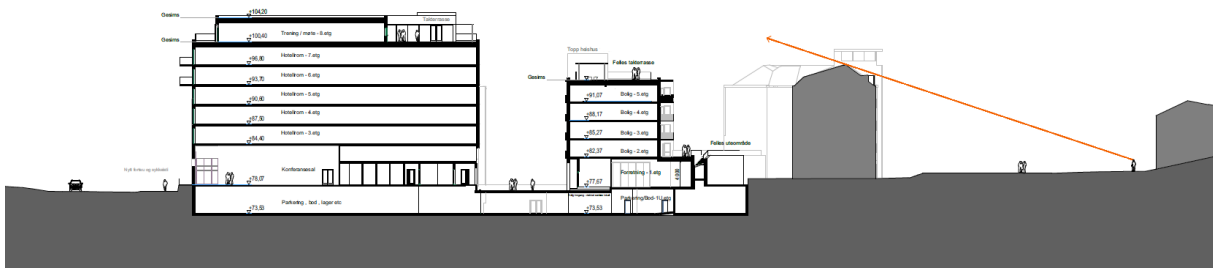
Figur 33 Prosjekt sett fra Søndre torv med Bryggerigården i forgrunnen.



Figur 34 Snitt med oppriss som viser ny situasjon



Figur 35 Oversiktsbilde av ny situasjon



Figur 36 Prinsippsnitt som viser siktløne fra vestre ende av Søndre torv. BKB1 med 5 etasjer.

Det er videre laget en illustrasjon på forespørsel fra Ringerike kommune som viser boligbygget 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, da det er ca. 3 etasjer under nytt hotell og ca. en etasje under møne på Bryggergården i tillegg til at utnyttelsen på tomten blir ytterligere senket.

Bryggerikjelleren

Bryggerikjelleren reguleres med H570 Bevaring kulturmiljø og tilhørende bestemmelser som sikrer bevaring av bryggerikjelleren og dens historiefortellende elementer. Bryggerikjelleren suppleres med formål som sikrer at dagens bruk som serveringsvirksomhet videreføres.

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.

Se for øvrig Illustrasjonsprosjekt som følger planforslaget.

7.7 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planområdet har svært få naturmangfoldsinteresser i dag. Planforslaget sikrer eksisterende trerekke langs Kirkegata. Planforslaget skal benytte blågrønne tak og flater, samt bruk av vegetasjon og andre planter på torg og langs fortau. Vegetasjonen og blågrønne strukturer skal benyttes til overvannshåndtering og fungere som en opplevelseskvalitet, samtidig som den legger opp til å fungere som stimulerende for naturmangfoldet ved å være attraktiv for pollinerende insekter.

Jfr. NML § 8; Området er tidligere utredet i forbindelse med overordnet områderegulering for Hønefoss. I forbindelse med dette planarbeidet er det benyttet åpne kilder på nett. Det er ikke funnet opplysninger som gir noen grunn til å anta at området bør undersøkes nærmere.

Jfr. NML § 9; Basert på ovennevnte kunnskapsgrunnlag er det vurdert som lite sannsynlig at det foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Jfr. NML § 10; Oppføring av bebyggelse og anlegg hvor som helst nær et naturområde vil alltid medføre noe belastning på økosystemet. Plangrepet legger opp til utbygging i en bymessig sammenheng, som i stor grad er forbeholdt myke trafikanter. Plangrepet tilfører også grøntområder der det er hensiktsmessig. Området er i dag preget av sentrumsbebyggelse og kjørearealer. Den samlede belastning av plangrepet vurderes derfor som liten.

Jfr. NML § 11; utbygger vil så langt det er mulig benytte bygge- og anleggsmetoder som minimerer konsekvenser for naturmangfold i området. Eksisterende vegetasjon langs Kirkegata reguleres til bevaring, og sikres fysisk sikring i anleggsperioden. Ved ferdigstilling vil planområdet fremstå som grønnere enn i dag, da de reguleres mye grønne tak, samt sikres beplantning på torg.

Jfr. NML § 12; Det sikres at det med søknad om rammetillatelse skal omtales tiltak for å redusere klimabelastning, samt en redegjørelse for sikring av trær og vegetasjon. Denne skal også inneholde en redegjørelse for støv og støy i anleggsperioden, samt tiltak for å begrense belastningen. Det ilegges krav om dokumentasjon på massehåndtering og skjæring fra annen terrengbehandling.

7.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Plangrepet hverken omdisponerer eller forringer rekreasjonsinteresser i planområdet. Det legges opp til en styrking av øst-vest forbindelsen langs Kirkegata til rekreasjonsinteresser i øst. Trær og vegetasjon langs Kirkegata bevares eller revegeteres så langt det lar seg gjøre og er hensiktsmessig. Planforslaget ligger i nærhet til Søndre park som er et sentralt uteoppholdsareal i byen.

7.9 Uteområder

Planforslaget legger opp til nytt torg og sambruksallmenning (felt ST3) mellom BKB1 og BH1. Arealet skal utformes og møbleres til fordel for myke trafikanter og slik at byrommet skal kunne benyttes av flest mulig på like vilkår. Det sikres at uteoppholdsarealer og byrom skal ha blågrønne kvaliteter. Arealet skal allikevel ivareta adgangen for varelevering/renovasjon og utrykningskjøretøy.

Arealer mellom Citygården og Bryggerigården åpnes opp, og det gis gjennomgangsmulighet. Arealer på tak av 2. etasje utformes til lek og opphold for ny boligbebyggelse.

Se for øvrig illustrasjonsplan

7.10 Trafikkforhold

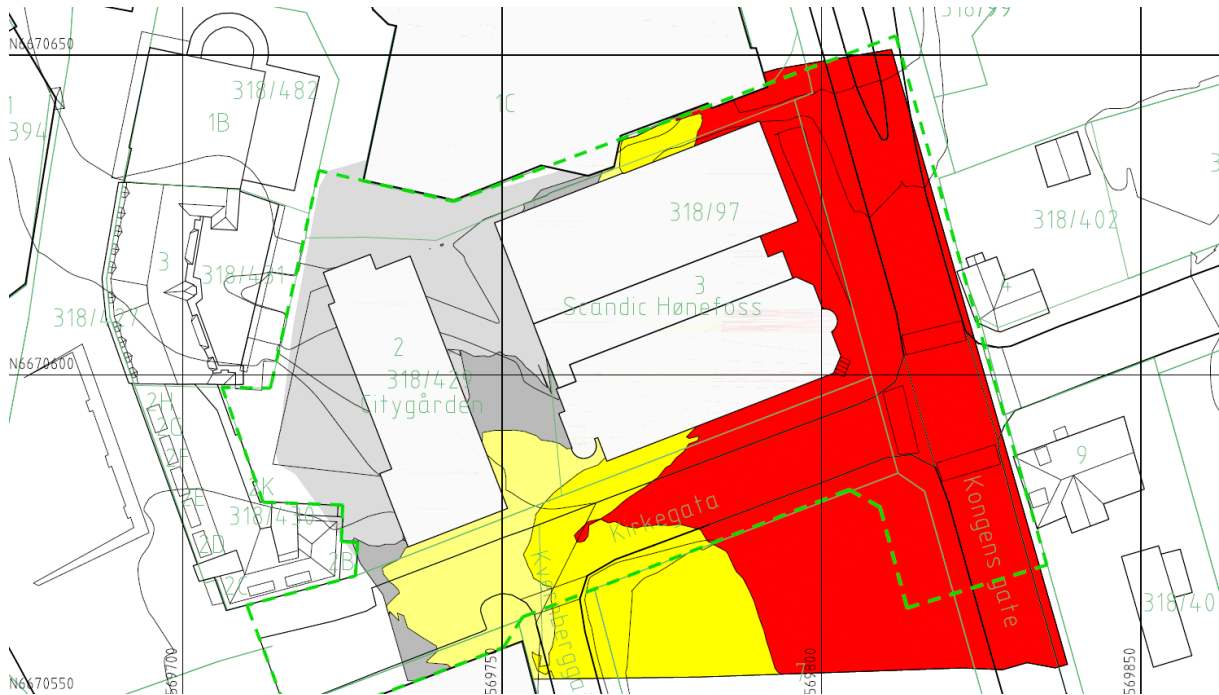
Kjøreadkomst for beboere i den nye boligblokken blir gjennom eksisterende parkeringskjeller for Sentrumskvartalet med innkjøring fra Tippen. Det nye byrommet mellom Scandic og ny boligbebyggelse opparbeides som torg med fokus på myke trafikanter. Det åpnes for varelevering og renovasjon fra torget (ST3) med begrenset adgang i form av bom eller nedsenkbar pullert for å redusere potensiell konflikt mellom ulike trafikanter. Det legges opp til gjennomkjøring for vareleverings- og renovasjonsbiler for å unngå all form for rygging. Byrommet møbleres og opparbeides terskelfritt for universell utformet ferdsel.

Det åpnes for sykkelparkering på hotelltorget (ST3).

Kirkegata omdisponeres til torgareal (o_ST1) mellom Søndre torv og Kvernberggata. I tilknytning o_ST1 sikres det parkeringsareal for forflytningshemmede på o_SPP.

7.11 Støy

I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en støyutredning av ApiAku v/ Lars Oftedahl.



Figur 37 Skjermdump fra støyutredning utført av ApiAku

Beregninger viser rød støysone på østlig fasade av Scandic og ny hotellbebyggelse.

Det er gul støysone på sørlig fasade av ny boligbebyggelse. Beregnet utendørs støynivå er her så lavt at det ikke er nødvendig med særskilte lydisolasjonskrav til fasadene.

Uteoppholdsarealer og private balkonger for boligbebyggelse ligger skjermet for støy på vestlig side. Det er ikke behov for avbøtende tiltak her. Balkonger vendt sørover ligger i gul støysone. Det åpnes her for støyskjermingstiltak med tett, gjennomsiktig rekkverk opp til om lag 140 cm for å imøtekomme grenseverdier for støy på privat uteoppholdsareal.

Se figur 14 på side 20 for illustrasjon av hvordan foreslått støyskjermingstiltak kan se ut.

Det er ingen krav til grenseverdi for uteoppholdsarealer hva gjelder hotell/overnatting.

Med søknad om igangsetting skal det redegjøres for støv og støy i anleggsperioden, samt tiltak for å begrense denne.

Se for øvrig støyutredning utarbeidet av ApiAku som følger planforslaget.

7.12 Barns interesser

Planområdet er ikke egnet for barn og unge i dag. Plangrepet omdisponerer således ingen arealer som i dag er hensiktsmessig for bruk av barn og unge.

Plangrepet legger opp til nytt torg mellom ny boligbebyggelse og Scandic som skal være bilfri, med unntak av varelevering og renovasjon. Varelevering og renovasjon begrenses med bom eller nedsenkbar pullert.

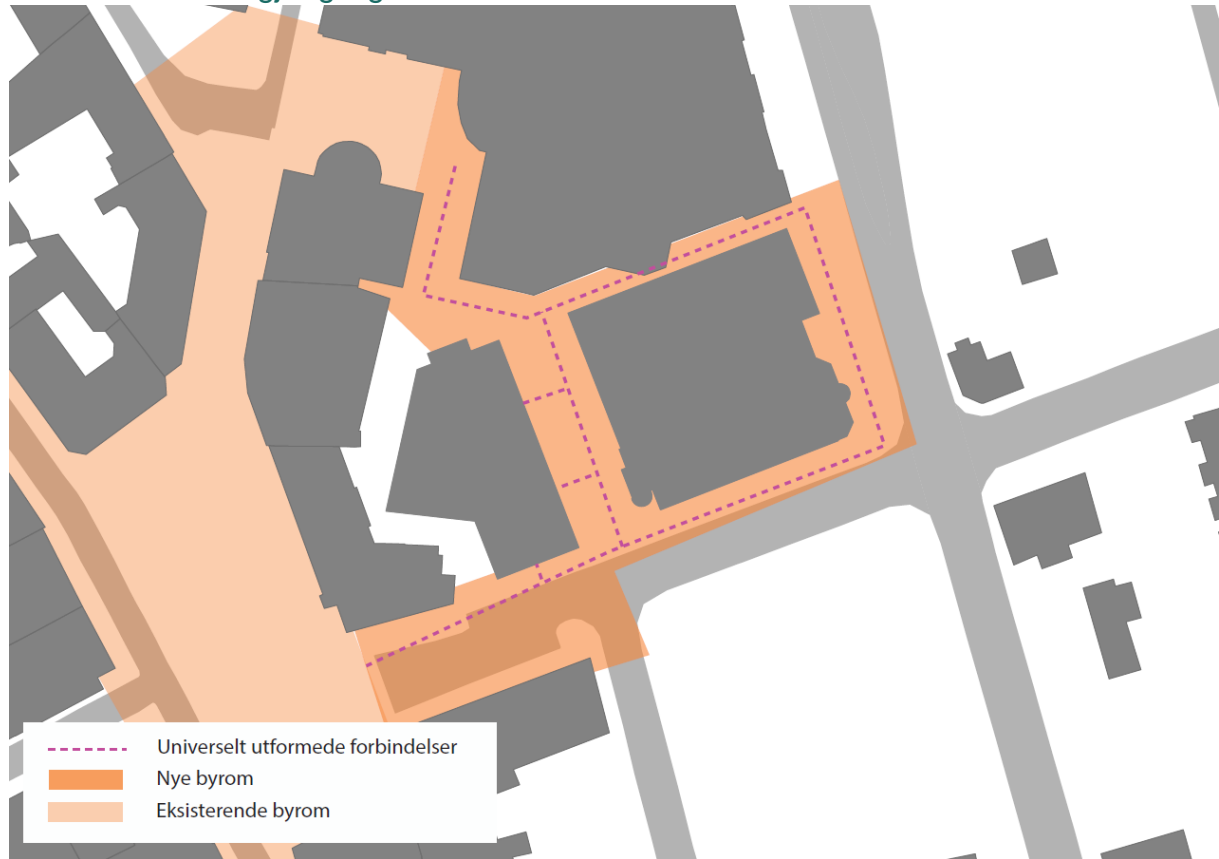
For barn og unge som flytter inn i ny boligblokk tilføres det et felles leke- og uteoppholdsareal i bakgård på taket av næringsarealer i 1. etasje. Uteoppholdsareal møbleres og utformes slik at det inviterer til bruk og samvær for alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skjermes mot forurensning,

støy og trafikkfarer. For øvrig legger plangrepet opp til trafiksikker forbindelse forbeholdt myke trafikanter mellom Kongens gate og Kirkegata til torget for Sentrumskvartalet.

7.13 Sosial infrastruktur

Det legges ikke opp til etablering av skole, barnehage eller helsetjeneste i plangrepet. Skole- og barnehagedekning vurderes som tilstrekkelig.

7.14 Universell tilgjengelighet



Figur 38 Uteoppholdsarealer utformes etter prinsipp om universell utforming

Nytt offentlig tilgjengelig byrom tilføres Hønefoss, og det tilrettelegges for nye forbindelser mellom Kirkegata, Kongens gate og Brutorget. Nye byrom og forbindelser for myke trafikanter opparbeides etter prinsipp om universell utforming.

Kirkegata opparbeides som torg mellom Søndre torv og Kvernbergsgata, og gate mellom Søndre torv og Kongens gate.

Med søknad om rammetillatelse skal utomhusplan og redegjørelse for universell utforming på hotelltorget (ST3) legges ved.

7.15 ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen vurderer planforslaget som relativt uproblematisk. Risikoen som identifiseres knyttes hovedsakelig til endret trafikkmønster, overvann og kulturminner.

Det reguleres nytt torg med varelevering og renovasjon mellom BKB1 og BH1. I bestemmelsene kreves etablert bom eller nedsenkbar pullert mot Kirkegata for å minimere konflikt mellom trafikanter. Det sikres også gjennomkjøring for å redusere behovet for rygging.

Andel permeable flater reduserer betraktelig som følge av planforslaget. Det sikres rikelig med blågrønne tak og flater for å fordrøye store mengder overvann.

Konsekvenser for nærliggende kulturmiljø vurderes ikke som stor, da prosjektet i sin helhet ikke vil være synlig fra Søndre torv. Planen sikrer høy visuell- og materialkvalitet, samt sikrer at prosjektet skal følge hovedgrepene i vedlagt illustrasjonssett og estetisk redegjørelse.

Bryggerikjelleren reguleres med H570 Bevaring kulturmiljø for å sikre bevaring av historie fortellende elementer i Bryggerikjellerne.

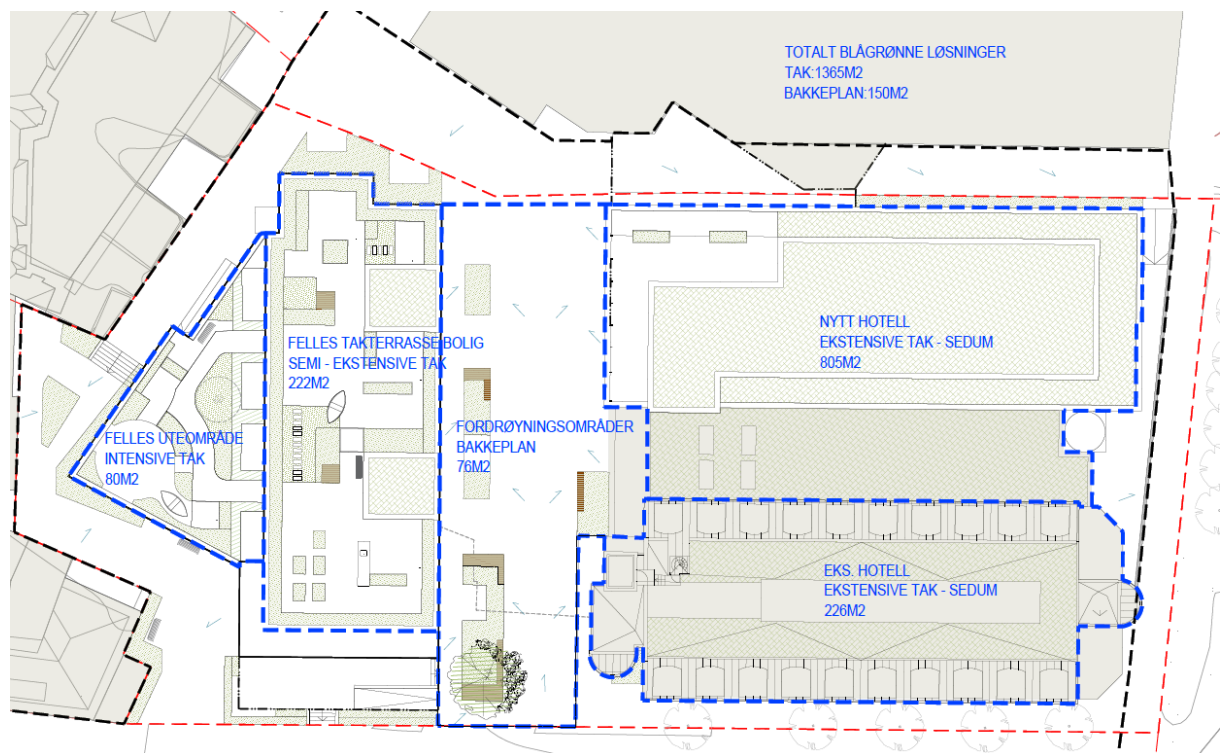
Se for øvrig punkt 6.16 Overvann og blågrønne løsninger, 7.6 Kulturminner og kulturmiljø, 7.10 Trafikkforhold, og vedlagt ROS-analyse.

7.16 Grønnstruktur

Eksisterende trerekke i Kirkegata bevares.

Alle torg (o_ST1-2, ST3) får innslag av vegetasjon og grønt som skal fungere som opplevelseskvalitet, samt overvannstiltak.

Takflatene over tilbaketrukket toppetasje på hotellet, takflatene mellom nytt og eksisterende hotell, takflatene til felles uteareal for boligene i 6. etasje og 2. etasje utføres med grønne/blågrønne tak for bl. annet fordrøying av overvann, biologisk mangfold, estetiske og trivselsmessige grunner. Deler av takflatene på eksisterende hotell gis blågrønne tak også.



Figur 39 Foreløpig skissert blågrønne tak i planen

Det sikres arealkrav til blågrønne tak i bestemmelsene.

7.17 Teknisk infrastruktur

Tiltak i planforslaget foreslås tilknyttet vannledning i Kongens gate, og føre vannledning i kulvert under Kongens gate for å unngå graving. Ny bebyggelse vil medføre at eksisterende spillvann og overvannsledninger må legges om. Sluk som fører overvann til spillvannsledninger må fjernes. Nytt terreng medfører at det blir ny plassering av eventuelle gatesluk.

Fjernvarme- og kjølerør legges om i forbindelse med kjørekulvert.

Se punkt 6.15 - Plan for vann- og avløp og 6.16 Overvann og blågrønne løsninger, og for øvrig Teknisk infrastruktur – vann og avløp, utarbeidet av COWI, datert 18. mars 2020, A202022/01 som følger planforslaget.

7.18 Kulvert under Kongens gate

Kulverten under Kongens gate ligger utenfor reguleringsområde. Fremtidig bruk av kulverten er ikke avklart. Mulig bruk av kulverten for å krysse Kongens gate med ny vannledning (VL) ble angitt som en mulig løsning fra COWI for å slippe oppgraving over Kongens gate. Dette vurderes som positivt for å unngå et slikt anleggsarbeid over byenes mest trafikkerte gate.

Hvis kulverten i fremtiden vil bli benyttet som f.eks fotgjengerundergang vil en vannledning festet i kulvertaket ikke ha noe praktisk betydning. Kulverten har ca. 4.0 meter fri innvendig høyde.

Det vurderes som hensiktsmessig å avklare eventuell framtidig bruk av kulverten til fotgjengerundergang i egen strekningsvis reguleringsplan for Kongens gate.

7.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Hotellet øker sin kapasitet både i forhold til hotellrom, servering og konferanse. For ytterligere å styrke sin posisjon i konferansemarkedet vil hele hotellet i 2. etasje bli koblet fysisk sammen med kinosenteret i Sentrumskvartalet.

Det reguleres til forretning, lager og/eller tjenesteyting i 1. etasje i felt BKB1. Det er krav til utadrettet virksomhet i første etasjen i BKB1 mot Kirkegata.

8. Innkomne innspill

8.1 Merknader

8.1.1 Varsel om oppstart, januar 2020

Det ble varslet oppstart av planarbeidet per post 13.-14. januar 2020, og på trykk i Ringerikes blad 15. januar 2020.

Det kom inn 12 merknader i tidsrommet. Fullstendig oppsummering og kommentering følger planforslaget som eget dokument.

Merknadene omhandler samlet sett temaene

- Utnyttelse og høyder som går utover byplanenes rammer
- Frarøvelse av den frie sikten og sol for omkringliggende bebyggelse
- Støy og uro fra nye virksomheter
- Renovasjonstekniske løsninger
- Kapasitet ved dagens parkeringskjeller under Sentrumskvartalet
- Planavgrensning, særlig av hensyn til Kongens gate og Kirkegata
- Tilgjengelighet for Brannvesen

Merknad til varsel om oppstart kom fra:

1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
2. Statens vegvesen, transport og samfunn
3. Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS
4. Bane NOR
5. Bryggerigården Boligsameie
6. Fylkesmannen i Oslo og Viken
7. Styret i boligsameiet Hønefoss Bru 1D
8. Sameiet i Hønefoss Bru 1C

9. Kirkegata 7 ANS v/ Anne Helene Frøislie
10. Den norske kirke, Tunsberg bispedømmeråd
11. Ringerike brann- og redningstjeneste
12. Norges vassdrags- og energidirektorat
13. Viken fylkeskommune

8.1.2 Varsel om utvidelse av planområde, mars 2020.

På grunn av planlagt overbygg mellom ny hotellfløy og Sentrumskvartalet ble det varslet om utvidelse av planområdet av byggtekniske årsaker. Kun de som vurderes som berørt av utvidelsen ble varslet om dette den 20.03.2020 per e-post. Merknadsfristen på utvidelsen ble satt til 13.04.2020.

Det kom inn en merknad fra Bryggerigården Boligsameie. Bryggerigården har ingen innvending på utvidelsen. Merknaden gjentar tidligere merknad om planforslagets utnyttelse og høyder, og dets forhold til rammene i byplanen.

Merknaden tar for øvrig opp at varsel om utvidelse av planområde referer til et varsel om oppstart av planarbeid som ble sendt ut januar 2018. Dette belyser en skrivefeil i varselet om utvidelse av planområde, da oppstartsvarselet det refereres til er varselet som ble sendt ut i forbindelse med oppstart av planarbeidet i januar 2020.

8.1.3 Varsel om utvidelse av planområde, april 2020

28. april 2020 ble Hønefoss Sparebank varslet om utvidet planavgrensning som følge av tilkoblingen til og atkomsten fra ny parkeringskjeller (SPH). Planavgrensningen ble derfor utvidet noe mot vest, inn på eiendommen til Hønefoss Sparebank. Som eneste berørte, ble bare Hønefoss Sparebank varslet på e-post. Hønefoss Sparebank hadde ingen bemerkning til utvidelsen.

8.1.4 Varsel om utvidelse av planområde, desember 2021

Etter offentlig ettersyn er planforslaget endret for å få regulert Bryggerikjellerne (under grunnen (vn1)) med hensynssone bevaring kulturmiljø. Noen mindre endringer ble også varslet av reguleringsstekniske hensyn. Endringene er av relativt begrenset art og berører et fåtall eiendommer. Endringene ble derfor sendt på begrenset høring til berørte parter den 02.12.2021. Frist for å komme med uttalelse ble satt til 03.01.2022. I henhold til kartforskriften må areal innen planavgrensning gis et arealformål. Bryggerikjellerne reguleres til servering/beverving/kafe/restaurant/pub ol. for å sikre at Bryggerikjellerne kan benyttes slik de benyttes i dag.

9. Avsluttende kommentar

Plangrepet legger opp til ny sentrumsbebyggelse på byplanens felt BS10 og BH1. Eksisterende bebyggelse i planområdet består i dag av hotellbebyggelse i øst, og Citygården i vest. Særlig Citygården fremstår som en sentrumstomt som tåler høyere utnyttelse, der bebyggelsen har uryddig og lite bymessig kontakt mot Kirkegata. Citygården har to etasjer. Hotelleiendommen har et større parkeringsareal som bør utnyttes bedre for å imøtekomme kommunens ambisjon om sentrumsvekst og transformasjon.

Planen legger opp til arealformål og utnyttelse som åpner for etablering av ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring i første etasje der Citygården står i dag, og ny hotellfløy på parkeringsarealet bak dagens hotell. Hotellet skal etableres med sammenhengende første og andre etasje for å ivareta en sammenhengende fasade mot Kongens gate. Bebyggelsen som foreslås tar opp i seg byens historiske bebyggelse og

kvartalsstruktur, og tilfører attraktive boliger og styrket grunnlag for næringsutvikling. Planforslaget er et resultat av kvalitative og estetiske vurderinger og avveininger, og ønske om et tettere sentrum med møteplasser og tilrettelegging for gående.

Det etableres nytt byrom mellom hotellkvartalet og ny bebyggelse på Citygården som opparbeides offentlig tilgjengelig etter prinsipper om universell utforming. Byrommet knytter Kirkegata og bussterminal i Kvernberggata med offentlig tilgjengelig gangareal mellom Kongens gate og Brutorget.

Planforslaget beriker Hønefoss sentrum med boliger, bruksareal for publikumsrettet virksomhet, styrket konkurransedyktighet innen hotell- og konferansemarkedet og nye byrom.



Figur 40 Illustrasjon av planforslaget