



Arkiv: PLANID-488,
PLANNAVN-488 -
Detaljregulering
for Alles hus,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
318/443
Journalpostnr.: 21/8500-68
Saksbehandler: Ingrid Strømme
Dato: 14.05.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
52/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	03.06.2024
25/24	Formannskapetets Strategi og plan	12.06.2024
88/24	Kommunestyret	20.06.2024

488 - Detaljregulering for Alles kulturhus - 2.gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 12.06.2024 - 25/24

1. 488 Detaljregulering for Alles kulturhus vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 488 Detaljregulering for Alles kulturhus vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Stiftelsen Ringerike kultureiendom AS
Fagkyndig: Norconsult AS
Prosjektleder: ASAP Prosjekt AS, v/Dagfinn B. Aslaksrud

Sammendrag:

Reguleringsplanen for Alles kulturhus legger til rette for både trinn 1, som nå er gjennomført, og trinn 2 som er tilbygg/påbygg, utvidelse av arealer bak hovedscenen og opparbeidelse av utearealer.

Planen er en privat detaljregulering. Saken var til 1.gangsbehandling i august 2023 og var på høring og offentlig ettersyn høsten 2023. De viktigste endringene i planen etter høring og offentlig ettersyn er at «kyss og kjø» og utvendig heis er tatt ut av planen, og at det er rekkefølgekrav til nye HC-parkeringsplasser i parkeringshuset til Sentrumskvartalet. Kommunedirektøren mener at «kyss og kjø» og utfordringer med høydeforskjell mellom Kongens gate og opp til nivå med resten av sentrum må håndteres på et mer overordnet plannivå, siden det angår mer enn bare kulturhuset.

Kommunedirektøren vurderer at planen er i tråd med byplanen og mange av målene i samfunnsdelen.

Alles kulturhus har allerede bidratt til et kulturløft for Hønefoss og Ringerike, denne reguleringsplanen gir muligheter for å forsterke dette. Planforslaget legger også opp til innbydende utearealer.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen endelig vedtas.

Kommunestyret 20.06.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 88/24 Vedtak:

1. 488 Detaljregulering for Alles kulturhus vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Formannskapetets Strategi og plan 12.06.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som Formannskapetets innstilling til Kommunestyret.

FS2- 25/24 Vedtak:

1. 488 Detaljregulering for Alles kulturhus vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

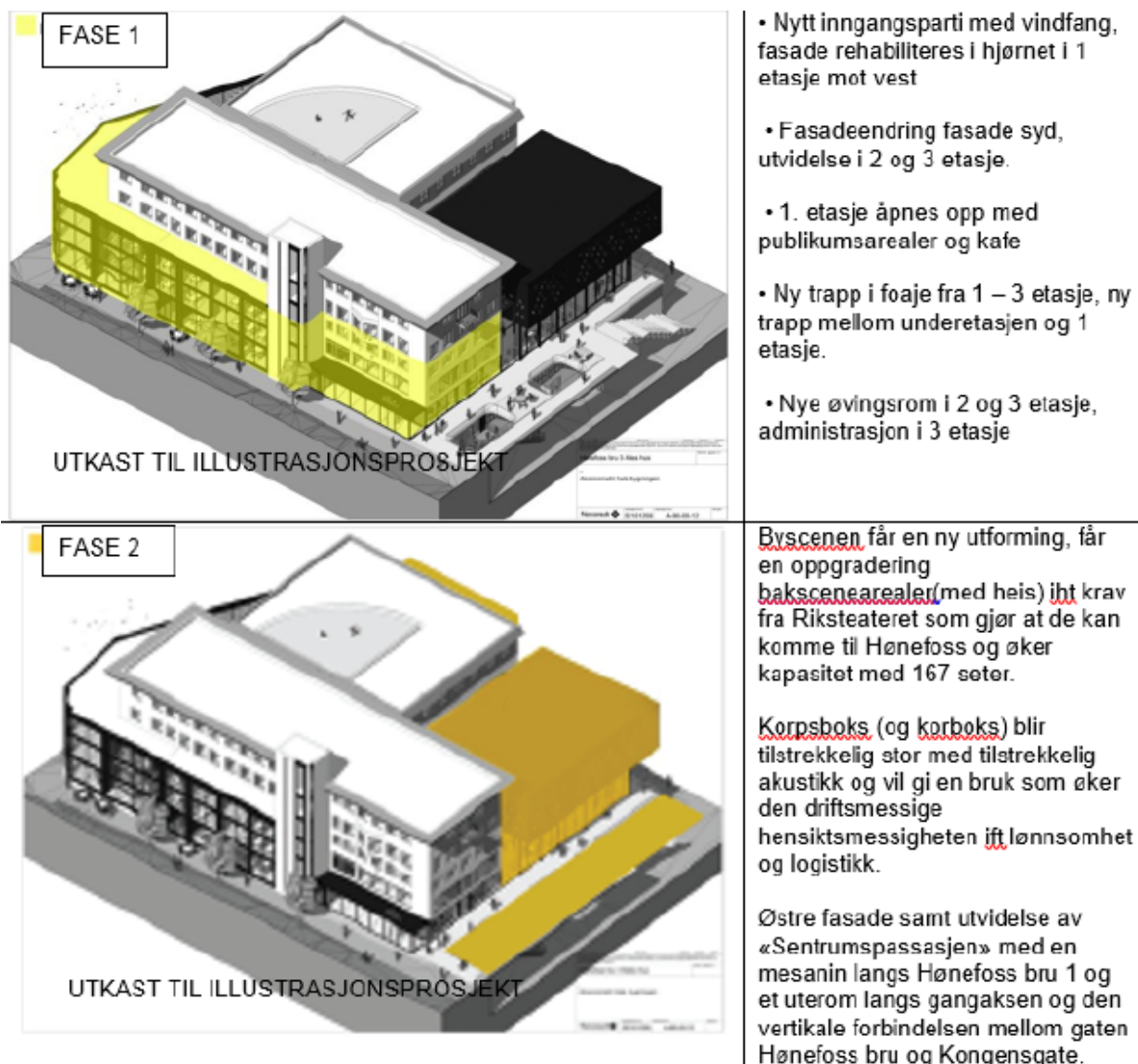
HMA- 52/24 Vedtak:

1. 488 Detaljregulering for Alles kulturhus vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Bakgrunn:

Byplanen forutsetter at feltet for Alles kulturhus er ferdig utbygd, og setter dermed krav til at det ved nye tiltak må lages en reguleringsplan. Fase 1 av Alles kulturhus, som nå er ferdig bygd, med blant annet hovedinngang fra gata, fikk byggetillatelse under vilkår av at det var igangsatt en reguleringsplan.

Reguleringsplanen åpner også for fase 2. Dette innebærer blant annet nytt påbygg/tilbygg, utvidelse av hovedscenen, samt videreutvikling av uteoppholdsarealer rundt kulturhuset. Bildet under beskriver de to fasene.



Figur 1- Oversikt over tiltakene i fase 1 og fase 2 av Alles kulturhus.

Det er redegjort nærmere for bakgrunn og beskrivelse av saken i [saksframlegg til 1.gangsbehandling](#).

Endringene som er gjort i planen etter 1.gangsbehandling er beskrevet under «Beskrivelse av saken» lenger ned i dette saksframlegget.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023 ([sak 69/23](#)) og formannskapetets Strategi og plan 22.08.2023 ([sak 50/23](#)). Formannskapetets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Fueled behovskartlegging
- Konklusjon fra behovsanalysen
- Vannlinjeberegning
- Vurdering av rasfare og kvikkleire
- Forprosjekt akustikk
- Illustrasjonsplan 02.05.2024
- Innspill til varsel om oppstart
- Oppsummering og kommentering av innspill til oppstart
- Oppsummering av medvirkning ByLab
- Foreløpig fasadetegninger
- Soldiagram eksisterende situasjon og fase 2
- Dambruddsbølgeberegning
- VA-notat
- Trafikknotat
- Terrengsnitt, foreløpige
- Brannkonsept
- Oppsummering og kommentering av høringsuttalelser
- Høringsuttalelser til offentlig ettersyn
- Innspill til varsel om utvidelse av planområdet etter off. ettersyn
- Oppsummering og kommentering av innspill ved varsel om utvidelse av planområdet

Under er utsnitt av illustrasjonsplanen, som viser særlig hvordan utearealene er planlagt.



Figur 2 Illustrasjonsplan for planområdet til 488 – Alles kulturhus

Beskrivelse av planforslaget, inkludert foreløpige illustrasjoner framgår av planbeskrivelsen kapittel 6.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.09.2023 – 21.10.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- «Kyss og kjør» er tatt ut av planen
- Nye HC-parkeringsplasser er sikret i parkeringshuset til sentrumskvartalet
- Utendørs heis er tatt ut av planen
- Naboers hensyn når det gjelder lysforurensing er sikret med bestemmelse 3.3

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Prosess for å forsøke å løse «kyss og kjør» i reguleringsplanen:

I planforslaget som var til høring og offentlig ettersyn var det foreslått regulert på- og avstigning «kyss og kjør», mellom bygget og Kongensgate på felt GT (gatetun). Etter høringen ble det vurdert at det er for lite plass til «kyss og kjør» her. Det ble derfor sett på muligheten for å flytte «kyss og kjør» til Fossveien.

For at dette skulle være mulig måtte planområdet utvides, og naboer til utvidelsen av planområdet ble dermed varslet. Det kom inn to innspill til varsel om utvidelse av planområdet; fra Buskerud fylkeskommune og fra Bjerke & co Eiendom AS. Begge innspillene ligger vedlagt. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i vedlegg.

Det vises også til grunnlagt spørsmål til ordfører Inger Lise Ringerike Høyre i kommunestyremøtet 22.02.2024, [sak 01/24](#), hvor det argumenteres for at «kyss og kjør» vil øke biltrafikken i Hønefoss.

Etter en helthetsvurdering har kommunedirektøren valgt å gå bort fra løsning om «kyss og kjør», både i Fossveien og i reguleringsplanen forøvrig.

Forslaget om «kyss og kjør» i Fossveien er nå forkastet av kommunedirektøren fordi det vurderes at det vil bli unødvendig mye kjøring, potensielt utrygge situasjoner blant annet ved at de som blir satt av vil gå raskeste vei, det vil si å krysse Fossveien utenom fotgjengerfelt. Kommunedirektøren ønsker ikke å legge opp til en løsning som kan skape farlige situasjoner. Trafikken ned Fossveien har økt den siste tiden, og dette forsterker risikoen for eventuelle ulykker.

Sentrum i Hønefoss mangler definerte steder for «kyss og kjør», ikke bare for de som skal til Alles kulturhus, men de som skal bli satt av i sentrum for øvrig.

Det er i denne planprosessen gjort flere forsøk på finne et godt egnet sted for «kyss og kjør», som også ville kunne bli brukt av andre enn besøkende til kulturhuset. Det har imidlertid ikke lyktes å finne noen gunstige steder for dette. Kommunedirektøren mener derfor at dette er noe som må løses gjennom overordnet planlegging, fortrinnsvis gjennom

mobilitetsplan for Hønefoss.

Utendørs heis er tatt ut av planen

Utendørs heis var med i planforslaget til 1.gangsbehandling og høring og offentlig ettersyn. Heisen ble i første omgang tatt inn for å sørge for en likeverdig inngang for personer med nedsatt funksjonsevne, fordi fortauet er for bratt på østsiden rundt bygget og i Fossveien. Ved 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn var det også HC-parkeringer i Fossveien utenfor ByLab. Planen setter nå heller rekkefølgekrav til to nye HC-parkeringer inne i parkeringshuset til Sentrumskvartalet. Forslagsstiller har ønsket å ta heisen ut av planforslaget. Grunnen til dette er sammensatt. De viser til at høydeforskjeller i sentrum i likhet med «kyss og kjø» er et grep som må løses på overordnet plannivå. I tillegg viser de til at det er et fordyrende element. HC-parkeringer i sentrumskvartalet gjør at det er lettere for rullestolbrukere o.l. å komme til kulturhuset. Etter en helhetsvurdering har kommunedirektøren kommet frem til at den utvendige heisen bør tas ut av planen. I tillegg til argumentene fra forslagsstiller har kommunen også lagt vekt på at en eventuell heis vil redusere innsyn i trappa.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i byplanen. Det er regulert til sentrumsformål (BS13), torg, samferdselsareal og planforslaget er i tråd med byplan. Sentrumspassasjen, trappen ned til innkjøring til parkeringshuset til Sentrumskvartalet, samsvarer med formålet i byplanen (o_SGG3) som er gangvei, gangareal og gågate. Torgformålet i byplanen videreføres for Hønefoss bru. Planforslaget er med å bygge oppunder byplanens prinsipper om å binde byen sammen og forsterke aksene fra nordsiden og mot Søndre Torv.

Planforslaget utfordrer heller ikke høydebegrensningene i byplanen.

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget er i tråd med mange av målene i samfunnsdelen når det gjelder økonomisk og sosial bærekraft, og bærekraft for klima og naturmiljø. Alles kulturhus vil styrke sentrum og i tillegg til organiserte aktiviteter og arrangementer være møteplass for mer uformelle aktiviteter. Planens fokus på tilrettelegging for gående, syklende og en forskjønning av utearealene med grøntelementer, er i tråd med bærekraftsmålene innenfor klima og naturmiljø.

I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien i samfunnsdelen.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling og Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger svært sentralt i Hønefoss. Ombyggingen som gjør at hovedinngangen vender mot torget Hønefoss bru vil gjøre at bygget henvender seg til byen og til myke trafikanter og vil oppleves som en mer integrert del av sentrum. Utvidelsen av kulturtilbudet og flottare utearealer vil skape mer liv og aktivitet i Hønefoss.
Boligbebyggelse	Planen åpner ikke for flere boliger enn de 7 leilighetene som er der i dag.
Tilrettelegging for gående og syklende	Tilgjengeligheten for gående og syklende bedres ved at det blir mer attraktivt å oppholde

	seg rundt kulturhuset, både på sykkel og til fots. Gaten Hønefoss bru endres fra å ha et smalt fortau, parkering og kjørefelt til å være torg. En oppgradering av trappen ned mot Kongens gate (Sentrumspassasjen) vil forsterke dette. Parkeringsplassene tas bort fra arealet bak bygget mot Kongens gate, og det blir rikelig med sykkelparkeringsplasser.
Jordvern	Ikke relevant.
Næringsutvikling	I planbeskrivelsen oppgis det at utbyggingen skaper ca 10 nye arbeidsplasser i forbindelse med kulturhuset. I tillegg vil utvidelse av kulturtilbudene styrke Hønefoss som kulturby. Økt bruk av sentrum som fritidsdestinasjon vil komme alle omkringliggende næringsinteresser til gode. Kulturhuset vil bli en møteplass i sentrum som kan gi unge mulighet til både organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter, og vil være en langsiktig investering i befolkningens helse og kompetanse.
Masseforvaltning	Ikke relevant
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget setter rekkefølgekrav til 2 nye HC-parkeringsplasser i sentrumskvartalet, opparbeidelse av utearealer og pullerter for å hindre innkjøring til bygget.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til Sentrumsformål. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for Sentrumsformål som slår fast at «Hovedtyngden av handels, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål» og «Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad».

Juridiske forhold:

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, og formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Planen har rekkefølgekrav til tiltak på torg og samferdselsarealene, slik som ny trapp, gatedekker, pullerter m.m. Det må også påberegnes kostnader til drift og vedlikehold. Utbyggingsavtalen vil avklare fordeling av ansvar og kostnader mellom tiltakshaver og kommunen for opparbeidelse av disse arealene.

Planen vil gi ca. 10 flere arbeidsplasser, som vil gi økte skatteinntekter til kommunen. I tillegg vil styrking av kulturtilbudet være med å sette Hønefoss på kartet og bidra til at kommunen blir mer attraktiv som en kommune å bosette seg i.

Kommunedirektørens vurdering:

Positive effekter for lokalsamfunnet

Planen legger til rette for styrking av kulturtilbudet i kommunen, som er i tråd med mange av målene i samfunnsdelen.

Et styrket kulturtilbud på Ringerike vil gi ringvirkninger for hele samfunnet. En møteplass i sentrum som kan gi unge mulighet til både organiserte og uorganisert fritidsaktiviteter, vil være en langsiktig investering i befolkningens helse og kompetanse. Økt bruk av sentrum som fritidsdestinasjon vil komme alle omkringliggende næringsinteresser til gode.

Byrom

Planen legger opp til mer liv mot gata, aktiv bruk av utearealene, og tilrettelegging for gående og syklende. Endring av Hønefoss bru (gata foran hovedinngangen) til sambruksareal forsterker inntrykket av å forlenge torget frem mot brua/fossen. Sentrumspassasjen vil også få en oppgradering og aktivisering i fase 2.

«Kyss og kjør»

At planen nå ikke lenger inneholder «kyss og kjør» og utvendig heis er redegjort for under avsnittet «Beskrivelse av saken» i saksframlegget. Det er gjort flere forsøk i planprosessen på å finne et optimalt sted for av- og påstigning, uten å lykkes.

Siden «kyss og kjør» ikke bare er viktig i denne saken, men også for resten av sentrum i Hønefoss, mener kommunedirektøren at dette må løses gjennom overordnet planlegging, ved å se mer helhetlig på hvor det er behov for dette i Hønefoss.

Når det gjelder mindre barn og andre som skal leveres med bil til kulturhuset, er det per i dag mulig å parkere på Tippen og de andre kommunale parkeringsplassene i nærheten, samt parkeringshuset i Sentrumskvartalet. På lengre sikt vil flere av de kommunale parkeringsplassene bli borte, siden arealene er regulert til utvikling i byplanen. Det er derfor viktig at behovet for «kyss og kjør» blir vurdert i et langsiktig og helhetlig perspektiv for Hønefoss. Kommunedirektøren mener det er naturlig at dette blir gjort i mobilitetsplan for Hønefoss.

Universell utforming:

Planen setter rekkefølgekrav til påkjøringssikre pullerter etter innkjøringen til Sentrumskvartalet, og det er kun utrykningskjøretøy som kan kjøre videre. Dette gjør at det ikke kan være noe HC-parkering/avsetningspunkt ved hovedinngangen. Den utvendige heisen som var i planforslaget til 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn er etter en helhetsvurdering tatt ut. Høydeforskjeller i Hønefoss er en utfordring, høydeforskjellen er for omfattende til at den kan løses i en enkelt detaljregulering for ett bygg. Denne problemstillingen må løses på overordnet plannivå. Ved byggesøknad må det redegjøres for tilkomst til kulturhuset for personer med nedsatt funksjonsevne.

Naturmangfold og grønnstruktur

Forslagsstiller har vurdert forholdet til kravene i kapittel 2 i naturmangfoldloven i kapittel 7.5 i planbeskrivelsen. Der konkluderer de med at mer vegetasjon med artstyper som vil være positive for lokalet biologisk mangfold er positivt for naturmangfold. Videre at ettersom planen dreier seg om tilbygg/påbygg/rehabilitering vil det være lite negative konsekvenser, og tiltaket vil ikke bygge ned eksisterende grøntområder.

Kommunedirektøren vurderer at planen vil gi en vesentlig forbedring fra dagens situasjon når det gjelder naturmangfold, grøntmiljø og overvann.

Barn og unge

Alles kulturhus styrker kulturtilbudet for barn og unge. Det er også satt av arealer til opphold uten kjøpsplikt i kulturhusets åpningstid. Sentrumspassasjen skal oppgraderes, noe som er positivt også for Freezone og øvrig ferdsel i området. Flere av innspillene til Ungdomsrådet er tatt med inn i reguleringsplanen.

Samlet vurdering

Det har vært viktig for kommunedirektøren at planforslaget er i tråd med kommunens mål

og hensikt, både gjennom kommuneplanen og byplanen.

Reguleringsplanen legger godt til rette for grønn mobilitet, gjennom fjerning av parkeringsplasser bak hovedscenen og Kongens gate og krav til sykkelstativer. Grepert med at hovedinngangen er lagt i gata Hønefoss bru gjør også at kulturhuset er enda nærmere knyttet til torgarealene. Alles kulturhus har allerede bidratt til et kulturløft for Hønefoss og Ringerike og den nye reguleringsplanen åpner for å løfte kulturlivet, engasjementet og helse for befolkningen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at reguleringsplanen kan vedtas.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas
saksbehandler: Ingrid Strømme

Vedlegg:

488-Plankart-2 gangsbehandling
Planbestemmelser_2.gangsbehandling
Planbeskrivelse_2.gangsbehandling
ROS-analyse
Fueled behovskartlegging
Konklusjon fra behovsanalysen
Vannlinjeberegning
Vurdering av rasfare og kvikkleire
Forprosjekt akustikk
Illustrasjonsplan 02.05.2024
Innspill til varsel om oppstart
Oppsummering og vurdering av innspill til varsel om oppstart
Oppsummering medvirkning Bylab
Foreløpige fasadetegninger
Soldiagram eksisterende situasjon og fase 2
Dambruddsbølgeberegning
VA-notat
Trafikknotat
Terrengsnitt,foreløpige
Brannkonsept
Høringsuttalelser til offentlig ettersyn
Oppsummering og kommentering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn
Innspill til varsel om utvidelse av planområdet
Oppsummering og kommentering av innspill til varsel om utvidelse av planområdet