

---

# Møtereferat

---

**SAK/TEMA:**

**Igangsetting av planarbeid for felt BS6 i plan 431 Områderegulering Hønefoss (Thoresengården m.fl.)**

**STED:** Scandic Hønefoss

**TID:** 21.09.2020 kl. 16:30

**TIL STEDE:**Grunneiere:

<b>Eiendom</b>	<b>Hjemmelshaver</b>
318/62	1. Lloyds Invest AS v. Per Aasen 2. St Johs Logen Halvdan Svarte til Det Gyldne Sverd v. Bjørn Stokk
318/357	Kvernberggata 5 AS v. Trond Lars Stenumgaard
Storgata 6 (gnr 318 bnr 65)	Nils Kristian Stenumgaard
318/64 og 318/477	Aslaksrud Eiendom v. Tor Aslaksrud
318/478	Hollerud Eiendom AS v. Helge Hollerud
318/428	Thoresengården AS v. Jan Solberg

Ringerike kommune:

Byplansjef Inger Kammerud

Avdelingsleder Regulering Katrine Kammerud

Regulering v. arealplanlegger og saksbehandler for saken Linda Nethus

		<b>Ansv.</b>	<b>Frist/ Kommentar</b>
<b>1</b>	<b>Hensikten med møtet</b>  Dette er referat fra møte 21. september mellom grunneierne innenfor felt BS6 i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan) og Ringerike kommune.  Bakgrunnen for møtet er at Thoresengården AS v. Jan Solberg før sommeren sendte kommunen et planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte for gnr. 318 bnr 428 (Thoresengården).		

Kommunen informerte Jan Solberg om at byplanen krever at felt BS6 reguleres samlet. Dette er et viktig prinsipp som skal sikre en god og helhetlig utvikling.

I forbindelse med oppstartsprosessen av detaljregulering for felt BS6 i byplanen inviterte derfor Ringerike kommune i samråd med forslagsstiller til informasjonsmøte for hjemmelshavere og representanter for hjemmelshavere.

På møtet informerte kommunen om byplanen og kravene i denne, krav om felles planlegging og hva en ønsker å oppnå med dette. Forslagsstiller Jan Solberg presenterte sitt planinitiativ.

Kommunen presiserte at det er viktig å være delaktig i planprosessen og komme med planer/ønsker nå. Spørsmål og dialog.

Planområdet:



Vedlagt er:

- Kommunens presentasjon i møtet.
- Planinitiativet fra Citygården AS, og referat fra kommunens interne oppstartsmøte 10.06.2020
- Brev til Thoresengården AS om byplanens krav til felles planlegging.
- Kulturmiljø og kulturminneregistreringen
- Møteinvitasjon

2

### **Rammer for planarbeidet**

Overordnede rammer ligger i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplanen) vedtatt 05.09.2019.

<p>Rammer om utnyttelsesgrad og høyder er satt på grunnlag av volumstudie i byplanarbeidet, jf. kommunens presentasjon 21. september.</p> <p>I volumstudiet ble det foreslått byreparasjon i eksisterende kvartalsstruktur, altså at det bygges på ledige tomter inntil fortauet. I de aller fleste kvartaler skal arealene innvendig i kvartalene ikke bebygges. Det er begrenset hva som er foreslått av påbygg.</p> <p>Det ble vurdert som lite aktuelt å åpne opp for påbygg på bevaringsverdig bebyggelse (Storgata 2, 4 og 6). Dette fordi bebyggelsen er bevaringsverdig, men også av hensyn til viktige byrom rundt med gågata og Søndre torv.</p> <p>I volumstudiet begrenses av den grunn nybygg og påbygg seg i felt BS6 til gnr 318 bnr 428 (Thoresengården).</p> <p>Ved videre bygging og tiltak innenfor kvartalene skal hensynene i byplan ivaretas. Arealene innvendig i kvartalene kan frigjøres til felles attraktive innvendige gårdsrom. For at detaljreguleringen eventuelt skal kunne åpne opp for boliger og bruksendring til boliger må det tilrettelegges for uteopphold og lek på bakkeplan. For å oppnå tilstrekkelig med arealer og kvalitet til dette, må det ses helhetlig på en tilrettelegging i de indre gårdsrommene. Det vil ikke nødvendigvis være mulig å få muligheten til å bruke ubegrenset med BRA til bolig, jf. kravene i byplan.</p> <p>Parkering bør i hovedsak ligge under bakken, jf. byplanens § 4.20.</p> <p>Det vil også vektlegges at kvartalene åpnes opp mot byen på en hensiktsmessig måte, og henvender seg til viktige byrom og gater.</p> <p>Byplan er en overordnet områderegulering, det er lite som kan gjøres også på og i eksisterende bebyggelse uten at krav til detaljregulering stilles. Gjennom detaljregulering kan det foreslås mer fleksibilitet enn den som ligger i byplan, i forhold til for eksempel hvilken bruk som kan tillates gjennom søknad om bruksendring og på hvilke vilkår.</p> <p>I en detaljregulering vil det også settes rammer for tiltak på tak, fasade o.l. Disse rammene vil være strengere jo mer bevaringsverdig bebyggelsen er, i forhold til konsekvenser for kulturmiljøet, og i forhold til om de kan få negative konsekvenser for viktige byrom og gater.</p> <p>Viktige bestemmelser er blant andre §§ 11.1.1- 11.1.9 – <i>Hensynssone bevaring kulturmiljø</i>, 4.15 – <i>Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse</i> og 4.14 - <i>Arkitektur og estetikk</i>.</p> <p>Kommunen presiserte at det er viktig å være delaktig i planprosessen og komme med planer/ønsker nå. Skal det oppnås mest mulig fleksibilitet må grunneierne samarbeide om detaljregulering. Hvis man fremmer en detaljregulering på et senere tidspunkt, kan man risikere at samme fleksibilitet ikke</p>		
---	--	--

	<p>kan oppnås da denne fleksibiliteten er avhengig av at arealbruken ses på helhetlig. Et forslag til detaljregulering på et senere tidspunkt vil mest sannsynlig få krav til å innlemme hele felt BS6.</p> <p>Det skal brukes én og samme fagkyndige plankonsulent, planmaterialet må ha én planbeskrivelse, ROS- analyse ikke flere etc., tiltak må illustreres i samme terrengsnitt og fasadeoppriss, og det må lages en illustrasjonsplan for det totale indre gårdsrommet som viser en helhetlig tilrettelegging for den arealbruken som ønskes mulighet for.</p> <p><i>Dialog/ spørsmål og svar:</i>  Tor Aslaksrud informerte om at han har hatt planer og vært i kontakt med kommunen flere ganger (Storgata 4), det dreier seg om innredning av loft. Det har vært vanskelig å få svar på hva som kan tillates på bygget som er bevaringsverdig. Aslaksrud ønsker at kommunen skal informere om hvilke utviklingsmuligheter som fins innenfor hensynssone kulturmiljø. Kommunen opplyste at dette kan man finne ut av i en detaljregulering, hvis man involverer seg. De må involvere seg i prosessen nå.</p> <p>Trond L Stenumgaard ville vite hvor viktig det er at de involverer seg i detaljregulering for feltet nå og får vurdert sine ønsker om utviklingsmuligheter. Vil det være eneste mulighet? Kommunen presiserer at det potensielt kan oppnås mer gjennom å involvere seg nå. Skal det oppnås mest mulig fleksibilitet må grunneierne samarbeide om detaljregulering. For eiendommer som ikke involverer seg vil trolig dagens arealbruk reguleres.</p>		
<p><b>3</b></p>	<p><b>Planinitiativ for gnr 318 bnr 428 (Thoresengården)</b>  Jan Solberg presenterte planinitiativet med påbygg på Thoresengården, nybygg, parkeringskjeller og atkomst osv.</p> <p>Jan Solberg anbefaler samarbeid, og kan anbefale sin konsulent.</p> <p><i>Dialog/ spørsmål og svar:</i>  Per Aasen stilte spørsmål til planinitiativets 5 etasjer mot Søndre torv, og viste til at byplanen har bestemmelse om 4 etasjer her.</p> <p>Jan Solberg viste til at man kan fremme en detaljregulering i strid med gjeldende planer.</p>		
<p><b>4</b></p>	<p><b>Videre framdrift</b>  Grunneierne må bli enige om hvem som skal være forslagsstiller og representant for alle grunneierne og gi samtykke til at arealene reguleres samlet.</p> <p>Grunnlaget for oppstartsmøtet (bestilling og planinitiativ) må være for hele feltet og inneholde alle forslag til fysiske tiltak og arealbruksmuligheter, og konsulenten må se på hva som kan være mulig å tilrettelegge for med grunnlag i byplanens overordnede rammer.</p>		

	Revidert bestilling av oppstartsmøte og planinitiativ sendes deretter kommunen, som avklarer om det er nødvendig med interne avklaringer.  Deretter vil det sendes invitasjon til oppstartsmøte jf. pbl. § 12-8.		
--	--	--	--

**Referent:** Linda Nethus