

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet

Arkivsaksnr.: 14/266-2

Arkiv: PLN 387

0605_387 DETALJREGULERING FOR ØYA – 1.GANGS BEHANDLING

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for ØYA sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Forhold knyttet til sol og skyggeforhold, samt landskapsvirkninger må særlig høres og belyses.
3. Rådmannen skal før 2. gangs behandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
4. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser ved vedtak av reguleringsplan nr. 387 Øya. Dette gjelder reguleringsplanene 64-02 HØNEFOSS SENTRUM vedtatt 20.12.1979 og 64-11 MINDRE VES. REG. ENDRING FOR KVARTAL 11.
5. Planbeskrivelsen skal være veiledende for byggesakene, spesielt i forhold til uterommenes tilgjengelighet for allmenheten, samt utforming og plassering av bygg.

Sammendrag

Formannskapet vedtok 11.02.2014 fastsettelse av planprogram for reguleringsplan nr. 387 «Øya». Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at området kan utnyttes til bolig, forretning og kontor. Øya planlegges utbygget med 26 150 m² fordelt på 15 160 m² boliger, 4030 m² kontor og 6960 m² servicenæring. Det er også foreslått 7770 m² parkering, tilsvarende 330 plasser i parkeringsanlegg under bakken.

Det aktuelle området har en sentral beliggenhet på industri – og næringsområdet «Øya», midt i Hønefoss sentrum. Forslagsstiller Tronrud Eiendom ønsker å utvikle dette området til å bli et attraktivt byområde med sentrumsformål som forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse. Utbygging vil gi rom for ca. 170 nye boliger som vil gi økt fortetting i sentrum. Øya ligger inne på Riksantikvarens NB! liste over nasjonalt viktige kulturmiljø.

Det kom totalt inn syv merknader til oppstart og offentlig ettersyn av planen. Disse omhandler blant annet trafikkforhold og da spesielt forholdet til gående og syklende, støy, universell utforming, samfunnssikkerhet og kulturminner/landskap. Det viktigste som kom frem ved det offentlige ettersynet er at planen må sikre gode atkomstløsninger, kollektivtransport og samfunnssikkerhet. Det er i den vedlagte planbeskrivelsen gjennomført beregninger for trafikk, støy og luftforurensning. Etter fastsatt planprogram er det i tillegg tatt inn eller utvidet tema som landskap, fareområder, kollektivtransport, teknisk infrastruktur, nærmiljø og forurensning i grunnen. Det foreslås å tillate en bygningsmasse på inntil 9 etasjer som vil endre landskapet rundt fossen, og gi noe reduksjon i solforhold på nærliggende arealer og uteområder. Rådmannen vurderer helheten i prosjektet som et positivt bidrag til å styrke byutviklingen i et område med behov for fornyelse.

Rådmannen mener at det reviderte planforslaget med planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS – analyse, er tilstrekkelig gjennomarbeidet og temaene som må utredes i planen er godt ivaretatt.

Innledning

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for opprettelse av nye boliger, næring og service som vil kunne gi en estetisk oppgradering av området. Øya er i dag preget av trelasthandel og tidligere industrivirksomhet. Forslagsstiller ønsker ikke å låse fast plasseringen av bygningene, dette for å unngå å binde fast bygningsmassen og tilpasse plasseringen ved framtidige behov. Nærmere detaljering av byggenes plassering vil da bli i forbindelse med rammesøknad. Det vises for øvrig til planbeskrivelsen for konsept og forslag til plassering. Planbeskrivelsen vil være veiledende for byggesaken. Det planlegges høy og tett bebyggelse i lokal målestokk. Noe som vil gjøre prosjektet visuelt synlig spesielt fra den nordlige delen av byen. Plasseringen mot elva vil allikevel bidra til at sol og skyggeeffekten ikke blir for dominerende denne veien.

Planen vil legge opp til at gateplan skal inneholde bymessige funksjoner som er tilgjengelig for alle, gateplanet planlegges å inneholde en blanding av nærings og kulturfunksjoner i en bymessig kontekst. Forslagsstiller tar ikke sikte på å etablere boliger på bakkeplan.

Hensynet til trafikksikre løsninger vil være sentralt for å kunne sørge for en god tilgjengelighet og en trygg opplevelse av området. Planen er nært knyttet til reguleringsplan for Arnemannsveien som vil håndtere det meste av veikryssing mellom søndre del av byen og den nordlige delen. Arnemannsveien behandles derfor parallelt med denne planen.

Området ligger svært sentralt til dersom dagens plassering av jernbanestasjon opprettholdes, og Ringeriksbanen blir etablert. Etter tilbakemelding fra busselskapet er det også foreslått et busstopp inn mot Øyaområdet vestover. I tillegg er bussterminal i gangavstand til området.

Tidligere behandlinger og vedtak

Formannskapet vedtok i møte 20.08.2013 sak 109/13, oppstart av detaljregulering for ØYA, samt å legge planprogram ut til offentlig ettersyn. Planprogram ble fastsatt av formannskapet i møte 11.02.2014, sak 28/14.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet er på ca. 26 daa og avgrenset mot elva i nord, elvekant, grøntareal og vei mot vest, Arnemannsveien og Brutorget mot sør og Hønefoss Bru mot øst. Det er en rørgate som eies av Ringerikskraft som strekker seg gjennom området. I tillegg består området mot nord av en bred mur med infrastruktur tilknyttet demningen. Av virksomheter består området i dag av byggevarerforretning, industribygg og næring. Ringerike Stormarked har tilkomst fra Arnemannsveien 5 som går igjennom planområdet.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Øya er mottatt fra Tronrud Eiendom/SG arkitekter.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "ØYA" i målestokk 1:1000, datert 04.07.2014
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 25.08.2014
- Planbeskrivelse med KU og ROS-analyse datert 06.07.2014

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 64-02 HØNEFOSS SENTRUM vedtatt 20.12.1979 og nr. 64-11 MINDRE VES REG. ENDRING FOR KVARTAL 11.

Planområdet er i disse reguleringsplanene regulert til offentlig bebyggelse, forretning/kontorer og park/idrettsplass.

Plantype

Planen fremmes som en detaljregulering. Tronrud Eiendom er forslagstiller.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende grunneieres eiendommer:

Ringerikskraft (gnr. bnr. 318/448)
Ringerike kommune (gnr. bnr. 318/457)
Ringerike kommune (gnr. bnr. 318/458)
Ringerike kommune (gnr. bnr. 318/497)
Arnemannsveien Hønefoss AS (gnr. bnr. 318/452)
Tronrud Eiendom AS (gnr. bnr. 318/450)
Tronrud Eiendom AS (gnr. bnr. 318/490)
Tronrud Eiendom AS (gnr. bnr. 318/491)
Statens Vegvesen Region Sør (gnr. bnr. 1035/1)

Gnr. bnr. 318/497 som er eid av matrikkelført på Ringerike kommune er i ferd med å bli solgt til forslagsstiller Arnemannsveien Hønefoss AS.

Innkomne innspill til planoppstart

Ringerike kommune varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 26.08.2013 og kunngjorde det i Ringerikes Blad

31.08.2013, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt syv uttalelser. Disse følger oppsummert til saken som vedlegg. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i eget vedlegg.

Innsigelse

Det er ikke varslet innsigelse til planen, men det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen dersom planforslaget ikke samsvarer med nasjonale hensyn og viktige parametere i vegnormalene. Dette er søkt hensyntatt ved at tema knyttet til trafikk og trafikksikkerhet er innarbeidet i begge planforslagene fra Øya og tilgrensende reguleringsplan nr. 385 Arnemannsveien. Disse planene behandles parallelt.

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til sentrumsformål. Planen bygger opp under kommuneplanens hovedformål, som er å styrke Hønefoss som en robust og populær regionhovedstad. I tillegg sier kommuneplanens delmål at man ønsker befolkningsvekst i sentrum. Planen skal også tilfredsstille kravene om universell utforming for å sikre alle befolkningsgrupper tilgang til offentlige rom, og legge til rette for at befolkningen kan ta del i fysisk aktivitet, etter kommunens Folkehelsemelding 2012 – 2013.

Det aktuelle området omfattes av Kommunedelplan for gående - og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.1995 . Rute nr. 4 Søndre torv – Heradsbygda og rute nr. 9 Søndre torv – Eggemoen omfattes av denne reguleringsplanen. Planen ivaretar hensynet til gående, men det er ikke noen vurderinger for syklist ut over at det skal etableres sykkelparkering.

Planen er i tråd med kommunens Energi - & klimaplan, vedtatt 02.12.2010 med mål om å redusere klimautslipp fra transport gjennom effektiv areal – og transportplanlegging. Planen har også ambisjoner om å utnytte alternative energikilder gjennom å kunne utnytte solvarme. Planen er også innen for område med konsesjonsplikt for tilknytning til fjernvarme. Ved planlegging av nye utbyggingsområder skal det også legges vekt på sikring mot støy og luftforurensning.

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 vises til § 8 kunnskapsgrunnlaget, som er vurdert. Det er ikke registrert noen truede eller sårbare arter innenfor planområdet, iflg. Miljødirektoratets naturbase.

Kulturminner

Av eksisterende bebyggelse er det tre bevaringsverdige og tidstypiske bygg som er foreslått bevart. Utfordringen ligger i å tilpasse ny bebyggelse til den eldre arkitekturen, eller skape bygninger som står i kontrast til de eksisterende.

Økonomiske forhold

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Dette innebærer at det faktureres saksbehandlingsgebyr iht. gjeldende betalingsreglement.

Man vil kunne anta at utbyggingen kan gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester. Ringerike kommunes ansvar for tilstrekkelig kapasitet på kommunaltekniske anlegg gjelder fram til grensene for det helhetlige utbyggingsområdet.

Kostnadene for vedlikehold av de offentlige trafikkarealene er usikre. Nærmere detaljering og valg av fysisk utforming må avklares sammen med kommunen. Tiltaket vil trolig også ha konsekvenser for barnehagekapasiteten i sentrum, mens det per i dag er kapasitet på Hønefoss skole del å dekke behovet fra Øya.

Ringerike kommune skal selge tom gnr. bnr. 318/497 til en pris av 1 250 kr pr m² (indeks 1.april 2013) i forhold til kommunens andel (18%) av det totale bruksareal (hvor parkering under bakkenivå ikke er med i beregningen) av hele utbyggingsområdet (19 743 m²). Minimumspris for tomten er 5,9 millioner kroner.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Området er i dag et gammelt og sentralt nærings – og industriområde med stort behov for fornyelse. På grunn av områdets sentrale beliggenhet og ønsket om å bevare eksisterende bebyggelse er det foreslått en høy utnyttelse av de gjenværende arealene. Rådmannen mener det er positivt for området at eldre bygninger med historisk karakter bevares. Bygningene gir identitet og sier noe om Hønefoss sin industrihistoriske arv. Integrasjon av disse uttrykkene vil kunne være tiltrekkende både som en naturlig del av sentrum med et bypreg, samtidig som boligene blir attraktive.

Utbyggingsområdet er midt i Hønefoss by hvor det kan tillates høyere bygg for å fortette sentrum. Bebyggelsen er derfor foreslått høy og tett med mulighet for ferdsel mellom byggene, og videre mot grønnstruktur og gangareal i ytterkantene av området. Det er i planbeskrivelsen skissert en løsning for hvordan ferdsel inn og gjennom området skal foregå (s. 43). Det er usikkert hvor offentlig områdene mellom byggene vil oppleves for allmenheten. Grunnprinsippet er at området vil være en naturlig del av sentrum, hvor byrom og funksjoner skal være tilgjengelig for alle. Dersom rommene skal være tilgjengelig for alle, må de også oppleves som offentlig for å bli tatt i bruk. Gateplanet planlegges å inneholde en blanding av nærings og byfunksjoner i en bymessig kontekst.

Rekkefølgebestemmelsene sier at det skal etableres felles ute - og oppholdsareal, samt lekeplass før brukstillatelse til boliger gis. Planforslaget legger opp til at det kan etableres gangvei/gågate/gangareal fra Hønefoss bru og inn til området. Dette er i midlertid ikke foreslått løst i rekkefølgebestemmelsene. Det samme gjelder turdrag, park og annen grønnstruktur innenfor planområdet. Det er satt av tilstrekkelig med areal i bakkant av området mot elva, samt mulighet for å bevege seg mellom bygningene og parken mot nordvest. Dette er beskrevet nærmere i planbeskrivelsen. For å sikre at området blir attraktivt, tilgjengelig og en naturlig del av sentrum, anbefaler rådmannen at prosjektet opparbeider de foreslåtte forbindelsene slik som mulighetsstudien til planbeskrivelsen foreslår.

Rådmannen er noe kritisk til landskapsvirkningene og skyggeeffekt fra bygg på delfeltene BS4, BS2 og BS1, hvor kotehøyde er satt til henholdsvis 113 m, 116 m og 113 m. Dette vil gi en del skygge store deler av året for områdene nord for bebyggelsen. Mot inngangen og uteserveringen til Ringerike Stormarked Arnemannsveien 5, er det forholdsvis greie solforhold midt på dagen. Område BS5 og langs turdrag vil oppleve betydelig skyggevirkning med mulighet for glimt av sol mellom byggene. Sol/skyggeanalyse viser greie solforhold ved sommersolverv, mens gjennomsnittlig solforhold tilsier lite sol mot disse områdene. Mye skygge gir mindre attraktive byrom. Planen kompenserer noe for dette med å foreslå et byrom i forkant av bygningsmassen på BGP1 ut mot Arnemannsveien. Dette området vil ha gode solforhold. Boligenes plassering vil også gi gode solforhold for leilighetene.

Opparbeidelse av fortau og gangareal kunne vært bedre ivaretatt med egne rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføringen av disse tiltakene. Ved utbygging vil det også sannsynligvis flytte inn barn i skolepliktig alder. Forslag til planbeskrivelse viser at skolebarn må krysse vei flere steder langs skoleveien, uten at disse stedene er vurdert som kritiske.

Lekeplasser

Ved søknad om brukstillatelse skal felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger gis. Lekeplassene er i planen delvis tenkt som flerbruk, dvs. byrom som også kan formes og nyttes til lek.

Infrastruktur

Planen består av offentlige/private trafikkarealer. Parkering og adkomst for de planlagte boligene er tenkt i privat parkeringskjeller. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og utbyggingsprosjektet faller innunder tilknytningsplikten. Tilknytningsplikt omfatter nye bygninger over 1000 m² BRA, eller flere nye bygninger med samlet utbygging over 1000 m².

Naturmangfold og grøntstruktur

Naturmangfoldloven, av 19.06.09, § 8 *kunnskapsgrunnlaget* er vurdert. Det er registrert noen sommerfuglarter innenfor planområdet, iflg. Miljødirektoratets naturbase. Ingen av disse er ansett som sårbare. Utbygging er i tråd med grønn plakat for Hønefoss og det er planlagt en grønn bysone langs Arnemannsveien.

Konsekvensutredning og ROS – analyse

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, herunder at samtlige utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført.

De viktigste konklusjonene knyttet til konsekvensutredning og ROS - analyse omhandler følgende tema:

Transportnett

Planen foreslår fortau vestover langs Arnemannsveien, men det er ikke foreslått konkret opparbeidelse av forslagsstiller. Det legges til rette for at det kan etableres bussholdeplass inntil Arnemannsveien etter atkomstkrysset til Øya for vestgående buss. For østgående buss er det foreslått en holdeplass rett før gangfeltet over Arnemannsveien, men dette ligger ikke inne i reguleringsplanen. Se side 13 i vedlagte trafikknotat.

Trafikkforhold

Tilkomstløsning for parkering i kjeller er skissert ved dagens innkjøring til Arnemannsveien 7. Høyest trafikkbelastning blir det i krysset Arnemannsveien – Kongensgate hvor det i makstimen vil bli forsinkelse på 17 – 38 sekunder per bil. Trafikkveksten som følge av utbyggingen, sammen med en generell trafikkvekst på 9 % kan også avvikles i dagens signalkryss Arnemannsveien – Kongens gate. Trafikken til – fra Øya kan avvikles i en atkomst med vikeplikt for Arnemannsveien. Tilkomst for parkeringsareal er inn mot dagens trelasthandel/Byggmakker. Det tillates varelevering og transport inn mot veien til Arnemannsveien 5, men andel parkeringsplasser inne på området vil bli vesentlig redusert. Det foreslås veg og fortau langs denne strekningen.

Naturgitte forhold

Området anses i liten grad å være utsatt for flom på grunn av skjerming fra damanlegget som ligger høyere enn omkringliggende kanter langs elva. Det er derfor ikke gjennomført spesifikke flomberegninger for området. Parkområde i nordvestre hjørne må utformes slik at det ikke tar skade av flomvannstand.

Det er vurdert at det kan oppstå ulykker langs kanten mot fossen og elvekanten. Det er derfor lagt inn krav i planbestemmelsene om at sikring langs elva skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger. Det er også en generelt krav om radonsikring.

Landskap

Konsekvensutredningen peker på at området ligger i et overgangsområde mellom by og landskap. Bygningenes volum vil være mest synlig fra nordsida og skape en ny urban front i Hønefoss. Bebyggelsen vil på det høyeste være 9 etasjer høy for enkelte toppunkt. Planbeskrivelsen legger opp til et helhetlig arkitekturuttrykk og skala som gir ønsket fortetting av det sentrale området samtidig som er tilpasset et småbyuttrykk.

Støy og luftforurensning

Når det gjelder luftforurensning viser utredningen at den planlagte bebyggelsen i hovedsak vil ligge i gul sone (dvs < 35µg/m³). I rapporten konkluderes det: Samlet vurderer en at luftforurensningsnivået ikke vil være til hinder for boligbebyggelse her.

I forhold til støy viser utredninger at støybelastningen øker i høyden inne på området. Den planlagte bebyggelsen er trukket noe tilbake på området slik at bygningene i hovedsak blir liggende utenfor rød sone. Som avbøtende tiltak skal det tas hensyn til at leiligheter må ha soverom som vender mot stille side, og at balkonger på støyutsatt side skjermes.

Planbestemmelsene inneholder krav om detaljert støyberegning.

Samlet vurdering:

Rådmannen er positiv til utvikling av Øyaområdet som vil kunne gi sentrumsnære og attraktive boliger. Planens utforming vil kunne bidra til å skape et godt byrom i forkant av planområdet mot syd. Dersom det oppnås å lage en gangveiforbindelse fra Hønefoss bru og inn til Øya, vil dette være en styrke for prosjektet og byutviklingen i Hønefoss. Bedre tilkomst og flyt for gående og syklende inn og ut av området, vil kunne bidra til den «bymessige» utviklingen som man ønsker for området. Området ligger også svært sentralt til dersom dagens plassering av jernbanestasjon opprettholdes, og Ringeriksbanen blir etablert.

Øya har noen estetisk verdifulle bygninger som forslagsstiller ønsker å utnytte til en viktig del av områdets identitet. Planene kan forventes å gi positive ringvirkninger for Ringerike

kommune i form av sentrale boliger og arbeidsplasser. Forslaget vil kunne bidra til å videreutvikle Hønefoss sentrum som et attraktivt regionalt sentra, hvor flerfunksjoner kombinert med tilgjengelighet og de gamle industribyggene hever områdets attraktivitet. Det stilles krav i planbestemmelsene til at støyhåndtering må detaljeres nærmere i forbindelse med plassering av bygningsmassen. I forhold til luftforurensning kan rensfilter i luftesystem være nødvendig, og anbefales etablert.

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området med blant annet hensynet til kulturminner, landskapsvirkninger og byggehøyde. Rådmannen avventer innspill ved offentlig ettersyn, før endelig anbefaling med tanke på bygningshøyde.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget 0605_387 detaljregulering for ”ØYA” fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksdokumenter

Vedlegg med stjerne (*) er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens nettsider.

1. Oversiktskart med planavgrensning.
2. Forslag til plankart, datert 04.07.14
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 25.08.14
4. Planbeskrivelse med KU, datert 04.07.14
5. Trafikkutredning Øya, Asplan Viak, Datert 2.05.2014
6. Utredning av støy og luftforurensning Øya. Siv. ing Bjørn Leifsen. Datert 14.11.2013
7. Oppsummering av innkomne merknader ved oppstart, med rådmannens kommentarer, datert 19.12.2013
8. Saksframlegg vedtak i Trafikkrådet 08.10.2013, sak 60/13*
9. Innspill fra Brakar, datert 19.12. *2013
10. Innspill fra Ringerikskraft, datert 11.09.2013*
11. Innspill fra Ringerike næringsforum, datert 04.10.2013*
12. Innspill fra Norges vassdrags - og energidirektorat, datert 14.10.2013*
13. Innspill fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 14.10.2013*
14. Innspill fra Statens vegvesen, datert 14.10.2013*
15. [Planprogrammet inkl. uttalelser, datert 22.11.2013*](#)
16. [64-02 HØNEFOSS SENTRUM vedtatt 20.12.1979 og 64-11 MINDRE VES. REG. ENDRING FOR KVARTAL 11. med tilhørende bestemmelser\)*](#)
17. [Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00*](#)
18. [Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95*](#)
19. [Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan sentrum, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser*](#)
20. [Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10*](#)

Vedlegg med stjerne er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens nettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

Ringerike kommune, 30.09.2014

Tore Isaksen
Rådmann

Enhetsleder: Heidi Skagnæs
Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen
Saksbehandler: Ken Ove Heiberg