

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet  
Kommunestyret

---

Arkivsaksnr.: 12/746-31

Arkiv: L12

---

## **0605\_313-01 DETALJREGULERING FOR "BYPORTEN" - 2. GANGSBEHANDLING**

### **Forslag til vedtak:**

1. 0605\_313-01 detaljregulering for «Byporten» med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. De deler av detaljregulering nr.0605\_313 Byporten, vedtatt 12.11.09, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### **Sammendrag**

I forbindelse med bygging av rundkjøring ved Byporten må det gjøres en grunnavståelse fra Storgaten 26. Formannskapet behandlet saken om makeskifte og grunnerverv den 08.05.12 sak. 80/12. Ringerike kommune overdrar 620 m<sup>2</sup> av sin grunn til Statens vegvesen.

Rådmannen vil forhandle med Statens vegvesen om vederlag, og saken om økonomisk kompensasjon vil fremlegges til politisk behandling. Det er ønske fra grunneier at området BFK-2 som er Haugli sin eiendom pluss kommunens del som benyttes til makeskifte, reguleres til bolig/forretning og kontor. Rundkjøringen må justeres noe for å tilpasses. Hele planen oppdateres til ny planlov.

### **Beskrivelse av saken**

#### **Dagens situasjon**

Reguleringsplan nr.313 «BYPORTEN» ble vedtatt 12.11.09 i kommunestyret. Bakgrunn for denne reguleringen var å endre kvartalet Storgata – Owrensgate-Kongens gate – Sundgata som er omtalt som «Fordkvartalet» til forretning /kontor/ bolig. Det medførte endringer av vegarealer, rundkjøring og Haugli sin eiendom gnr. 318 bnr. 92. Området som er regulert som park i gjeldende plan og er Ringerike kommune sin eiendom er vedtatt å brukes som makeskifte. I forbindelse med planlagt bygging av rundkjøring på Fv 35 ved Byporten, gjennomføres grunnavståelsen fra gnr. 318 bnr. 92, eier Storgaten 26 Hønefoss AS, ved makeskifte. Ringerike kommune overdrar ca. 620 m<sup>2</sup> grunn fra sin eiendom, gnr. 318 bnr.337, til Statens vegvesen, som benytter arealet som makeskifteobjekt til Storgaten 26 Hønefoss AS. Betingelsene for ovennevnte er at arealet som overdras fra Ringerike

kommune til Statens vegvesen, godkjennes omregulert fra grøntareal til bolig eventuelt i kombinasjon med forretning og kontor som primært ønske fra grunneier.

### **Planforslaget**

Forslag til reguleringsplan for 0605\_313-01 «BYPORTEN» er utarbeidet av Ringerike kommune.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "BYPORTEN" i målestokk 1:1000, merket 2.gangsbehandling
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 30.10.12

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er i reguleringsplanen fra 12.11.09 regulert til forretning /kontor/ bolig i K1, forretning /kontor i K2 og park helt i sør. I nytt forslag er K1 =BFK-1 og fortsatt bolig /forretning/kontor med utnyttelsesgrad maks BRA 18000 m<sup>2</sup>. K2 som har benevnelsen BFK-2 er endret fra forretning/kontor og maks BRA 2500 til bolig forretning og kontor med maks BRA 4500 m<sup>2</sup> og maks cote-høyde angitt på kartet på 85. Parkområdet er mindre i ny plan og formålet er grønnstruktur / friområde. Flombautaen er koordinatfestet og skal bevares. Det er innenfor grøntområde, og det er bestemmelser om at den spesielle furuen skal bevares. Gangforbindelsen merket SF-1 på nytt kart er flyttet inntil broen for å få en bedre utnyttelse av området.

### **Plantype og avgrensning**

Planen fremmes som en detaljregulering og har samme avgrensning som forrige plan.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

- Formannskapet behandlet saken om makeskifte og grunnerverv den 08.05.12 sak. 80/12.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i møte 11.06.12, sak 92/12.

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

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er

- Revidert plankart og reguleringsbestemmelser for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen. I brev av dato 03.09.12 fremmet Fylkesmannen innsigelse for felt BFK-2 for mangelfull ivaretagelse av støyforhold og mangelfull redegjørelse for status knyttet til luftforurensing.

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 21.06.12 – 10.09.12. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger som uttrykte vedlegg.

Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens Vegvesen, dato: 21.09.12

Statens vegvesen har vurdert tiltaket til at endringen ikke vil gi vesentlige endringer i trafikkbelastningen. Leilighetene ligger støyuksatt til og må skjermes i tråd med krav i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy T-1442/2012.

*Rådmannens kommentar:*

Merknaden er tatt til følge og innarbeidet i det reviderte planforslaget.

Uttalelse fra TT Consult A/S, dato: 06.09.12

En utvidelse av Kongens gate til totalt 21 m reguleringsbredde med en gang og sykkelvei lagt på gatens vestsida vil medføre store tomteavståelser for alle grunneiere nordover av Kongens gate. Ber om at den foreslåtte plasseringen av gangveien nordover langs Kongens gate utsettes frem til en helhetlig plan foreligger.

*Rådmannens kommentar:*

Planavgrensningen til reguleringsplan 313-01 Byporten er satt ut ifra en vurdering fra forslagstiller som skal ta med gang og sykkelvei i denne planen, og kan ikke ta med seg en vurdering av gang og sykkelvei videre nordover i Kongens gate. Videre gang og sykkelvei nordover i Kongens gate vil ikke bli avklart i denne reguleringsplanen men vil ligge som grunnlag for etablering av gang og sykkelveier i fremtidige reguleringsplaner nordover i Kongens gate. Dette er noe som må avklares om og når det fremmes ønske om nye reguleringsplaner i området.

Uttalelse fra Merete Cisilie Simonsen og Odd Magnar Nymo, dato: 26.08.12

Har merknader i forbindelse med støy. Biler som står parkert på Haugli's eiendom i dag fungerer som en «støyskjerm» for naboene. Ved ny plan vil det ikke være mulig å parkere biler i siktsonen og det vil ikke gi «støyskjerming» mot naboer. Planen vil bedre trafikksituasjonen til dels i området men har betenkeligheter ved trafikksituasjon ved store tilstelninger på Schjongslunden. Har forslag til tiltak som kan bedre trafikkflyt i området. Skilting av max 30 km/t fra Kvernbergsund bru til og med Kongens gate kombinert med fysisk fartsreducerende tiltak som opphevd gangfelt.

*Rådmannens kommentar:*

Det skal ikke parkeres biler i frisisone som legges til grunn i ny plan. Tiltak som naboer har kommet med i forbindelse med støysikringstiltak er noe som Statens vegvesen må uttale seg om. For øvrig vil det være mulig å kreve støysikringstiltak dersom verdiene etter gjennomføring av planen ikke er tilstrekkelige i forhold til krav i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy T-1442/2012.

Uttalelse fra Ringeriks-Kraft Nett, dato: 02.07.12

Ringeriks-Kraft Nett anmoder å bli informert i den videre planfasen for å kunne planlegge eventuelle endringer eller flytninger av eksisterende anlegg og nye anlegg samtidig med utbyggingen av planområdet.

*Rådmannens kommentar:*

Kommentar er tatt til orientering

## **Innsigelser**

I brev av dato 03.09.12 har Fylkesmannen i Buskerud fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Etter dialog og ytterligere utredninger og derpå justeringer i

planforslaget og reguleringsbestemmelsene er innsigelsene nå trukket i brev av dato 19.11.12. Innkomne innsigelser til planen fremgår av ovenstående høringsuttalelser og rådmannens kommentarer til disse.

## **Forholdet til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til senterområdet og friområde. Deler av det aktuelle området er i Grønn plakat for Hønefoss angitt som område med stor verdi. I henhold til retningslinjer for saksbehandling skal det i plansaken inngå en vurdering av tiltakets konsekvenser for grønnstrukturen.

Det aktuelle området omfattes av Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

## **Juridiske forhold**

### **Naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av område – og detaljreguleringer. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal i saken fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

## **Økonomiske forhold**

Utdrag fra sak 80/12:

*Dersom arealet som Storgaten 26 Hønefoss AS ønskes som makeskifteobjekt, blir godkjent omregulert fra grøntareal til parkering/ bolig, vil det under forbehold av politisk godkjenning, bli inngått avtale mellom Statens vegvesen og Ringerike kommune.*

*Arealene vil avhengig av formål ha en verdi på 500 – 1000 kr/m<sup>2</sup>, dvs en potensiell inntekt for Ringerike kommune på 1/2 - 1 million kr. Imidlertid vil kommunen på grunn av flerbrukshallen indirekte betale ca 1/3 av dette beløpet i forbindelse med utbyggingsavtale / finansieringsavtale av rundkjøringen.*

*Rådmannen gjør oppmerksom på at det ikke foreligger noen planer eller vedtak om salg dersom det ikke skulle blitt bygd rundkjøring.*

## **Rådmannens vurdering:**

### **Byggeplanene**

Etter grunneiers ønske om å regulere eiendommen ved BFK-2 til bolig /forretning og kontor foreslår Rådmann at forslaget vedtas. De arealene som foreslås overdratt til Statens Vegvesen er viktig for etablering av rundkjøring ved Byporten. Denne rundkjøringen har stor positiv virkning for byutviklingen i Hønefoss og flere prosjekter, herunder Byporten og ny flerbrukshall i Schjongslunden. Statens Vegvesen mener at disse verdiene veier så høyt at Ringerike kommune bør avstå arealene vederlagsfritt. Men ut i fra kommunens økonomiske

situasjon, innstilte Rådmannen i sak. 80/12 på at det forhandles med Statens Vegvesen om et vederlag.

### **Uteoppholdsareal og lekeplasser**

Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse uteoppholdsareal med lekeplasser før det gis brukstillatelse for boligene.

### **Fjernvarme**

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller innunder tilknytningsplikten.

### **Naturmangfold og grøntstruktur**

Rådmann mener at de miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven er oppfylt, og ivarettatt. Det er bestemmelse som ivaretar grønnstruktur i friområde.

### **Innkommene merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår av ovenstående kommentarer.

### **Innsigelser**

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen. Innsigelsen er nå trukket og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

### **Samlet vurdering:**

Rådmannen er positiv til denne reguleringsendringen og ser på den som et viktig ledd i og få på plass rundkjøring, nye sentrumsnære boliger og næring.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at reguleringsforslaget 0605-313-01 "Byporten" vedtas slik det det nå foreligger.

### **Saksdokumenter**

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Plankart 0605\_313-01 BYPORTEN, målestokk 1:1000, merket "2. gangs behandling"
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, merket "2.gangsbehandling"
3. Notat til Planbeskrivelse for 0605\_313-01, datert 18.01.13
4. Innsigelse i brev fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 03.09.12.
5. Anmodning av trekking av innsigelse i brev datert 08.11.12.
6. Trekking av innsigelse i brev fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 19.11.12.
7. Epost fra Buttingsrud, datert 21.01.13

Utrykte vedlegg:

8. Høringsforslaget; plankart 1:1000 med tilhørende bestemmelser, merket "Offentlig høring"
9. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget, HMA 11.06.12.
10. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget, HMA, sak 92/12.
11. Reguleringsplan nr 0605\_313 Byporten, vedtatt dato 12.11.09
12. Planbeskrivelse datert 02.11.09

13. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
14. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
15. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
16. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ringerike kommune, 11.01.2013

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder Areal- og byplan: Grethe Tollefsen  
Saksbehandler: Lars Magnus Walløe