



SAKSFRAMLEGG

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Formannskap – strategi og plan

Arkivsaksnr.: 19/5097-45

Arkiv: PLN 463

463 - Detaljregulering for Citygården- og hotellkvartalet - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for plan 463 Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan plan 431 Områderegulering Hønefoss, som overlappes av ny plan, ved vedtak av plan 463 Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet.

Sammendrag

Hensikten med reguleringsplanen er å åpne for etablering av ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag, og utvidelse av hotell på dagens parkeringsplass nord for hotellet. Videre er hensikten med planen å tilføre nytt byrom og ny gangforbindelse mellom Kirkegata og Brutorget.

Kapasiteten for hotellet økes, både med hensyn til rom, konferanse og servering. Dagens Citygård vil rives og erstattes med nytt sentrumsbygg med forretning/ tjenesteyting i 1. etasje og boliger fra 2.etasje til 6.etasje. Området er i byplanen regulert med høy utnyttelse og høyde i byplanen, på samme måte som tilliggende eiendommer (Sentrumskvartalet, Brutorget osv.) Det må fremmes detaljregulering før det kan bygges.

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



Illustrasjon 1: Planavgrensningen er vist med gul stiplet linje.

Foreslått plangrep imøtekommer byplanens mål om kvartalsstruktur, og bedre bymessig kontakt mot Kirkegata. Et større sydvendt gatetun (Hotelltorget) mellom hotellet og ny Citygård tilrettelegger for møteplasser og byliv. Gatetunet åpner opp for en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget. Parkering legges under bakken.

Prosjektet viser en god estetisk utforming, og god tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest, med Bryggergården, Sparebankbygget og Rutebilgården.

Teknisk infrastruktur i Kirkegata skal oppgraderes og Kirkegata får ny opparbeidelse som gate mellom Kongens gate og Kvernberggata og som torg mellom Søndre torv og Kvernberggata.

Planforslaget fraviker gjeldende byplan på følgende punkter: maksimal gesimshøyde, høyde på heisoppbygg, innvendig romhøyde på lokaler på gateplan, og felles uteoppholdsareal og lekeareal på terreng. Fravikene vurderes som begrensede, og får etter rådmannens vurdering bare mindre konsekvenser for nabobebyggelsen.

Med planforslaget foreslås en inntrukket sjette etasje på ny Citygård (maks. høye kote + 98), denne etasjen overstiger byplanens høydebegrensning (kote + 95). Etasjen er trukket ca. 7 meter inn fra underliggende fasadeliv mot gata, og vil ha begrenset synlighet. Foreslåtte nybygg vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg. De nærmeste naboene i Bryggergården boligsameie protesterer mot fraviket fra byplanens høydebegrensning. Etter rådmannens vurdering vil konsekvensene med inntrukket sjette etasje være omtrent tilsvarende fem etasjer. Noe av grunnen til dette er at ny Citygård vil ha fem synlige etasjer

mot offentlig byrom i Kirkegata (se mer om dette i rådmannens vurdering – Hensynet til omkringliggende bebyggelse).

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- *Illustrasjoner til regulering*, datert 14.05.2020.
- *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering*, datert 18.05.2020.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Andre vedlegg

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av saken

Nøkkelopplysninger

Forslagsstiller	Hotell Service AS, som eies av Siv.ing MNIF Jan Solberg AS, Snubbaldalen AS og Tronrud eiendom AS.		
Fagkyndig plankonsulent	LINK arkitektur AS		
Eieropplysninger	<u>Gnr/bnr</u>	<u>Beskrivelse</u>	<u>Hjemmelshaver</u>
	318/97	Hotellet	Service Hotell AS
	318/429	Citygården	City Gården AS
	318/499	Sentrumskvartalet (Adresse: Hønefoss bru 1C)	Tronrud Eiendom eier de berørte seksjonene
	318/431 (under bakken)	Hønefoss Sparebank (Adresse Søndre Torv 3)	Hønefoss Sparebank
	318/96 og 318/427	Kirkegata, og gangvei mellom Sentrumskvartalet og eksisterende parkeringsareal til hotellet felt SGG)	Ringerike kommune
Plantype	Detaljregulering		
Arealstørrelse	Vertikalnivå 1 (under bakken) = 6171 m ² Vertikalnivå 2 (over bakken) = 3385 m ²		
Utnyttelsesgrad	BH (hotellet)	8590 m ²	
	BKB 1 (Citygården)	3800 m ²	
	Bestemmelsesområde #1:	11 m ²	
Høydebegrensning	BH	Kote +98	
	BKB 1	Kote +104,5	
	Bestemmelsesområde #1:	Kote +85,5	
Leilighetsstørrelser	Det er totalt 30 leiligheter (alle 2-4 roms). 6 av disse er på mellom 30 og 50 m ² , 9 på mellom 80 og 100 m ² , og 4 på over 100 m ² . Resterende 11 er på mellom 50 og 80		

	m ² .
Parkering	<u>Bil:</u> Felt BKB1: Boenhetene får 17 plasser (0,5 plasser per boenhet under 100 m ² og 1 plass per boenhet på eller over 100 m ²). Næringsarealene i 1.etg får 3-4 plasser (0,5 pr. 100 m ²). Felt BH: Det opparbeides det 25 plasser. <u>Sykkel:</u> Felt BKB1: Boenhetene: 60 plasser (2 plasser per boenhet). Næringsarealene i 1.etg: 6-7 plasser (1 plass per 100 m ²) Felt BH: 11 plasser (minimum 30 % per ansatt).

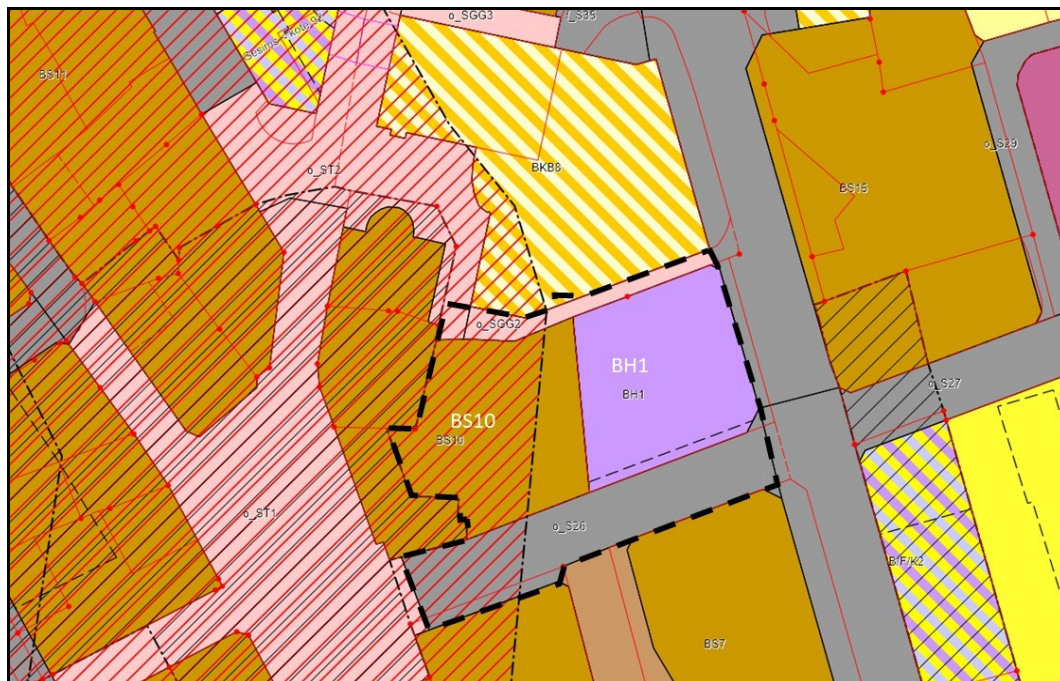
Dagens situasjon

Eksisterende bebyggelse i planområdet er hotellbebyggelse i øst, og Citygården i vest. Planområdet fremstår i dag som lite og dårlig utnyttet, det består av mye bakgård og parkerings- og bakevjearealer. Dagens hotell, Scandic, er på 5 etasjer og er trukket ut mot Kirkegata, mens Citygården er 2 etasjer og trukket skjevt inn fra gatesnittet. Særlig Citygården fremstår som en sentrumstomt der bebyggelsen har uryddig og lite bymessig kontakt mot Kirkegata. Hotelleiendommen har et større parkeringsareal som bør utnyttes bedre for å imøtekomme kommunens ambisjon om sentrumsvekst og transformasjon.

På arealene mellom Citygården og Bryggerigården (på eiendommen tilhørende Citygården) har Bryggerigården rett til å benytte felles bakgård til varelevering, flytting, vedlikehold, mm. Tinglyste erklæringer og rettigheter vil gjelde i byggeperioden og ved ferdig bygg.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan) til sentrumsformål (felt BS10) og hotell/overnatting (felt BH1).



Illustrasjon 2: Planforslagets planavgrensning er vist med svart stiplet linje.

Byplan, vedtatt 05.09.2019, er en områderegulering med overordnede rammer og føringer for videre detaljreguleringer. Hensikten med byplanen er at den skal legge til rette for framtidig utvikling og vekst i Hønefoss sentrum. Sentrum skal styrkes og utvikles med god kvalitet og estetikk, og med et tett sentrum med gater og møteplasser der gående prioriteres. Planforslaget er i tråd med byplanens maksimale retningsgivende utnyttingsgrad.

Både innenfor byplanens felt BS10 og BH1 foreslås det høyder som overstiger byggehøydene regulert i byplanen:

- Byplanens felt BS10 (ny Citygård): Det foreslås en inntrukket sjettede etasje (maks. gesimshøyde kote + 98), denne etasjen overstiger byplanens høydebegrensning (kote + 95).
- Byplanens felt BH1: Ny hotellfløy foreslås med åtte etasjer (i tråd med byplanens hensikt), men det er behov for 1,5 meter (maks. gesimshøyde kote +104,5) mer for å få til disse åtte etasjene. Dette på grunn av tekniske krav. Byplanens høydebegrensning er på kote +103.

Planområdet grenser til hensynssone for bevaring av kulturmiljø; Bryggerigården, Sparebankbygget, Rutebilgården og Søndre torv med mer ligger innenfor sona. Deler av planområdet ligger innenfor faresone for ras- og skredfare, bestemmelsenes §§ 3.1.9, 10.1.1 og 10.1.2 gjelder.

Byggeplanene

Hotellet vil øke sin kapasitet fra dagens 82 rom med 110 %, og også kapasiteten når det gjelder servering og konferanse. Nybygget bygges sammen med eksisterende hotellbygg og kobles fysisk sammen med Sentrumskvartalet med en overbygning/gangpassasje over gangveien mellom Sentrumskvartalet og dagens hotellparkering (felt SGG). Slik kan konferansekapasiteten økes ved sambruk av kinosalene.

Dagens Citygård rives og erstattes med nytt sentrumsbygg, hvor 1. etasje (620 m²) reguleres til forretning/tjenesteyting (publikumsretta virksomhet). Inntil 100 m² ønskes benyttet til lagervirksomhet, dette for å ivareta leietakere i eksisterende Citygård og sikre noe fleksibilitet i forhold til at arealene ikke blir stående tomme. Eventuelle lagerarealer kan ikke plasseres mot Kirkegata eller gatetunet (felt SGT). Fra 2. etasje og til og med inntrukket 6. etasje skal det være leiligheter, illustrasjonsprosjektet viser 30 boenheter. Bryggerikjellerne skal bevares. Hovedvolumet plasseres over 20 meter fra svalgangen til Bryggerigården, noe som skaper et stort, luftig rom mellom Bryggerigården og Citygården.

Oppstart av planarbeid og uttalelser til planoppstart

Fagkyndig plankonsulent varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev/ e-post 13. og 14. januar 2020, og kunngjorde det i Ringerikes Blad 15. januar 2020, samt på kommunens nettsider.

Det er i etterkant varslet to utvidelser av planområdet. Ingen av disse ble vurdert å berøre fagmyndighetenes ansvarsområde eller allmennheten, og ble derfor kun varslet ved brev direkte til berørte parter (jf. planbeskrivelsen kap. 3.1).

Det kom inn totalt 15 uttalelser/merknader. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 9 til saken.

De fleste er fra fagmyndighetene, HRA og Den Norske Kirke. Det er mottatt nabomerknader fra Bryggerigården boligsameie, kommunens eiendomstjeneste (biblioteket), Hønefoss Sparebank, Kirkegata 7 ANS (Thoresenparkeringa) og Boligsameiet for adresse Hønefoss Bru 1D (vis a vis Rutebilgården).

Merknadene fra naboene omhandler samlet sett temaene:

- Utnyttelse og høyder som går utover byplanenes rammer
- Frarøvelse av den frie sikten og sol for omkringliggende bebyggelse
- Innsyn fra ny bebyggelse
- Rettigheter i felles bakgård mellom Bryggerigården og Citygården
- Støy og uro fra nye virksomheter
- Tilgjengelighet for brannvesen
- Kaos allerede i dag ved utkjøring fra parkeringshuset under Sentrumskvartalet
- Planavgrensning, hvorvidt Kongens gate og Kirkegata skal reguleres i denne planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

I tråd med byplanen og kommuneplanens samfunnsdel tilrettelegger detaljreguleringen for næring og boliger innenfor sentrumskjernen. Ringerike skal vokse mye i tiden som kommer, og både boliger og næring underbygger ønsket om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskjerne. Planen sikrer muligheten til videre utvikling og vekst for eksisterende hotell.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til sentrumsformål.

Områderegulering Hønefoss

Byplan (plan 431) vedtatt 05.09.2019, er gjeldende områderegulering med overordnede rammer og føringer for detaljreguleringer.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven er oppfylt.

Se hele redegjørelsen i planbeskrivelsen kap. 7.7.

Eksisterende kunnskapsgrunnlag er benyttet. Det er ikke funnet opplysninger som gir noen grunn til undersøke området nærmere og føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt. På dette kunnskapsgrunnlaget er det vurdert som lite sannsynlig at det foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Den samlede belastning av plangrepet vurderes som liten, da området allerede er tett bebyggt med lite grønnstruktur.

Det vil, i tråd med byplanen og kommunens retningslinje for overvannshåndtering, tilføres mye ny grønnstruktur i planområdet, både i form av grønne og blågrønne tak og grønnstruktur i gatetunet (felt SGT) mellom nybyggene. Trerekka langs Kirkegata foran eksisterende hotell reguleres til bevaring og skal sikres fysisk i anleggsperioden.

Jordlova

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrka eller dyrkbart areal.

Økonomiske forhold

Plansaksbehandling

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Teknisk infrastruktur og vei

Som det kom fram i arbeidet med byplanen er det mange veier i sentrum som har gammel og utslitt teknisk infrastruktur i bakken, og med for dårlig kapasitet. I Kirkegata skal kommunen bytte vann- og avløpsledninger, separere overvann fra svartvann (avløp), og legge en stor overvannsledning fra Søndre torv til Kongens gate.

I denne forbindelse vil Kirkegata opparbeides som gate mellom Kongens gate og Kvernberggata, og som torg mellom Kvernberggata og Søndre torv (felt ST1).

Kommunen vil prosjektere og bestille ny teknisk infrastruktur og ny opparbeidelse av Kirkegata, men det er naturlig at tiltakshavere innenfor planområdet bidrar gjennom refusjonsavtale.

Som en del av byggesøknaden vil det bestemmes hvor planområdet skal koble seg til for VA-forsyning, og hvor påslipp av overvann kan tillates (jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering).

Prinsipielle avklaringer

Beslutning om oppstart ble gjort administrativt, da planinitiativet i hovedsak var i samsvar med gjeldende områderegulering Hønefoss (plan 431).

Parkering

Hotellet utløser krav til 43 biloppstillingsplasser, 25 av disse vil opparbeides i underjordisk garasjekjeller i planområdet. Byplanen åpner for at rådmannen kan vurdere en lavere parkeringsdekning, mot at resterende biloppstillingsplasser frikjøpes.

Forslagsstiller ønsker å sikre alle de 18 resterende plassene med langsiktige leiekontrakter i Sentrumskvartalet, under henvisning til at forholdene ligger godt til rette for sambruk da det er overkapasitet i Sentrumskvartalet.

Rådmannen vil i stedet foreslå at: av resterende plasser vil 9 plasser foreslås frikjøpt og 9 plasser foreslås sikret gjennom langsiktige leiekontrakter i Sentrumskvartalet. Dette må ses i sammenheng med at det er viktig å bygge fond for parkeringshus siden det med byplanen er åpnet for å regulere og bygge ut overflateparkeringene i Hønefoss sentrum.

Dette tar en ikke stilling til ved førstegangsbehandling av aktuell detaljregulering, men det vil fremmes en egen politisk sak for å få et vedtak om forholdet, da det er av prinsipiell karakter.

Rådmannens vurdering

Plangrepet

Planforslaget medfører at deler av felt BS10 (Citygården) reguleres sammen med felt BH1 (hotellet). Utviklingen av arealene bør ses i sammenheng blant annet fordi det ønskes opparbeidet felles parkeringsanlegg under bakken, og for å sikre nye byrom og sammenhenger og opprydding i et rotete område.

Foreslått plangrep imøtekommer byplanens krav om kvartalsstruktur. Ny Citygård med sin plassering tilfører bedre bymessig kontakt mot Kirkegata da det blir en sammenhengende bebyggelseslinje mot fortauet for all bebyggelse på nordsiden av Kirkegata.

Med et større sydvendt gatetun mellom hotellet og ny Citygård imøtekommes ønsker om tilrettelegging for møteplasser og byliv (Hotelltorget). Gatetunet åpner opp for en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget. Hotellet og næringsarealer i Citygårdens 1. etasje, samt innganger til boligene ut mot gatetunet inkludert sykkelparkering, bidrar til aktivisering av det nye byrommet.

Varelevering og renovasjon plasseres på gatetunet (felt SGT), men forslagsstiller har en intensjon om at dette skjer i regulerte tidsrom. Gatetunet vil opparbeides på en måte som ikke tillater høy fart, universelt utformet, og gående og syklende vil prioriteres. Mindre trafikk sikres i passasjen også gjennom at Sparebankbyggets parkeringskjeller får atkomst via underjordisk garasjekjeller i planområdet.

Bebyggelsesstruktur, arkitektur og estetikk

Inntil Kirkegata har ny Citygård en slank framtoning (se illustrasjon 3). Mot Kongensgate har nytt hotellbygg det samme, og sammen med eksisterende hotell og mellombygg mellom disse er høydene mot Kongens gate varierte (se illustrasjon 4). I dette området er det ganske voluminøse bygninger i dagens situasjon. At bebyggelsen framstår med varierte men korte fasadelengder ut mot offentlige byrom er i tråd med byplanen (§ 4.14 e)).



Illustrasjon 3: Snitt fra Kirkegata viser fra venstre mot høyre: Bryggerigården, ny Citygård og eksisterende hotell med ny hotellfløy bak.



Illustrasjon 4: Snitt fra Kongens gate viser fra venstre mot høyre: eksisterende hotell, ny hotellfløy og Sentrumskvartalet.

Hotelllets toppetasje har en større tilbaketrukket terrasse mot vest/nordvest slik at tyngdepunktet i toppetasjen ligger mot Kongensgate i henhold til overordnede føringer. For å oppnå et lettere uttrykk, et bedre visuelt uttrykk og en mer dempet fjernvirkning er toppetasjen også tilbaketrukket på østsiden.

Se *Illustrasjoner til regulering* datert 14.05.2020 og *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering* datert 18.05.2020.

Bestemmelsenes § 3.1.2 Hovedgrep sikrer at bebyggelsens fasadeinndeling, materialbruk, farger og detaljutforming skal være i henhold til hovedgrepene i de ovennevnte dokumentene.

Byplanens § 4.14 n) tillater heisoppbygg på 3 meter over maksimal gesimshøyde. Med planforslaget foreslås en høyde på 4 meter. Dette på bakgrunn av at heisoppbygg i henhold til forskriftskrav skal ha en sikkerhetssone som gjør at oppbygget blir netto 3,6 m over siste stopp + konstruksjon/isolasjon, dvs. 3,95 m over gesims. Rådmannen er positiv til fraviket da forskriftskrav må følges.

Byplanens § 4.14 o) medfører at lokaler på gateplan skal ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter. Kravet er aktuelt for bruksarealer i 1. etasje på ny Citygård. I forslaget til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet har rådmannen vært positiv til en mulighet for å gjøre unntak fra kravet (bestemmelsenes § 3.1.3). Dette på bakgrunn av at det er uklart om 4 meter kan tilfredsstilles på grunn av de bevaringsverdige Bryggerikjellerne, og i tillegg for å sikre universell utforming i hovedløsningen på serveringsarealet mot Kirkegata.

Hensynet til bevaringsverdig bebyggelse

Fasadehøydene mot Kirkegata er tilpasset høydene i Bryggerigården og Scandic for å et enhetlig volumuttrykk i kvartalet fra Kirkegata og perspektivisk fra Søndre Torg. Nybyggene vil ikke være synlige fra Søndre torv, med unntak av når du ser nedover Kirkegata, jf. illustrasjon 5.



Illustrasjon 5: Fra Søndre torv mot Kirkegata, fra venstre mot høyre: Bryggerigården, ny Citygård og hotellet



Illustrasjon 6: Ny Citygård sett fra Kvernberggata

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.

Fasadematerialene vil innenfor planområdet være tegl, puss, tre og glass.

Varm sandfarget tegl er gjennomgående for Citygården, og glass i første etasjes næringsarealer mot Kirkegata og hotelltorget. Mot Bryggerigården foreslås lys gjennomfarget puss både for å spille opp mot pussfasaden i Bryggerigården og for å maksimere lysforholdet mellom gårdene. Mot Kirkegata og Bryggerigården tilpasses fasadene ved å ta opp i seg elementer fra Bryggerigården (se *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering*). Det vil bli brukt trematerialer i deler av inntrukket 6 etasje, ved balkongene og ved inngangspartiene til boligbygget.

Hotellnybygget vil ha en god del glass i de nedre etasjene, og mot Sentrumskvartalet mørk tegl/ puss, ellers tegl. 8 etasje er tilbaketrukket og tenkes oppført i et lettere uttrykk, hovedsakelig tre og glass.

Rådmannen mener at prosjektet viser en god estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest.

Bebyggelsens høyder

Både innenfor felt BKB1 (Citygården) og BH (hotellet) foreslås det høyder som overstiger byggehøyden regulert i byplanen.

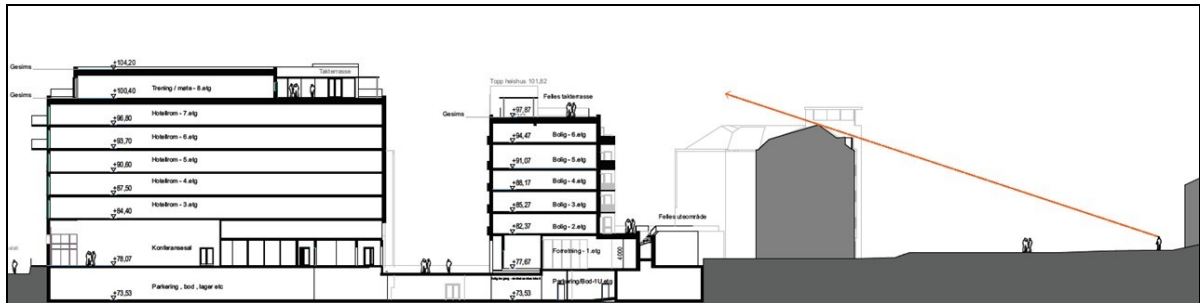
Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet vil erstatte byplanen for arealet den omfatter, da de begge er reguleringsplaner.

Det er i byplan gitt overordnede rammer for videre detaljreguleringer. Bak byplanens bestemmelser ligger det hensyn som skal ivaretas. Det er først ved behandling av detaljreguleringer (for konkrete prosjekter) at det kan gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer (byplanen) kan ivaretas.

BKB1 (ny Citygård)

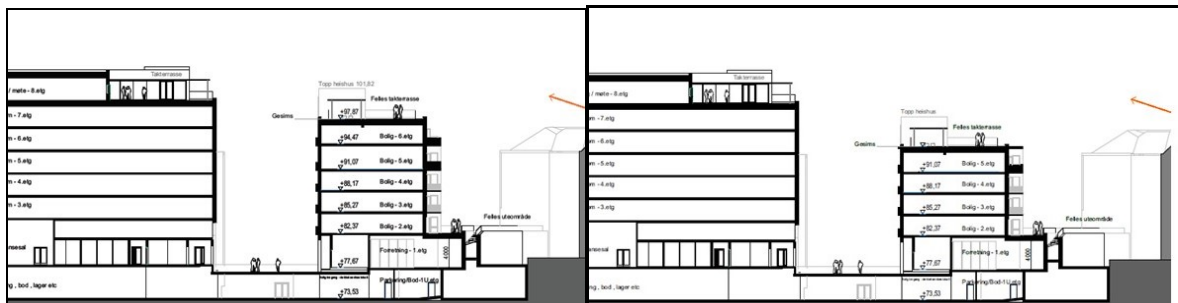
Med planforslaget foreslås en inntrukket sjettede etasje på ny Citygård (maks. høyde kote + 98), denne etasjen overstiger byplanens høydebegrensning (kote + 95). Etasjen er trukket ca. 7 meter inn fra underliggende fasadeliv mot gata.

Det vil være fem synlige etasjer mot offentlig byrom i Kirkegata, det samme når du står på Søndre torv og ser nedover Kirkegata, se illustrasjon 5 (over). En sjettede inntrukket etasje vil ha begrensede konsekvenser utenfor planområdet. Boligbyggets bakre høyder inklusive heis og trapp til felles takterrasse vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg.



Illustrasjon 7: Ny hotellfløy til venstre og ny Citygård til høyre.

Rådmannen er enig i forslagsstillers vurdering av foreslått høyde. Ny Citygård er et «infillprosjekt» for å få til en enhetlig kvartalstruktur, nybygget tilpasses høydene mot offentlig rom i Kirkegata, men innad i kvartalet tåler en høyere bebyggelse. Med seks etasjer i bakkant får man en nedtrapping mot Kirkegata og fra ny hotellfløy mot Bryggerigården.



Illustrasjon 8: Ny Citygård med inntrukket sjettede etasje til venstre og med fem etasjer til høyre.

Felt BH – Hotell/overnatting

Med planforslaget foreslås ny hotellbebyggelse som overstiger byplanens høydebegrensning. Bygget er planlagt med åtte etasjer, hvilket er i tråd med byplanen, men det er behov for 1,5 meter mer for å få til disse åtte etasjene. Byplanens høydebegrensning er på kote +103 mens planforslaget foreslår 104,5.

Hotellnybygget vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg, jf. illustrasjon 7 (over).

Rådmannen vurderer foreslått høyde som et mindre fravik fra byplanen, det vises til at det først er nå ved prosjektering av nybygget at man får en vurdering av høydebegrensningene i byplan. Byplanen mente å åpne opp for åtte etasjer, hvilket planforslaget overholder. Konsekvensene for omkringliggende arealer er begrensede med økning på 1,5 meter.

Hotellets toppetasje har en større tilbaketrasket terrasse mot vest/nordvest slik at tyngdepunktet i toppetasjen ligger mot Kongensgate i henhold til overordnede føringer i byplanen. For å oppnå et lettere uttrykk, et bedre visuelt uttrykk og en mer dempet fjernvirkning er toppetasjen også tilbaketrasket noe på østsiden mot Kongens gate. Forslagsstiller har redegjort for at ytterligere nedtrapping mot vest ikke lar seg gjennomføre da all vertikalkommunikasjon, heis/trapp, nødvendigvis må ligge her. Heis/trapp er innbygget/integrert i toppetasjen for å dempe høyden. Byplanens krav om trapping vestover vurderes av rådmannen som ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Parkering og kjøreatkomst

Parkeringskravet dekkes i underjordisk garasjekjeller innenfor planområdet. Garasjekjelleren vil ha atkomst fra Tippen via Sentrumskvartalets parkeringsgarasje og sikres med tinglyst erklæring. Sparebankbyggets parkeringskjeller får også atkomst hit via underjordisk garasjekjeller i planområdet.

Boligene får biloppstillingsplasser i henhold til minimumskravet i byplanen, det samme gjelder næringsarealene i 1. etasje i ny Citygård. Hotellet utløser krav til 43 biloppstillings-plasser, 25 av disse vil opparbeides i underjordisk garasjekjeller i planområdet. Byplanen åpner for at rådmannen kan vurdere en lavere parkeringsdekning, mot at resterende biloppstillingsplasser frikjøpes.

Krav til sykkelparkering dekkes, noen på overflaten i nærheten av innganger (de fleste overdekket), resten under bakken.

Bomiljø/ bokvalitet

Leilighetssammensetning i ny Citygård (byplanens § 4.7)

Med totalt 30 leiligheter (alle 2-4 roms) derav 6 stk. (20 %) på mellom 30 og 50 m², 9 stk. (37 %) på mellom 80 og 100 m², og 4 stk. (13%) på over 100 m² (resterende 11 på mellom 50 og 80 m²), sikrer leilighetssammensetningen variasjon i tråd med byplanen.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer (byplanens § 17)

Planforslagets felt BKB1 er illustrert med 30 leiligheter. Planforslaget gir mulighet for ca. 350 m² felles uteoppholdsareal fordelt på tak over næringsarealene i 1. etasje inn mot Bryggerigården og over øverste tak. Med 30 boenheter er kravet jf. byplanens § 4.17 på 300 m². De av byplanens krav som *ikke* kan tilfredsstilles er andel felles uteoppholdsareal på terreng, lek på terreng, og at det ikke vil være nok soltilgang på lekeareal.

Det er begrenset areal til videre utvikling med bybebyggelse innenfor planområdet. Området er regulert med høy utnyttelse i byplanen, og ubebygde arealer må betjene både hotell og ny sentrumsbebyggelse. Det er derfor ikke egnede arealer på bakkeplan til lek, som områdereguleringen stiller krav om. Noen områder innenfor den tetteste sentrumskjernen vil ved fortetting ikke kunne få egnede arealer på bakkeplan til lek, det er for øvrig kort avstand til lekeplassen på Søndre torv (ca. 100 meter).

Rådmannen har vurdert at felles takterrasse på taket av næringsarealene 1. etasje (jf. illustrasjonsplanen) likevel bør opparbeides med noe leke-muligheter for de minste barna. Slik det er plassert vil det være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy, men ikke få direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Arealkravet og avstandskravet tilfredsstilles.

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

Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Barn og unge taper ikke noe lekeareal eller potensielt lekeareal som følge av reguleringsplanen.

Støy (byplanens §§ 3.1.6 og 9 (avviksområde))

Planforslaget tilfredsstiller byplanen. Alle boenheter får en stille side. Boenheter mod sydøst innenfor felt BKB1 er avhengig av tiltak – f.eks. tette rekkverk på balkong for å tilfredsstille kravene. Uteoppholdsareal på takterrasse over øverste tak innenfor felt BKB1 må også ha tiltak – f.eks. tette rekkverk.

Luftkvalitet (byplanens § 3.1.7)

Luftkvalitet kan til tider være en utfordring generelt for Hønefoss sentrum, og også for boliger innenfor felt BKB1. Resultatet fra målinger ved Hønefoss skole vurderes langt på vei å være representativ for planområdet, se vedlagt overordnet vurdering av luftkvalitet tilhørende planforslaget.

Ønsket om fortetting med boliger i Hønefoss sentrum er stadfestet med byplanen.

Enkelte av boenhetene vil ligge innenfor gul sone for støy og kanskje for luftforurensning.

Det tas ekstra hensyn ved plassering av private uteoppholdsarealer på balkong for de fleste boenhetene og deler av felles uteoppholdsareal. I tillegg ved bestemmelse som sikrer at luftinntak plasseres vekk fra forurensningskilden, og krav til balansert mekanisk ventilasjon.

Det er også sikret i bestemmelsene til detaljreguleringen at det med søknad om igangsettingstillatelse skal følge en redegjørelse for støv og støy, og begrensnig av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520.

Klima og miljø

Overvannshåndtering (byplanens § 4.8)

Det meste av overvannet skal ivaretas naturlig. Avhengig av infiltrasjonskapasiteten er det behov for mer eller mindre fordrøyningsvolum. Dette undersøkes mer før sluttbehandling av planforslaget. Planforslaget sikrer blågrønne tak og flater, samt bruk av vegetasjon og andre planter på gatetun og langs fortau, jf. bestemmelser og illustrasjonsplan. jf. også Notat: Teknisk infrastruktur: vann avløp og overvann (klimafaktor 1,4 er benyttet). Vegetasjonen og blågrønne strukturer fungerer i tillegg som opplevelseskvalitet og stimulerende for naturmangfoldet og pollinerende insekter.

Grunnforurensning (byplanens § 3.1.1)

Det er avdekket grunnforurensning i planområdet (glassfylling fra gammel bryggervirksomhet). Bestemmelsene til detaljreguleringen sikrer at tiltaksplan skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, og at sluttrapport skal være godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Oppvarming (byplanens § 4.18)

Reguleringsbestemmelsene sikrer at enhver tids gjeldende «Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss», gjelder for planområdet. Bebyggelsen utløser krav til tilknytning. 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.

Hensynet til omkringliggende bebyggelse

Området er regulert med høy utnyttelse og høyde i byplanen, på samme måte som tilliggende eiendommer (Sentrumskvartalet, Brutorget osv.). Det er mottatt nabomerknader. Tre av disse er i noen grad berørt av planforslagets bebyggelse.

Bryggerigården boligsameie

I sin merknad til oppstart av planarbeid er naboen i Bryggerigården opptatt av at byplanens høydebegrensning overholdes. Dette begrunner de med at de med vedtatt byplan var trygge på at det nå var endelig avgjort at det ikke skulle bygges med mer enn fem etasjer.

Rådmannen viser til at detaljreguleringen, som vil erstatte byplanen, har samme prosesskrav som byplanen. Naboen i Bryggerigården har anledning til å vurdere konsekvensene for seg selv av et konkret detaljprosjekt som foreslås gjennom forslag til detaljregulering.

Beboerne er bekymret for de konkrete konsekvensene av en inntrukket 6. etasje, som sol/skygge, innsyn og utsikt.

Vi er i en tett bysituasjon og en kan ikke forvente at hensynet til utsikt kan veie mer enn hensynet til fortetting i samsvar med målene i byplanen og kommuneplanens samfunnsdel. Når det gjelder innsyn, så blir det trolig liten forskjell på fem og seks etasjer.

Mottatt sol- og skyggeanalyse viser at Bryggerigårdens østfasade (svalgangsløsningen hvor leilighetenes inngang befinner seg) ikke berøres av skygge fra ny Citygård ved sommersonnenshverv (23. juni). Ved vår og høstjevndøgn (21. mars og 21. september) blir det skygge her fra ny Citygård tidlig på morgenen, men denne er borte lenge før kl. 12:00 midt på dagen. Ellers berøres ikke Bryggerigården med hensyn til skygge. Det er ikke dokumentert hvor mye mer skygge denne fasaden får med inntrukket sjettede etasje enn med fem etasjer.

Samlet sett vil, etter rådmannens vurdering, konsekvenser av inntrukket 6. etasje når det gjelder innsyn være små sammenlignet med 5 etasjer. Når det gjelder skygge fra ny Citygård vil det trolig være liten forskjell mellom inntrukket 6. etasje og 5 etasjer, og det vil dreie seg om tidlig på morgenen.

Biblioteklokalene i Sentrumskvartalet

Merknaden er knyttet til tap av utsyn, innsyn, sol og dagslys.

Med ny hotellfløy i 6 meters avstand, vil bibliotekets lokaler berøres i forhold til dagslys og utsyn. Som følge av innspillet fra sameiet ved oppstart av planarbeid ble ny hotellfløy mot bibliotekshjørnet trukket godt innenfor byggegrensen mot Kongens gate (ca. 2 meter). Dette gir bedre utsyn og bedre lys inn i vinduet på bibliotekshjørnet. 1. etasje på hotellet mot bibliotek er en høy konferansesal. Fasaden mot bibliotekshjørnet blir tett, med unntak av en smal stripe glass høyt i konferansesalen. Det sikrer at det ikke oppstår nevneverdig sjenanse mellom funksjonene på hver sin side av gangveien.

Boligsameiet med adresse Hønefoss Bru 1D (vis a vis Rutebilgården)

Et fåtall av leilighetene er bare så vidt berørt av planforslaget når det gjelder skygge. Planområdet får en oppgradering estetisk sett, slik at tap av utsikt begrenser seg til eksisterende Citygård og himmel.

Borettslaget erfarer at det allerede i dag er kaos ved utkjøring fra parkeringshuset under Sentrumskvartalet. Rådmannen har ikke kjennskap til noen oppstuvning på Kongens gate i forbindelse med innkjøring til parkeringshuset i Sentrumskvartalet. Man må forvente i en by at en tidvis må vente på grønt lys for å komme seg ut på offentlig vei.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning. Siden planforslaget berører viktige og identitetsskapende kulturminner og kulturmiljø i Hønefoss (av nasjonal, regional og lokal verdi), stiller kommunen krav til at dette hensyntas, og at konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal utredes og beskrives som del av planbeskrivelsen.

Rådmannen mener at prosjektet viser en god estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest. Jf. planbeskrivelsen og *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering* datert 18.05.2020.

Deler av planområdet inngår i H310_2 – faresone for ras- og skredfare i gjeldende områderegulering for Hønefoss (plan 431). Forslagsstiller vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende. Dokumentasjonen det vises til (vedlagt) er eldre geotekniske rapporter. Forholdet er omfattet av ROS-analysen og redegjort for i planbeskrivelsens kap. 5.14. Kommunen har, i tråd med byplan, stilt krav til forslagsstiller om at geoteknisk fagkyndig må redegjøre for hvordan sikkerheten i TEK 17 § 7-3 kan ivaretas. NVE vil ved offentlig ettersyn bes om å gjøre en vurdering av hvorvidt eksisterende geotekniske rapporter dokumenterer om områdestabiliteten er tilfredsstillende. Dersom det ikke er avklart, vil forslagsstiller før sluttbehandling måtte dokumentere at sikkerheten i TEK 17 § 7-3 er ivaretatt. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i plankartet og bestemmelsene.

Rådmannen anser ellers at utredningsplikten også knyttet til risiko- og sårbarhetsanalyse er oppfylt.

Bestemmelsene sikrer overvannshåndtering og håndtering av regnflom i tråd med byplan og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

Trafikksikkerhet ivaretas gjennom gode siktlinjer, belysning og gode ferdselsårer for myke trafikanter. Kirkegata vil opparbeides som gate mellom Kongens gate og Kvernberggata, og som torg mellom Kvernberggata og Søndre torv (felt ST1). Gatetunet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det legges opp til gjennomgående kjøring for varelevering og renovasjon for å unngå rygging.

Viser også til punktene om grunnforurensning og luftforurensning over.

Samlet vurdering

I tråd med byplanen og kommuneplanens samfunnsdel tilrettelegger detaljreguleringen for næring og boliger innenfor sentrumskjernen. Ringerike skal vokse mye i tiden som kommer, og både boliger og næring underbygger ønsket om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskjerne. Planen sikrer muligheten til videre utvikling og vekst for eksisterende hotell.

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

Prosjektet viser en god estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest, og tilrettelegger for nye møteplasser og byliv, og en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget.

Fravik fra gjeldende områderegulering er begrenset, og får etter rådmannens vurdering bare mindre konsekvenser for nabobebyggelsen.

Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet vil erstatte byplanen for arealet den omfatter, da de begge er reguleringsplaner. Det er i byplan gitt overordnede rammer for videre detaljreguleringer. Bak byplanens bestemmelser ligger det hensyn som skal ivaretas. Det er først ved behandling av detaljreguleringer (for konkrete prosjekter) at det kan gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer (byplanen) kan ivaretas.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. *Illustrasjoner til regulering* datert 14.05.2020
7. *Kvalitativ og estetisk beskrivelse av illustrasjoner til regulering* datert 18.05.2020.
8. ROS-analyse
9. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
10. Støyutredning
11. Notat: Overordnet vurdering av luftkvalitet
12. Geoteknikk supplerende dokumentasjon
13. Notat: brannteknisk innspill
14. Notat: teknisk infrastruktur; vann, avløp og overvann
15. Redegjørelse for parkeringsbehov for hotell
16. Uttalelser og merknader til oppstart av planarbeidet
 - a. *Bryggerigården boligsameie*
 - b. *Den Norske Kirke*
 - c. *Hadeland og Ringerike Avfallsselskap*
 - d. *Statens Vegvesen Region sør*
 - e. *Kirkegata 7 ANS*
 - f. *Boligsameiet Hønefoss Bru 1D*
 - g. *Ringerike Brann- og redningstjeneste*
 - h. *Fylkesmannen i Oslo og Viken*

- i. Bryggerigården boligsameie (merknad til utvidet planområde)*
- j. Ringerike Brann- og redningstjeneste*
- k. Norges Vassdrags- og energidirektorat*
- l. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap*
- m. Hønefoss Sparebank (merknad til utvidet planområde)*

Ringerike kommune, 25.05.2020

Tore Isaksen
rådmann

ass. rådmann: Terje Dahlen
enhetsleder: Heidi Skagnæs
konst. avdelingsleder Katrine Kammerud
saksbehandler: Linda Nethus