



Arkiv: PLANID-463,
PLANNAVN-
Citygården- og
hotellkvartalet,
PLANTYPE-35,
FA-L12, ESA
ARKIV-19/5097

Journalpostnr.: 20/10300-92

Saksbehandler: Linda Kristin
Nethus

Dato: 21.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.02.2022
04/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.02.2022
17/22	Kommunestyret	10.03.2022

2. gangsbehandling - Detaljregulering for Citygården- og hotellkvartalet

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 16.02.2022 - 04/22

1) Områdets høydebegrensninger for de to blokkene skal være gjeldene for denne planen og forslaget må holde seg innenfor denne kotehøyden.

2) Et nytt forslag må forholde seg til at passasjen fra Kirkegata til Sentrumskvartalet skal gi et åpent byrom.

3) Planen sendes tilbake til administrasjonen for å ivareta disse hensynene i detaljreguleringen før endelig behandling.

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet, plan ID 463, som vist på plankart datert 25.11.2021 og reguleringsbestemmelser datert 17.01.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag:



Illustrasjon 1: Planavgrensningen er vist med gul stippet linje.

Planforslaget legger til rette for etablering av ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag, nytt torg, og utvidelse av hotellet på parkeringsplassen som ligger nord for hotellet. Kapasiteten for hotellet økes, både med hensyn til hotellrom, konferanse og servering.

Planområdet fremstår i dag som lite og dårlig utnyttet. Det har mye grå bakgårdsareal og lite bymessig kontakt med Kirkegata.

Planforslaget bygger på et godt plangrep som legger til rette for en estetisk og funksjonell oppgradering. I forslaget sikres det et nytt byrom og en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget. Dette gjør det mulig med nye møteplasser og byliv. Hotellet gis også mulighet til å vokse, utvikles og oppgraderes. Samlet sett vil disse grepene bidra til å nå kommunens mål om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskerne.

Det er utfordrende å få realisert transformasjon av dette området uten høy utnyttelsesgrad. Samtidig har det også vært viktig å holde høyden på bebyggelsen nede av hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen og kulturmiljøet rundt Søndre torv. Planforslagets nye Citygård vil bli tre meter høyere (kote + 98) enn byplanens høydebegrensning (kote + 95) på grunn av inntrukket 6. etasje. Etasjen er trukket ca. 7 meter inn fra underliggende fasadeliv mot gata, og vil ha begrenset synlighet. Inntrukket 6. etasje vil blant annet ikke synes fra Søndre torv.

Planen sikrer en god estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdige bebyggelse i vest. En inntrukket 6. etasje vil etter rådmannens vurdering ha begrensede konsekvenser for omgivelsene, deriblant de nærmeste naboene i Bryggergården boligsameie.

Som det kom fram i arbeidet med byplanen er det mange veier i sentrum som har utdatert teknisk infrastruktur i bakken. Kirkegata skal oppgraderes og få ny opparbeidelse som gate mellom Kongens gate og Kvernberggata. I tillegg blir det torg mellom Søndre torv og Kvernberggata. På torget reguleres det to parkeringsplasser for forflytningshemmede. Resten av eksisterende parkeringsplasser langs Thoresengården fjernes. I forbindelse

med dette skal også den tekniske infrastrukturen oppgraderes.

I samsvar med vedtaket (pkt. 2) i møte den 16.06.2020 i Formannskapetets Strategi og plan (sak 22/20) ved 1.gangsbehandling, er det ved høring og offentlig ettersyn *synliggjort en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6. etasje med økt grunnflate.*

De nærmeste naboene i Bryggerigården boligsameie sa i sin uttalelse at det ikke bør være slik at om en ikke får bygge i høyden, så får en bygge i bredden.

Vurderingen av forholdet til byplan

Byplanen er en rammeplan som gjelder arealbruken i et større område. Den legger overordnede føringer for fremtidig utvikling som enda ikke er kjent. Det er først ved behandling av de enkelte detaljreguleringene at utviklingspotensialet blir klart. Detaljreguleringens karakter er at det skal være mer prosjektorienterte planer enn en overordnet områdeplan. Ved behandling av detaljregulering for det konkrete prosjektet skal det gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer i byplan kan ivaretas. Det skal også vurderes hvilke kvaliteter den konkrete planen kan tilby i den videre utviklingen av byen.

Rådmannen har vurdert avvikene fra byplanen konkret i denne plansaken. Det vurderes at avvikene fra byplanen er av beskjeden art og har liten konsekvens for omgivelsene. Samtidig veier fordelene og kvalitetene ved planforslaget opp for avvikene. Rådmannen mener derfor at planforslaget bør vedtas som det er.

Den alternative utformingen uten inntrukket 6. etasje for ny Citygård bør etter rådmannens vurdering ikke vedtas fordi de største kvalitetene som gis til allmennheten, byrommet, ikke vil bli realisert i dette alternativet.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas slik det er lagt frem.

Kommunestyret 10.03.2022:

Behandling:

forslag til vedtak, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

- 1. Forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet, plan ID 463, som vist på plankart datert 25.11.2021 og reguleringsbestemmelser datert 17.01.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.**
- 2. Ringerike KS ber rådmannen avholde et temamøte for kommunestyret, hvor byplanens funksjon, bestemmelser osv. gjennomgås grundig, med den hensikt og forsøke å skape en felles forståelse blant kommunestyrets medlemmer, for intensjonen, hensikten begrensninger og muligheter med "områderegulering Hønefoss sentrum" som er den korrekte betegnelsen.**

Forslag til vedtak p.v.a, Sp og uavh.:', foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet

1. Planforslaget vedtas ikke.

Forslagsstiller bes utarbeide et planforslag uten inntrukket 6. etasje og uten utvidet 1. etasje.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Berghagens (Ap) forslag pkt. 1 og Braatens (Sp) forslag, ble Berghagens forslag vedtatt mot 17 stemmer (Sp, Uavh, R og SV). Berghagens (Ap) tilleggsforslag, pkt. 2 ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 17/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet, plan ID 463, som vist på plankart datert 25.11.2021 og reguleringsbestemmelser datert 17.01.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Ringerike KS ber rådmannen avholde et temamøte for kommunestyret, hvor byplanens funksjon, bestemmelser osv. gjennomgås grundig, med den hensikt og forsøke å skape en felles forståelse blant kommunestyrets medlemmer, for intensjonen, hensikten begrensninger og muligheter med "områderegulering Hønefoss sentrum" som er den korrekte betegnelsen.

Formannskapetets Strategi og plan 16.02.2022:**Behandling:**

Alternativt forslag til vedtak:, foreslått av Håkon Kvissel Ohren, Arbeiderpartiet

1) Områdets høydebegrensninger for de to blokkene skal være gjeldene for denne planen og forslaget må holde seg innenfor denne kotehøyden.

2) Et nytt forslag må forholde seg til at passasjen fra Kirkegata til Sentrumskvartalet skal gi et åpent byrom.

3) Planen sendes tilbake til administrasjonen for å ivareta disse hensynene i detaljreguleringen før endelig behandling.

forslag til vedtak, foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet

1. Planforslaget vedtas ikke

2. Forslagstiller bes utarbeide et planforslag uten inntrukket 6. etasje og uten utvidet 1. etasje

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Basberg (Sp) forslag oppnådde 4 stemmer (Sp) og falt.

Alternativ avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Ohrens (Ap) forslag ble Ohrens (Ap) vedtatt mot 6 stemmer (H, Frp, MDG og Orebråten (Ap)) som Formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FS2- 04/22 Vedtak:

1) Områdets høydebegrensninger for de to blokkene skal være gjeldene for denne planen og forslaget må holde seg innenfor denne kotehøyden.

2) Et nytt forslag må forholde seg til at passasjen fra Kirkegata til Sentrumskvartalet skal gi et åpent byrom.

3) Planen sendes tilbake til administrasjonen for å ivareta disse hensynene i detaljreguleringen før endelig behandling.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.02.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak p.v.a. Sp, V og Uavh., foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet

1. Planforslaget vedtas ikke
2. Forslagstiller bes utarbeide et planforslag uten inntrukket 6. etasje og uten utvidet 1. etasje

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Rådmannens innstilling og Braatens (Sp) forslag, ble rådmannens innstilling vedtatt mot 4 stemmer (Sp, V og Uavh.) som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet.

HMA- 06/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet, plan ID 463, som vist på plankart datert 25.11.2021 og reguleringsbestemmelser datert 17.01.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Innledning/ bakgrunn

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.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning (HMA) den 08.06.2020 i sak 50/20 og Formannskapets strategi og plan (FS) den 16.06.2020 i sak 22/20.

HMA vedtok i sak 50/20 at *Planen for Citygården- og hotellkvartalet sendes tilbake med anmodning om at den holdes innenfor den vedtatte byplan og at forholdene til denne avklares.*

FS vedtok i sak 22/20 at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Som et vedtakspunkt 2 vedtok de at:

2. *Det synliggjøres i høringen en alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6. etasje med økt grunnflate.*

Se saksprotokoll [her](#).

Forslagsstiller utformet en alternativ utnyttelse som fulgte med ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjoner til regulering, datert 14.05.2020.
- Illustrasjonsprosjekt - Kvalitativ og estetisk beskrivelse, datert 16.12.2021.
- Andre

vedlegg

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende planbeskrivelse. Se også [saksframlegg](#) til 1.gangsbehandling.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Bryggerikjelleren reguleres til tjenesteyting med hensynssone bevaring. Kjellerne skal benyttes til servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l.
- Det reguleres to parkeringsplasser for forflytningshemmede på ny del av Søndre torv innerst i Kirkegata (plankartets felt o_SPP).
- Nytt byrom mellom hotellet og ny Citygård endres fra arealformål gatetun til torg fordi motorisert ferdsel kun tillates for varelevering, renovasjon, vedlikehold etc.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 27.06.2020 til 07.09.2020.

I samsvar med formannskapetets vedtak, ble det i høringen synliggjort en alternativ utforming uten inntrekket 6. etasje med økt grunnflate, se kommunens hjemmeside ved [høring og offentlig ettersyn](#) hvor alternativ utforming også er illustrert og beskrevet i [eget vedlegg](#).

Forskjellen mellom planforslaget og forslagsstillers forslag til alternativ utnyttelse er illustrert under:

Planforslaget:



Illustrasjon 2: viser planforslaget.

Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget:

- Et bredere torg vil være positivt for dagslysforhold for torget, leilighetsbygget og

hotellet.

- Et bredere torg vil gi en åpnere opplevelse av uterommet som torgplasseringen gir.
- Torget er bredt nok for oppstillingsplass for brannbil. Avstandskrav til bygg blir ivarettatt.

Alternativ utnyttelse uten inntrukket 6. etasje med økt grunnflate:



Illustrasjon 3: viser forslagsstillers forslag til alternativ utnyttelse.

Forslagsstillers beskrivelse av den alternative utnyttelsen:

- Torget forvandles til en gjennomgang i stedet for et hyggelig byrom.
- Passasjen vil gi dårligere dagslysforhold for torget/ gaten.
- Byen får et dårligere uterom.
- Gaten vil tilrettelegges for renovasjon og varelevering.
- Gjennomgangen blir for smal for oppstillingsplass med brannbil.
- Leilighetsbygget må vurderes på nytt i forhold til brann (ev. 2 ekstra rømmingstrapper med sluse og leilighetsareal reduseres).

Høringsuttalelser

Det kom inn totalt 13 uttalelser, både fra naboer, myndigheter og organisasjoner. Disse følger vedlagt (vedlegg 9). Uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 8.

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
- Støy og uro fra nye virksomheter (bar på hotellets toppetasje)
- Visuelle konsekvenser for opplevelsen av kirken

Merknadene fra fagmyndighetene og andre omhandler samlet sett temaene:

- Støy
- Barn og unge
- Planen vil bidra til å styrke sentrum
- Planen tar hensyn til omkringliggende verneverdig bebyggelse gjennom volumbruk, materialuttrykk og formspråk.
- Grunnforhold (NVE kom med innsigelse men den er trukket)

Innsigelser

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Etter dialog/ytterligere utredninger og videre justeringer i planforslaget er innsigelsen nå trukket, kommunestyret kan derfor vedta reguleringsplanen. For mer informasjon, se vedlegg 8.

Begrenset høring av endringer etter offentlig ettersyn av planforslaget

Som følge av enkelte mindre endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn, ble planforslaget sendt på begrenset høring til berørte parter den 01.12.2021.

Den viktigste endringen er at bryggerikjelleren innlemmes i planområdet under grunnen og reguleres til tjenesteyting med hensynssone bevaring. Kjellerne skal benyttes til servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l. Andre endringer var mindre, og primært for kartteknisk kvalitetssikring.

Uttalelser ved begrenset høring

Det kom inn 2 uttalelser ved begrenset høring; fra Bryggerigården boligsameie og Viken fylkeskommune. Disse følger vedlagt (vedlegg 10). Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 8.

Bryggerigården boligsameie hadde ingen merknader til regulering av Bryggerikjelleren til bevaring, men hadde noen spørsmål og kommentarer knyttet til arealene mellom Bryggerigården og ny Citygård, se oppsummering og kommentarer til uttalelsene i vedlegg 8. Fylkeskommunen hadde ingen kommentarer til endringene.

Gjeldende reguleringsplan

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

Området er i byplanen regulert med høy utnyttelse og høyde, på samme måte som tilgrensende eiendommer i blant annet sentrumskvartalet og Brutorget. Planforslaget fraviker byplanen på noen punkter. Dette ble vurdert av rådmannen i [saksframlegg](#) ved 1.gangsbehandling. De forholdene som avviker fra byplanen og som vurderes videre ved

2.gangsbehandling er maksimale høyder, lekeareal og støy. Se rådmannens vurdering.

Rådmannen vil ikke oppheve byplanen for området som gjelder den nye detaljreguleringen av Citygården. Byplanen vil derfor bli en underliggende plan som kan komme til anvendelse dersom detaljreguleringen for Citygården på et tidspunkt foreslås endret eller annet.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

De overordnede målene i samfunnsdelen underbygges med arealeffektiv utnyttelse midt i sentrum for boliger og næring. Dette vil gi mulighet for at flere kan få en aktiv hverdag hvor de går og sykler, støtte opp om kollektivtransporten, og bidra til å nå målet om reduserte klimagassutslipp.

Realisering av detaljreguleringen vil bidra til å nå målet om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskerne. Den vil også gi en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud.

Plangrepets forslag til åpen kvartalsstruktur, nytt torg og gjennomgang mellom Kirkegata og Brutorget oppfyller målene om at fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø og gir nye forbindelser for gående og syklende.

Det planlegges overvannshåndtering i tråd med kommunens retningslinjer. Dette gjøres blant annet gjennom grønne tak og grønnstruktur som også skal bidra til trivsel og naturmangfold.

Til tross for høy arealutnyttelse i detaljreguleringen legges det til rette for lek og samvær på felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet, samt trafikksikker atkomst til lekeplassen på Søndre torv.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til sentrumsformål.

Juridiske forhold

Etter til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i HMA og FS i henhold til delegeringsreglementet.

Økonomiske forhold

Utbyggingen vil gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av etablering av ny infrastruktur for vei og VA

Som det kom fram i arbeidet med byplanen er det mange veier i sentrum som har utdatert teknisk infrastruktur i bakken 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). På torget reguleres det to parkeringsplasser for forflytningshemmede mens resten av de eksisterende parkeringsplasser langs Thoresengården fjernes.

Ved 1.gangsbehandling redegjorde rådmannen for at kommunen vil prosjektere og bestille ny teknisk infrastruktur og ny opparbeidelse av Kirkegata. Det er naturlig at tiltakshavere innenfor planområdet bidrar gjennom refusjonsavtale. Det er krav til utbyggingsavtale og det er i utbyggingsavtalen kostnadsfordeling avgjøres.

Prinsipielle avklaringer

Parkeringskrav og frikjøp

Hotellet utløser krav til 43 biloppstillingsplasser, 25 av disse vil opparbeides i underjordisk garasjekjeller i planområdet. Byplanen åpner for at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn kan vurderes en lavere parkeringsdekning dersom det blir innbetalt et beløp til frikjøp av parkeringsplasser.

Ved 1.gangsbehandling redegjorde rådmannen for at kommunen vil tilby frikjøp for halvparten av parkeringsplassene for hotell som ikke opparbeides i parkeringskjeller. Den andre halvparten kan kreves sikret gjennom langsiktige leiekontrakter i Sentrumskvartalet. Det ble vist til 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. Videre ble det vist til at det vil fremmes en egen politisk sak for å få et vedtak om forholdet, da det er av prinsipiell karakter.

I ettertid har det oppstått tvil om kommunen har tilstrekkelig hjemmel til å tilby frikjøp og til å godkjenne at parkeringsplasser sikres gjennom langsiktige leiekontrakter utenom planområdet. På denne bakgrunn foreslås det i planforslaget for Citygården og hotellkvartalet at kravet til parkeringsdekning for hotellet blir 25 plasser, altså kun de plassene som det er plass til i planområdets parkeringskjeller. Rådmannen mener at det er viktig at planforslaget vedtas og vurderer at det er riktig å legge til rette for en utvikling som går mot lavere bilbruk.

Rådmannens vurdering:

Plangrepet, estetikk og tilpasning i planforslaget

Rådmannen viser til [saksframlegg](#) ved 1.gangsbehandling for en grundigere og illustrert vurdering.

Planområdet fremstår i dag som lite og dårlig utnyttet med mye grå bakgårdsareal og med lite bymessig kontakt med Kirkegata.

Foreslått plangrep imøtekommer byplanens mål om åpen kvartalsstruktur, og bedre bymessig kontakt mot Kirkegata. Et nytt sydvendt torg (Hotelltorget) mellom hotellet og ny Citygård tilrettelegger for møteplasser og byliv. Hotellet og næringsarealer i Citygårdens 1. etasje, samt innganger til boligene ut mot torget, bidrar til aktivisering av det nye byrommet. Plangrepet med torg åpner opp for en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget. Ved at parkering legges under bakken, vil området oppleves mer attraktivt for myke trafikanter.

Prosjektet viser en god estetisk utforming, og god tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest med Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården. Fasadematerialene med tegl og puss vil samspille med materialene som er benyttet på den bevaringsverdige bebyggelsen som ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø. Fasadehøydene mot Kirkegata er tilpasset høydene i Bryggerigården og Scandic for å få et enhetlig volumuttrykk i kvartalet fra Kirkegata og fra Søndre Torg. Nybyggene framstår med varierte men korte fasadelengder ut mot offentlige byrom, noe som er i tråd med [byplanens bestemmelser](#) i § 4.14 e.

Alternativ utnyttelse, uten inntrukket 6. etasje med økt grunnflate

Forslagsstiller har utformet en alternativ utnyttelse i planområdet, som svar på formannskapetets bestilling ved 1.gangsbehandling om at det ved høring og offentlig ettersyn skulle synliggjøres en alternativ utnyttelse uten inntrukket 6. etasje med økt grunnflate, se [kommunens hjemmeside](#) hvor alternativet er beskrevet og illustrert i eget vedlegg nr. 18.

Det er kun Bryggerigården boligsameie som har uttalt seg til den alternative utnyttelsen; de påpeker at utbyggere tøyer grenser for å et bærekraftig økonomisk prosjekt, og at dersom prosjektet ikke er bærekraftig innenfor byplanens rammer, bør det ikke realiseres. Det bør

ikke være slik at om en ikke får bygge i høyden, får en bygge i bredden.

Den alternative utformingen bør etter rådmannens vurdering ikke legges til grunn for en bearbeiding av planforslaget, dette fordi alternativet gjør at allmennheten mister byrommet som er den største kvaliteten som tilbys for innbyggerne.

Konsekvenser for de nærmeste omgivelsene

Som følge av uttalelsene som ble sendt inn ved offentlig ettersyn og synliggjøring av alternativ utnyttelse uten inntrukket 6. etasje, ble forslagsstiller bedt om å legge frem utvidet sol- og skyggeanalyse etter offentlig ettersyn (vedlegg 12 og 13). Analysen viser at det for Bryggerigården ved vår- og høstjevndøgn før kl. 12:00 ikke er noen lesbar forskjell på om ny Citygård bygges med 5 etasjer og med inntrukket 6. etasje. Uavhengig av antall etasjer er Bryggerigården allerede kl. 12:00 uberørt av skygge fra planlagte nybygg. Planlagt bebyggelse kaster ikke skygge på Bryggerigården ved sommersolhverv.

Avstanden mellom Bryggerigårdens østfasade/ svalgang og ny Citygård er fra 20 meter fra 2.etg. og oppover, og noe mindre i sør. Samlet sett vil konsekvensene for Bryggerigården når det gjelder utsikt og innsyn være små ved inntrukket 6. etasje på ny Citygård sammenlignet med 5 etasjer.

Når det gjelder tap av utsikt begrenser dette seg generelt til eksisterende Citygård, hotell og himmel, dette er noe som må forventes i et bysentrum, det samme gjelder eventuell innredning til bevertning og bar i planområdet.



Illustrasjon 4: Ny Citygård (felt BKB1) sett fra taket av Sparebankbygget mot åpning mot Kirkegata i sør.

Forholdet til overordnet byplan

Planforslaget fraviker gjeldende byplan på noen punkter, vurdert av rådmannen i [saksframlegg](#) ved 1.gangbehandling.

De forholdene som vurderes videre ved 2. gangbehandling er maksimale høyder, lekeareal og støy. Fravikene vurderes som begrensede:

Høyder

Ny Citygård (felt BKB1):

Med planforslaget foreslås en inntrukket 6. etasje på ny Citygård (maks. høyde kote + 98),

denne etasjen overstiger byplanens høydebegrensning (kote + 95) med tre meter. Etasjen er trukket ca. 7 meter inn fra underliggende fasadeliv mot gata.

Det vil være fem synlige etasjer mot offentlig byrom i Kirkegata, og opplevelsen av antall etasjer vil være den samme når du står på Søndre torv og ser nedover Kirkegata. En inntrukket 6.etasje vil ha begrensede konsekvenser utenfor planområdet. Boligbyggets bakre høyder inklusiv heis og trapp til felles takterrasse vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg.

Den inntrukne 6. etasjen vil videre ha svært begrensede konsekvenser for nærmeste nabo Bryggerigården boligsameie sammenlignet med fem etasjer. Det vises til avsnittet over om *Konsekvenser for de nærmeste omgivelsene*.

Rådmannen er enig i forslagsstillers vurdering av foreslått høyde. Ny Citygård vil erstatte dagens Citygård for å få til en enhetlig kvartalsstruktur. Nybygget tilpasses høydene mot offentlig rom i Kirkegata, men tåler at det innad i kvartalet er en høyere bebyggelse. Med seks etasjer i bakkant får man en nedtrapping mot Kirkegata og fra ny hotellfløy mot Bryggerigården.

Det vises til [saksframlegg](#) fra 1.gangsbehandling for mer illustrert redegjørelse for rådmannens vurdering.

Ny hotellfløy (felt BH1):

Ny hotellfløy er 1,5 meter høyere enn byplanens høydebegrensning, dette for å møte tekniske krav for å kunne realisere åtte etasjer for den nye fløyen.

Byplanens høydebegrensning er på kote +103 mens planforslaget foreslår kote +104,5. Den nye fløyen vil i sin helhet ikke være synlig fra Søndre Torg.

Rådmannen vurderer den foreslåtte høyden 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 og planforslaget er i tråd med dette. Konsekvensene for omkringliggende arealer er begrenset med økning på 1,5 meter.

Det vises til [saksframlegg](#) fra 1.gangsbehandling for mer illustrert redegjørelse for rådmannens vurdering.

Lekeareal

Statsforvalteren i Oslo og Viken mener det er uheldig at det legges opp til lekeareal på tak, og at dette ikke er i tråd med byplanens fellesbestemmelser. De mener at det bør vurderes en lavere utnyttelse for å frigjøre areal på bakkenivå.

Området er regulert med høy utnyttelse i byplan, og med planforslaget foreslås en oppgradering av et ferdig utbygd men lite bymessige område - inkludert et nytt byrom. Rådmannen ser at det innenfor noen områder i den tetteste sentrumskjernen, slik som dette feltet, vil være utfordrende å få realisert transformasjon uten høy utnyttelsesgrad. Det har også vært viktig å holde høyden på bebyggelsen nede av hensyn til omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Til tross for at byplanens hovedregel er at lekeplass for de minste skal være på bakkeplan, har rådmannen i denne plansaken vurdert at takterrasse på taket av næringsarealene i 1. etasje likevel bør opparbeides med noe lekemuligheter for de aller minste barna. De større barna som er i skolealder har trafiksikker gangatkomst til flere lekearealer i sentrum som søndre torv, Livbanen, Ringerike VGS og søndre park.

Støy

Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune mener det er viktig at avbøtende tiltak tilfredsstilles for boligene i planområdet. Dette innebærer at det ikke etableres hjørneleiligheter mot sørøst – altså leiligheter som ikke har stille side (støy under 55 dB) mm. De viser til at dette bør ivaretas uten støyskjermingstiltak som innglassing av balkong.

Planløsningen viser 4 hjørneleiligheter fra 2.-5. etg. mot sydøst som ikke får stille side uten tiltak. Dette vil etter rådmannens vurdering være en liten andel av leilighetene og krav til stille side må i hovedsak oppfylles uten tiltak, plantegningene i saken viser at dette er mulig, se [støyutredningen](#) og plantegningene inne i vedlegg 6 eller [her](#).

Detaljreguleringer innenfor byplanen og fravik i disse fra byplan

Rådmannen viser til de folkevalgtes og allmennhetens bekymring for at fravik fra byplanens rammer i denne saken vil bli vist til i andre saker og etter hvert føre til at rammene i byplanen fravikes i så stor utstrekning at de mister sin bindende karakter.

Når det gjelder byplanen så er denne en rammeplan som gjelder arealbruken i et større område og som legger overordnede føringer for fremtidig utvikling. Det er først ved behandling av de enkelte detaljreguleringene innenfor området av byplanen at utviklingspotensialet for de enkelte feltene i byplanen blir klart og det er detaljreguleringens karakter at dette skal være mer prosjektorienterte planer enn en overordnet områdeplan. Det er først ved behandling av detaljregulering for de konkrete prosjektene at det kan gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer i byplan kan ivareta, og hvilke kvaliteter den konkrete planen kan tilby i den videre utviklingen av byen.

Bak bestemmelsene i områdereguleringen er det likevel ulike hensyn som skal ivaretas gjennom senere detaljreguleringer.

Et eksempel på slike bakenforliggende hensyn i byplanen er høydebegrensningen i byplanen som for felt BS10 (Citygården, Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården) er satt på kote +95 for at videre utbygging skal ta hensyn til de bevaringsverdige bygningene og kulturmiljøet rundt Søndre torv. I planforslaget er det dokumentert at nybyggene ikke vil synes fra Søndre torv over takene på Bryggerigården og Sparebankbygget. Nybyggene vil også visuelt sett fra Kirkegata underordne seg bevaringsverdige bygg mot Søndre torv.

Et annet eksempel i denne planen er at byplanens krav til 4 meter etasjehøyde på grunnplanet i ny Citygård er vurdert å kunne fravikes dersom det er nødvendig for å ikke skade den underliggende bryggerikjelleren og samtidig ivareta trinnfri atkomst til utadrettede virksomheter på grunnplanet (universell utforming).

Byplanen gir altså rammer for utvikling og bygger på at man ikke vet hva som konkret skal skje med de enkelte områdene. De enkelte områdene og nye detaljplaner i byplanen er derfor ikke vurdert ned på detaljnivå men det er i hovedsak knyttet plankrav til områdene nettopp fordi at detaljene i et konkret prosjekt må avklares og avveies mot de bakenforliggende hensynene i byplanen. Rådmannen mener at dersom de bakenforliggende hensynene i byplanen ivaretas godt nok også i et detaljert planforslag hvor byplanen fravikes, kan dette veie for at byplanen fravikes. Avvik fra byplanen beror likevel på en konkret planfaglig vurdering i hver enkelt plansak.

I denne planen, er det som et eksempel, foreslått et svært godt plangrep som blant annet tilbyr allmennheten et nytt byrom og en gjennomgangsmulighet i tillegg til estetisk og funksjonell oppgradering gjennom transformasjon av et allerede utbygd område som fremstår som lite hensiktsmessig utnyttet i dag.

Det er først ved behandling av detaljreguleringer for konkrete prosjekter at det kan gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer i byplan kan

ivaretas - og hvilke kvaliteter den konkrete planen kan tilby i den videre utviklingen av byen.

Rådmannen forholder seg likevel i hovedsak til byplanens overordnede rammer. Avvik fra de overordnede rammene i en ny detaljregulering vil derfor måtte begrunnes og vurderes konkret i alle nye planforslag.

Samlet vurdering

Planområdet fremstår i dag som lite og dårlig utnyttet med mye grå bakgårdsarealer og lite bymessig kontakt med Kirkegata.

Planforslaget bygger på et godt plangrep og tilrettelegger for en estetisk og funksjonell oppgradering av et allerede utbygd men lite bymessige område. Det sikres et nytt byrom og en bred passasje fra Kirkegata til Brutorget, og tilrettelegges med dette for nye møteplasser og byliv. Hotellet gis mulighet til å vokse, utvikles og oppgraderes. Dette vil bidra til å nå kommunens mål om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskjerne.

Det vil være utfordrende å få realisert transformasjon av dette området uten høy utnyttelsesgrad. Samtidig har det også vært viktig å holde høyden på ny bebyggelse nede av hensyn til omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Planen sikrer en god estetisk utforming og tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse i vest. En inntrukket 6. etasje vil etter rådmannens vurdering ha begrensede konsekvenser for omgivelsene.

De overordnede målene i samfunnsdelen underbygges med arealeffektiv utnyttelse midt i sentrum for boliger og næring. Dette vil gi muligheten for at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, støtte opp om kollektivtransporten, og bidra til å nå målet om reduserte klimagassutslipp.

Vurderingen av forholdet til byplan

Det er først ved behandling av detaljreguleringer for konkrete prosjekter at det kan gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak overordnede rammer i byplan kan ivaretas - og hvilke kvaliteter den konkrete planen kan tilby i den videre utviklingen av byen.

Etter rådmannens konkrete vurdering i denne plansaken vil avvikene fra rammene i byplan være av beskjedent art og i tillegg ha begrensede konsekvenser for omgivelsene.

Rådmannen ser samlet sett at planforslaget legger til rette for god byutvikling og vil ikke anbefale en detaljregulering av den alternative utformingen hvor det nye byrommet (Hotelltorget) ikke kan sikres.

Konklusjon:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Oversiktskart

Vedlegg 2 - Plankart _ plan 463

Vedlegg 3 - Reguleringsbestemmelser _ plan 463

Vedlegg 4 - Planbeskrivelse _ plan 463

Vedlegg 5 - Illustrasjonsplan_plan 463
Vedlegg 6 - Illustrasjoner til regulering_datert 14_05_2020
Vedlegg 7 - Illustrasjonsprosjekt - Kvalitativ og estetisk beskrivelse_plan 463
Vedlegg 8 Vurdering av uttalelser ved offentlig ettersyn og begrenset høring_plan 463
Vedlegg 9 - Uttalelser til offentlig ettersyn_plan 463
Vedlegg 10 - Uttalelser til begrenset høring_plan 463
Vedlegg 11 - Risiko og sårbarhetsanalyse_plan 463
Vedlegg 12 - Solstudie_utvidet_plan 463
Vedlegg 13 - Solstudie_komplett_vedlegg til utvidet solstudie_plan 463
Vedlegg 14 - Renovasjonsnotat_plan 463
Vedlegg 15 - Renovasjonsnotat_vedlegg _plan 463
Vedlegg 16 - VA og overvannsnnotat_plan 463
Vedlegg 17 - VA og overvannsnnotat_vedlegg_plan 463
Svar på brev datert 19.01.2022 fra Bryggerigården boligsameie med tittel Høringsinnspill
Solstudie_utvidet _plan 463
Solstudie_komplett_vedlegg til utvidet solstudie_plan 463
RK_Sol- og skygge i eksisterende situasjon_nov-_jan
RK_3D_Skjermbilde fra Thoresen parkering
RK_3D_Skjermbilde Kirkegata
RK_3D_Skjermbilde fra Bussgata
RK_3D_Skjermbilde fra søndre torg
Brann og redningstjenestens vurdering ved 1_gangsbehandling
Høringsinnspill
Høringsinnspill
Linje over 4 etg Bryggerigården og City