

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet  
Kommunestyret

---

Arkivsaksnr.: 10/2780-43

Arkiv: REG 258

---

## 2. GANGSBEHANDLING

### REGULERINGSPLAN NR. 0605\_ 358 "HØNENGATA 18-20"

#### Forslag til vedtak:

1. Detaljregulering nr. 0605\_ 358 «Hønengata 18-20» med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Deler av reguleringsplan nr. 64 «Hønefoss sentrum» vedtatt i 1976, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

#### Sammendrag

*Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av dagligvarebutikken, i dag Rema 1000. I eksisterende bygg er det 12 leiligheter og 3 hybler. Det planlegges for rundt 12 nye boliger. Det er planlagt for rundt 100 parkeringsplasser og p-plassen blir utvidet til å inkludere et kommunalt areal. Det skal opparbeides lekeplass for beboerne i bygget, som også skal kunne nyttes av andre beboere i området. Huset i Hønengata 20, som har høy verneverdi, er avklart at kan rives.*

*Ved offentlig ettersyn kom det inn to innsigelser. En fra vegmyndigheten på planlagt innkjøring fra Hønengata nord for lyskrysset, denne er fjernet og innsigelsen trukket. I Fylkesmannens innsigelse ble det påpekt at boligene er støyutsatte utover anbefalte grenseverdier, her er planforslaget justert og innsigelsen trukket.*

#### Innledning / bakgrunn

Saken startet med en henvendelse i mai 2010 fra tiltakshaver med ønske om å utvide dagens forretningsbygg nordover langs Hønengata. Dagens butikk fremstår ikke rasjonell og kundeattraktiv nok, samtidig som lagerforhold og logistiksituasjonen er gammeldags og uholdbar i HMS-sammenheng.

#### Tidligere behandlinger og vedtak

- Hovedkomiteén for miljø – og arealforvaltning meldte i møte 06.06.2011, sak 75/11 oppstart av detaljregulering for Hønengata 18- 20.

- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i møte 06.02.2012, i sak 29/12.

## **Beskrivelse av saken**

### **Planforslaget**

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "0605\_nr. 358 Hønengata 18-20" i målestokk 1:500, datert 26.09.2012
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 25.09.2012.
- Planbeskrivelse datert 23.12.2011.

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse: Se vedlegg.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 64, "Hønefoss sentrum" vedtatt i 1976. I kommuneplanens arealdel, soneplan for Hønefoss vedtatt 30.08.2007, er de søndre arealene i reguleringsplanen avsatt til senterområde og nordre del av arealet avsatt til boligområde.

### **Endringer etter 1.gangsbehandling**

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er

- Avkjøring fra Fv 35 nord for lyskrysset er tatt ut av planen, i tråd med kravene til Statens vegvesen for å kunne egengodkjenne planen.
- Støykravene i reguleringsbestemmelsene er justert i tråd med Fylkesmannens krav. Nye retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1521, kom i juli 2012. Og det er disse retningslinjene som planleggingen skal forholde seg til. Reguleringsbestemmelsene er innrettet etter dette.

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

### **Høringsuttalelser:**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.02.2012 – 26.03.2012. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Disse følger som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert i eget vedlegg.

### **Innsigelser**

Statens vegvesen og miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Etter dialog og ytterligere utredninger med derpå følgende justeringer i planforslaget, er innsigelsene nå trukket. Innkomne innsigelser til planen fremgår i eget vedlegg der høringsuttalelsene er referert og rådmannens kommentarer til disse.

### **Forholdet til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 30.08.07, er søndre deler av området avsatt til senterområde og de nordre delene avsatt til boligområde. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

### **Juridiske forhold**

I området gjelder gammel reguleringsplan nr. 64 "Hønefoss sentrum" vedtatt i 1976, som viser forretninger/kontorer og veger på deler av det aktuelle arealet. Store deler av denne planen er ikke gjennomført i de 35 årene som er gått. En avlastningsveg med planlagt korridor for "Vesttangenten" berører planområdet nordvestre hjørne. Ny reguleringsplan med tilhørende nye bestemmelser vil evt. oppheve og erstatte gamle planer og bestemmelser i området.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet.

### **Økonomiske forhold**

Ringerike kommune eier arealer i det aktuelle området. Noe av dette arealet leies bort til en tredje part. Her står et bygg som fungerer som et salgskontor for et husfirma. Huset er uten kjeller. Kommunen har signalisert at de ønsker en annen bruk av sine eiendommer her, og at dette leieforholdet av tomta avsluttes. I planen er dette bygget markert som bygg som forutsettes fjernet. Kommunen må, som eiendomsbesitter, vurdere hvordan disse arealene skal forvaltes i framtiden. Det kan nå være aktuelt å selge arealet.

### **Alternative løsninger**

Rådmannen ba, i oppstartsaken, om at tiltakshaver må dokumentere nødvendigheten av å fjerne det verneverdige bygget i Hønefossveien 20.

I planbeskrivelsen til reguleringsplan nr. 358 "Hønefossveien 18-20" er butikkutvidelsen vurdert i forhold til å bevare det verneverdige bygget Hønefossveien 20, som er i tiltakshavers eie.

Det er vurdert tre ulike utvidelsesmuligheter, se vedlagt planbeskrivelse.

Tiltakshaver konkluderer med at den eneste gjennomførbare løsning er å rive boligbygg og garasje som er oppført på 317/168 (Hønefossveien 20) og at nybygg kobles til eksisterende bygning på Hønefossveien 18.

Ved 1. gangsbehandling av planforslaget ble spørsmålet om å rive Hønefossveien 20 viet spesiell interesse og pkt. 3. i vedtaket lød:

- 3. Interessesmotsetninger i forhold til å rive verneverdig bolig i Hønefossveien 20 må særlig belyses og høres.*

Det er ikke kommet spesielle merknader eller innsigelse i forhold til riving av huset.

### **Rådmannens vurdering**

#### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår i eget trykt vedlegg.

#### **Innsigelser**

Det er gjort endringer i planforslaget og reguleringsbestemmelsene for å imøtekomme innsigelsen fra Statens vegvesen og miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen. Innsigelsene er nå trukket (se vedlegg nr. 6 og 7). Kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

#### **Samlet vurdering:**

Planforslaget er godt bearbeidet og legger til rette for en utvidelse av butikktilbudet i denne delen av byen. Det planlegges flere parkeringsplasser på bakkeplan. Parkeringsbehovet for en dagligvarebutikk må dekkes gjennom bakkeparkering for at butikken skal kunne

fungere optimalt, selv om det er et paradoks å bruke utearealer i bysentrum til parkering.

I dette området av Hønefoss er det flere boligprosjekter på gang og det er viktig å beholde nærbutikk-tilbudet pga den interne bytrafikken.

I forhold til husfirmaet som leier grunn i området må det avsettes rimelig med tid før arealet tas i bruk til vedtatt reguleringsformål, slik at denne bedriften kan få tid til å etablere seg et annet sted.

Det planlegges også for flere boliger i tilknytning til utvidelsen, noe som er i tråd med ønsket om tilrettelegging for vekst i sentrum av Hønefoss. Planen legger til rette for en lekeplass innenfor området og en gangvegforbindelse mellom Hønengata og Parkgata, noe som vil bidra positivt for utearealene i kvartalet.

For bybildet forventer rådmannen en estetisk oppgradering av fasadene for butikkbygget i Hønengata 20. Dette ivaretas i reguleringsbestemmelsene, der det nærmere er redegjort for byggesøknadens innhold.

Rådmannen ser at planen er i tråd med overordnede strategier for byutvikling, og stiller seg positiv til at nærbutikken som holder til i Hønengata 18 videreutvikles.

Reguleringen viser en mer detaljert og spesifisert bruk av arealene i planområdet og detaljreguleringen må innarbeides ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at reguleringsforslaget 0605\_358 "Hønengata 18-20" vedtas slik det nå foreligger.

## **Saksdokumenter**

Trykte vedlegg:

1. Plankart nr. 0605\_358 "Hønengata 18-20", målestokk 1:500, til 2. gangsbehandling
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 25.09.2012
3. Planbeskrivelse datert 23.12.2011.
4. Sammendrag av høringsuttalelser, datert 25.09.2012.
5. Brev fra Fylkesmannen i Buskerud, der miljøvernavdelingen trekker innsigelsen til forslag til reguleringsplan for Hønengata 18-20 i Ringerike kommune, datert 11.09.2012.
6. Brev fra Statens vegvesen «Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan nr. 258 Hønengata 18-20», datert 22.03.2012

Utrykte vedlegg:

7. Høringsforslaget; plankart 1:1000 med tilhørende bestemmelser, merket "Offentlig høring"
8. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget, HMA 06.02.2012, sak 29/12.
9. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget, HMA06.02.2012, sak 29/12.
12. Reguleringsplan nr. 64 "Hønefoss sentrum", vedtatt i 1976.
10. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 22.03.2012
11. Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 23.03.2012
12. Uttalelse fra Ringeriks-Kraft Nett

13. Uttalelse fra Ringerike kommune v/kommuneoverlegen, datert 26.03.2012
14. Uttalelse fra Ringerike kommune v/Ungdomsrådet
15. Uttalelse fra Ringerike kommune v/Eiendomsforvaltningen, datert 29.02.2012
16. Uttalelse fra Ringerike kommune v/trafikkrådet, datert 10.02.2012
17. Uttalelse fra Ringerike kommune v/rådet for funksjonshemmede, datert 07.03.2012
18. Uttalelse fra Tyri Hus AS, datert 21.02.2012
19. Uttalelse fra Tyri Hus AS, datert 22.02.2012
20. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
21. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
22. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
23. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Ringerike kommune, 26.09.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Grethe Tollefsen