

**Fra:** Martine Juliane Lundberg Tørseth [martine@hra.no]

**Til:** postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 26.06.2020 13:19:58

**Emne:** 463 Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet

**Vedlegg:** image001.png; image002.png; image003.png

Hei

(mulig sendt inn tidligere)

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen, og må hensyn tas i reguleringsplaner. Dette gjelder avsetning av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

### **Tilgjengelighet**

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med spesialbygde biler som komprimerer avfallet. Renovasjonsbilene kan komme opp i en totalvekt på ca. 29 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler. Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å snu. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare vei som mulig, dog innenfor 10 m fra vei. Plass til beholdere for avfall skal stå lett tilgjengelige og legges i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårds plasser. Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder

må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

### **Nedgravde renovasjonsanlegg**

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt.

Nedgravde renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer brannsikkert, har færre tømmepunkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befaring, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere. En type med bare en innkastluke over bakken, og hele avfallsbeholderen gravd ned under bakken. Den andre løsningen har om lag 60 % av beholderen under bakken, og resten over. I tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg som er beregnet på 30-33 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. Det er flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

### **Kapasitetsberegninger**

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og tømmeintervall er likt for alle 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 14. dag
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravde renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: [www.hra.no](http://www.hra.no). Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.

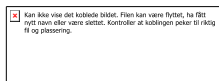
Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av "faren" for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Med vennlig hilsen,

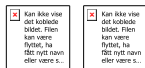
**Martine Juliane Lundberg Tørseth**  
*Saksbehandler*



**Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS**

E-post: [martine@hra.no](mailto:martine@hra.no)

Mobil: (+47) 940 51 959



**Fra:** Knut Gunnar Fonn [Knut.Gunnar.Fonn@brakar.no]

**Til:** postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 02.07.2020 11:58:15

**Emne:** Innsigelser Offentlig ettersyn av planID 463 - Detaljregulering for Citygården- og hotellkvartalet

**Vedlegg:** image001.png; image002.jpg

Brakar har innsigelser, da 4 av bussholdeplassene i Kvernberggata ikke vil være mulig å betjene.  
Dette gjelder holdeplassene C, F, G og H, se bilde.

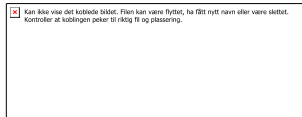
⚠ Kan ikke vise det kobbede billede. Filen kan være flyttet, ha fått nytt navn eller være slettet. Kontroller at koblingen peker til riktig fil og plassering.

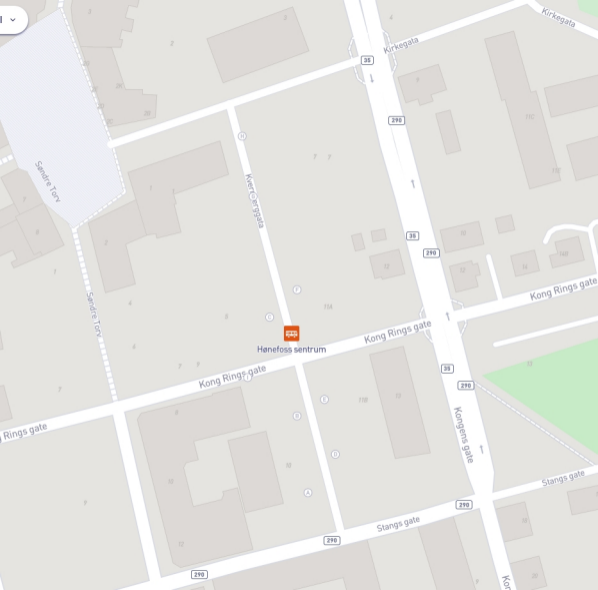
Vi ønsker full adkomst til disse holdeplassene i hele byggeperioden, da de er helt nødvendige for å kunne avvikle busstrafikken. Dette er holdeplasser som er benyttet av Brakar, Innladstrafikk og kommersielle aktører, og blir brukt hele døgnet.

Det er derfor ønskelig med en befaring, for at en kan se på løsninger.

Brakar ønsker en bekreftelse på at vår innsigelse er mottatt og blir hensyntatt.

**Knut Gunnar Fonn**  
Brakar as  
Telefon: +47 95 25 81 89





Sandre Torv

Sandre Torv

Kverfossveigata

Kirkegata

Kirkegata

Hønefoss sentrum

Kong Rings gate

Kong Rings gate

Rings gate

Kong Rings gate

Kongens gate

Stangs gate

Stangs gate



**Fra:** Jo Røhne [joroeh@online.no]

**Til:** postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

**Kopi:**

**Sendt:** 09.07.2020 13:29:46

**Emne:** Merknader til planarbeide Citygården og hotellkvartalet

**Vedlegg:**

På informasjonsmøte i januar 2020 ble sol/skyggeforhold for Sentrumskvartalet gjennomgått.

De skissene som ble fremlagt synes ikke å stemme, særlig for perioden novbember – januar.

Et viktig moment når leiligheten ble kjøpt var gode solforhold og utsikt.

Ref. plan- og bygningslovens § 29-1, 29-2 og 29-4

Dårlige solforhold og redusert utsikt vil medføre at verdien på leiligheten reduseres.

Lyd og innsyn fra den planlagte Sky Bar på taket av det nye hotellet er bekymringsfullt.

Da baren vil ligge i den 8. etg. vil lyd og innsyn kunne bli svært plagsomt. Flere har soverom vent mot hotellet.

Med vennlig Hilsen

Jo Røhne

Tlf. 91190788

jo.rohne@online.no





# DEN NORSKE KIRKE

Tunsberg bispedømmeråd

Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Dato: 04.08.2020

Vår ref: 20/00341-7 tt832

Deres ref:

## Offentlig ettersyn av planID 463 -Detaljregulering for Citygården - og hotellkvartalet

Vi viser til mottatt forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet i Hønefoss. Tunsberg biskop og bispedømmeråd er fagorgan i forbindelse med regulering av kirketomter og gravplasser og dessuten der slike blir berørt.

Hønefoss kirke og kirkegård ligger i nærheten av planområdet.

### Planfaglig råd

Både volum og høyde på bygningene i den forslåtte reguleringsplanen, vil ha visuelle konsekvenser for opplevelsen kirkestedet. Hønefoss kirkes virkning som karakteristisk stedsmarkør, blir redusert.

Det er uheldig at planforslaget bryter med den vedtatte byggehøyden i områdeplanen, særlig siden denne ble fastsatt av Ringerike kommune så sent som høsten 2019 – altså for under et år siden.

Vi anbefaler derfor at byggehøyden på anlegget reduseres med minst en etasje, i hvert fall slik at den holdes innenfor den vedtatte områdeplanen.

Med vennlig hilsen

Michael Onsrud  
Konst. stiftsdirektør

Tove Frøvoll Thoresen  
administrasjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:  
Ringerike kirkelige fellesråd  
Prosten i Ringerike

Kirkegata 12                      3510 HØNEFOSS  
Kirkegata 12                      3510 HØNEFOSS

Mottakere:  
Ringerike kommune

Postboks 123                      3502 HØNEFOSS

Sentrum

Ringerike kommune  
Reguleringsavdelingen

postmottak@ringerike.kommune.no

Hønefoss 27. august 2020

### **Ad. Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet.**

Ringerike Næringsforening er kjent med at det foreligger politiske oppfatninger om den fremlagte detaljreguleringsplanen for Citygården og hotellkvartalet, som defineres å være i strid med områderegulering Hønefoss («byplanen»).

Spesielt dreier dette seg om byggehøyder, etter hva vi forstår.

Ved å ta utgangspunkt i Rådmannens innstilling i saken, forsøker vi å forstå hva hensikten og målet med planen er:

Sitat:

*«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.*

*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.»*

Vi forstår dette slik at det ligger inne rom for bearbeidelse når det kommer til detaljregulering av et konkret område. Her tenker vi at planmyndigheten har ønsket å ta høyde for og legge til rette for gode og fornuftige løsninger det er erkjennelse for at vil kunne komme.

Vi tror ikke «byplanen» for Hønefoss er ment å fremstå som en plan helt uten fleksibilitet.

Hvis så var tilfelle vil kravet om detaljregulering nærmest være unødvendig.

Innenfor disse rammer, mener vi at fremlagte detaljregulering oppfyller alle overordnede målsetninger i «byplanen».

Den kompetanse vi besitter, tilsier at vi ikke går inn i saken på arkitektfaglig grunnlag. Vår tilnærming blir dermed den næringspolitiske veien. Vår oppfatning er at denne saken/planen er full av god faglig/teknisk kompetanse gjennom både tiltakshaverne og ikke minst Link Arkitektur, i tillegg til kommunens egne fagfolk.

Et viktig poeng sett fra Næringsforeningens ståsted, er at denne utbyggingen ikke berører byareal det etter vår vurdering, er viktig å bevare. City-gården og parkeringsplassen bak Scandic-hotellet kan erstattes med et nytt gateløp, torv og nye bygninger uten å fortrenge andre behov eller ødelegge for naboer på noen vesentlig måte.

Kommunens reguleringsavdeling får de aller beste skussmål for sin grundige saksforberedelse. Utsagn fra politikere om at saken ikke var godt forberedt til møtet i «strategi- og plan» den 16. juni, synes derfor urimelig og betenkelig sett i lys av hvordan forholdet mellom admin. og politikk bør være i en velfungerende vekst- og utviklingskommune.

Prosjektet har en foreløpig budsjettramme på over 325 mill kroner, hvilket er et stort investeringsbeløp i en hvilken som helst norsk by. Det er naturligvis unødvendig å poengtere at dette er lokale investorer, men sett i forhold til det betenkelige faktum at det er urovekkende liten interesse fra eksterne investorer for å investere i vår region, er dette allikevel et vesentlig poeng.

I mangel av andre eksterne investorer, blir det enda viktigere og nødvendig å ta vare på de lokale investorene som har evne og vilje til å bruke sine ressurser lokalt.

Vi forstår selvfølgelig at det ikke kan være fritt frem for hvilke som helst byggeløsning bare investeringsbeløpet er stort nok. Ingen bør imidlertid være i tvil om at vi her snakker om en svært grundig, seriøs og tung faglig saksbehandling fra så vel tiltakshaver som kommunen.

Dette dreier seg i realiteten om vi, dvs Ringerikssamfunnet, ønsker denne sentrumsutbyggingen. Ønsker vi dette, må vi også erkjenne utbyggers behov for å skape økonomisk bæreevne i prosjektet. Dermed må det være forståelse for at det går en økonomisk smertegrense et sted.

Vi har forstått det slik på tiltakshaverne at det ikke er aktuelt å realisere den alternative løsningen. Dermed har man trådt over den økonomiske smertegrensen og hele prosjektet står i fare for å bli skrinlagt eller lagt på is, og med den risiko at investorene vil investere sine midler utenfor Ringerike. Synes vi det er greit?

Vi kan ikke se at kommunen løper noen stor risiko for at forvaltningen av områdeplan Hønefoss kommer ut av kontroll ved å imøtekomme tiltakshavers fremlagte forslag i dette tilfelle. Dette vil fremstå som en betydelig oppgradering av Hønefoss bysentrum og løfte byen i et urbaniserings perspektiv.

Vi anmoder våre lokalpolitikere på det sterkeste om, hvis nødvendig, å «svelge noen kameler» og imøtekomme tiltakshavernes fremlagte detaljreguleringsplan for Citygården og hotellkvartalet. Denne helt unike muligheten til å få realisert en stor investering i utvikling av Hønefoss sentrum, kommer kanskje aldri igjen, om tommelen vendes ned nå.

Med vennlig hilsen  
Ringerike Næringsforening



Jan Erik Gjerdbakken  
Daglig leder

## **Merknad til Plan 463 - Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet**

Ringerike Boligstiftelse eier av 26 omsorgsboliger i Fossetorget - nærmeste naboeiendom til hotellet – gjennom Sameiet Hønefoss Bru 1 C.

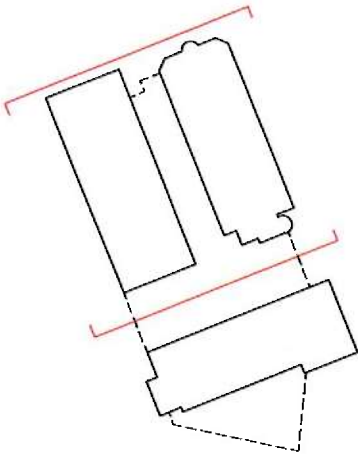
Leilighetene ligger i tilstøtende eiendom til planlagt ny hotellfløy - med utearealer og terrasser som blir direkte og vesentlig berørt av høyden på ny hotellfløy. Sol og lysforhold er meget viktig for trivsel for beboere i denne eiendommen.

**Høyden på ny hotellfløy vil ha vesentlig effekt på utearealer og terrasser for omsorgsboligene i Fossetorget – se vedlagte tegning..**

Det ble avholdt et informasjonsmøte mellom Hotell Service AS og Ringerike Boligstiftelse den 6. januar 2020 – referat vedlagt. I referatets pkt. 4 var det enighet om at Hotell Service AS skulle fremskaffe tegninger og soldiagram som illustrerer byggets effekt på sol og skyggeforhold mot leilighetene og på utearealer/terrasser . **Dette er ikke mottatt.**

**Ringerike Boligstiftelse ønsker en grundigere dokumentasjon av over nevnte forhold for best mulig å ivareta beboeres trivsel i omsorgsboligene.**

Mvh  
Ringerike Boligstiftelse  
Tor B Aslaksrud



VTEAREAL  
ØMSØRGSBOLIGER



Snitt med oppriss JJ  
HOTELL - nytt og eksisterende bygg med varelevering sett fra hotelltorget Kirkegata Parkeringsplass



Snitt med oppriss DD - Sett fra Kongens gate  
Eksisterende bygg HOTELL - eksisterende bygg HOTELL - ny bygg Bibliotek - eks. bygg

# Informasjonsmøte - Ringerike Boligestiftelse som nabo og seksjonseier

**Prosjekt:** TEAS7550 - Scandic Hønefoss, utvikling

**Dato:** 6.1.2020  
**Neste møte:** ikke avtalt

**Tilstede:**

Navn:	Funksjon:	Initialer:	Firma:
Tor B Aslaksrud	Repr. Ringerike Boligestiftelse	TBA	EiendomsService AS
Gjermund Riise Brekke	Styreleder Ringerike Boligestiftelse	GRB	Ringerike Boligestiftelse
Ellen Grønlund	Repr. Hotell Service AS	EG	Tronrud Eiendom AS
Haakon Tronrud	Repr. Hotell Service AS	HT	Tronrud Eiendom AS

**Referat sendes:**

Navn:	Funksjon:	Initialer:	Firma:
Tor B Aslaksrud	Repr. Ringerike Boligestiftelse	TBA	EiendomsService AS
Gjermund Riise Brekke	Styreleder Ringerike Boligestiftelse	GRB	Ringerike Boligestiftelse
Ellen Grønlund	Repr. Hotell Service AS	EG	Tronrud Eiendom AS
Haakon Tronrud	Repr. Hotell Service AS	HT	Tronrud Eiendom AS
Inge H Müller	Fagkyndig reguleringsplan	IHM	Link Arkitektur AS
Jan Solberg	Prosjektleder	JS	Hotell Service AS

Sak	Beskrivelse	Ansvar
01	Hensikten med møtet var å informere om Hotell Service AS sin planlagte utbygging av hotelleiendommen.	
02	<p>EG informert om utbyggingsplaner og la frem skisseprosjekt (siste revidert 18.11.19). Det ble vist til at «Områdeplan for Hønefoss» åpner for utbygging av kvartalet.</p> <p>Det planlegges bygget en ny hotell fløy i 7 etasjer (+ inntrukket 8. etasje) for å øke hotellets kapasitet på rom. Bygget plasseres parallelt med eksisterende hotellbygg og sammenbygges i 1. etg.</p> <p>Adkomst til parkering for nytt prosjekt planlegges via parkeringshuset i Sentrumskvartalet, mens det planlegges sammenkobling med glassgang fra hotellresepsjon via 2. etg og over til trapperom i kinobygget.</p> <p>Det etableres i fm utbyggingen en ny passasje mellom dagens hotell og planlagt nytt boligbygg som vi erstatte eksisterende bygg i Citygården.</p> <p>«Bryggerikjelleren» vil bli ivaretatt som i dag og ikke berøres av prosjektet.</p>	
03	<p>EG orienterte om videre planlagt fremdrift for reguleringsplan/byggesak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- oppstartmøte med Ringerike kommune er avholdt (18. des 2019) og kommunen har anbefalt oppstart av planarbeidet.</li> <li>- formelt varsel om oppstart planlegges utsendt medio januar 2020</li> <li>- nabovarsel med detaljert plassering av bygg planlegges sendt ut sammen med</li> </ul>	



## Statens vegvesen

RINGERIKE KOMMUNE  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Arne Tovslid / 32214332

Vår referanse:  
20/14766-5

Deres referanse:  
19/5097-65

Vår dato:  
01.09.2020

### Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet – Hønefoss – offentlig ettersyn

Vi har mottatt for uttale ovennevnte forslag til reguleringsplan.

Planforslaget berører ikke riksveger.

Saksopplysninger:

Planforslaget legger til rette for ny sentrumsbebyggelse med utvidelse av hotell, bolig og næring i et bykvartal i Hønefoss.

Vår vurdering:

Kirkegata er en viktig gate i forbindelse med dagens kollektivbetjening i sentrum.

Planforslaget vil gi større trafikkbelastning i dagens signalregulerte kryss med fylkesvegen Kongens gate x Tippen. Vi kan ikke se at det er utført nødvendige trafikkberegninger som dokumenterer at trafikkavviklingen kan bli tilfredsstillende dersom planforslaget vedtas.

Det er nå Viken fylkeskommune som forvalter fylkesvegen som grenser til området.

Konklusjon:

Statens vegvesen har ikke innsigelser til planforslaget

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders O. T. Hagerup  
Seksjonsleder

Tovslid Arne

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Doktor Hansteins gate 9  
3044 DRAMMEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø



*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

**Kopi**

**FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS**

**VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG**

Sak	Beskrivelse	Ansvar
	høring av planforslag (dvs. etter 1. gangs behandling)	
04	<p>Ringerike Boligstiftelse (eier omsorgsboliger) ønsker å se illustrasjoner som viser hvordan ny hotellfløy påvirker sol/utsyn for omsorgsboliger.</p> <p>Hotell Service vil fremskaffe tegninger som viser eksisterende bygg (Sentrumskvartalet) og ny hotellfløy og gå i dialog med Ringerike Boligstiftelse før formelt nabovarsel om eksakt bygningsplassering legges frem. Det forutsettes at nytt tegningsmateriale inkludere sol/skyggediagram som viser hvordan nybygget påvirker omsorgsboligene.</p> <p>Ringerike Boligstiftelse er i utgangspunktet positiv til fortettingen men ønsker avklaring/sikkerhet for hvordan tiltaket berører deres eiendom.</p>	EG

HØNEFOSS, mandag 6. januar 2020

*Ellen Grønlund / referent*

Bryggerigården boligsameie  
Søndre torv 2K  
3510 Hønefoss  
[bryggerigarden@gmail.com](mailto:bryggerigarden@gmail.com)

**Ringerike kommune**  
**Reguleringsavdelingen**  
**Postboks 123 Sentrum**  
**3502 Hønefoss.**  
[postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no)

Hønefoss, 7.sept 2020

### **Høringsinnspill Plan ID 463, Detaljregulering for City-gården og hotellkvartalet i Ringerike kommune.**

Bryggerigården boligsameie ber om en korrekt behandling av Plan ID 463. Bryggerigården boligsameie appellerer til at byplanen er overskredet. Dette vil i praksis si at man huler ut kommuneplanen og byplanen, med den konsekvens at disse mister sin verdi. En slik dispensasjon fra bestemmelsene vil skape presedens for annen utvikling i kommunen, da kravet om likebehandling vil slå inn.

Poenget er at ved oppstartsmeldingen beskrives planen som «i henhold til byplanen». Ved neste prosess i planarbeidet vises det til at ingen har protestert ved oppstart. For oss var det ikke noen grunn til å protestere på oppstarten, for planen skulle være i henhold til byplanen. Byplanen tar vare på de momentene Bryggerigården boligsameie ser på som viktige. Hvorfor skulle vi protestere på et planarbeid som ble rigget riktig i henhold til en overordnet plan, som vi var innforstått med? Bryggerigården boligsameie hevder avvikene fra byplanen ikke ble rapportert/kommunisert første gang vi fikk planen til gjennomsyn. Avvikene er heller ikke kommunisert riktig ved første gangs behandling av planen, hverken til politikere, planens omgivelser eller til overordnet myndighet. Dette gir grunnlag for å protestere på planen og planbehandlingen, noe vi herved også gjør, og vil gjøre.

Byplanen er nylig vedtatt med et nabobygg (City-gården) på BS10 på 1 til 5 etasjer, med inntrukket 5.etg, max kotehøyde +95 – Planen som ligger på høring viser 6.etg med uteopphold og store heishus i 7.etg, og med kotehøyde som ikke er spesifisert. Ved politisk behandling kommer det frem at planforslaget utfordrer Byplanens rammer med hele 7 meter! Det presiseres fra Bryggerigården Boligsameie at det med dagens byggemetode for heis, ikke lenger bygges heishus. Her må forslagsstillerne ha andre planer for 7.etg enn heishus, uten at dette blir kommunisert. Vi anser planen på dette punktet som en vesentlig overskridelse av Byplanen. Administrasjonen vedgår i planbehandlingen at «det ikke er dokumentert hvor mye mer skygge denne fasaden får med inntrukket sjettede etasje enn med fem etasjer.» Hvordan kan en plan legges fram til

Bryggerigården boligsameie  
Søndre torv 2K  
3510 Hønefoss  
[bryggerigarden@gmail.com](mailto:bryggerigarden@gmail.com)

politisk behandling uten at dette er gjort? Hvordan tar dette seg ut med de store «heishusene» i 7.etasje, 7 meter over byplanens rammer? Hvorfor er ikke mulig kotehøyde på City-gården spesifisert i planen?

Byplanen er nylig vedtatt med et mulig hotellbygg BH1 på maksimalt 8.etg, og med avtrapping mot vest, og med maksimal kotehøyde + 103 – Planen som ligger på høring viser 8.etg's hotellbygg uten avtrapping mot Vest, og kotehøyde på + 107, 4 m, langt over Byplanens rammer. Vi protesterer på dette, og er ikke enig i at overskridelsen fra Byplanen er en «bagatellmessig endring». Vi mener også her at forslagsstillerne og administrasjonen i Ringerike kommune ikke kommuniserer de store overskridelsene av byplanen.

Byplanen viser at Kirkegata skal stå frem som byens «Paradegate». Planen som ligger på høring ser ut til å gi mulighet til å bygge ut i Kirkegata, uten at dette kommuniseres. Vi mener at City-gården ikke bør bygges lengre ut i Kirkegata enn Hotel Ringerike. Vi ber om at det dokumenteres hvor langt ut i Kirkegata det kan bygges.

Vi er dessuten uforstående til hvordan forslagstilleren omtaler våre juridiske posisjoner; avløp fra Bryggerigården, tilkomst til Bryggerigården og vår elektrokjele blir neglisjert av forslagstillerne. Dette er privatrettslige forhold som planen skal ta hensyn til, noen den pt ikke gjør.

Det er argumentert med at planen ikke berører offentlige arealer, samtidig som det sies at planen ikke tar hensyn til beboere og de boliger som eksisterer i området pr i dag. I praksis vil det si at den lille mannen i gata kan overkjøres, så lenge planene ikke går på bekostning av fellesarealer. Vi våger å stille spørsmålet: Skal bare offentlige arealer ha nødvendig lys/ solforhold? Livet mellom husene er ekstremt viktig, vi trenger robuste pusterom.

Hva er kommunestyrets mandat? Dere skal, slik vi kjenner til, se på lovligheten, fordeler og ulemper.

Hva er egentlig en kommuneplan? Byplan ble vedtatt 5.09.2019. Byplanlegging er en prosess for å styre den fysiske utviklingen i byer. Byplanleggingen foregår som et samspill mellom eiendomsutviklere, kommunens planavdeling og politikere – og innbyggerne. I tråd med utviklingen av det moderne samfunnet har fokuset i planleggingen i større grad vært deltagelse, samarbeid og partnerskap.

Bryggerigården boligsameie opplever at Ringerike kommune/ administrasjonen bagatelliserer problemet med utstrakt bruk av dispensasjoner fra nylig vedtatt byplan. En dispensasjon er et privilegium, og skal være en nødventil. Den skal ikke være fast praksis. Når politikere i Ringerike deler ut dispensasjoner som åpenbart er i strid med lovverket, må en få lov til å undres. Dispensasjoner undergraver arbeidet med god

Samfunnsplanlegging, setter hensynet til enkeltpersoner foran fellesskapets interesser og øker risikoen for urettferdig forskjellsbehandling. Dette er en viktig dimensjon som blir forsterket, dersom plan ID 463 godkjennes.

Mange dispensasjonssaker gjelder arealbruk. Ringerike kommune er sterkt styrt av grunneierinteresser. Grunneiers ønske om inntekt og bærekraftig økonomiske prosjekter har vi forståelse for. I byplanen vedtatt 5.09.2019 var det stor aksept for dette, og dette ble satt på dagsorden. Det er påfallende hvor annerledes byplanen har utviklet seg enn det vi trodde, etter at denne ble vedtatt. Det er vedtatt både høyder og fortetting/ utnyttelsesgrad, innenfor gitte rammer. Utbyggerne tøyer grenser og truer med at får de ikke bygge i høyden, så bygger de i bredden. Alt for å få et bærekraftig økonomisk prosjekt. Administrasjonen / saksbehandler er klar over at dette har vært og er i grenseland, men etter vår oppfatning er dette ikke kommusert riktig. Bryggerigården Boligsameie sitt innspill til dette er at dersom Plan ID 463 ikke er bærekraftig innenfor Byplanens rammer, bør ikke planen realiseres. Det er heller ikke slik at «om en ikke får bygge i høyden, så får en bygge i bredden». Både høyde og utnyttelsesgrad er maksimalbegrensinger i planer vi alle må forholde oss til. Vi unders hvordan det legges opp til at i denne planen er «enten eller»!

Videre vil vi påpeke at argumentasjonen har endret seg ettersom prosessen har utviklet seg. Som et eksempel skriver Lise Bye Jøntvedt m fl. følgende høringsuttalelse til Områderegulering Hønefoss – «Byplanen» sitat:

*Vi er enige i det Byplanen foreslår om kvartalsprinsippet, høyder, materialvalg, fargepalett og grønne gårdsrom med lekeplass for barn, elvelangs fra Tippen til Schjongslunden, grønne kantsoner ved husene, blå-grønne innslag i bybildet, siktlinjer mot elva og parkeringsstrategien. Når folk flest er ute og reiser er det gjerne «gamlebyen» som oppsøkes. Det er oftest der vi finner kosen, utestedene, torvhandel, spennende butikker, kafeer, gatemusikanter og gatesalg – kort sagt byens puls og sjel. I Hønefoss er det nettopp det området Byplanen tar for seg. Vår sjel er hele området omkring Nordre torv, fossen, elvene, Søndre torv og sentrum, kanskje så langt ned som til og med Sundgaten. I hele dette området mener vi eksisterende bebyggelse må legges føringen for hvor høyt det blir anledning til å bygge nytt. Byplanen foreslår noen hensynssoner som vil bidra til dette.*

*På Tippen og Øya åpner Byplanen for at det kan bygges høyhus. Det er vi enig i. Forutsetningen må være at det er gode siktlinjer mellom de enkelte byggene, slik at man fremdeles kan se fossen og elva fra Kongensgate og bybroen, at det blir gangveier og grønne rom mellom bygningene, og at strandsonen er åpen for allmenheten.*

Bryggerigården boligsameie  
Søndre torv 2K  
3510 Hønefoss  
[bryggerigarden@gmail.com](mailto:bryggerigarden@gmail.com)

Foreslåtte utbygging i Plan ID 463 går på bekostning av både kotehøyder, gårdsrom, siktlinjer og eksisterende bebyggelse. Derfor reagerer vi sterkt på Ringerike kommune og administrasjonens neglisjering og bagatellising av utbyggernes ønske om å gå utover Byplanen. Det er alvorlig. Det sier oss at prosessen er mangelfull, da konsekvensutredning er fraværende knyttet til hotellbygg, City-gården og bygging ut i Kirkegata.

En annen vinkling er den verdibaserte. Et samfunn utvikler seg i kraft av lover, regler, pålegg og forskrifter. Men er dette det hele blir Hønefoss et fattig samfunn. Det dreier seg om utvikling, sikkerhet, fremdrift og verdier. Vårt fremste forsvar er demokratiet. Kampen mot korrupsjon. Dette har sterk forankring i verdigrunnlag.

Bryggerigården boligsameie ber politikerne i Ringerike kommune om å:

- ikke se på ordene, men intensjonen,
- ikke se på detaljene, men helheten,
- ikke se på formuleringene, men intensjonen.

Bryggerigården boligsameie er ikke gode på «dette spillet», ei heller er vi gode på å briljere med ord og snakke i politiske vendinger. Men vi ber om at dere lytter etter vår intensjon, (budskapet, helheten verdiene og visdommen). Vi vil anmode politikerne om å tenke igjennom hva man her er i ferd med å vedta. Erkjenner dere at her gjør dere noe som ikke er riktig mht. fellesskapet beste og helhetstankegang for utviklingen av Hønefoss by og Ringeriksregionen, bør dere stå opp og si at dette vil dere ikke være med på. Det går på tilliten til oss velgere.

Vi er avhengig av at dere politikere utøver god moralsk og etisk dømmekraft for at Hønefoss skal bli en by det er godt å bo i, med puls og sjel.

Mvh,

Bryggerigården boligsameie

v/ styreleder Mette Sønsteby

(sign)

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN  
Postboks 325  
1502 MOSS

Vår dato: 08.09.2020  
Vår ref.: 202000813-6  
Arkiv: 323  
Deres dato: 26.06.2020  
Deres ref.: 19/5097-65

Saksbehandler:  
Heidi Mathea Henriksen  
22959759/hmh@nve.no

## **NVEs innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Citygården og hotellkvartalet - Plaid 463 - Ringerike kommune**

**NVE har innsigelse til reguleringsplanen for Citygården og hotellkvartalet fordi sikkerheten mot skred ikke er godt nok vurdert og ivaretatt i planen.**

Vi viser til brev av 01.07.2020 med reguleringsplan for Citygården og hotellkvartalet på høring.

Formålet med planarbeidet er å etablere ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring og utvidelse av hotellet.

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone-skredfare i byplanen. Bakgrunnen for inntegningen av sonene er at dette er utløpsområde for kvikkleiresonen 2264 Riperbakken. Kartleggingen av denne sonen ble gjort av Fellesprosjektet E16 Ringeriksbanen i forbindelse med planlegging av samferdselsanlegget. Utredningsrapportene ligger tilgjengelig på NVE sine nettsider; <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/viken/ringerike-kommune/kvikkleirerapporter-for-ringerike-kommune>

I reguleringsplanen er det lagt ved en oversikt over tidligere utførte grunnundersøkelser og skredfarevurderinger i området, men det er i denne sammenstillingen ikke vurdert nærmere om sikkerheten er god nok mot skred som kan løses ut i kvikkleiresonen ovenfor.

I ROS-analysen er det gjort refleksjoner knyttet til fare for at området kan rammes av et skred som løser i kvikkleiresonen Riperbakken. Her er det pekt på at området ligger som en del av en sentrumsbebyggelse og at et skred ikke vil nå frem til planområdet. Det går ikke frem av ROS-analysen at denne vurderingen er gjort av en geotekniker.

Planen viser ikke hvordan sikkerheten mot skred jf Byggteknisk forskrift (TEK17) §7-3 skal ivaretas. Vi viser også til [NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). NVE mener at sikkerheten mot skred må avklares nærmere før denne planen kan vedtas. Vi viser til Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet der det går tydelig frem at avklaring av reell fare skal avklares på siste plannivå.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



Det må gjøres nærmere vurderinger av hvordan et skredutløp fra Riperbakken vil kunne gå og hvordan dette vil kunne ramme planområdet. Dersom det er fare for at skredmassene kan nå planområdet slik at bygningsmasse og infrastruktur blir rammet eller det kan være fare for liv og helse, må tiltak skisseres og innarbeides i planen slik at sikkerheten blir god nok.

**NVE har med bakgrunn i dette innsigelse til reguleringsplanen for Citygården- og hotellkvarartalet.**

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup  
regionsjef

Heidi Mathea Henriksen  
senioringeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*



Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 08.06.2021  
Vår ref.: 202000813-21  
Arkiv: 323  
Deres dato: 31.05.2021  
Deres ref.:

Saksbehandler:  
Heidi Mathea Henriksen  
22959759/hmh@nve.no

## NVE trekker innsigelse - Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet PlanID 463 - Ringerike kommune

**NVE har ikke lenger grunnlag for innsigelse til detaljreguleringsplanen for Citygården og hotellkvartalet i Ringerike kommune.**

Vi viser til brev av 31.05.2021 med anmodning om at vi trekker innsigelsen til reguleringsplanen for Citygården og hotellkvartalet. NVE hadde innsigelse til detaljreguleringsplanen for Citygården og hotellkvartalet fordi sikkerhet mot skred ikke var godt vurdert og ivaretatt i planen.

Ved planlegging av E16-Ringeriksbanen ble det kartlagt flere nye kvikkleiresoner i Ringerike kommune. Den kartlagte kvikkleiresonen 2264 Riperbakken viste utløpsområde med overlapp inn i planområdet for Citygården og hotellkvartalet. Med bakgrunn i at sikkerheten mot skred ikke var godt nok vurdert og ivaretatt i planen fremmet vi innsigelse til planen i brev av 26.06.2020.

Løvlien Georåd AS har gått gjennom det eksisterende materialet for 2264 Riperbakken og gitt en vurdering av sonens påvirkning på prosjektet, *20455 Notat RIG01 Geotekniske vurderinger*. Løvlien Georåd AS konkluderer med at

*«Løsneområdet kan reduseres basert på resultat fra stabilitetsberegning og borpunkt uten sprøbruddmateriale. Videre kan utløpsområdet reduseres som følge av redusert løsneområde samt bygningsmassen mellom løsneområdet og den aktuelle tomten. Dermed vil et ev. skred i kvikkleiresonen 2264 Riperbakken ikke påvirke tomten. Med bakgrunn i dette mener vi at den østlige delen av kvikkleiresonen bør reduseres».*

Vurderingene fra Løvlien Georåd AS er kvalitetssikret av NGI i notat 20200841-01-TN datert 05.02.2021.

Det geotekniske notatet fra Løvlien Georåd AS, *20455 Notat RIG01 Geotekniske vurderinger*, viser nå at planområdet er utenfor utløpsområdet for skred fra Riperbakken. Dette er meldt inn til NVE og sonen er nå endret i NVE Atlas.



Planområdet ligger utenfor faresonene for skred fra kvikkleiresonen Riperbakken.

**NVE har dermed ikke lenger grunnlag for innsigelse til detaljreguleringsplanen for Citygården og hotellkvartalet.**

Med hilsen

Ann-Kristin Larsen  
fung. seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen  
senioringeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:

14.09.2020

Vår ref:

2020/2540

Deres dato:

26.06.2020

Deres ref:

19/5097

Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Brede Kihle, 32266865

## Ringerike kommune - Statlig samordnet høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet

Vi viser til brev av 26. juni 2020 med høring av detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet i Hønefoss sentrum, gnr. 318/42 og 38/97.

Videre viser vi til e-post av 10. september hvor vi har fått utsatt frist for merknader til onsdag 16. september 2020.

### Saken gjelder

Planforslaget legger til rette for oppføring 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.

### Fylkesmannens roller i plansaker

Fylkesmannen har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har i brev til kommunene datert 08. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Fylkesmannen har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Fylkesmannen som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Fylkesmannen skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Fylkesmannen har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

### Oversikt over innsigelsene

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmer følgende innsigelse:

- NVE fremmer innsigelse på grunn av at sikkerheten mot skred ikke er godt nok vurdert og ivarettatt i planen.

## Samordning

Det går frem av uttalelsen til NVE at det gjennom arbeidet med den statlige reguleringsplanen for Ringeriksbanen og ny E16 er dokumentert kvikkleire i Hønefoss som har konsekvenser for planarbeidet. I sentrumsplanen er utløpssonen til dette området lagt inn som hensynssone for skredfare.

I ROS-analysen er det gjort refleksjoner knyttet til fare for at området kan rammes av et skred som løsner i kvikkleiresonen Riperbakken. Her er det vurdert at et skred ikke vil nå frem til planområdet. Det går ikke frem av ROS-analysen at denne vurderingen er gjort av en geotekniker.

NVE mener at det må gjøres nærmere vurderinger av hvordan et skredutløp fra Riperbakken vil kunne gå og hvordan dette vil kunne ramme planområdet. NVE mener at sikkerheten mot skred må avklares nærmere før planen kan vedtas.

Fylkesmannen har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

## Videre prosess

Fylkesmannen forutsetter at Ringerike kommune vurderer innsigelsen og samarbeider med NVE for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Fylkesmannen etter de ordinære rutine jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef

Brede Kihle  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg:

- 1 Uttalelse fra NVE, datert 8. september 2020
- 2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 11. september 2020

Kopi til:

Statens vegvesen region sør	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO



Fylkesmannen i Oslo og Viken

Vår dato:

11.09.2020

Vår ref:

2020/2540

Deres dato:

26.06.2020

Deres ref:

19/5097

Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Brede Kihle, 32266865

## Ringerike kommune - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet i Hønefoss sentrum

Vi viser til brev av 26. juni 2020 med høring av detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet i Hønefoss sentrum, gnr. 318/42 og 38/97.

Videre viser vi til e-post av 10. september hvor vi har fått utsatt frist for merknader til onsdag 16. september 2020.

### Bakgrunn

Planforslaget legger til rette for oppføring 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.

Ifølge oversendelsen er planforslaget i det vesentlige i tråd med overordna plan for området med hensyn til videre utvikling av sentrumsområdet. Det er imidlertid noe avvik fra høydebestemmelsene, krav til uteareal og opparbeidelse av lekeplass på bakkenivå. Avvik fra overordna plan vurderes imidlertid som begrenset.

Vi ga innspill til planarbeidet i brev av 10. februar 2020. Vi ba om at forhold knyttet til støy, luftforurensning, barn og unges interesser, landskap, klima, energi, universell utforming og naturmangfold ble tilstrekkelig utredet og ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.

### Fylkesmannens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

## Vurdering

Etter en gjennomgang av saken er det først og fremst nasjonale interesser knyttet til barn og unges interesser og støy som vi har merknader til.

Vi ser av forslaget at det er lagt opp til lekeareal på tak og at det er lagt opp til ca. 300 m<sup>2</sup>. Dette er fordelt på private balkonger og fellesareal for i alt 30 boenheter. For bomiljøet og for barn og unge mener vi det er uheldig at det ikke er tilrettelagt for et skjermet gårdsrom og lekeareal på bakkenivå. Det er vist til et lekeareal for de minste ca. 100 meter i sørvest på bakkenivå og som det er sikker gangvei til. Dette som et supplement for lekeareal på tak. Videre er det vist til lekeplasser og skoler i området. Det er også kort vei til park- og friområder. Vi har forståelse for at det kan være utfordrende i et sentrumsområde, hvor det er ønske om høy arealutnyttelse, å tilrettelegge for lekeplasser med tilstrekkelig kvalitet. Vi mener likevel det bør vurderes en lavere utnyttelse for å frigjøre areal på bakkenivå. Vi legger til grunn at barn- og unges representant er hørt i saken.

Når det gjelder ivaretagelse av støy er det gjennom støyfaglig utredning dokumentert at store deler av det planlagte bygget med boliger blir liggende utenfor sonen med støy som går over grenseverdien på 55 dB. Fasaden i sør og det sørøstlige hjørnet av bygget, har imidlertid støyverdier som går over grenseverdiene. Det er derfor viktig å unngå hjørneleiligheter her. Bestemmelsene som er foreslått er i tråd med støyretningslinjen for avviksområder. Det mener vi er bra. Slik vi vurderer saken vil det være oppnåelig å tilfredsstille kravene til støy for avviksområder for denne utbyggingen.

***Til slutt vil vi vise til uttalelsen fra NVE hvor det fremmes innsigelse for manglende ivaretagelse av fare for skred i området. Vi forutsetter at Ringerike kommune følger opp dette i samarbeid med NVE.***

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev til kommune for 2020](#) av 29.01.2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14.11.2019.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Geir Sørmoen (e.f.)  
seniorrådgiver

Brede Kihle  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Statens vegvesen region sør	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO

## Ringerike kommune - Reguleringsplan - Gbnr 318/97 - 318/429 med flere - Citygården og hotellkvartalet - Detaljregulering - Offentlig ettersyn av planID 463

Det vises til oversendelse datert 26.06.20.

Kommunen har vært generøs med å innvilge utsatt frist.

Hensikten med planarbeidet 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.

Planforslaget er i tråd med overordnet områderegulering Hønefoss (plan 431), men inntrukken 6. etasje avviker i forhold til høydebestemmelsene. Planforslaget rydder opp i et dårlig utnyttet område med grå bakgårdsarealer, og tilrettelegger for bedre og mer bymessig utnyttelse, nye byrom og tydeligere forbindelser.

Planområdet grenser ut mot Fv-290 Kongens gt.

### Kommunale planer

Planforslaget omfatter Citygården og hotellet med bakenforliggende areal, men det viktig å understreke at tegninger, illustrasjoner og solskyggeanalyser går langt ut over det aktuelle planområdet.

Planforslaget legger opp til en inntrukken 6. etasje som betyr at høyden i byplanen avvikes med ca. 3 meter.

Området har i dag en forholdsvis lav utnyttelse med et lavt bygg mellom hotellet og citygården. Dette bygget erstattes med et leilighetsbygg som gir en bedre utnyttelse. Planen for hotellet og Citygården vil bety en utbedring av forholdene i sentrum av Hønefoss. Den vil ta bort noe gateparkering og gi bilfrie gatetun. Planforslaget legger også opp til noen flere leiligheter i sentrum. Det vil på sikt styrke sentrum og vil gjøre at det blir mer liv og røre i gater og torv.

### PLAN Avdeling for kommunale planer

**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
**Besøksadresse:** Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO  
**Telefon:** 32 30 00 00

**E-post:** [post@viken.no](mailto:post@viken.no)  
**Internett:** [www.viken.no](http://www.viken.no)  
**Org.nr.:** 921693230

Et annet viktig element i planen er å opprettholde gangforbindelsen mellom Brutorget og Kirkegata.

Driften på det eksisterende hotellet er lagt ned. Hotellet får et tilbygg på baksiden. Dermed kan det åpnes for et eventuelt konferansehotell, som også kan bety mere aktivitet i byen. Planen viser at en inntrukket sjettede etasje på ny Citygård ikke vil være synlig fra Søndre torv eller fra Kirkegaten. Den vil ikke ha avgjørende betydning for solforholdene til Bryggerigården. For fotgjengere vil det bli en passasje mellom Sentrumskvartalet og Kirkegaten.

## **Planbestemmelser**

Planbestemmelsene er nokså omfattende og detaljerte, det er forså vidt greit nok, men det kan stilles spørsmål om det er nødvendig og hvor mye som skal tas i reguleringsplanen og hva som skal behandles i byggesaken. Ut ifra det vedlagte illustrasjonsmaterialet ser det ut som om regulering og byggesak kan behandles parallelt.

## **Krav til utenomhusplan**

I paragraf 3. 1. 1. er det satt krav til utenomhusplan i forbindelse med rammetillatelse. Kravene er nokså detaljerte og dekker en del som mangler i illustrasjoner og reguleringsplan. Det er svært viktig at utearealene får en god og hensiktsmessig utforming og opparbeides samtidig med prosjektet. Området er i dag lite attraktivt, det gjelder private og offentlige arealer, og det vil derfor være viktig å få en god utforming av utearealene som også styrke bypreget. Det som da gjenstår, og som ikke er en del av planen, er de store parkeringsarealene som forhåpentligvis blir transformert og får en annen utforming en gang i framtida.

## **Blågrønne strukturer**

Paragraf 2. 3. nevner blågrønn struktur og det er usikkert hvilket formål der siktes til. Det kommer også frem at trekket mot Kirkegata skal reguleres til bevaring, men ut ifra illustrasjoner og annet materiale kan vi ikke se at denne trekket er spesiell. Uansett er det viktig at området får en god utforming, spesielt uteområdene som allerede er kommentert.

## **Paragraf 3. 1. 2. Utforming og omgivelseskvalitet**

### Plassering og utforming

Bestemmelsen her er nokså generell, men vi vil understreke at nye bygninger bør få en god og estetisk utforming og bør ha et spesielt preg som gjør at bygningene faller godt inn i bybebyggelsen. Byen har noen bygninger som har et særpreg og som representerer ulike perioder derfor er det viktig at nåtiden også bør sette sitt særpreg med god arkitektur. Det gjelder spesielt det foreslåtte bygget mellom Bryggerigården og hotellet. Bygget henvender seg ut mot Kirkegata og bør være stedstilpasset med en god og unik arkitektonisk utforming.

## **Samferdsel og Infrastruktur**

Infrastrukturavdelingen i Viken har følgende merknader til planforslaget:



- Området er støyutsatt. Iht. Statens vegvesens støysonekartlegging for riks- og fylkesveger ligger deler av planområdet i rød støysone. Iht. retningslinje fra Miljøverndepartementet for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016, er rød støysone lite egnet til støyfølsomme bruksformål som f.eks. bolig. Ut ifra planforslaget er det hoteldelen som blir liggende i rød støysone.

Det er utarbeidet en støyutredning til planforslaget. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet må det dokumenteres at hver enkelt boenhet har et innendørs støynivå iht. byggeteknisk forskrift etter plan- og bygningsloven. I tillegg må hver enkelt boenhet ha et støynivå på 55 dB på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål. Vi minner om at innglassing av balkong ikke er å regne som stille side, men er å betrakte som et dårlig uterom.

Vi minner om kommunens ansvar som støymyndighet.

- Iht. planforslaget ligger formålsgrensen innenfor det som i dag er vegareal. Vi forutsetter derfor at det ikke skal være behov for å ta i bruk vegareal som midlertidig beslag for gjennomføring av tiltaket.
- Kirkegata er en viktig gate i forhold til kollektivtrafikk
- Området grenser til området som benyttes som kollektivterminal

Infrastrukturavdelingen har ingen øvrige merknader til planforslaget.

### **Bygningsvern og landskap**

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. Konsekvenser for omkringliggende kulturmiljø, herunder særlig synlighet og nærvirkning fra Søndre torv, er delvis utredet som del av planarbeidet.

Citygården skal rives for å gi plass til et leilighetskompleks. Dette er å forstå som et infillprosjekt som vil gi en mer helhetlig kvartalsstruktur sammen med Bryggerigården, Sparebankbygget og Rutebilgården. Den planlagte nye bebyggelsen tar tilstrekkelig hensyn til omkringliggende verneverdig bebyggelse gjennom volumbruk, materialuttrykk og formspråk. Seksjon for Bygningsmiljø og Landskap har ingen spesielle merknader til det innsendte planforslaget.

### **Konklusjon**

Reguleringsplanen omfatter Citygården og eksisterende hotell med påbygg, men illustrasjoner, tegninger etc., går langt ut over planområdet, noe som er positivt. I og med at dette materialet er såpass omfattende kan det se ut som at det her er parallellbehandling av byggesak og plansak og at prosjektet kan bli realisert. Det er viktig å få liv og røre i sentrum og større aktivitet, noe som ligger fast i områdereguleringen. Det er svært viktig at utearealene

knyttet til de ulike byggene for en god utforming og blir opparbeidet samtidig med byggene. Dette styrker byens attraktivitet.

Kommunen bør ha søkelys på de tilgrensende arealer som oppfatter store parkeringsarealer og kollektivknutepunktet. Det er viktig at disse tilgrensende arealer også får en god utforming og står i stil til områdene som nå blir utbedret og transformert.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf  
Avdelingsleder

Terje Øverland Lønseth  
Rådgiver

Saksbehandler Kommunale planer, Terje Øverland Lønseth

Saksbehandler Samferdsel og infrastruktur, Rune Seim

Saksbehandler Bygningsvern og landskap, Hilde Roland

976957628  
Ringerikskraft AS  
Postboks 522  
3504 HØNEFOSS  
NO Norge  
eva.edvardsen@ringeriks-kraft.no

940100925  
RINGERIKE KOMMUNE  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Dato:26.6.2020

**Tilbakemelding på Offentlig ettersyn av planID 463 - Detaljregulering for Citygården- og hotellkvartalet**

OK Mottatt

984592892  
Kirkegaten 7 ANS  
c/o Marit Muggedal Nilsen  
Båntjernveien 17  
3514 HØNEFOSS  
NO Norge  
marit.muggedalnilsen@gmail.com

940100925  
RINGERIKE KOMMUNE  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Dato:30.6.2020

**Tilbakemelding på Offentlig ettersyn av planID 463 - Detaljregulering for Citygården- og hotellkvartalet**

Ok