

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

---

Arkivsaksnr.: 11/2842-24

Arkiv: BYG  
317/150,154

---

## **GNR.317/150,154 - GLATVEDS GATE. 1 M.M.- BYGGING AV LEILIGHETSBYGG M.M. - KLAGE**

### **Forslag til vedtak:**

Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning viser til sitt vedtak i sak 89/12, til klage fra fylkesutvalget i Buskerud fylkeskommune, til kommentar fra tiltakshaverne ved Ottar Engebretsen og til rådmannens saksframlegg.

1. Hovedkomiteen finner at tiltaket som framgår av reviderte tegninger datert 20.6.12, viser en utforming som tilfredsstillende punkt nr. 3 i sak 89/12 om arkitektonisk tilpassing til kulturminneinteressene og egenarten til miljøet.
2. Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning kan ikke se at det i klagen er framkommet vesentlig nye momenter som tilsier at vedtaket som ble fattet i sak 89/12, bør endres.
3. Klagen tas ikke til følge. Vedtaket i sak 89/12 opprettholdes.
4. Med henvisning til forvaltningslovens § 42, 1. ledd, 1. pkt besluttet utsatt iverksetting av vedtaket, jf. rådmannens beslutning 1.10.12 om det samme.
5. Saken oversendes til fylkesmannen i Buskerud for endelig avgjørelse.

### **Utskrift sendes:**

Engebreetsen Ingeniør – Entreprenør AS, Birkebeinerveien 1, 3517 Hønefoss.  
Martin Molandsveen, Vesternbakken 1, 3513 Hønefoss.  
Eli og Ottar Engebretsen, Tyriegløtt, Ask, 3519 Hønefoss.  
Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen, Fylkeshuset, 3020 Drammen.  
Ringerike kommune, eiendomsforvaltningen og teknisk tjeneste.  
Fylkesmannen i Buskerud, Postboks 1604, 3007 DRAMMEN

### **Sammendrag**

Fylkeskommunen v/Fylkesutvalget har 19.9.12 klaget på Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning sitt vedtak 11.6.12 i sak 89/12, der dispensasjoner for riving av bygninger og bygging av et leilighetsbygg med 22 leiligheter nord for Riddergården ble godkjent.

Rådmannen anbefaler Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning å ikke ta klagen til følge, men å opprettholde sitt vedtak og å oversende saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Rådmannen anbefaler at det besluttes utsatt virkning, slik at den riving og bygging som framgår av sak 89/12, ikke tillates igangsatt før etter at endelig vedtak i saken foreligger.

## **Innledning / bakgrunn**

11.6.12 var Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning på befaring og godkjente samme dag søknaden fra Molandsveen for eiendommen gnr. 317, bnr. 150 (Hønengata 5) og Engebretsen for gnr. 317, bnr. 154 (Hønengata 7). Dette på tross av at fylkeskommunen var negativ.

Etter at kommunen godkjente søknad om utsettelse av den 3 uker lange klagefristen, ble saken lagt fram til behandling i fylkesutvalget 22. august. Fylkesrådmannen hadde foreslått at det skulle klages på vedtaket i sak 89/12. Fylkesutvalget ba 22. august om at det snarest skulle opprettes ytterligere kontakt med Ringerike kommune. Det har vært befaring, møter og korrespondanse uten at dette førte fram til en enighet om løsning. 19. september vedtok fylkesutvalget å klage på kommunens godkjenningsvedtak, på bakgrunn av kulturminnefaglige vurderinger.

## **Beskrivelse av saken**

11.6.12 fattet hovedkomiteen i sak 89/12 følgende enstemmige vedtak:

*Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning viser til befaring, rammesøknad mottatt 29.6.11, og revidert rammesøknad mottatt 15.5.2012, til uttalelse fra Buskerud fylkeskommune datert 17.4.07, 5.9.11 og 21.5.12, til e-post fra Statens vegvesen datert 15.3.12 og til rådmannens saksframlegg.*

*Hovedkomiteen finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen og plan- og bygningsloven er klart større enn ulempene, og at hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.*

- 1. Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29 – 4 godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 for avstander til nabogrenser, samt gesims- og mønehøyde.*
- 2. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan 64-02 godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 for utnyttelsesgrad og formål.*
- 3. Hovedkomiteen (HMA) ber om at tiltaket omarbeides arkitektonisk slik at det i større grad tilpasses kulturminneinteressene og egenarten til miljøet i dette spesielle området av Hønefoss.*
- 4. Myndighet til å viderebehandle tiltakene delegeres til rådmannen.*

*Se vedlagte orientering om klageadgang*

21.6.12 ble det holdt befaring på stedet. Fylkeskommunen, utbyggerne, og kommunen var representert. Arkitekt Erik Karlsen hadde tegnet nye fasadetegninger som viste endret utforming. Fylkeskommunens representant forklarte at fylkeskommunen aksepterer riving av bygningene som er søkt revet, men hadde fortsatt motforestillinger til det nye bygget, til så som størrelse, form og høyde.

De reviderte tegningene ble oversendt vedlagt brev 22.6.12. Engebretsen viste blant annet til at fasadene var omarbeidet etter møter med byggesaksavdelingen, for å tilfredsstille punkt 3 i hovedkomiteens vedtak. Taket er trukket inn og utformet bratt med zink. Vinduer og dører i ytterveggen i 4. etasje bygges som små arker. Vegger pusses med kost og utformes som «flater med hull». Utkragede balkonger er gjort mer inntrukket. Volumet er blitt oppdelt for økt tilpasning til nabobyggene. Varm farge benyttes, og detaljeringen av rekkverk etc. forbedres. Det legges opp til forlengelse av dagens plankegjerdet i grensen mot Riddergården, slik at brukerne av Riddergård-hagen vil kunne «privatisere Riddergård-hagen» opp mot plankegjerdet. Syrinhekk kan vokse opp igjen og dempe virkningen av fasadehøyden.

Fylkeskommunens anmodning 28.6.12 om utvidelse av 3-ukersfristen for klage, ble 2.7.12 imøtekommet.

Fylkesutvalgets vedtak 22.8.12 var: *«Fylkesutvalget ber om at det snarest opprettes ytterligere dialog med Ringerike kommune, saken fremmes etter denne dialogen om nødvendig til fornyet behandling.»*

Ottar Engebretsen var til stede ved Fylkesutvalgets behandling 22.8.12, og i brev 27.8.12 skrev han at samtlige representanter på talerlisten hadde vært positive til utbyggingen. Engebretsen viste også til saksframleggets omtale av mulighet for oversendelse til Riksantikvaren, og at utbyggeren ikke kunne forstå at vilkåret om at Riddergården måtte være truet skulle eksistere. Utbyggerne hadde nå vurdert om prosjektet kunne endres ved å kutte ut en etasje. Konklusjonen var at søknaden opprettholdes, blant annet pga økonomiske kalkyler. Videre ble det redegjort for blant annet positive konsekvenser for området.

I brev 22.8.12 ba fylkeskommunen på ny om utsatt klagefrist slik at saken kunne legges fram for fylkesutvalget igjen 19. september. Kommunen forlenget deretter klagefristen til 26.9.12.

18.9.12 skrev kommunen referat fra befaring/møte 24.8.12. Det framgår blant annet hvorledes det ble diskutert om alternative løsninger kunne være aktuelt.

Vedlagt brev 24.9.12 oversendte fylkeskommunen klage vedtatt av fylkesutvalget 19. september. Vedlagt var blant annet saksframlegg til fylkesutvalgets møte 22. august, saksframlegg til møtet 19. september og kommunens melding om vedtak 14.6.12. I saksframlegget til møtet 22. august er det redegjort for saksgang og at fylkeskommunen har skrevet vurderinger i brev 17.4.07, 5.9.11 og 21.5.12. Det framgår blant annet at fylkesrådmannen har uttalt seg positivt til en utbygging som er tilpasset øvrig bebyggelse i området. En plansak ville belyst saken best. Behov for en avtrapping mot Riddergården er blant det som er nevnt. Fylkeskommunen viser til planstatus og at alle bygningene på

Riddergården ved kulturminneregistrering i Hønefoss i 2000/2001 har fått svært høy eller høy verneverdi. Hele kvartalet ble da foreslått regulert til bevaring.

I sitt saksframlegg til møtet 22. august nevnes videre at det søkes om bevaring og istandsetting/ tilbakeføring av hovedbygningene på de 2 omsøkte eiendommene, mens uthus skal rives. Alle bygningene på Riddergården ble fredet i 1923, men ikke arealet rundt bygningene. Fylkesrådmannen er kritisk til prosjektet og anbefaler at det klages pga høyder, utnyttelsesgrad og tilpassing til omgivelsene. Det hevdes at en henvisning til fylkeskommunens uttalelse fra 2007, om høyde inntil 12 m, ikke er relevant, blant annet fordi tilpassing til strøket var en forutsetning. Utnyttingsgraden blir større enn regulert og større enn på Riddergården. Det viktigste motargumentet er allikevel byggets form som angis å være særdeles dårlig tilpasset omgivelsene, med massivt volum, med rektangulær form og med fire fulle etasjer. Nybygget vurderes nødvendigvis ikke som arkitektonisk dårlig.

I forbindelse med planene om utbygging har fylkeskommunen uttalt seg 17.4.07, 5.9.11 og 21.5.12. Fylkesrådmannen viser i saksframlegget til fylkesutvalgets møte 22.8.12 til at uttalelsen 5.9.11 gjaldt spørsmålet om saken burde behandles som plansak eller byggesak. Når fylkeskommunen uttalte seg til søknaden om dispensasjoner 21.5.12, var det etter å ha fått forespørsel fra kommunens eiendomsforvaltning og ikke formell oversendelse fra bygningsmyndigheten i Ringerike kommune. Fylkesrådmannen mener dette er en saksbehandlingsfeil.

Fylkesrådmannen har i sitt saksframlegg til fylkesutvalgets møte 22.8.12 også skrevet at rådmannens vurdering av blant annet byggehøyder er ufullstendig, og at en grundig diskusjon av innspillene fra fylkeskommunen savnes.

I sitt saksframlegg til møtet 22.8.12 konkluderer fylkesrådmannen med at fredede kulturminner og -miljøer er av nasjonal verdi, og at det søkes om noe med størrelse, høyde og utforming som sterkt bryter med den verneverdige bebyggelsen i strøket og har en sterkt negativ innvirkning på Riddergården. Videre vises til at kommunen ser omsøkte Hønevegata 5 b og 7 som verneverdige, uten at fylkeskommunen kan se at kommunen ved sine dispensasjoner følger opp egen intensjon. Fylkesrådmannen ba om at klagen tas til følge og at den gis utsettende virkning. Videre ber fylkesrådmannen om at prosjektet omarbeides fullstendig, ved å tilpasse seg og å underordne seg eksisterende bolig-/forretningsgårder mot Hønevegata. Fylkesrådmannen ser for seg to etasjer + saltak, gjerne med treverk i fasadene, og gjerne med moderne uttrykk. Det opplyses videre blant annet at fylkesrådmannen vil vurdere å gjøre vedtak om midlertidig fredning av Glatveds gate 1, som en utvidelse av den fredete Riddergården dersom klagen ikke blir tatt til følge! Fylkesrådmannen skriver:

*"Dersom fylkesutvalget klager på kommunens vedtak, men klagen ikke blir tatt til følge, vil fylkesrådmannen vurdere å gjøre vedtak om midlertidig fredning av Glatveds gate 1, som en utvidelse av den fredete Riddergården. En fredning etter kulturminnelovens §19, som gjelder fredning av et område rundt et kulturminne, kan foretas dersom det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet".*

I kulturminnelovens § 19 står det om fredning av område rundt et fredet kulturminne:

*«Departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne og skipsfunn som nevnt i § 14 så langt det er nødvendig for å bevare virkningen av kulturminnet i miljøet eller for å beskytte vitenskapelige interesser som knytter seg til det.*

*I fredningsvedtak etter første ledd kan departementet forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum.»*

*Departementet kan i særlige tilfelle gjøre unntak fra vedtak om fredning og fredningsbestemmelser for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete området.*

Da saken skulle opp i fylkesutvalget 19.9.12, viste fylkesrådmannen i sitt saksframlegg blant annet til at det hadde vært flere runder med dialog. Fylkesrådmannen er åpen for videre dialog.

22.10.12 har Ottar Engebretsen kommentert klagen fra fylkesutvalget. Det vises blant annet til at det er utarbeidet endrede fasadetegninger for å imøtekomme hovedkomiteens vedtak punkt 3 om omarbeiding av prosjektet slik at det i større grad tilpasses kulturminneinteressene og egenarten til miljøet i dette spesielle området av Hønefoss. Det vises til at utformingen av de reviderte tegningene har skjedd i samarbeid med kommunen. På en ekstra tegning av fasade syd er forlengelse av eksisterende tre-gjerde vist, og også syrinhekk som eksisterer men er kraftig beskåret. Gjerde og syrinhekk vil dempe fasadeintrykket og lage en buffersone.

I kommentaren 22.10.12 framgår det også at Engebretsen mener at Riddergården ikke er truet av prosjektet fordi hovedhuset på Riddergården ligger hele 38 m fra nærmeste fasade og Riddergården mot øvrige retninger grenser mot gangvei, elv, lekeareal eller Hønengata. Engebretsen viser også til at kulturvernmyndigheten har gitt aksept for i realiteten 3 etasjer, og mener forskjellen med fire vil være minimal. Det er kun utsikt mot taket av Hønefoss skole som begrenses av den fjerde etasjen. De reviderte tegningene hevdes å ivareta Riddergården og dens særpreg på en god og forsvarlig måte. Engebretsen er usikker på om fasadetegningene revidert 20.6.12 ble vedlagt til fylkesutvalgets behandling.

## **Alternative løsninger**

Dersom hovedkomiteen skulle komme til at fylkesutvalgets klage skal hensyntas, kan et alternativt forslag til vedtak være:

Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning viser til sitt vedtak i sak 89/12, til klage fra Buskerud fylkeskommune, til kommentar fra tiltakshaverne ved Ottar Engebretsen og til rådmannens saksframlegg.

- 1.Hovedkomiteen finner at tiltaket som framgår av reviderte tegninger datert 20.6.12, viser en utforming som ikke tilfredsstillende punkt nr. 3 i sak 89/12 om arkitektonisk tilpassing til kulturminneinteressene og egenarten til miljøet.
- 2.Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning finner at det i klagen er framkommet vesentlig nye momenter som tilsier at vedtaket som ble fattet i sak 89/12, bør endres.
- 3.Klagen tas til følge. Vedtaket i sak 89/12 oppheves.

4. Søknaden om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 for overskridelse av krav til avstander samt gesims- og mønehøyde avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og § 12-4.

5. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan 64-02 vedrørende utnyttelsesgrad og formål avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og § 12-4.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

## **Rådmannens vurdering**

Rådmannen viser til sitt saksframlegg til hovedkomiteens behandling 11.6.12 i sak 89/12. I saksframlegget er det redegjort for reguleringsmessige forhold, juridiske forhold, uttalelser, prinsipielle avklaringer etc. Selv om fasadetegningene er omarbeidet 20.6.12, kan ikke rådmannen se at det er angitt at noen av dispensasjonene i sak 89/12 ikke lenger er nødvendige.

Rådmannen har hatt inntrykk av at Fylkesutvalget og kommunen har hatt et sterkt ønske om at fylkeskommunen, kommunen og utbyggerne skulle enes om en løsning. Selv ikke etter møter både på administrativt og på politisk nivå, har det lyktes å komme til noen løsning, og fylkesutvalget valgte å klage på kommunens godkjenningsvedtak. Rådmannen sier seg enig med utbyggerne i at prosjektet er endret arkitektonisk slik at punkt 3 i vedtaket 11.6.12 er tilstrekkelig imøtekommet. Utbyggerne ber om at klagesaken behandles, og at godkjenningsvedtaket opprettholdes. Rådmannen vil ikke anbefale hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning noen utsetting for nye forsøk på å finne noen omforent løsning. Fylkesmannen i Buskerud vil kunne fatte endelig vedtak i saken om hovedkomiteen nå opprettholder sitt vedtak. Rådmannen mener endringene som framgår av reviderte tegninger datert 20.6.12, er tilstrekkelig nabovarslet ved fylkeskommunens og kommunens kjennskap til dem, jf plan- og bygningslovens § 21-3.

Utbyggerne har i sin kommentar 22.10.12 spurt om fylkesutvalget ved sine behandlinger har fått seg forelagt tegningene som ble revidert 20.6.12. Rådmannen har ikke stilt spørsmålet videre til fylkeskommunen. Fire reviderte fasadetegninger er blant vedleggene som fylkesutvalget skal ha fått ved sin behandling i følge vedleggene til klagen, men rådmannen kan ikke se at en ekstra utgave av fasade syd, med forlenget gjerde og syrinhekk, har vært blant vedleggene. Utbyggerne spør også om deres brev 27.8.12 ble framlagt for fylkesutvalget, noe fylkeskommunens Jørn Jensen 17. september bekreftet at ville skje, senest i selve møtet 19. september. Rådmannen forutsetter at brevet 27.8.12 ble lagt fram for fylkesutvalget selv om rådmannen ikke kan se at dokumentet er blant vedleggene til klagen. Det framgår videre at fylkesutvalget som vedlegg har fått kommunens melding om vedtak fra møtet 11.6.12, men rådmannens saksframlegg møtet 11.6.12 ser ikke ut til å ha vært blant vedleggene! Rådmannen antar uansett at det ikke er relevant å avvise fylkesutvalgets klagevedtak på grunn av eventuelle manglende vedlegg.

Det er ikke mange fredede bygninger/eiendommer i Ringerike. Rådmannens erfaring med klager fra fylkesutvalget i forbindelse med byggesaker er begrenset. I sitt klagevedtak angir fylkesutvalget kort at begrunnelsen for klagen er kulturminnefaglige vurderinger. Rådmannen velger å se på saksframleggene forut for fylkesutvalgets behandlinger 22. august og 19. september for å finne ytterligere bakgrunn for klagen.

I forbindelse med planene om utbygging har fylkeskommunen uttalt seg 17.4.07, 5.9.11 og 21.5.12. Fylkesrådmannen har i saksframlegget til fylkesutvalgets møte 22.8.12 vist til at uttalelsen 5.9.11 gjaldt spørsmålet om saken burde behandles som plansak eller byggesak, og at fylkeskommunens uttalelse til søknaden om dispensasjoner 21.5.12 var gitt etter å ha fått forespørsel fra kommunens eiendomsforvaltning og ikke etter formell oversendelse fra bygningsmyndigheten i Ringerike kommune. Fylkesrådmannen mener dette er en saksbehandlingsfeil, og foreslo for fylkesutvalget at dette med saksbehandlingsfeil skulle være en del av begrunnelsen for å klage, i tillegg til kulturminnefaglige vurderinger. Fylkesutvalget fjernet dette med saksbehandlingsfeil fra sitt vedtak. Da rådmannen skrev sitt saksframlegg til hovedkomiteens møte 11.6.12, ble alle tre uttalelser beskrevet, vurdert og vedlagt. De folkevalgte som godkjente søknaden om dispensasjoner, var klar over fylkeskommunens uttalelser og derved vurderinger, begrunnelser, anbefalinger og anmodninger.

Rådmannen har inntrykk av at fylkesrådmannen har hatt god oversikt over detaljene i saken, har vurdert den nøye og har gitt en grundig uttalelse 21.5.12, og at en formell oversendelse fra bygningsmyndigheten ikke ville ha tilført saken vesentlige forhold. Fylkesrådmannen anses i tilstrekkelig grad å ha fått uttalt seg til det saksområdet som berører instansen, før dispensasjon har blitt gitt, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-1. Ved den omfattende prosess etter vedtaket 11.6.12, med befaringer, møter, korrespondanse og to utsettelse av klagefristen, og denne klagebehandlingen, anses en eventuell saksbehandlingsfeil å ha blitt reparert.

Fylkesrådmannen har i sitt saksframlegg til fylkesutvalget også skrevet at rådmannens vurdering av blant annet byggehøyder er ufullstendig, og at en grundig diskusjon av innspillene fra fylkeskommunen savnes. I det relativt omfattende saksframlegget til sak 89/12 var det blant annet vedlagt modelleringer der tiltaket var vist på bilder sammen med bebyggelse i området.

Rådmannen har ikke inntrykk av at fylkesrådmannen har vurdert selve plasseringen, dvs. i kort avstand fra grensa mot Riddergården, som noe sentralt ankepunkt. På befaringer har det blitt signalisert at en endret plassering noen meter lenger unna ikke ville endret fylkesrådmannens holdning. Dispensasjonen når det gjelder avstand til nabogrenser, kommenteres følgelig ikke ytterligere i dette saksframlegget.

Gjeldende reguleringsplan for Hønefoss Sentrum fra 20.12.1976 favner om et stort og viktig område i Hønefoss sentrum. Den kommer stadig til anvendelse, både ved nybygging og ved utvikling av eksisterende bebyggelse. Reguleringsplanen med bestemmelser definerer ikke maksimal høyde for bebyggelsen. Kommunen er derfor vant til å måtte behandle søknader om dispensasjon for høyde f. eks. om det for en bygård ønskes innredet leiligheter på loft som derved blir en 4. etasje. Bygninger med 4 plan over bakken anses å opptre hyppig i Hønefoss sentrum. Bygningen er oppgitt å være tegnet 13 m høy. Plan- og bygningslovens § 29-4 angir 9 m mønehøyde og 8 m gesimshøyde som øvre grense for høyde i slike tilfeller der planbestemmelser ikke angir høydebegrensning.

I «Arkitektens vurdering» 18.4.12, som var saksframlegget til sak 89/12, er omkringliggende bebyggelse vurdert. Bebyggelsen på Riddergården er i inntil 2 plan. Tidligere Glatved hotell må ha vært en høy bygning med 4 plan over bakken. Den omsøkte 13 m høye bygningen er

illustrert lavere enn nabobygningen Hønefoss skole som er vist med ca 17 m mønehøyde. På de to eiendommene det søkes bygget er det også relativt høye bygninger. Det er i forskjellige sammenhenger i korrespondansen etc. vist til at det i fylkeskommunens vurdering i uttalelse 17.4.2007 om verneverdi og utbygging på eiendommen står at nybyggets høyde ikke bør komme i konflikt med den øvrige bebyggelsen i området, og at høyeste punkt som ikke bør overskrides, er 12 m. Så kan man diskutere om 13 m er for stort avvik i forhold til 12 m, om de reviderte tegningene med sinkbeslåtte skråfasader i øverste plan viser en gesimsløsning i tråd med det fylkeskommunen signaliserte 17.4.2007 osv.

Utnyttingsgraden sier mye om omfanget av en utbygging. I saksframlegget til sak 89/12 ble det referert til vurderinger av U-grad som i følge reguleringsplanen maksimum skal være 0,3 for hele det store området mellom elvene, Hønengata og Vesterngata der blant annet Riddergården, Hønefoss skole og de 2 omsøkte eiendommene ligger. Betegnelse «U-grad» var for øvrig nærmest enerådende som begrep for fastsettelse av utnyttingsgrad i de nasjonale byggereglene da planen ble vedtatt i 1976. Da det ble søkt forut for vedtak i sak 89/12, ble det i brev 21.5.12 med vedlegg fra Engebretsen blant annet i et vedlegg B-1 redegjort nærmere for utnyttingsgraden for eksisterende bebyggelse på de to eiendommene og for ny bebyggelse på en del av de to eiendommene. Når areal i parkeringskjeller ikke er medregnet, ble «U-graden» for tomt for nybygget: U=1,09, for Hønengata 5 B: U=0,82 og for Hønengata 7: U=0,76. Dette vurderes ikke å være uvanlig høyt i forhold til hva det er åpnet for i reguleringsplanen for enkelte av de mange kvartalene der det er åpnet for diverse bruk som kontorer, hoteller, lettere industri, bilserviceanlegg og boliger. I kvartalet mellom Stabells gate og Fossveien er det maksimalt tillatt U=1,2, og i flere kvartaler er U=1,0 det maksimalt tillatte. Når det først søkes dispensasjon fra formålet «offentlig bebyggelse» for mer boligbebyggelse på disse to boligeiendommene som hadde ligget der lenge da «hele odden» i 1976 ble regulert til offentlig bebyggelse, synes det også relevant å tillate en helt annet U-grad enn 0,3. Rådmannen finner 0,76, 0,82 og 1,09 akseptabelt på dette flate arealet også ut i fra at viktige forhold som parkering i ny parkeringskjeller, uteoppholdsarealer, universell utforming, støy, infrastruktur og bevaring av utbyggernes egne bygninger er tilfredsstillende løst.

Bygningsmyndigheten skal i følge plan- og bygningslovens § 29-2 se til at ethvert tiltak etter kapittel 20 etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. I saksframlegget til fylkesutvalgets møte 22.8.12 ser fylkesrådmannen blant annet for seg saltak, gjerne med treverk i fasadene og gjerne med et moderne uttrykk. I sitt vedtak 11.6.12 ba hovedkomiteen om omarbeiding av det arkitektoniske. Det ble holdt møter og gitt signaler om aktuelle grep i fasadene. Endringene på de reviderte tegninger vurderes å ha hensyntatt signalene. I følgeskriv 22.6.12 til reviderte tegninger, har arkitekten redegjort nærmere for momenter som det ble gitt signaler om. Rådmannen mener at inntrukket zinkbeslått tak med arker bryter takflaten på en god måte. Ytterveggene er i tilstrekkelig grad blitt «flater med hull», og balkonger er blitt mer inntrukne og ikke «stolpete» med slike understøttelser som var vist tidligere. Fasadeflatene er delt opp slik at volumet av bygningsmassen framstår mer oppbrutt. Endringer i material- og fargebruk og endret rekkverksutforming er positivt.

Rådmannen mener at estetikken og utformingen gir et godt, moderne uttrykk som det i utgangspunktet ikke er grunnlag for å avslå søknaden ut i fra, hverken når det gjelder i forhold til seg selv eller omgivelsene.



Rådmannen viser til sin vurdering i sak 89/12, der det blant annet framheves som positivt med fortetting, og positivt at husa mot Høngengata bevares og tilbakeføres, mens den nye bebyggelsen legges i bakkant på et sted der det er lagerareal og hage/grøntareal. Det er svært positivt at parkeringsarealer fortrinnsvis er lagt under bakken. Rådmannen kan ikke se at en avtrapping mot Riddergården ville gi avgjørende forbedret virking, men i følge utbyggerne ville tiltaket da ikke blitt økonomisk gjennomførbart. Rådmannen har vurdert en vertikal fasade som er oppbrutt som en bedre løsning enn en trappet fasade slik fylkeskommunen har foreslått. Hvordan Riddergården best ivaretas ved en utbygging, blir et spørsmål om skjønn.

Fasaden mot Riddergården er tegnet ca 22 m bred. Rådmannen kan ikke se at det er avgjørende om denne fasaden sågar er 15 m eller 30 m bred. Om bygningen videre er 13 m høy eller ca 10 m høy – dvs. om den øverste etasjen hadde blitt plukket vekk, ville nybygget uansett berørt omgivelsene sett i fra sentrale steder ute på plenen til Riddergården. Inntrykket man ville fått når man var ute i Riddergårds-hagen og så nordover, ville uansett om det var 3 eller 4 etasjer vært at Riddergården ligger i en by og har lavere bebyggelse enn bebyggelsen rundt. Det ville uansett blitt innsyn fra nybygget mot Riddergården. De gamle uthusene på det omsøkte stedet ville blitt borte, og det ville blitt bebyggelse i de 2 bakgårdene.

Rådmannen kan ikke se at det i klagen er framkommet vesentlige momenter som tilsier at klagen bør tas til følge. Rådmannen har ikke lagt skjul på at dette er en sak med mange momenter og dilemmaer. De positive forhold i saken anses mer samfunnsmessig tungtveiende enn de negative. Etter nok en helhetsvurdering har rådmannen kommet fram til å kunne anbefale Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning å ikke ta klagen til følge, men å opprettholde vedtaket fra sak 89/12.

Fylkesrådmannen har i sitt saksframlegg til fylkesutvalgets møte 22.8.12 vist til at fylkesrådmannen vil vurdere å gjøre vedtak om midlertidig fredning av Glatveds gate 1 dersom fylkesmannen ikke tar klagen fra fylkesutvalget til følge. Det «endelig vedtaket» som vi normalt kaller fylkesmannens vedtak i klagesaker, behøver altså i denne saken ikke å gi det endelige resultatet dersom fylkesrådmannen på kort sikt fatter vedtak om midlertidig fredning og det deretter vedtas en fredning etter kulturminnelovens § 19. Rådmannen ser for seg følgende saksgang med utgangspunkt i midlertidig fredning:

- 1-Fylkeskommunen vedtar midlertidig fredning med umiddelbar virkning
- 2-Fylkeskommunen varsler oppstart av prosess for permanent fredning
- 3-Innspill til høringen
- 4-Forslag til permanent fredning
- 5-Innspill til høringen
- 6-Evt justering av forslaget
- 7-Forslag til permanent fredning sendes til Riksantikvaren
- 8-Riksantikvaren vedtar permanent fredning

Rådmannen har oppfattet det slik at kulturminneavdelingen i fylkeskommunen har fullmakter delegert direkte fra Riksantikvaren, noe som betyr at avdelingen kan overstyre både fylkesrådmann og fylkesutvalg når det gjelder vedtak om midlertidig fredning. En slik fredningsprosess kan fylkeskommunen slik rådmannen forstår det i prinsippet starte når som helst. Rådmannen oppfatter at den ovennevnte prosessen kan ta ca ett år.

Fylkesrådmannen har bedt om at klagen tas til følge og at klagen gis oppsettende virkning. Rådmannen har fulgt opp anmodningen om oppsettende (utsettende) virkning ved at det 1.10.12 ble besluttet utsatt iverksetting med henvisning til forvaltningslovens § 42, 1. ledd, 1. punkt, og at det i saksframlegget nå foreslås at hovedkomiteen skal opprettholde denne beslutningen. 1.10.12 skrev kommunen blant annet:

*«Det er ytterst sjelden vi har til behandling en søknad der det klages i forbindelse med fredede bygninger på naboeiendom, og det synes å være et poeng å skape ro i saken ved å få fullført klagebehandlingen før arbeider kan igangsettes. Vi finner det rimelig og forsvarlig å utsette iverksettelsen. Ringerike kommune beslutter med dette utsatt iverksetting av vedtak, jf. forvaltningslovens § 42, 1. ledd, 1. pkt. En beslutning om utsatt iverksetting av vedtak er ikke å regne som et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Vår beslutning er ikke bindende for hovedkomiteen som vil få anmodningen opp til vurdering ved en eventuell videre behandling av klagen.»*

Under henvisning til brevet 1.10.12 anbefaler rådmannen at hovedkomiteen opprettholder beslutningen om utsatt iverksetting!

## Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

Saksframlegg til sak 89/12 og kartvedlegg D-2

Melding om vedtak 14.6.12 (se dokumentet som ett av vedleggene i klagen)

Referat fra befarng 21.6.12

Brev 22.6.12 fra Engebretsen vedlagt reviderte fasadetegninger inkludert, fasade sør der gjerde og syriner er inntegnet (se vedlegg til brev 22.10.12 for fasade sør, nord, øst og vest)

Brev 22.8.12 fra fylkeskommunen om vedtak i fylkesutvalget om dialog

Brev 27.8.12 fra Engebretsen

Notat 18.9.12 fra kommunen etter befarng/møte 24.8.12

Brev 24.9.12 fra fylkeskommunen vedlagt klage fra møte 19. september med vedlegg:

-melding 24.9.12 om vedtak 22. august og 19. september

-saksframlegg til møte 22. august i fylkesutvalget

-saksframlegg til møte 19. september i fylkesutvalget

-kommunens melding 14.6.12 om vedtak 11.6.12 i hovedkomiteen

-kart der den mest involverte bebyggelse er nummerert med 1-4

-situasjonskart i målestokk 1:1000 av eksisterende bebyggelse

-reviderte fasadetegninger datert 20.6.12 (syd, nord, øst og vest)

-illustrasjon av ny bebyggelse på to flyfoto

-3-siders rapport om Riddergården fra kulturminnebasen

Brev 1.10.12 fra kommunen med beslutning om utsatt iverksetting

Brev 22.10.12 fra Engebretsen med kommentarer til klagen

Ikke-trykte vedlegg:

Dokumenter forut for saksframlegget i hovedkomitesak 89/12

Brev 28.6.12 fra fylkeskommunen med anmodning om utvidet klagefrist  
E-post fra kommunen 2.7.12 med utvidet klagefrist til 24.8.12  
E-post 24.8.12 fra kommunen med utvidet klagefrist til 26.9.12

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Ringerike kommune, 25.10.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Arne Hellum