



Ringerike Historielag
Postboks 3008
3501 Hønefoss

Deres ref.:

Vår ref.:

20/10685 - 75

Dato:

01.07.2025

387 Detaljregulering for Øya - Begrenset høring etter offentlig ettersyn

Du får dette brevet fordi du er grunneier, nabo, interesseorganisasjon eller fordi du ga innspill til varsel om oppstart av 387 Detaljregulering for Øya.

Reguleringsplanen kan komme til å påvirke deg eller din organisasjon sine interesser, og du har nå mulighet til å si din mening om det konkrete planforslaget.

Politiske behandlinger av planforslaget

Formannskapet behandlet saken 21.10.2014. De vedtok at planforslaget skulle sendes på høring og offentlig ettersyn. Saksprotokoll ligger sammen med de andre plandokumentene på kommunens kunngjøringsside. Her er vedtaket (sak 174/14):

Formannskapet vedtok høring og offentlig ettersyn av forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya i sak 174/14 i møte 21.10.2014:

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, trafikkmessige forhold, 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.*
6. *Hovedkomiteen (HMA) ønsker seg forelagt alle innspill og løsninger på disse før 2. gangs behandling.*

Planforslaget har enda ikke blitt fremmet til 2. gangsbehandling. Dette som følge av innsigelse fra Statens Vegvesen som ikke ble løst, og hensynet til arbeidet med overordnet «byplan» (431 Områderegulering Hønefoss) igangsatt 08.07.2017.

Etter offentlig ettersyn er detaljreguleringen for Øya en kommunal plan, og kommunen har fattet et politisk vedtak om videre prosess for behandlingen av planen:

Vedtak i Formannskapetets Strategi og plan 24.01.2023 saksnr.: 02/23.

1. *Forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya skal bearbeides slik at den er i tråd med plan 431 Områderegulering Hønefoss, jf. plan- og bygningsloven § 12-3, 3. ledd.*
2. *Bearbeidet forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya skal sendes på begrenset høring til berørte parter og overordnede myndigheter, og deretter fremmes for politisk 2.gangsbehandling, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.*

Vedtatt prosess vil gi kommunestyret anledning til å ta endelig stilling til planforslaget for Øya som ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i 2014.

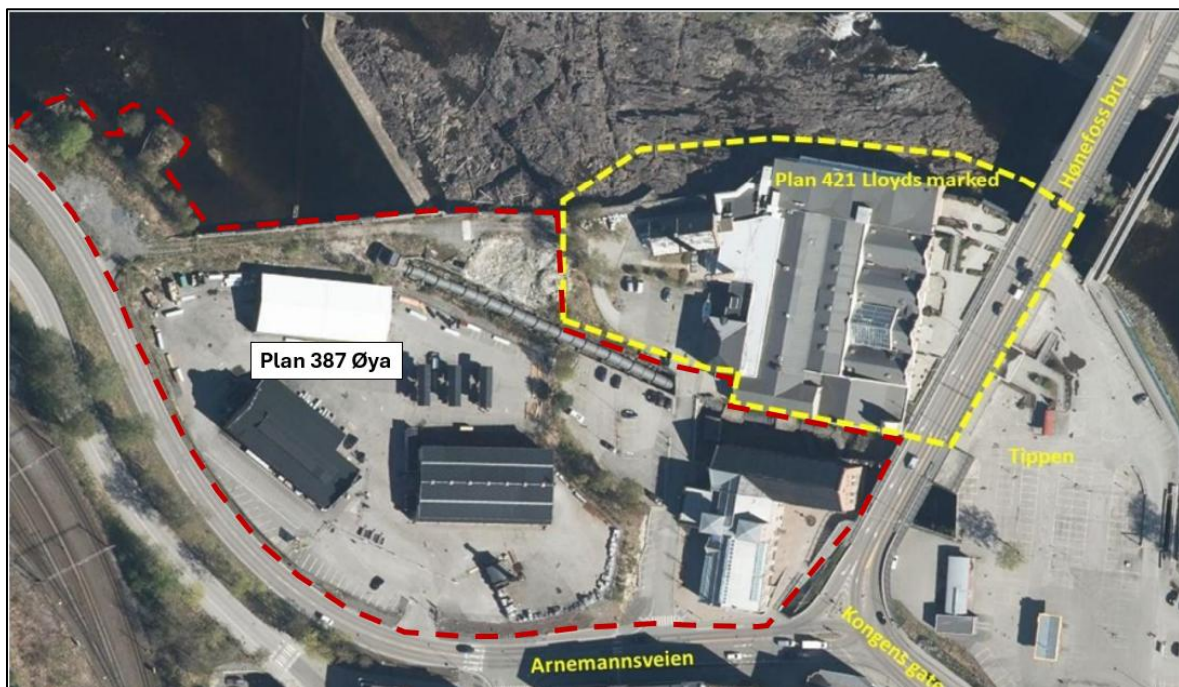
Bearbeidet forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya sendes med dette på begrenset høring til berørte parter (naboer, gjenboere, berørte organisasjoner og overordnede myndigheter), og skal deretter fremmes for politisk 2. gangsbehandling. Det innhentes nye uttalelser på bakgrunn av tiden som har gått, og nødvendig bearbeiding av planforslaget etter offentlig ettersyn som følge av nyere overordnede planer (431 «byplan» og ny kommuneplan, begge vedtatt i 2019), og nyere statlige føringer og forventninger.

En begrenset høring av planforslaget brukes når det gjøres mindre justeringer i et planforslag etter at planforslaget har vært på ordinær høring, og disse endringene ikke anses som så store at de krever en ny, fullstendig, høring.

Planområdet

Planområdet for plan 387 Øya ligger i Hønefoss sentrum inntil fossen, avgrensningen er vist med rød stiplet linje.

Se oversiktskart under.



Informasjon om planforslaget

Bruget Hønefoss AS er forslagsstiller i denne planen.

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig- og næringsbebyggelse både i nybygg og bygg som er verneverdige og skal bevares.

Totalt legges det til rette for ca. 200 boliger (18 500 m² BRA) og 12 300 m² BRA til forretning/kontor/ tjenesteyting (derav 7850 m² i nybygg og 4450 m² i eksisterende bevaringsverdige bygg). Resten av Øya-området er ferdig regulert i plan 431 Lloyds marked med formål forretning/ tjenesteyting/kontor.

I bearbeidet planforslag er det lite endringer etter offentlig ettersyn i plassering av nybygg, det er mindre justeringer i høyder på nybygg. For disponering av planområdets uteområder er det lite endringer etter offentlig ettersyn. Utnyttelsesgrad og høyder er i tråd med overordnet «byplan» med tilhørende konsekvensutredning.

Øya-området skal i henhold til «byplan» transformeres med en høy utnyttelse blant annet som følge av nærheten til stasjonen og den sentrale beliggenheten. I dag preges området av industrihistoriske kulturminner og tidligere næringsvirksomhet. I dag er det ingen virksomhet der, og området inntil fossen er utilgjengelig for allmennheten. Tilrettelegging for tursti «elvelangs» fra Hønefoss bru mot stasjonen langs fossen og oppå Sagdammen vil gi nye muligheter for allmennheten til å oppleve elvelandskapet.

Transformasjon vil endre området og synes godt, men er i tråd med målsetningene og rammene i overordnet «byplan».

Nybyggene reguleres, som ved offentlig ettersyn, med den høyeste høyden mot elva. Fordelen med dette er at nybyggene skal trappes ned mot kulturminnene og plasseres slik at det blir luft og rom, park og gatetun rundt kulturminnene.

I høringsbrevet til statlige og regionale fagmyndigheter har vi redegjort for det bearbeidete planforslaget hensynet til uttalelser og innsigelse ved offentlig ettersyn i 2015, aktuelle endringer og hvordan konkrete hensyn er ivaretatt. Brevet ligger sammen med de andre plandokumentene på kommunens kunngjøringside.

Saksdokumenter

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og en rekke andre vedlegg. Alle dokumentene er tilgjengelig [her](#) og på www.ringerike.kommune.no under kunngjøringer, det gjelder også det komplette høringsbrevet til fagmyndighetene.

3D-modell av planforslaget vil være tilgjengelig på kommunens kartside i høringsperioden, innen august, se [her](#).

Alle innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart er vedlagt og oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunen.

Du kan si din mening

Du har nå mulighet til å uttale deg til planforslaget. Dette kan du gjøre ved å sende inn en skriftlig uttalelse på e-post til: postmottak@ringerike.kommune.no, eller per post til Ringerike kommune, postboks 123, sentrum, 3502 Hønefoss **innen 15.09.2025**. Merk uttalelsen med 387 Øya.

Hver uttalelse vil bli oppsummert og vurdert av både forslagsstiller og kommunen. Alle uttalelsene, og oppsummering og vurdering av disse, vil ligge som vedlegg i sakspapirene når saken skal til politisk behandling neste gang.

Du får ikke direkte tilbakemelding på din uttalelse, men en bekreftelse på at uttalelsen er mottatt og lest.

I brosjyren [Informasjon til naboer ved oppstart av reguleringsplan](#) finner du nyttig informasjon om planprosessen og når og på hvilken måte du kan si din mening.

Lurer du på noe?

Hvis du har spørsmål til planarbeidet, kan du ta kontakt med Linda Nethus, 40804257, linda.kristin.nethus@ringerike.kommune.no

Forslagsstillers kontaktperson: Ellen Grønlund, 95733866, ellen@tronrudeiendom.no

Tidligere behandlinger, kommunikasjon og saksgang er tilgjengelig på kommunens [postlister](#) ved å søke på saksnummer 20/10685. Saksdokumenter fra før november 2022 må eventuelt bestilles fordi de ikke er tilgjengelig via postlisten.

Med hilsen

Nilam Ilyas
avdelingsleder

Linda Kristin Nethus
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur