



PLANBESKRIVELSE

472

Detaljregulering for
Osloveien 21 og 23

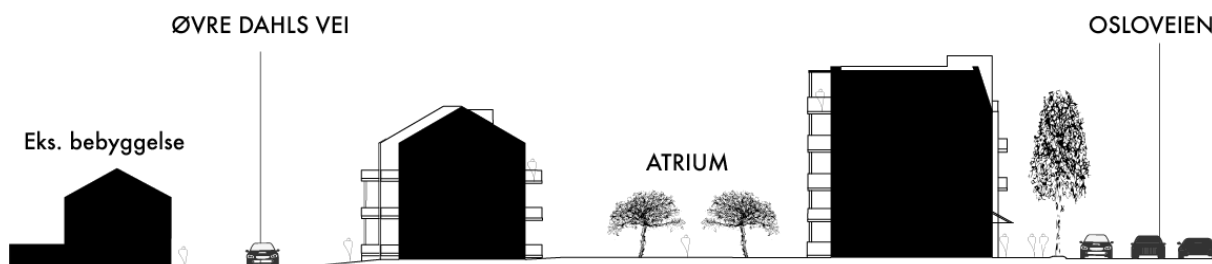


1. Sammendrag

Planen gir mulighet for nye leiligheter, studenthybler og mulige næringslokaler langs Osloveien. Reguleringsplanen legger dermed til rette for en utvikling i tråd med kommuneplanen, med mer sentrumsbebyggelse. I dag er området preget av en automatisk bensinstasjon og tomme bygg. En utvikling i tråd med planen vil endre området betraktelig. Fra et grått og tomt område vil det kunne bli et område med mye grøntarealer på terreng. Lokalene langs Osloveien vil gi arealer som gir lys og liv til gata og bygge oppunder kommunens ønske om å aktivisere området. Området vil også kunne gi mange nye boliger i Hønefoss.

Osloveien er planlagt utvidet med kollektivfelt og mer grøntareal forbi planområdet. Fylkeskommunen vil stå for en fremtidig reguleringsplan for denne endringen. For å sette av nok plass til denne utvidelsen, er det avtalt at vi regulerer en bred variant av Osloveien forbi området. Det er dermed satt av nok plass til alle aktuelle varianter av tverrsnitt for Osloveien i vårt planforslag. I fremtidig reguleringsplan for Osloveien har man dermed fleksibilitet til å endre på de ulike kjørefelt etc, innenfor en bredde på 22m.

Ny bebyggelse innenfor planen består av ulike bygg, som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse. Bak bilbutikken ligger et bygg som i form og volum slekter på boligblokkene i vest og bilbutikken i øst. Bebyggelsen lenger nordover langs Øvre Dahls vei, utformes i trekledning og med saltak for å ivareta en arkitektonisk overgang fra boligområdet i vest, som består av småhusbebyggelse i tre med saltak. Dette gjør at prosjektets atrium har treetasjers saltaksbygg i trematerialer i vest, mens i nord og øst, ut mot Osloveien, er byggene utformet mer som typiske bygårdshus. Med en tydelig sokkel som ved transparente brudd i fasaden henvender seg og gir noe av seg selv til gaten. Dette gjør at prosjektet bygger opp under kommunes intensjoner om å kunne trekke sentrum sørover langs Osloveien. Skråtaket i øverste etasje på bygårdene har en moderne utforming med en direkte tilknytning til «det klassiske bygårdshuset» i Hønefoss sentrum, og gir Osloveien mer preg av å være en del av sentrum.



2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å utvikle et område med blandet bebyggelse med boliger, bensinstasjon og forretning/industri, til et boligkvarter med høy utnyttelse. Boligbebyggelsen skal ha tilhørende uteoppholdsarealer i gårdsrom og parkeringsanlegg under terreng. Deler av eksisterende næringsareal skal videreføres. Planen hensyntar planlagt utvidelse av Osloveien.

Området som er tenkt utbygd med blokkbebyggelse er Osloveien 21 og 23 samt Øvre Dahls vei 3 og 5. Området er tenkt utbygd som et boligområde med hovedvekt på små boligenheter, totalt opp mot 90 leiligheter. Det blir tilrettelagt for uterom med sol fra syd og vest. Osloveien ligger som støykilde i øst. Bebyggelsen mot vest planlegges i tre etasjer, øvrig bebyggelse foreslås i fire og fem etasjer. Det er vurdert ulike alternativer for bebyggelse. Eksisterende bilforretning (Motorpool Hønefoss) med påbygde hybler skal beholdes.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:

Osloveien 23 AS / XPND AS

Hvervenmoen 49

3511 Hønefoss

v. Morten Pettersen

tlf: 975 83 420

e-post: morten@xpnd.no

Fagkyndig/plankonsulent:

Halvorsen & Reine AS

organisasjonsnummer: 879 421 322

Hotvetalléen 11, 3018 Drammen

tlf: 32 21 52 90

v. Helge Martens

tlf: 90 7183 90

e-post: hmartens@heras.no

Eierforhold:

Gnr. 37 bnr. 64 Osloveien 23 AS

Gnr. 37 bnr. 68 Osloveien 23 AS

Gnr. 37 bnr. 98 Osloveien 23 AS

Gnr. 37 bnr 63 Osloveien 23 II AS

Gnr. 37 bnr 100 Osloveien 23 II AS

Gnr. 37 bnr. 104 Osloveien 23 II AS

Planen omfatter også andre eiendommer med andre hjemmelshavere, hovedsakelig vegareal eid av Ringerike kommune og Buskerud fylkeskommune, samt små deler av andre naboeiendommer.

Fullstendig liste over eiendommer er listet opp i punkt 5.1.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen politiske vedtak i saken. Planinitiativ ble sendt inn 09.03.2020, oppstartsmøtet ble avholdt 25.09.2020 og første utkast til planforslag ble sendt inn 06.09.2023.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil bli utarbeidet en utbyggingsavtale i forbindelse med planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres en vurdering av behovet for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Planarbeidet er vurdert etter relevante deler av kapittel 2 – Planer og tiltak som omfattes av forskriften og kapittel 3 – Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning

Kapittel 2

Et planforslag for eiendommene vil falle inn under kapittel 2, *Planer og tiltak som omfattes av forskriften*.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Planarbeidet er vurdert etter punkt b) **reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I**. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Reguleringsplanen faller ikke inn under kriterier satt i **vedlegg I, Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning**.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

«Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter [§ 10](#), men ikke ha planprogram eller melding:»

Planarbeidet er vurdert etter punkt a) «reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».

Planarbeidet faller ikke inn under tiltak i vedlegg II, som skal vurderes nærmere.

Konklusjon:

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning.

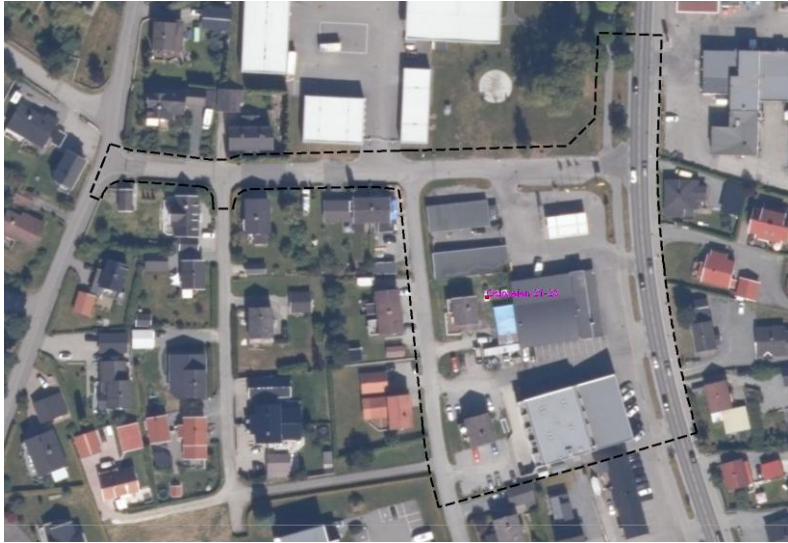
Tiltaket faller ikke inn under § 8, da tiltaket ikke forventes å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, jf. § 10.

Planarbeidet omfattes heller ikke av § 6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, punkt b reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I*.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. Planprogram

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 28.10.2020 i Ringerikes Blad. Varsel om oppstart ble kunngjort på Ringerike kommune sine nettsider den 23.10.2020. Grunneiere og andre rettighetshavere ble varselet med brev datert 23.10.2020 og om en liten utvidelse av planområdet den 14.02.2024. Grunnen til at området ble utvidet, var å legge til rette for justering av veibreddene og bedre forholdene for myke trafikanter, samt areal til snøopplag etc.

Varsel fra 2020	Varslet utvidelse av planområdet fra 14.02.2024
Varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Osloveien 21 og 23 i Ringerike kommune. I samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8, varsles det herved at det skal settes i gang arbeid med privat detaljreguleringsplan for Osloveien 21 og 23 i Honefoss. Avgrensningsplan Forslag til planavgrænsning markert med stiplet linje i illustrasjonen under. Planens endelige avgrænsning vil bli avklart som en del av planarbeidet.  Forslagsstiller og planlegger Planforslaget vil fremmes av Osloveien 23 AS. Plankonsulent for utarbeidelse av planforslaget er Halvorsen & Reine AS, Sivilarkitekter MNAL. Hensikten med planarbeidet Hensikten med planarbeidet er å utvikle Osloveien 21 og 23 til et boligområde, med mulighet for næringsarealer i første etasje. Aktuelle reguleringsformål vil være bolig, forretning og tjenesteyting, med tilhørende arealer. Konsekvenser av planen: Viktige tema i planarbeidet vil være høyde, trafikk, overvann, grunnforhold, grunnforurensning og estetiske rammer. Behov for konsekvensutredning Tiltaket er vurdert iht plan- og bygningslovens kapittel 4 -Generelle utredningskrav- §4-1 Planprogram og 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning. Spørsmål, informasjon, innspill For nærmere informasjon er planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig på kommunens nettside. Innspill/merknader til planarbeidet kan rettes til: Halvorsen & Reine AS, sivilarkitekter MNAL, v/ Helge Martins, Pb 9327 - 3063 Drammen e-post: hmartens@heras.no med kopi til Ringerike kommune, Postboks 123 Sentrum, 3502 Honefoss, eller postmottak@ringerike.kommune.no. Frist for innspill er satt til 24.11.2020.  Halvorsen & Reine AS	

Utenom de ordinære prosessene med varsling og høring, er det avholdt et digitalt informasjonsmøte for naboer den 05.11.2020. Planer for eiendommene ble presentert. Representant fra Ringerike kommune ga informasjon om planprosessen og de ulike rollene og fremdriften. Den 06.05.2025 ble det gjennomført en befaring med naboer og kommunen. Der ble man enige om prinsippene for fortausløsning i Alf Westerns gate.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Forventningsbrev for 2025 – Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Brevet informerer om sentrale forventninger og oppdrag fra nasjonale myndigheter til kommunene. Brevet skal være med på å skape et godt grunnlag for samarbeid og dialog gjennom året.

Buskerudplanen 2026

Buskerudplanen er en helhetlig regional plan for fylket. Den skal samle Buskerud om mer innenforskap, økt verdiskaping og omstilling, og bevaring av natur og kulturverdier i et generasjonsperspektiv.

Regional planstrategi for Buskerud 2024-2027

Regional planstrategi skal være et felles veikart for positiv samfunnsutvikling i hele Buskerud. Den inneholder de viktigste utfordringene og mulighetene fylket står overfor, regionens strategiske mål og hvilke regionale planer som ønskes prioritert i perioden.

Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022 – 2027

Formålet med vannforvaltningsplanen er å gi en oversiktlig fremstilling av hvordan vi ønsker å forvalte vannet i et langsiktig perspektiv. Planen er et viktig verktøy for å oppfylle vannforskriftens mål om helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene.

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035

Planen har et mål om at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet, og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Kollektivtransportplan for Buskerud fylke

Hensikten med kollektivtransportplanen er å gi grunnlag for å kunne ta politiske valg for den fremtidige utviklingen for kollektivtransporten i Buskerud. Planen gir føringer for hvordan fylkeskommunens innsats på området skal brukes/fordeles.

Regional plan for kulturminnevern i Buskerud fylke, « Kulturminnekompasset» 2017-2027.

Den regionale planen skal sikre godt vern og bærekraftig bruk av fylkets kulturminner og kulturmiljøer. Hovedmålsettingen i kulturminnekompasset er «Bruk av kulturarven som en ressurs i en bærekraftig samfunnsutvikling».

Masseforvaltning i kommunene (2021)

Viken fylkeskommune sin veileder for masseforvaltning.

Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging (2023)

Viken fylkeskommune sin veileder for masseforvaltning.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Gjeldende KPS er «Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030» vedtatt av Ringerike kommune 30.09.2021.

Samfunnsdelen angir mål og strategier i kommunen, og har valgt ut ni bærekraftsmål som satsingsområder for Ringerike. Kommuneplanens samfunnsdel konkretiserer lokale mål innenfor disse bærekraftsmålene. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi som gir overordna føringer for arealutviklingen.

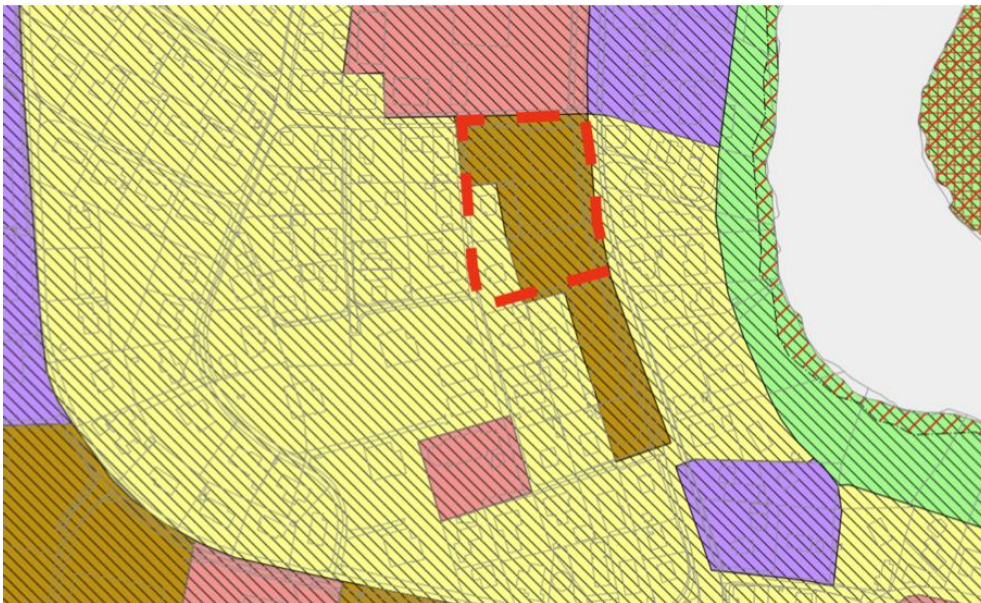
Arealstrategien angir at det skal legges til rette for en kompakt by, og definerer områder for vekst. Planområdet ligger innenfor «Ytre sentrumssone», tett oppimot «Indre sentrumssone».

Fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først, og ha en effektiv arealutnyttelse. For Hønefoss skal ny boligbebyggelse hovedsakelig lokaliseres ved fortetting/transformasjon innenfor de definerte sentrumssonene for vekst.

Det skal tilrettelegges for gående og syklende med sammenhengende gang- og sykkelveier. Slik kan mange erstatte bilkjøring med å gå eller sykle. Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og reguleringsplaner skal brukes for å styre arealutviklingen i tråd med prinsippene i denne arealstrategien.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Gjennom kommuneplanens arealdel 2019-2030, er planområdet hovedsakelig avsatt til sentrumsformål (nåværende) og boligbebyggelse (nåværende) i sør-vest.



Gjennom kommuneplanens arealdel er det gitt bestemmelser. Viktige bestemmelser for videre planarbeid er:

- §4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §11-9 nr. 4)
«Ved regulering av områder til utbygging skal det stilles rekkefølgekrav i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer. [...] teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.»
- §5.2 Støy
Støy skal vurderes etter klima- og miljødepartementets veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442.
- §5.4 MUA
Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Punkt §6.1.5 angir minimumskrav til MUA.

- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser

- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m² MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat).

- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA.

- §5.5 Renovasjon
Skal følge gjeldende forskrift Forskrift om renovasjon for innsamling mv. Av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud.

- §5.6 Overvann
«Overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde»

- §5.7 Teknisk infrastruktur
Tilknytning til fjernvarmeanlegg skal følge forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud.

- §5.9 Tilgjengelighet og universell utforming
minimum 50% av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter

- §5.10 Gang-og sykkelvei
Det skal opprettholdes og tilrettelegges for gode gang- og sykkelmuligheter til viktige målpunkt.

- §6.3 Sentrumsformål
arealer som er avsatt til sentrumsformål skal fremme og bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

Kommuneplanen er under revisjon og har vært på høring i 2025. Regulert tiltak vi trolig være i tråd med denne.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i ett ikke regulert område, men er avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse (nåværende) gjennom kommuneplanens arealdel 2019-2030.

Selve planområdet er ikke regulert, men har inngått i følgende reguleringsplaner:

- ID 180 Kvartalet ved Ringerike yrkesskole: vedtatt 1987
- ID 15 Norderhov S-V: vedtatt 1947
- ID 62-04 Eikli Område A: vedtatt 1980

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensede planer til planområdet er alle tidligere vedtatt med unntak av utbedringer av Oslo veien. Det er ingen nye planer utover utbedring av Osloveien med tilgrensing til planområdet. Gjeldende tilstøtende planer er:

PlanID: 3007 15 - S - V Norderhov	Ikrafttredelse 25.09.1947
PlanID: 180 Kvartalet ved Ringerike yrkesskole	Ikrafttredelse 27.08.1987
PlanID: 206 - Osloveien Øst	Ikrafttredelse 30.10.1997
PlanID: 102 - Osloveien-Dompidal	Ikrafttredelse 11.08.1975

4.4 Kommunale føringer

Transportutredning Hønefoss 2018

Flere overordnede prinsipper er identifisert som viktige premisser og grep for å få til ønsket utvikling i Hønefoss:

- Tydelig by- og sentrumssone
- Gatestruktur på alle veier innen bysonen, inkludert hovedveiene gjennom byen
- Hønefoss har stort potensiale for sykling, og tilrettelegging for sykkel må prioriteres
- Dagens bybusslinjer og – drift er et godt utgangspunkt for et fremtidig kollektivtilbud
- Trafikkstyring nødvendig for å gi bedre framkommelighet
- Aktiv parkeringsstrategi og parkeringsstyring som ledd i å nå nullvekstmålet
- Trinnvis utvikling / utbygging av tiltak

Det er vurdert tiltak for tre kategorier av reisemiddel – bilbasert transport, kollektivtransport og gange og sykkel, samt næringstransport.

Folkehelsemeldingen

Folkehelsemeldingen 2012-2030 vedtatt 21.02.2013. Kommunens folkehelsemelding tar opp at flere bør sykle og gå, samt at det er fokus på universell utforming. Samfunnet skal utvikles slik at det blir enkelt å være fysisk aktiv i hverdagen. Utvikling av Hønefoss som sykkelby og universelt utformet lokalsamfunn skal prioriteres. Areal og relevant tilretteleggelse i skole, barnehager og bolignære områder er viktige vilkår for barn og unges mulighet for å drive fysisk aktivitet og gjennomføre utdanning.

Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040

I årene som kommer er det en forventning om at Hønefoss og Ringeriksregionen skal vokse både i antall innbyggere og i arbeidsplasser. Når Ringeriksbanen er ferdigstilt, vil Hønefoss få et togtilbud som vil gi ca. 30 minutters reisetid til Oslo. Ny E16 vil også styrke tilgjengeligheten til regionen. Politikerne har bestemt at vi skal legge til rette for opptil 10.000 nye innbyggere i Ringerike frem mot 2030. Dette vil forandre byen vår, og med byutviklingsstrategien tar Ringerikssamfunnet selv regien for fremtidig vekst og utvikling. Vi må sørge for at dette skjer slik at «sjela til Hønefoss» bevares.

Trafikksikkerhetsplan

Ringerike kommune forlenget høsten 2024, sin trafikksikkerhetsplan for perioden 2021-2025 til 2029. Rullering av trafikksikkerhetsplanen er et ledd i arbeidet med at Ringerike kommune skal bli godkjent som 'Trafikksikker kommune' Forrige plan gjaldt for 2017-2021.

Hovedplan for avløp og vannmiljø 2017-2027

Hovedplan er i henhold til plan og bygningsloven kommunedelplan som skal rulleres hvert fjerde år, eller når det er nødvendig. Hovedplan fungerer/virker som et verktøy for å kunne ta bedre beslutninger, prioritere riktigere og gi et bedre grunnlag for budsjettplanlegging.

RETNINGSLINJER FOR OVERVANNSHÅNDTERING I RINGERIKE KOMMUNE

Retningslinjene skal være et hjelpemiddel for innbyggere, utbyggere og kommunens arealplanlegging og byggesaksbehandling. Rapporten informerer om de krav som kommunen stiller for overvannshåndtering i plan- og byggesaker.

Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud

Beskriver hvilke bygg som må koble seg på fjernvarme i Hønefoss, hvis de ligger innenfor konsesjonsområdet.

Forskrift for innsamling mv. av husholdningsavfall for kommuner tilsluttet Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

Forskriften gir bestemmelser og fastsetter HRAs og abonnentenes plikter og rettigheter knyttet til den kommunale renovasjonsordningen for husholdningsavfall i HRAs eierkommuner.

Strategi for universell utforming

Angir hvordan Ringerike kommune skal arbeide for å oppfylle kommunens del av det nasjonale målet «Norge universelt utformet i 2025». Fastslår at universell utforming må være en premiss for planprosessene og for utformingen av utearealer, anlegg og bygninger.

Krav til lekeplasser

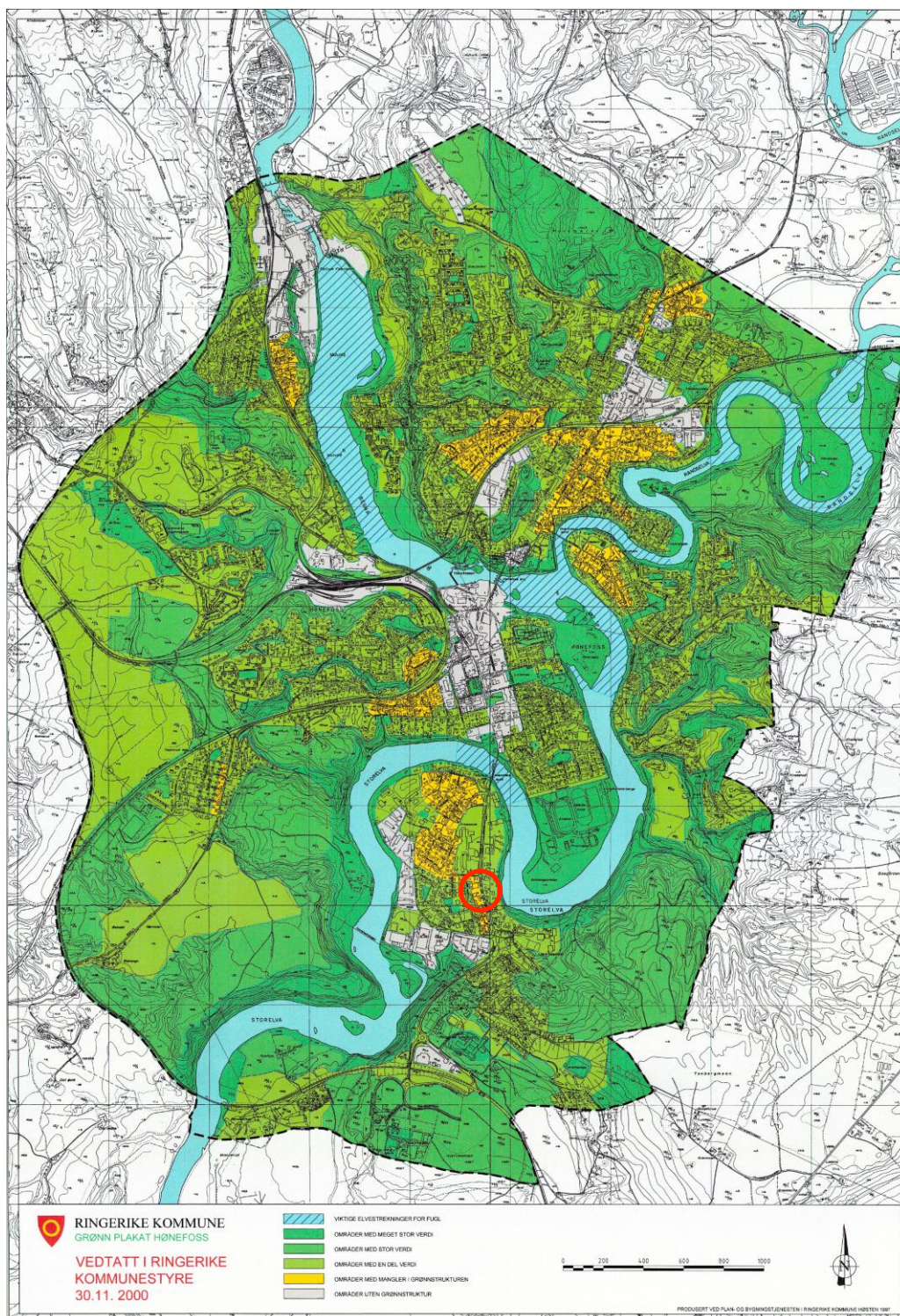
En tabell som viser hvilke krav som stilles til lekeplasser i Ringerike kommune.

VEG- OG GATENORM FOR RINGERIKE KOMMUNE

Vei- og gatenormalen fungerer som et oppslagsverk for kravene som stilles til vei- og gateplanlegging og utbygging i Ringerike kommune.

Grønn Plakat

Ringerike utarbeidet en grønn plakat i 2000. Planområdet er markert med manglende grøntstruktur og delvis med område med en del verdi.



4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget skal opplyse om hvilke nasjonale, regionale og kommunale føringer som gjelder for planen. Dersom planforslaget avviker fra overordna føringer skal dette komme klart fram i planbeskrivelsen og begrunnes og vurderes.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 Regjeringen vedtok disse nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Fylkeskommunen og kommunene skal følge opp de nasjonale forventningene i plansaker og planer. Disse forventningene skal også legges til grunn av statlige styresmakter når de medvirker i planlegging.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Retningslinjene legger vekt på å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Dagens luftforurensningsnivåer i en rekke større byer og tettsteder i Norge medfører økt risiko for sykkelighet og dødelighet. Det er derfor utarbeidet anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. Hensikten er å forebygge negative helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)

Retningslinjene skal sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene.

Miljødirektoratets veileder om klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid. Dette er en veileder til delen om klimatilpasning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige mål er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging.
- Sikre gode og trygge arealer og anlegg som skal brukes av barn.

Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Tilgjengelighet for alle

Sentralt i rundskrivet «universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, vedtatt 2008» er prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, utearealer eller transportmidler.

Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging

Denne veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et attraktivt friluftsliv (2021)

Tiltaksplanen viser regjeringens viktigste prioriteringer for Oslofjorden, i første omgang fram mot 2026

Forskrift om begrensnig av forurensning (Forurensingsforskriften)

Forskriften stiller krav til tiltakshaver om at det ved mistanke om forurensning skal utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget. Dersom grunnen er forurenset skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.

Forskrift om rammer for vannforvaltningen (Vannforskriften)

Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. Forskriften skal sikre at godkjente vannforvaltningsplaner med tilhørende tiltaksprogrammer revurderes og oppdateres hvert sjette år.

Meld. St. 40 (2020-2021) Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030

2030-agendaen er verdens handlingsplan for bærekraftig utvikling. 2030-agendaen er konkretisert gjennom 17 bærekraftsmål og 169 delmål, og handler om å oppnå bærekraftig utvikling langs tre dimensjoner: økonomisk, sosialt og miljømessig. Bærekraftsmålene ble vedtatt på FNs generalforsamling i 2015, med tilslutning fra alle de 193 medlemslandene. Norge var pådriver for å få målene vedtatt, og er forpliktet til å jobbe for at verden når målene innen 2030.

KDD-rapport – Verktøy for reduksjon av klimagassutslipp i planlegging etter plan- og bygningsloven (30.05.2022)

Formålet med forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig

Naturmangfoldloven av 19.6.2009

Naturmangfoldloven er en norsk lov som regulerer bruk og beskyttelse av naturen. Den omfatter all natur, og gjelder for alle som tar beslutninger som har konsekvenser for naturmangfoldet. Loven fastslår mål og prinsipper for bærekraft i utnyttelse av naturen.

Rundskriv H-5/18 – Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling

Formålet med rundskrivet er å redegjøre for de reglene i plan- og bygningsloven som ivaretar hensynet til samfunnssikkerhet.

Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge (2021–2025) - forlenget til 2026

Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021–2025 skal bidra til et bærekraftig og likestilt samfunn gjennom utforming av fysiske og tekniske omgivelser.

Universell utforming i planlegging

I publikasjonen rettes oppmerksomheten mot og øke bevisstheten om hvordan planlegging kan bidra til et universelt utformet samfunn.

Likestillings- og diskrimineringsloven

Loven skal bidra til å bygge ned samfunnsskapte funksjonshemmende barrierer, og hindre at nye skapes.

4.5.1 Kunnskapsgrunnlag og aktuelle nettsider

Kunnskapsbanken kart (DSB)

Kart med data hentet fra DSBs egne fagsystemer og fra andre offentlige og private virksomheter. Kunnskapsbanken inneholder hovedsakelig informasjon om naturfare og naturhendelser. Men også informasjon om andre temaer, slik som plassering av kritiske samfunnsfunksjoner.

NVE Atlas

Inneholder de fleste av NVEs tematiske kartdata og er etatens hovedkarttjeneste på internett.

Klimatilpasning.no (Miljødirektoratet)

Norge har et nasjonalt mål om at samfunnet og økosystemene skal forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Kartbasert veileder for reguleringsplaner (NVE)

En veiledning til hvilke kart som må sjekkes - og hva som må avklares før reguleringsplaner sendes på offentlig ettersyn.

www.planlegging.no

På disse sidene finner man veiledning til plandelen i plan- og bygningsloven, lenker til nyttige ressurser og en innføring i plansystemet på ulike nivå. Man finner også informasjon om forskjellige hensyn og fagtema som er viktig for god planlegging.

www.miljostatus.miljodirektoratet.no/miljomal/

Norge har 23 mål for miljøet. Nettsiden måler utviklingen ved hjelp av 77 miljøindikatorer og 123 havindikatorer.

www.dsb.no

DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ca 1 km sør for Hønefoss sentrum langs Osloveien (fv. 290), i Ringerike kommune, omfatter Osloveien 21 -23. Området blir i dag benyttet til blandet bruk, med næring som forretning/lager, bilbutikk/-verksted og bensinstasjon, i tillegg til to boligtomter og veiareal.



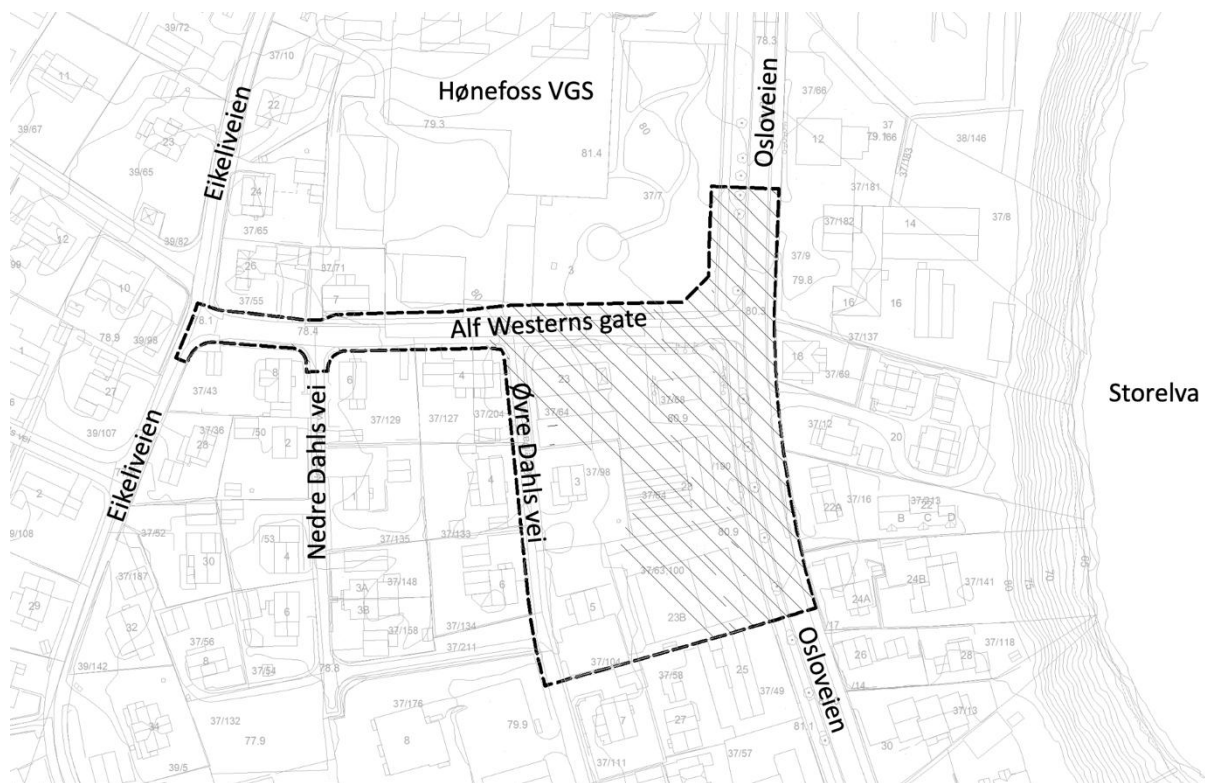
Viser avstander fra planområdet og viktige målpunkter. Kartgrunnlaget er hentet fra kartverket.no

Planområdet ligger på en halvøy med elva Storelv rundt. Til nord ligger Hønefoss videregående skole, til sør og vest ligger boligområder med eneboliger og noen mindre blokker, og til øst grenser det til Osloveien.



Bilde av planområdet sett fra Osloveien.

Planavgrensningen er markert med stipling i kartutsnittet under.



Avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter/berører følgende eiendommer:	
<i>Gnr/bnr</i>	<i>Adresse / vei / funksjon</i>
37/7	Hønefoss videregående
37/12	Osloveien 20 A-E
37/16	Osloveien 22 A
37/17	Osloveien 24 A
37/43	Alf Westerns gate 8
37/55	Eikliveien 26
37/63	Osloveien 23B
37/64	Osloveien 23
37/68	Osloveien 21
37/69	Osloveien 18
37/98	Øvre Dahls vei 3
37/71	Alf Westerns gate 7
37/98	Osloveien 23
37/100	Osloveien 23
37/104	Øvre Dahls vei 5
37/127	Alf Westerns gate 4
37/129	Alf Westerns gate 6
37/133	Øvre Dahls vei 4
37/134	Øvre Dahls vei 6
37/176	Øvre Dahls vei 8 / deler av Dalsbråten borettslag
37/204	Øvre Dahls vei 2
37/209	Alf Westerns gate
37/211	Gangvei mellom Nedre og Øvre Dahls vei
1035/5	Osloveien
3051/1	Eikliveien, Øvre Dahls vei og Alf Westerns gate

Planområdet har en størrelse på ca. 12.256,1m².

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er et uregulert område, men er i kommuneplanens arealdel 2019-2030 avsatt til sentrums- og boligformål. De tilstøtende arealene til øst og vest er avsatt til boligformål, i sør er det avsatt til sentrums- og boligformål, og området til nord er avsatt til offentlig eller privat tjeneste yting og utgjør arealene til Hønefoss VGS (yrkesfag).

Planområdet er i tillegg avgrenset av veier i øst, vest og nord. Osloveien, fv. 290, ligger i øst, Øvre Dahls vei i vest og Alf Westerns gate i nord.



Arealkart over planområdet og tilgrensende områder, planområdet er markert med rød linje. Kartgrunnlaget er hentet fra kommunen sine karttjenester.

5.3 Stedets karakter

Struktur og estetikk/byform

Området fremstår i dag som noe uoversiktlig med varierende bebyggelse og noen tomme næringslokaler. Boligområdene til øst, vest og syd består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med noen små blokker (3 etg.) sør-vest for planområdet.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er varierende og består av 7 bygninger/oppføringer:

- En bensinstasjon

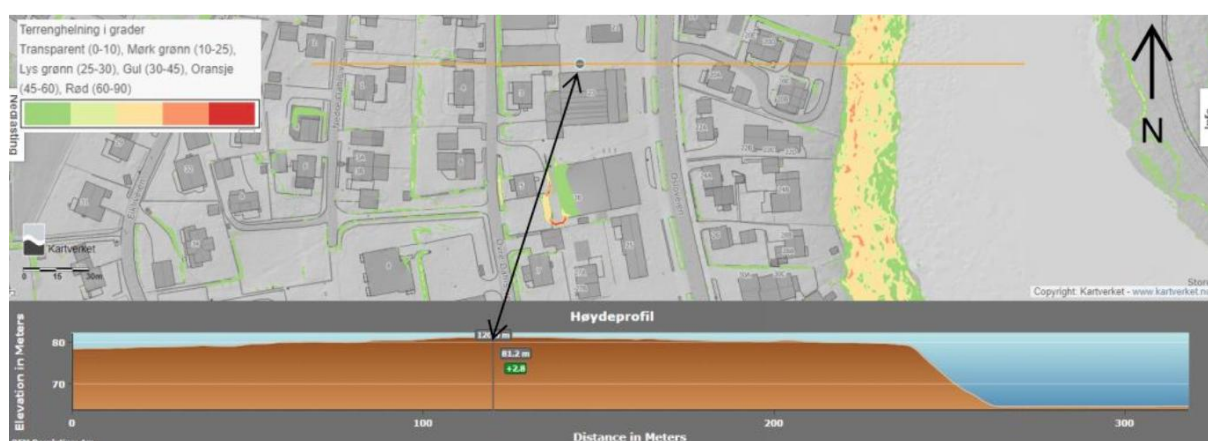
- Ett tomt næringsbygg
- Ett bygg med bilforhandler/verksted og leiligheter
- 2 eneboliger
- 2 lager/garasje/næring

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Planområdet er en del av en halvøy omkranset av elven Storelva. Det er et platåterreng, flatt på toppen før det går en bratt skråning (skråningshøyde 25 meter). Planområdet ligger omkring 120 meter fra toppen av skråningen.

Områdets landskapskarakter er blandet bruk av bolig, bensinstasjon, og næringslokaler. Rundt planområdet er Hønefoss yrkesskole i nord, Osloveien i øst, og blandet bebyggelse med hovedvekt på bolig i sør og vest.



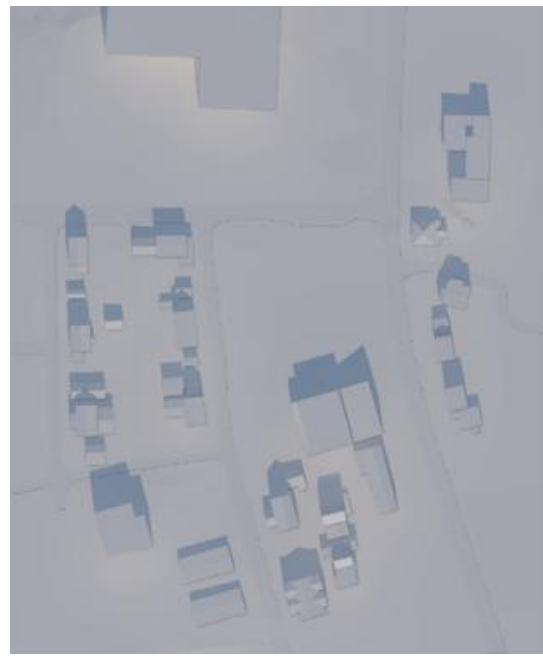
Figuren viser høydeprofilen gjennom snittet. Hentet fra COWI analyse / kartverket.

Solforhold

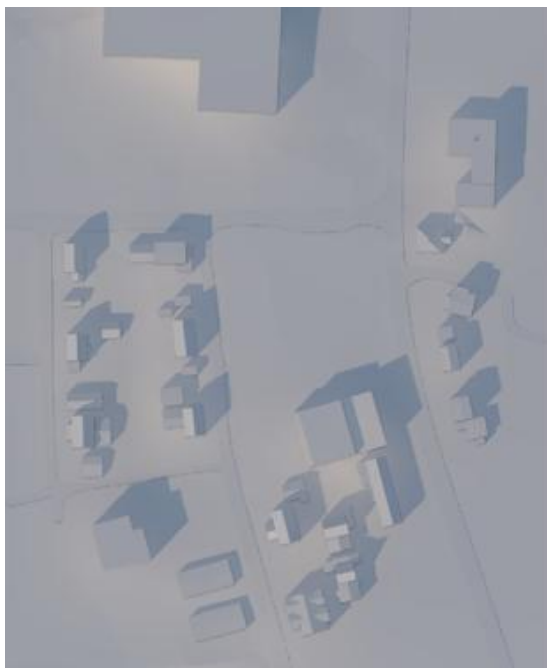
Området har relativt gode solforhold. Ved vår/høstjevndøgn er det følgende solforhold uten planlagt prosjekt:



Kl. 9



Kl. 12

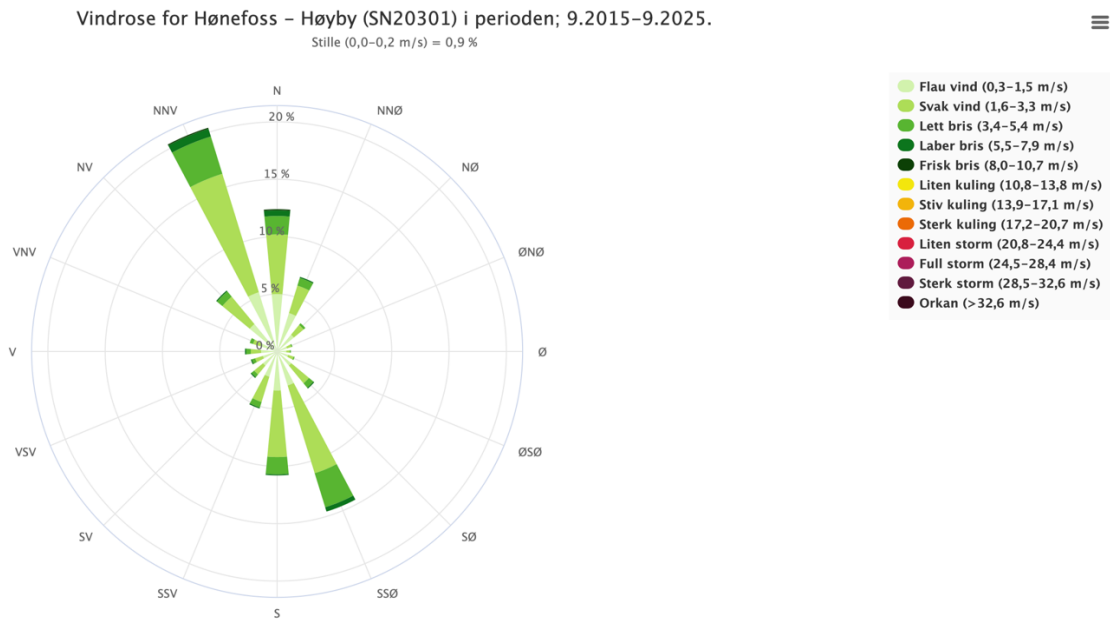


Kl. 15



Kl. 17

Vind



Vindrose fra *seklima.met.no*

Ifølge data de siste 10 år (målestasjon Høyby), så er den dominerende vindretningen fra nord/nordvest, og med en vindhastighet som sjelden overstiger 10 m/s. De dominerende vindretningene i området er fra nord - nordvest og fra sør - sørøst. Det er liten variasjon i vindforhold fra år til år i perioden.

Nedbør

Ifølge Norsk klimaservicesenters klimaprofil for Buskerud (sist oppdatert 2021) så forventes det at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil stille større krav til overvannshåndteringen.

Snø

Ifølge Norsk klimaservicesenters klimaprofil for Buskerud (sist oppdatert 2021) så er det beregnet en betydelig reduksjon i snømengdene og antall dager med snø i lavereliggende områder, med opptil 1–3 måneder kortere snøsesong. Det vil fortsatt være enkelte år med betydelig snøfall selv i lavlandsområder. Det vil bli flere smelteepisoder om vinteren som følge av økning i temperaturen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Estetisk og kulturell verdi

Det er ingen viktige estetiske eller kulturelle verdier som er registrert innenfor planområdet.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrert naturverdier innenfor planområdet.



Utsnitt fra artskart.artsdatabanken.no uten markeringer i området. Datert 17.9.2025

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er i dag kombinert av boligbebyggelse, bensinstasjon, og forretning/industri. Det er ikke registrert noen rekreasjonsverdier/ uteområder på tomten som ikke er knyttet til eksisterende boliger.

5.8 Landbruk

Det er ikke landbruksområder innenfor planområdet

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Området rundt planområdet har kjøreatkomst (fra Osloveien Fv. 290) via Alf Westerns gate og Carl Platous gate.

Næringslokalene i Osloveien 21, 23, 25, 27, 29, 31 og 33 har direkte kjøreatkomst fra Osloveien.

Vegsystem

Eksisterende veier i området er Alf Westerns gate, Nedre Dahls vei, Øvre Dahlsvei, Carl Platous gate og Osloveien (Fv. 290).

Øvre Dahls vei har ringforbindelse via Carl Platous gate. Nedre Dahls vei er blindvei. Det er etablert bom mellom Alf Westerns gate og Eiklivegen slik at også denne gata er blindvei.



Området som genererer trafikk til Alf Westerns gate, Øvre Dahls vei og Nedre Dahls vei (COWI, Trafikk og veg)

Hastigheten på Osloveien er 50km/t med overgang til 40km/t ved yrkesskolen. Alf Westerns gate og Carl Platous gate, som har utkjøring til Osloveien, har en hastighet på 30km/t.

Trafikkmengde

Trafikkmengden fra de kommunale veiene rundt planområdet til Osloveien (Fv. 290) fordeler seg slik:

Utkjøring via Alf Westerns gate: 7 enheter (hvorav 2 inngår i den nye planen) samt ca 15 plasser fra yrkesskolen.

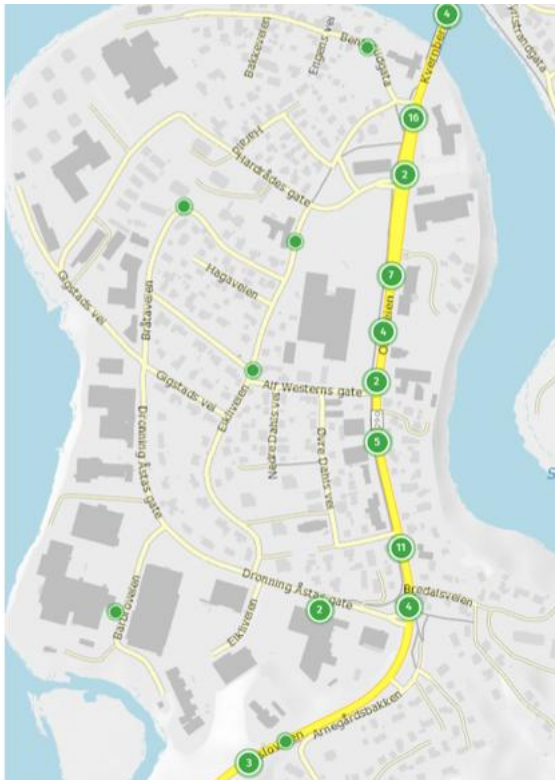
Utkjøring via Carl Platous: 22 enheter (hvorav 12 enheter er borettslagsblokk) samt barnehage.

Osloveien har ÅDT 15000 (2023). Tungtrafikkandelen er 7%

Sykehusbakken har ÅDT 13172 (målt av Ringerikekommune mars 2020). Tungtrafikkandelen var 4%.

Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert ulykker på de kommunale veiene siden 2008. Ulykker før dette skyldes hovedsakelig biler som kjørte ut. Det er ikke registrert ulykker med myke trafikanter på de kommunale veiene.



Kart som viser ulykkessted og antall rundt planområdet.

Hovedandelen av ulykker skyldes påkjørsel bakfra. Samt noen ulykker ved avkjøring hvorav en er ulykke mellom bil og syklist. Sør for planområdet skyldes de fleste ulykker med myke trafikanter/gående på Osloveien kryssning av vei utenfor gangfelt/undergang. Det er ikke registrert ulykker med gående over gangfeltet ved yrkesskolen og Extra siden 2011, dette skyldes mest sannsynlig oppgraderingen av gangfeltet med belysning og opphøyd overgang.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er gang- og sykkelvei langsgående med Osloveien på vest siden og fortau på østsiden som går fra Kvernbergsund bru til Dr. Åstas gate. Her er hastigheten 50 km/t med unntak ved yrkesskolen hvor det er 40 km/t.

Alf Westerns gate, Øvre Dahls vei, Nedre Dahls vei og Carl Platous gate har ikke fortau med veiene. Veiene har en fartsgrense på 30 km/t.

Det er ca 500 meter fra planområdet til Benterund (skoleområdet). Hovedtrasseen går langs Eiklivegen (enveiskjørt) og Harald Hardådes gate hvor det langs begge veiene er etablert fortau. Kryssningsstedet i Eikliveien er belyst fra begge sider.



Kart over gangveier (inkludert gang-og sykkelveier)

Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca 170m fra nærmeste busstopp Dalsbråten og ca 300m til busstoppet nord for planområdet (Eikli). På hverdager går det 110 anløp sørover på Osloveien hvor Oslobussen (linje 200) og lokalbuss 228 har flest avganger.



Viser avstander fra planområdet og viktige målpunkter. Kartgrunnlaget er hentet fra kartverket.no

Avstanden til sentrum er ca 1 km og avstanden til togstasjonen er ca 1,5km

5.10 Barns interesser

Det er i dag svært lite av interesse for barn og unge på planområdet. Det er en bensinstasjon, næringsarealer og noen mindre leiligheter med dårlige uteområder.

5.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Benterud barneskole (1-7 trinn) og Veienmarka ungdomsskole (8-10 trinn).

Benterud har i dag ca. 360 elever og har en kapasitet på opptil 550 elever. Skolen ligger ca. 650 meter unna planområdet med vei langs Eikliveien og Harald Hardrådes gate.

Veienmarka ungdomsskole har i dag ca. 320 elever. «Befolknings- og elevprognose» fra Norconsult i 2024 tyder på en nedgang i elevtallet fremover, så kapasiteten bør være god. Veienmarka ungdomsskole ligger ca. 4 km fra planområdet.

Hønefoss videregående skole for yrkesfag ligger rett nord for planområdet og Hønefoss videregående skole for studiespesialiserende, ligger 1,2 km nord for planområdet.

Universitetet i Sør-øst Norge campus Ringerike ligger ca 550 meter fra planområdet.

Barnehagedekning

De to nærmeste barnehagene til planområdet er Eikli barnehage og Dalsbråten barnehage. Eikli barnehage ligger ca. 400 meter unna planområdet og har kapasitet på 99 barn. Dalsbråten barnehage ligger ca. 200 meter unna planområdet og har kapasitet på 54 barn.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er forholdsvis flatt, og ligger godt til rette for universell utforming. De fleste eksisterende bygg er fra en annen tid, hvor fokuset på universell utforming ikke sto like sentralt.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet et Vann, avløp og overvanns notat av COWI 16.05.2023 med tilleggsnotat fra Siv. Ing. Dordi Skjelving AS (datert 16.01.2026 og 30.01.2026) ligger som vedlegg.

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til eksisterende hovedledning. Det er god kapasitet i hovedledningene og planområdet vil enkelt kunne koble seg på ledningsnettet langs Øvre Dahls vei. Dette er å foretrekke fremfor ledningen i Osloveien da dette er en svært trafikkert vei og det er planlagt utbedring av veien.

For spillvann er det flere avløpsnett i nær tilknytning. Eksisterende bebyggelse er tilknyttet Avløpsledning AF375 BTG, Bebyggelse mot Øvre Dahls vei er tilknyttet avløpsledning AF230, parallelt med denne er ligger en AF500BTG som tar avløp fra store deler av Hønefoss by. Alle avløp for spillvann er fellessystem.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt. Overvannshåndteringen vil foregå med bakgrunn i tretrinnsstrategien. 1. trinn er avrenning fra mindre regn, det skal da fangesopp, renses og infiltreres. Trinn 2 er avrenning fra store mengder regn, det skal da forsinkes og fordrøyes. Trinn 3 er avrenning fra ekstremregn, det skal da sikres gjennom trygge flomveier. Det er krav til maksimal tilførsel til kommunal ledning og det er derfor nødvendig å redusere avrenningen gjennom fordrøyning og infiltrasjon. Fordrøyning vil kunne etableres gjennom blått

tak, regnbeg eller fordrøyningsbasseng under bakken. For infiltrasjon bør det benyttes grønne flater.

Trafo

Rett nord for planområdet ligger det en nettstasjon på uteområdet til Hønefoss VGS.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Hovedveiledning for fjernvarme er etablert langs Osloveien i Gang - og sykkelveien.

Nabobygget til planområdet er tilkoblet fjernvarmeledningen og planområdet ligger godt til rette for tilknytning til eksisterende hovedledning.

Høyspent og lavspent ledninger ligger langs Øvre Dahlsvei og Osloveien

Bredbånd/fiber

Det ligger fiber og tele langs Øvre Dahls vei og Osloveien.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Det er gjennomført en vurdering passert på skrivebordsanalyser av tilgjengelig informasjon og utførte grunnundersøkelser. Vurderingene er gjort av COWI AS. For hele analyse se vedlegg 7.

Gjennom vurderingene er det blant annet benyttet tidligere undersøkelser. Planområdet ligger på en halvøy avgrenset av Storelva. Området ligger under marin grense og det kan forekomme avsetninger fra elva. Fra de tidligere undersøkelsene er ikke planområdet kartlagt som en faresone for løsmasser, men det ligger faresoner for løsmasser vest og nord for planområdet.

Hele området er markert som aktsomhetsområde for marin leire. På bakgrunn av tidligere undersøkelse, som ikke kan avvise kvikkleire eller sprøbruddmateriale, og på grunn av aktsomhetsområdet planområdet ligger i ble det gjort nye grunnundersøkelser.

Grunnundersøkelsene ble gjennomført av COWI februar 2021. Undersøkelsene viste at massene på planområdet er lite sensitiv, sildig leire. Det ble ikke funnet kvikkleire eller sprøbruddmateriale i prøvene.



Kart over løsmasser, hentet fra NGU sine hjemmesider

På bakgrunn av eksisterende kartgrunnlag og grunnundersøkelser, samt nye grunnundersøkelser er det vurdert at det ikke er områdeskredfare på prosjektområdet siden det ikke er funnet kvikkleire eller sprøbruddsmaterialer i prosjektområdet eller i det resterende området som blir betegnet som aktsomhetsområde.

Områdestabiliteten er ivarettatt.

Ledninger

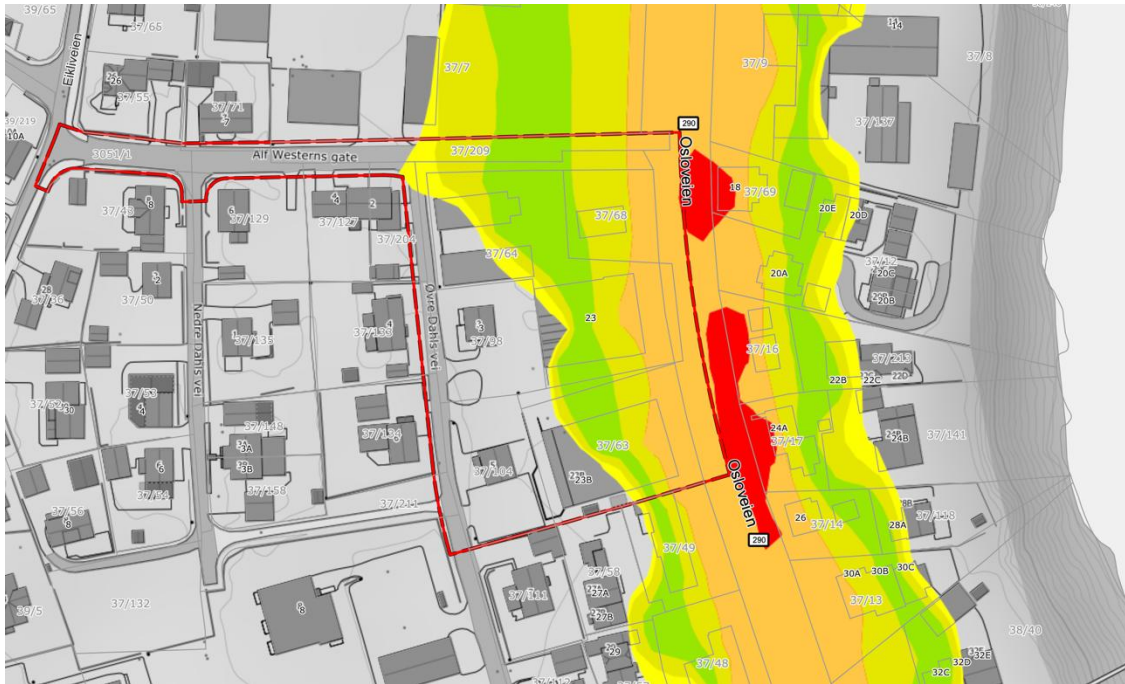
Høyspent og lavspent ligger langs Øvre Dahls vei.

Ev. rasfare

Planområdet er på grunn av usikker grunnforhold, beskrevet under 5.4, kartlagt som et aktsomhetsområde for områdeskred. På bakgrunn av undersøkelsene og analysene gjort av COWI i februar 2021, beskrevet under *Stabilitetsforhold* og i vedlegg 7, er planområdet ikke utsatt for områdeskredfare da det ikke finnes kvikkleire eller sprøbruddmaterialer i området.

5.15 Støyforhold

Området er i dag preget av støy fra Osloveien. Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysoner. Utredninger for støy er gjort av COWI i *Osloveien 21/23 - Støyvurderinger* (03.05.2023).



Støysonekart. Kilde: Ringerike kommunes kartløsning.

Ringerike kommunes kommuneplan, vedtatt 31. januar 2019, kapittel 5 omfatter støy. Kommuneplanen tar utgangspunkt i klima- og miljødepartementets *Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging*, T-1442. I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under visse forutsetninger.

På side 10 i referat fra oppstartsmøte står følgende:

Støy: Avviksområde for støy iht kommuneplanen, avbøtende tiltak i tråd med T-1442, se plan 431 § 9 – samme krav vil stilles her. Jf. Kap 9, Plan 431, områderegulering Hønefoss. Denne angir: *Avvikssone for støy* i sentrumsområder hvor det tillates avvik fra T-1442. Her kan det bygges nye bygninger med støynivå opp til L_{den} 70dB fra vei jf. T-1442. Avvik kan kun tillates etter detaljregulering eller søknad om rammetillatelse.

5.16 Luftforurensing

Luftforurensing er vurdert og analysert av COWI AS. Analysen kan ses i sin helhet i vedlegg 10.

Det har blitt gjennomført en overordnet vurdering av luftkvalitetssituasjonen omkring Osloveien 23 i Hønefoss. Denne er gjort på bakgrunn av Ringerike kommunes luftkvalitetsmålinger over ett år (svevestøv PM_{10} og $PM_{2.5}$) og nitrogenoksid (NO_2) ved Hønefoss skole i perioden juni 2018- juni 2019. Og generell kunnskap om luftkvalitet og prosessene som styrer dette. Luftkvalitetssituasjonen på planområdet vurderes opp mot anbefalingene i retningslinje T-1520.

Det er knyttet noe usikkerhet til målingene da det kun gikk fra juni 2018 til juni 2019 og ikke over 2 kalenderår (2018 og 2019). Det ble heller ikke gjennomført noen metrologiske undersøkelser under målingene så man kan ikke si om de metrologiske faktorene var gunstige, ugunstige eller standard med tanke på mengde svevestøv. Ved svevestøv er det svært lokale forskjeller som spiller inn og målingene gjort ved Hønefoss skole kan ikke i sin helhet overføres til planområdet da elementer som vind har mye å si.

Planområdet blir vurdert, jf. T-1520 og målingene, til å ligge i rød sone nærmest Osloveien og resten av planområdet er gul eller grenser til rød sone.

Jf. T-1520 angir rød sone i utgangspunktet områder som er lite egnet for bebyggelse med følsomt bruksformål. Men dette kan avvikes i sentrumsnære områder. Ved avvik skal det vektlegges at:

- Ute- og oppholdsareal bør planlegges på vestsiden av planområdet, slik at bygningskroppene i øst fungerer som en skjerm mot forurensning fra Osloveien.
- *Balkonger, terrasser og inngangspartiene anbefales plassert på vestsiden av bygningene slik at bygningskroppene fungerer som en skjerm mot forurensning fra Osloveien.*
- *Orientering av friskluftinntak på tak slik at det ligger så langt som mulig fra hovedkilden – Osloveien 23. Aktiviteter som grilling bør ikke foregå i nærheten av luftinntaket.*
- *Innglassing av eventuelle terrasser og balkonger som vender ut mot Oslo- veien.*
- *Balansert ventilasjon i byggene med full kontroll på inneluft året rundt.*
- *Berørt anleggseier skal ha anledning til å uttale seg vedrørende planene.*
- *Det skal søkes om tiltak som forbedrer luftkvaliteten (f.eks. innføring av hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport, bilfrie soner, forbud mot vedfyring, forbedring av luftgjennomstrømmingen i området, etc.).*

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Rasfare

Området er vurdert i forhold til skred i egen analyse. Det er ikke fare for skred innenfor planområdet. Analysen ligger som vedlegg.

Flomfare

Området ligger høyt over Storelva på et platå som ikke er registrert som flomutsatt.

Vind

Området er ikke særlig vindutsatt. Ifølge Klimaprofiler for fylker er det forventet liten eller ingen endring i vindforholdene i Buskerud. Det tas forbehold om mye usikkerhet knyttet til vind.

Støy

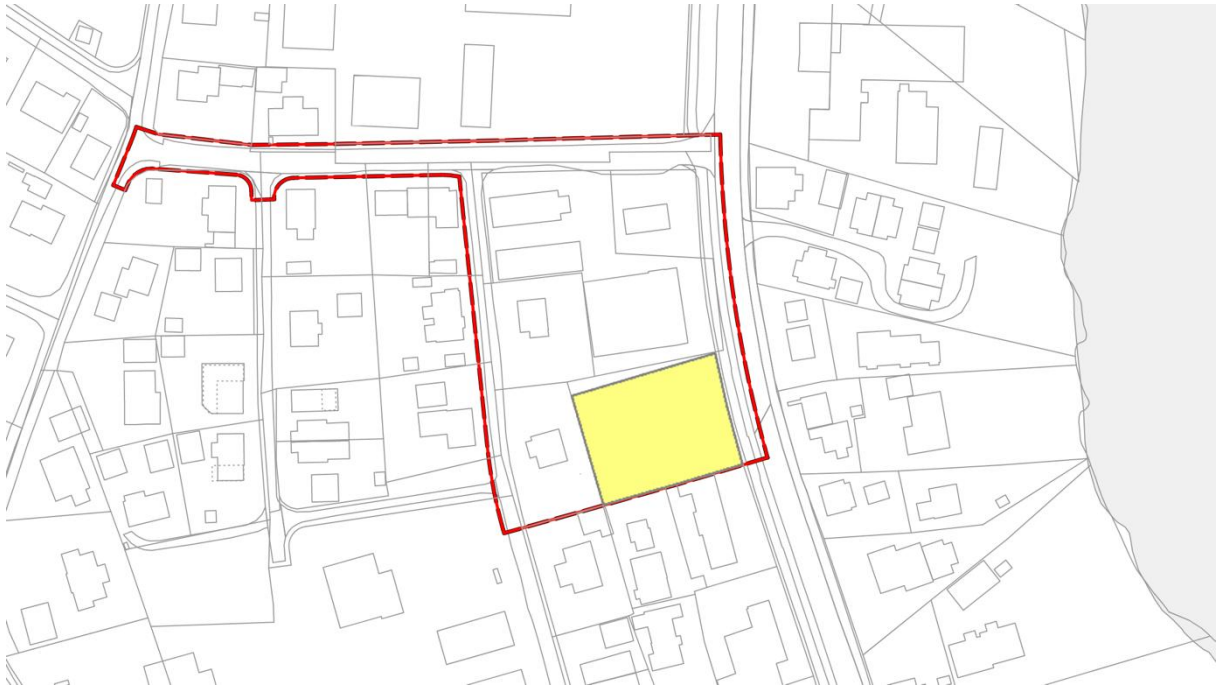
Området er i dag preget av støy fra Osloveien. Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone og dette må tas høyde for under planleggingen og bygging. Utredninger for støy er gjort av COWI i *Osloveien 21/23 - Støylvurderinger (17.12.2024)*.

Luftforurensing og forurensing i grunnen

Det er utarbeidet en overordnet vurdering av luftkvalitet av Cowi. Den viser at området er utsatt for eksos og svevestøv fra Osloveien, samt vedfyring. Støvb belastningen er høyest på vårparten på grunn av økt oppvirvling av veistøv som følge av snøsmelting og opptørking av veibane og skuldre.

Det er kartlagt forurensing i grunn under og rundt bilverkstedet som befinner seg innenfor planområdet. Påvirkningsgranden til forurensingen er «akseptabel forurensing med dagens areal - og resipientbruk». Bilverkstedet er foreslått bevart og bruken av arealet blir derfor ikke endret av planforslaget.

Det er ikke registret forurenset grunn andre steder på planområdet, men med hensyn til fjerning av bensinstasjon bør det gjøres undersøkelser av grunnen her når den skal fjernes.



Gul markering viser grunnforurensning. Kilde: Ringerike kommunes kartløsning.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er ikke registrert noen risiko ved beredskap eller ulykke. Planområdet er lett tilgjengelig fra Osloveien og har i tillegg andre adkomstveier.

Andre relevante ROS tema

Radon

Det er kartlagt høy aktosmhetssone for radon innenfor planområdet. I områder markert med «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200Bq/m³.

Radon angår i henhold til DSBs veileder ikke i risiko - og sårbarhetsanalysen men tiltak er omtalt i planbeskrivelsen.

ROS-analysen har funnet to tema som er behandlet.

- *Urban flom/overvann*
- *Transport- ulykker (veg)*

Begrunnelsen for dette er at overvann er en utfordring i tette boligstrøk og at det vil ved utbygging, bli en økning av trafikk langs Alf Westerns gate.

5.18 Næring

Det er, som nevnt tidligere i kap. 5, noe næring innenfor planområdet. Denne næringen er i hovedsak en bilforhandler/verksted og en bensinstasjon. Det er i tillegg et næringsbygg til på tomten som tidligere ble benyttet av Jernia og i dag står tomt.

5.19 Analyser/utredninger

Følgende analyser og utredninger er utarbeidet i forbindelse med prosjektet og planområdet:

Analyse/ utredning	Gjennomført av	Vedlegg
Veg og trafikk	COWI AS / Siv. Ing. Dordi Skjelving AS	Vedlegg 9.0-9.1
Vann, avløp og overvann	COWI AS / Siv. Ing. Dordi Skjelving AS	Vedlegg 8.0-8.2
Stabilitet og rasfare	COWI AS og Terraplan AS	Vedlegg 7
Støy	COWI AS	Vedlegg 5
Luftkvalitet	COWI AS	Vedlegg 10
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Halvorsen & Reine AS	Vedlegg 4

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (3)	48,4
1113 - Boligbebyggelse, blokker (2)	1164,8
1162 - Undervisning (2)	71,8
1550 - Renovasjonsanlegg	95,5
1600 - Uteoppholdsareal	1243,4
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. (2)	1678,0
1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor (2)	1026,0
Sum areal denne kategori:	5327,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (4)	3873,1
2012 - Fortau (7)	1281,2
2015 - Gang- og sykkelveg (3)	397,8
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (11)	1088,7
2080 - Parkering (2)	288,4
Sum areal denne kategori:	6929,2
Totalt alle kategorier: 12257,0	

Hensynssoner	
§12 - 6 - Hensynssoner	Areal (m²)
140 - Frisikt (8)	89,2
210 - Rød sone iht. T-1442	4352,1
220 - Gul sone iht. T-1442	3511,5
Sum areal denne kategori:	7952,8
Totalt alle kategorier: 7952,8	

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelseområder	Areal (m²)
#1 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	5480,6
#2 - Utforming	197,6
#3 - Utforming	121,6
#4 - Utforming	221,7
#5 - Utforming	265,7
#6 - Utforming	278,6
Sum areal denne kategori:	6565,8
Totalt alle kategorier: 6565,8	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

BB1 ligger på hjørnet av Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei. På dette hjørnet møtes den lavere bebyggelsen og de mer bymessige bygårdene nærmere Osloveien. Bebyggelsen skal derfor utformes som den laveste bygården, som en overgang mot saltaksbyggene langs Øvre Dahls vei.

6.2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB2

Innenfor BB2 skal det bygges boliger i tre etasjer med saltak. Det er lagt inn byggegrenser for å dele bebyggelsen i to, så bebyggelsens dimensjoner ikke skal bli for store. Det er også lagt inn et bestemmelsesområde mot Øvre Dahls vei. Hensikten med bestemmelsesområdet er å unngå en sammenhengende lang vegg mot denne delen av Øvre Dahls vei.

6.2.3 KBA1 Bolig/forretning/industri

Innenfor KBA1 skal det bygges et kombinasjonsbygg i tre etasjer. I plan 1 planlegges det nye lokaler til eksisterende bilbutikk. Per nå trenger de arealer til renovasjon, parkering/lagring. I plan 2 og 3 planlegges det boliger av mindre størrelse / hybler, med en felles takterrasse på taket. Grunnet tilgang til takterrassen, må trapperom og heis opp en etasje. I det nordøstre hjørnet av formålet, er det derfor lagt inn et bestemmelsesområde for å sikre denne høyden.

6.2.4 Bolig/forretning/kontor B/F/K1

Innenfor B/F/K1 legges det opp til bygårdsbebyggelse med høyest volum på hjørnet mot Osloveien med nedtrapping mot vest. I bebyggelsen blir det hovedsakelig boliger, men i plan 1 blir det god takhøyde, slik at den kan bli benyttet til næring på et senere tidspunkt. Nå planlegges det som fellesarealer til beboerne. Fellesarealet er tenkt benyttet til hjemmekontor, som beboerne kan benytte når de skulle ha behov for det.

6.2.5 Bolig/forretning/kontor B/F/K2

Innenfor B/F/K2 legges det opp til bygårdsbebyggelse, med en etasje lavere høyde enn høyeste i B/F/K1. I bebyggelsen blir det boliger, men i plan 1 blir det god takhøyde, slik at den kan bli benyttet til næring, når det blir næringsgrunnlag til dette. I første omgang legges det opp til hybler i disse lokalene med store og høye fellesarealer mot Osloveien.

6.2.6 KBA2 Bolig/forretning/industri

Innenfor KBA2 legges det opp til at eksisterende bruk kan fortsette. Der er det i dag en bilbutikk/verksted med noen hybler i øverste etasje.

6.2.7 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BF1, BF2 og BF3

Disse små områdene omfatter eksisterende boligbebyggelse langs Alf Westerns gate. Innenfor områdene legges det opp til at eksisterende bruk kan fortsette, og det lages ikke bestemmelser for disse arealene i denne planen. Områdene er kun med for å rydde opp i eldre reguleringsplaner.

6.2.8 Undervisning UN1 og UN2

Innenfor UN1 og UN2 legges det opp til at eksisterende bruk kan fortsette, og det lages ikke bestemmelser for disse arealene i denne planen. Områdene er kun med for å rydde opp i eldre reguleringsplaner.

6.2.9 Renovasjonsanlegg RA

Innenfor RA skal nedgravd renovasjonsanlegg for alle boligene innenfor planområdet etableres. For næringen er det tenkt innvendige løsninger.

6.2.10 Uteoppholdsareal UTE

Innenfor UTE skal uteoppholdsareal på terreng for alle boligene innenfor planområdet etableres.

6.2.11 Kjøreveg KV1 til KV4

o_KV1 regulerer kjørearealer i Osloveien med plass til fremtidig løsning. o_KV2 regulerer Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei med nødvendige veibredder. f_KV3 regulerer veiareal mellom eksisterende bilbutikk og nytt boligområde. f_KV4 regulerer eksisterende nedkjørsel til parkeringskjeller.

6.2.12 Fortau F01 til F07

o_FO1 regulerer nytt fortausareal langs vestsiden av Osloveien, nord for Alf Westerns gate. o_FO2 regulerer eksisterende fortausareal langs østsiden av Osloveien. o_FO3 og o_FO4 regulerer nytt fortausareal langs vestsiden av Osloveien forbi planområdet, syd for Alf Westerns gate. o_FO5 regulerer nytt fortau langs sydsiden av Alf Westerns gate, mellom Osloveien og Øvre Dahls vei. o_FO6 regulerer eksisterende fortau langs østsiden av Eikliveien. o_FO7 regulerer nytt fortau langs nordsiden av Alf Westerns gate.

6.2.13 Gang-/sykkelveg GS1 til GS3

o_GS1 til o_GS3 regulerer ny sykkelvei langs vestsiden av Osloveien.

6.2.14 Annen veggrunn – grøntareal AVG1 til AVG11

o_AVG1 regulerer grøntareal langs Osloveien mellom fortau og universitetet. o_AVG2-4 regulerer grøntareal langs Osloveien mellom vei og gang-/sykkelvei. o_AVG5 og o_AVG6 regulerer grøntareal langs Osloveien mellom fortau og ny bebyggelse. o_AVG7 regulerer grøntareal langs sydsiden av Alf Westerns gate mellom Eikliveien og Nedre Dahls vei. o_AVG8 regulerer grøntareal langs sydsiden av Alf Westerns gate mellom Nedre Dahls vei og Øvre Dahls vei, samt østsiden av Øvre Dahls vei. o_AVG9 regulerer grøntareal langs nordsiden av Alf Westerns gate. o_AVG10 og o_AVG11 regulerer grøntareal langs østsiden av Øvre Dahls vei.

6.2.15 Parkering P1 til P2

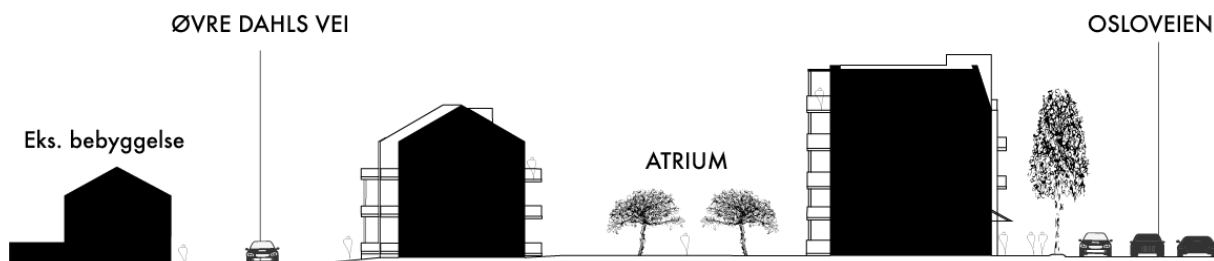
f_P1 og f_P2 regulerer parkeringsplasser til eksisterende bilbutikk og gjester til boligområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen i vest planlegges i 3 etasjer med saltak. Resterende bebyggelse planlegges med 4 og 5 etasjer. Høydebegrensinger er lagt inn med kotehøyder på plankartet. Følgende etasjehøyder ligger til grunn for kotehøydene: Næringsetasjen i plan 1 innenfor B/F/K1 er tenkt 4,6m høy. Innenfor B/F/K2 er det lagt til grunn 5,6m høyde. Boligetasjer uten takterrasser 3,2m høye, mens etasjer med takterrasser er 0,4m høyere, pluss rekkverk på 1,2m. Øverste etasje skal også ha takisolasjon og gesimser, så de er tenkt 3,8m høye. Kotehøydene på plankartet er minimum 0,5m over høydene som ligger til grunn, og rundet av til nærmeste halve meter. Dette for å ha litt marginer. Bebyggelsen i vest, mot Øvre Dahls vei, utformes i trekledning og med saltak for å ivareta en arkitektonisk overgang fra boligområdet i vest, som består av småhusbebyggelse i tre med saltak. Dette gjør at prosjektets atrium har treetasjers saltaksbygg i trematerialer i vest, mens i øst, ut mot Osloveien, er byggene utformet mer som typiske bygårdshus. Med en tydelig sokkel som ved transparente brudd i fasaden henvender seg og gir noe av seg selv til gaten. Dette gjør

at prosjektet bygger opp under kommunes intensjoner om å kunne trekke sentrum sørover langs Osloveien. Skråtaket i øverste etasje på bygårdene har en moderne utforming med en direkte tilknytning til «det klassiske bygårdshuset» i Hønefoss sentrum og gir Osloveien et mer preg av å være en del av sentrum. Den nevnte overgangen mellom de ulike høydene i retning vest-øst synes i illustrasjonen under.



Oppdelingen av Byggeområdene B/F/K1, 2 og KBA2 med ulike regulerte høyder og avstand imellom, gjør at bebyggelsen ikke blir en monoton vegg mot Osloveien, men gir et variert volum langs Osloveien, som vist i illustrasjonen under her:



6.3.2 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er styrt med maksimalt tillatt bruksareal (BRA). BRA-begrensningen er vist på plankartet innenfor hvert formål.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planen legger til rette for opprettholdelse av eksisterende arbeidsplasser innenfor KBA2, samt at det innenfor B/F/K1-2 og KBA1, kan bli alt fra null til mange arbeidsplasser. I teorien kan det totalt bli 2600m² næringsareal. Dette betinger fullt næringsareal i plan 1 innenfor B/F/K1-2 og KBA1 i tillegg til eksisterende bilbutikk. Sannsynligvis blir det mindre i første omgang, da det i hovedsak planlegges boliger innenfor B/F/K1-2.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for 83 boligenheter. Leilighetsfordelingen er slik:

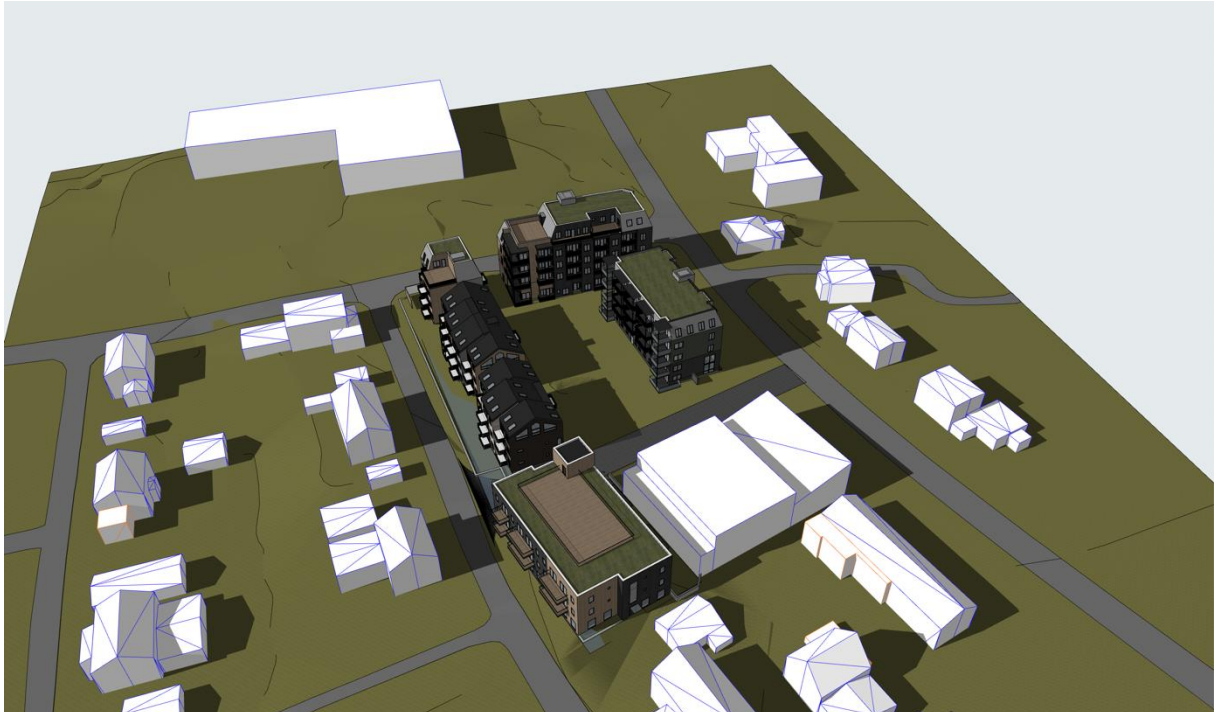
Leilighetsstørrelse	Antall
Under 50m ²	45
50-70m ²	29
Over 70m ²	9
Sum	83

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det legges opp til leiligheter med gode sol og støyforhold. Bebyggelsen legges som en skjerm mot støy og forurensningskilden Osloveien. Dermed blir gårdsrommet stille og med god luft. Uteområdet er sydvendt med svært gode solforhold og vil gi en flott kvalitet til området. Leilighetene nærmest Osloveien har alle balkong/terrasse som vender mot gårdsrommet.

Det legges opp til en generell takhøyde på 2,5m i leilighetene, som gir en bedre bokvalitet enn kravet i TEK17 på 2,4m.

Det etableres to felles takterrasser som vil gi alle leilighetene tilgang til gode utearealer uavhengig av leilighetens plassering. Når det gjelder brannsikkerhet og tilrettelegging for brannmannskap, er det lagt vekt på å beholde gårdsrommet som grønt uteoppholdsareal. Det er dermed ikke planlagt å ha brannbiler inn i bakgården, da de krever mye plass og mindre grønt. For å unngå det, er det dermed lagt opp til to trapperom til alle leilighetene innenfor B/F/K1 og B/F/K2. Det er dermed kun behov for brannbiler i gatene rundt gårdsrommet.



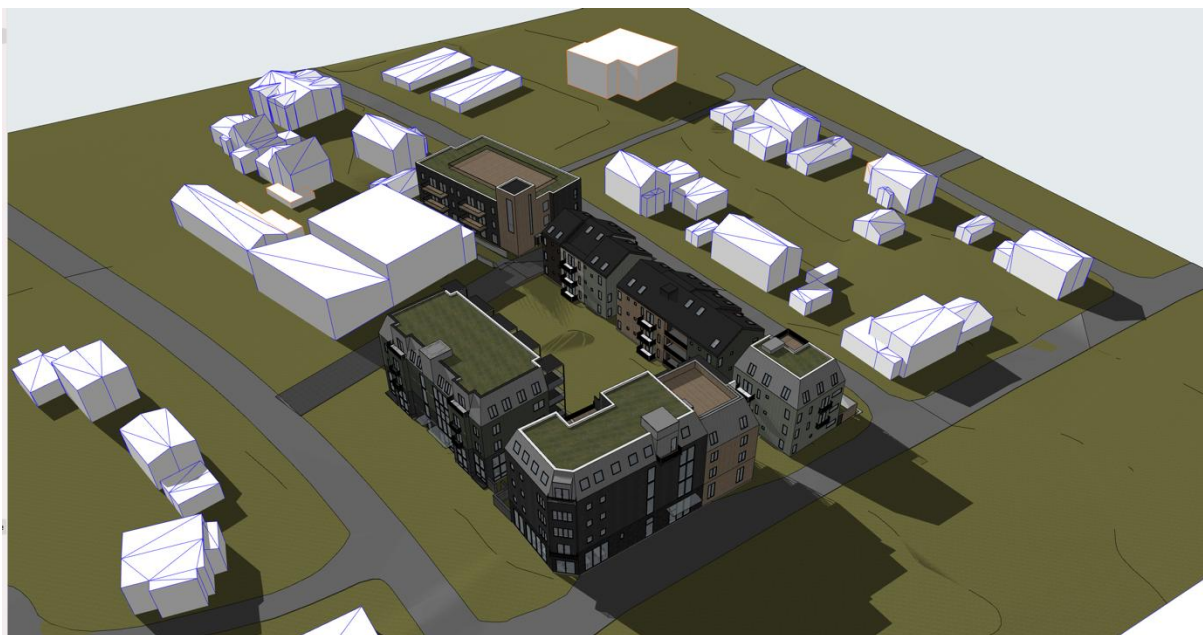
Gårdsrommet sett fra syd



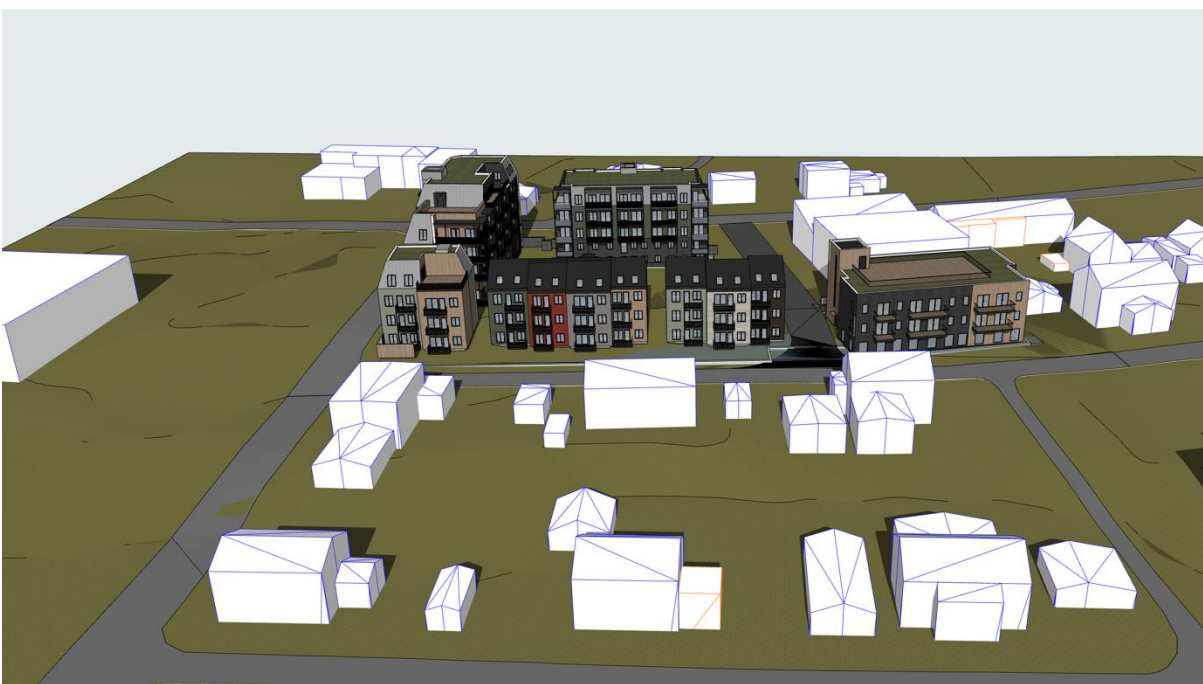
Bebyggelsen sett fra nordøst



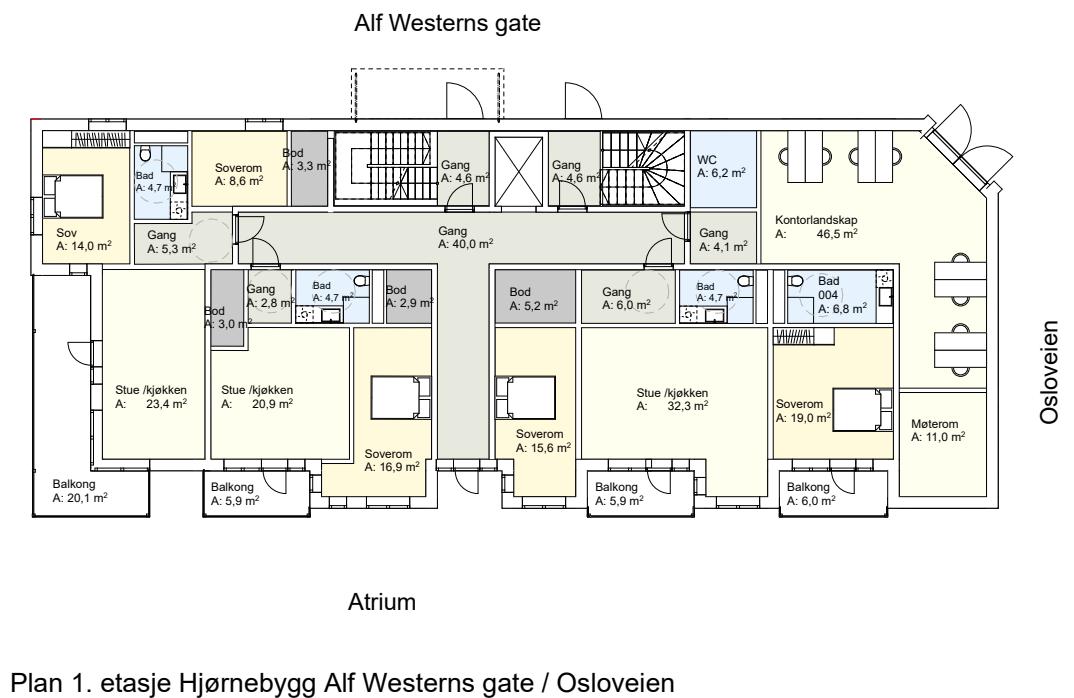
Bebyggelsen sett fra sydøst



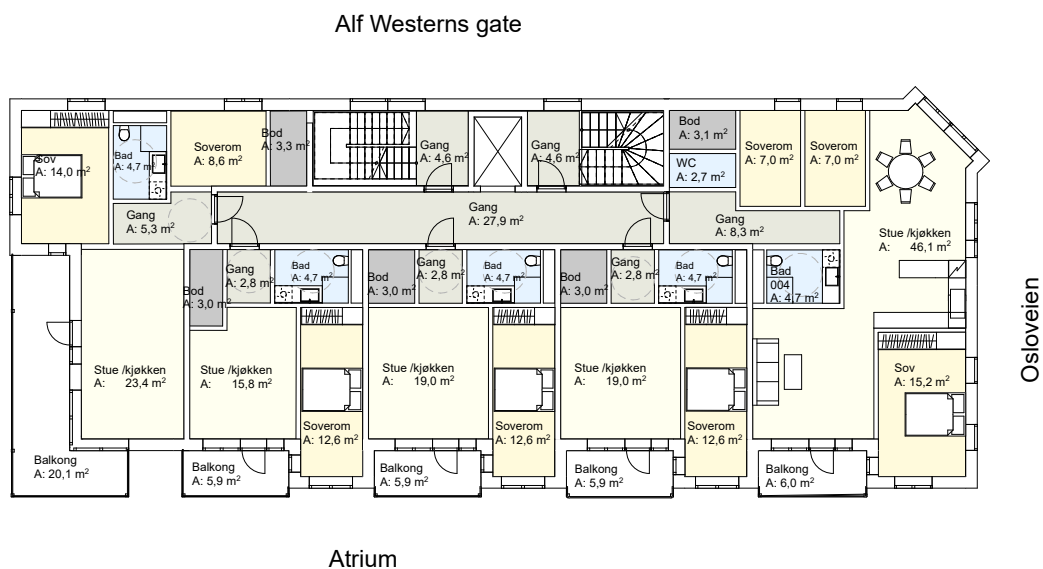
Bebyggelsen sett fra nordøst



Bebyggelsen sett fra vest

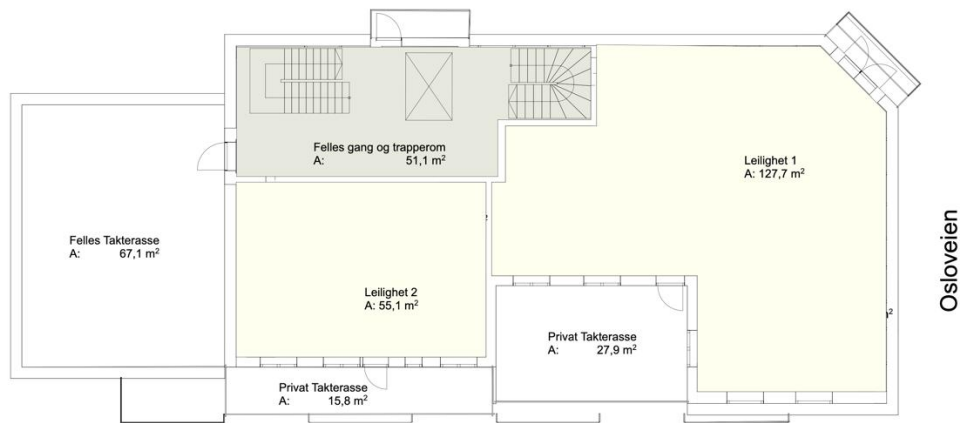


Plan 1. etasje Hjørnebygg Alf Westerns gate / Osloveien



Plan 2-4. etasje Hjørnebygg Alf Westerns gate / Osloveien

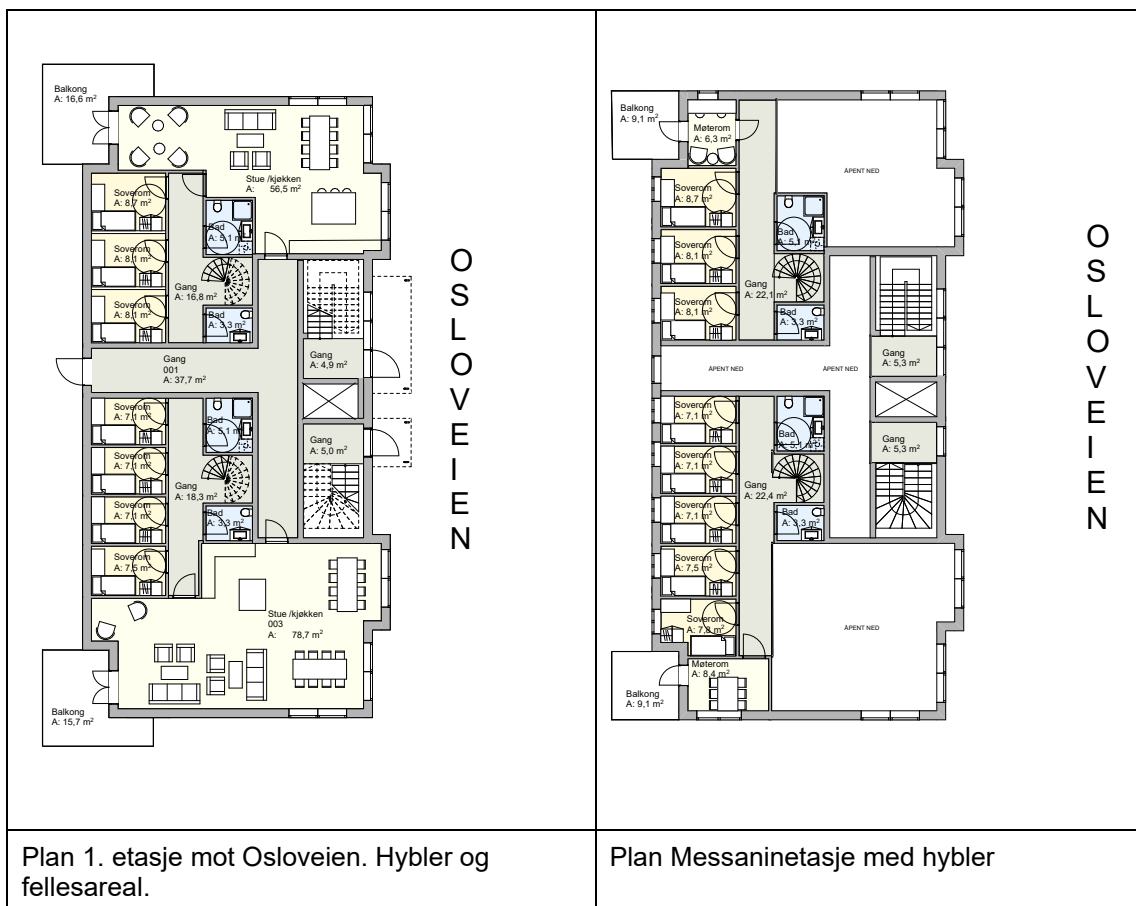
Alf Westerns gate

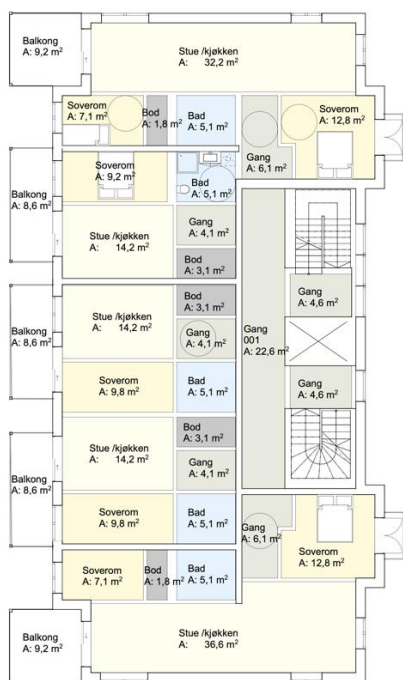


Atrium

Plan 5. etasje Hjørnebygg Alf Westerns gate / Osloveien med felles takterasse mot vest

Prinsipiell planløsning av bygget langs Osloveien

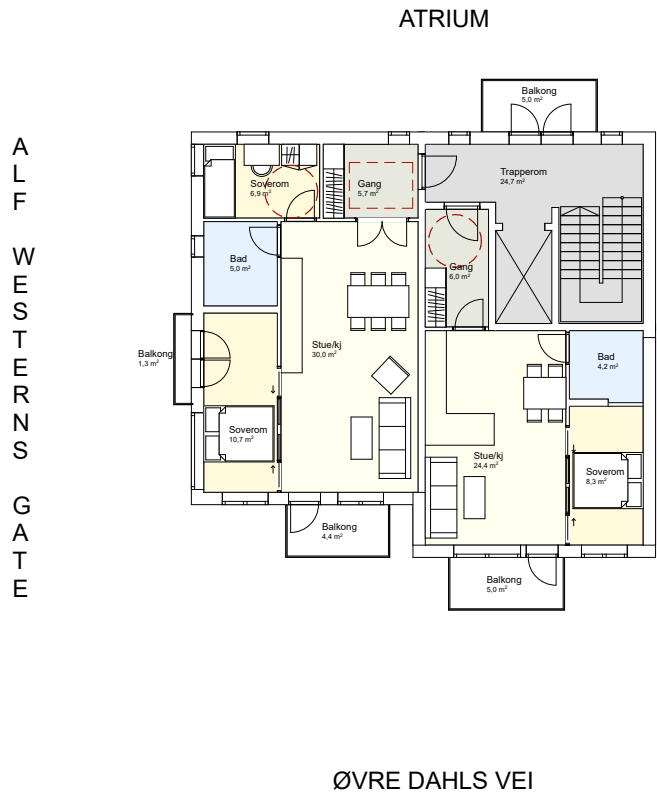




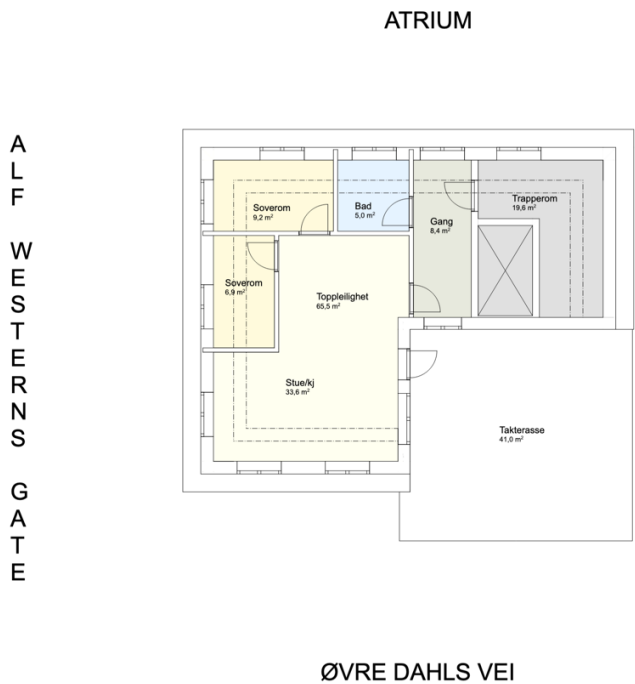
O
S
L
O
V
E
I
E
N

Plan 2-4. etasje med leiligheter

Prinsipiell planløsning av bygget på hjørnet mellom Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei

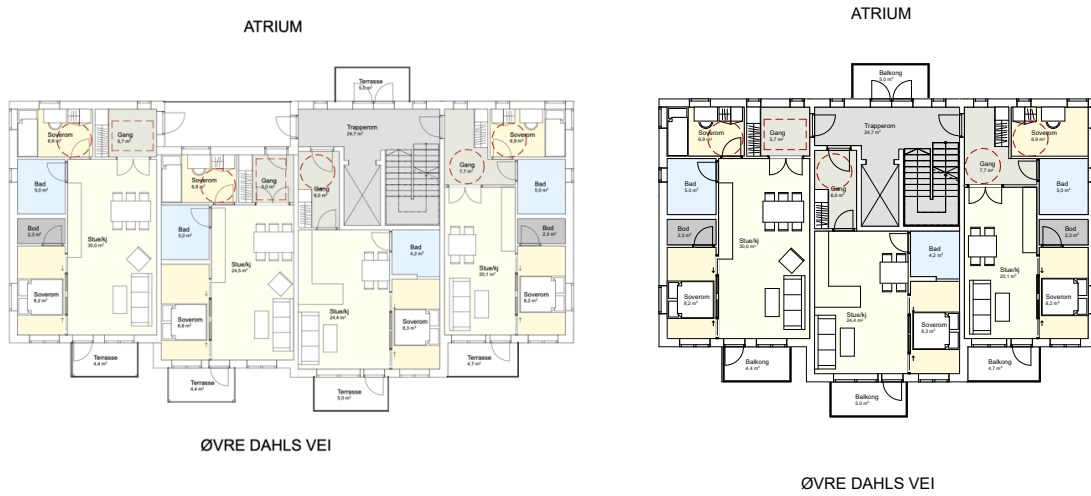


Plan 1-3. etasje med to leiligheter



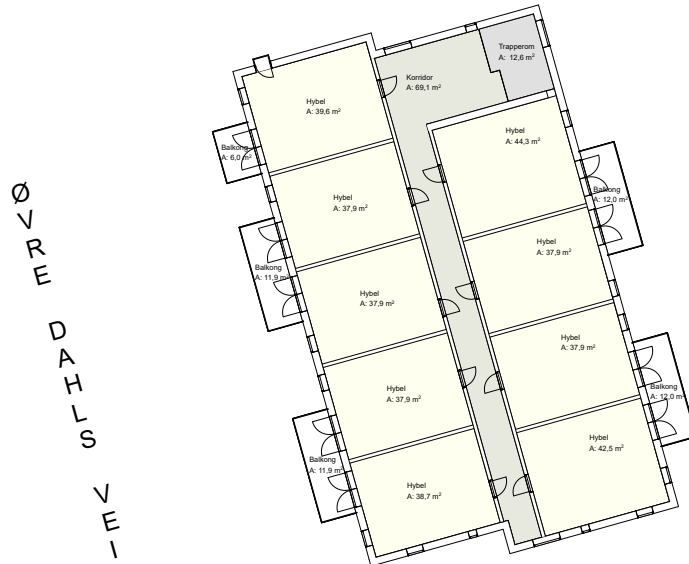
Plan 4. etasje med en leilighet

Prinsipiell planløsning av saltakshus langs Øvre Dahls vei



Generell planløsning med 4 og 3 leiligheter

Prinsipiell planløsning av hybelhus bak bilforretning langs Øvre Dahls vei



Generell etasje hybelhus

Solforhold

Området har relativt gode solforhold. Ved vår/høstjevndøgn og midtsommer er det følgende solforhold, klokken 9, 12 og 17, med planlagt prosjekt:

Midtsommer



Høst/vår-jevndøgn

Som man kan se, er det svært gode solforhold i tunet på dagtid og utover ettermiddagen

6.5 Parkering

Ved oppstartsmøtet ble vi bedt om å legge premissene fra områdereguleringen for Hønefoss til grunn for parkering.

Det stilles derfor følgende krav til parkering innenfor planområdet:

Boenhetens størrelse / Annet formål	Antall parkeringsplasser (minimum – maksimum)	Antall sykkelparkeringer (minimum)
Boenhet under 60m ² BRA	0,5-1	2
Boenhet 60m ² - 100m ² BRA	0,5-1,5	2
Boenhet over 100m ² BRA	1-2	2
Krav for kontor/forretning pr. 100m ² BRA	0,5-1	1

Næringslokaler med inngang fra gater trenger ikke opparbeide parkering.

Plassene skal i hovedsak løses under terreng, men en mindre andel kundeparkering, gjesteparkering etc. tillates på terreng.

Det planlegges med noen parkeringsplasser for gjester på bakkeplan, mens alle resterende plasser anlegges i kjeller. Eksisterende nedkjøring bak bilbutikken tenkes også brukt til nedkjøring for de nye arealene. Denne rampen samt heis i de enkelte bygg, egner seg også for sykler som kan parkere tørt og fint i kjeller under bebyggelsen. Det er derfor ikke vist mer enn ca. 20 sykkelparkeringsplasser i gårdsrommet. De er tenkt brukt til korttidsparkering for gjester og beboere.

Med leilighetsfordelingen som er skissert medfører det et minimumskrav til parkering på 43 parkeringsplasser. Det er skissert en løsning med tilstrekkelige parkeringsplasser i kjeller, samt plass til sykkelparkering og flere boder enn leiligheter, se neste side. Det er således tilstrekkelig plass i kjeller, selv om det ikke er vist kjeller under tunet. Skulle man ønske mer kjellerareal, kan man utvide der. I tillegg til plassene i kjeller er det også noen plasser på terreng innenfor P1 og P2, som kan brukes av gjester, sammen med kunder i bilbutikken. Normalt sett er det mest behov for gjesteplasser utenfor butikkens åpningstid, så en sambruk vil kunne fungere godt.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet et Vann, avløp og overvanns notat av COWI, se vedlegg 8. Dokumentet var utarbeidet av Dordi Skjelving som senere opprettet et eget selskap. Hun har utarbeidet to nye tilleggsnotater i sitt nye selskap. Se vedlegg 8.0, 8.1 og 8.2.

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til eksisterende hovedledning. Det er god kapasitet i hovedledningene og planområdet vil enkelt kunne koble seg på ledningsnettet langs Øvre Dahls vei. Dette er å foretrekke fremfor ledningen i Osloveien da dette er en svært trafikkert vei og det er planlagt utbedring av veien.

For spillvann er det flere avløpsnett i nær tilknytning. Eksisterende bebyggelse er tilknyttet Avløpsledning AF375 BTG, Bebyggelse mot Øvre Dahls vei er tilknyttet avløpsledning AF230, parallelt med denne er ligger en AF500BTG som tar avløp fra store deler av Hønefoss by. Alle avløp for spillvann er fellessystem.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt i henhold til Ringerikes retningslinjer for overvannshåndtering (2018). Overvannshåndteringen vil foregå med bakgrunn i tretrinnsstrategien. 1. trinn er avrenning fra mindre regn, det skal da fanges opp, renses og infiltreres. Trinn 2 er avrenning fra store mengder regn, det skal da forsinkes og fordrøyes. Trinn 3 er avrenning fra ekstremregn, det skal da sikres gjennom trygge flomveier. Det er krav til maksimal tilførsel til kommunal ledning og det er derfor nødvendig å redusere avrenningen gjennom fordrøyning og infiltrasjon. Fordrøyning vil kunne etableres gjennom blått tak, regnbed eller fordrøyningsbasseng under bakken. Alternativt er det aktuelt å borre til elven for å bli kvitt overvannet. For infiltrasjon bør det benyttes grønne flater.

Trafo

Rett nord for planområdet ligger det en nettstasjon på uteområdet til Hønefoss VGS.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Hovedveiledning for fjernvarme er etablert langs Osloveien i Gang - og sykkelveien. Nabobygget til planområdet er tilkoblet fjernvarmeledningen og planområdet ligger godt til rette for tilknytning til eksisterende hovedledning.

Høyspent og lavspent ledninger ligger langs Øvre Dahlsvei og Osloveien

Bredbånd/fiber

Det ligger fiber og tele langs Øvre Dahls vei og Osloveien.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Planområdet vil få påkjørsel til Osloveien via Alf Westerns gate. Alle boligene må kjøre denne veien, både ut og inn.

Utbygging av Osloveien 21/23 medfører at en eksisterende avkjøring ut i Osloveien stenges. Avkjøring til næringsbebyggelse sør på planområdet beholdes, men gjennomkjøring fra Øvre Dahls vei og ut i Osloveien blir ikke tillatt.

6.7.2 Utforming av veger

Bredde og stigningsforhold

Terrenget er forholdsvis flatt så stigningsforhold er uproblematisk.

Ved utforming av planarbeidet blir det tatt høyde for at Osloveien skal utbedres og fremtidig gateprofil blir 22 meter bred. ÅDT på Osloveien endres fra 14600 til 14900 og vil dermed ikke endre dimensjoneringsklassen. Det legges derfor ikke inn andre endringer langs Osloveien enn det som er satt av kommunen.

Ringerike kommune ønsker et sammenhengende fortau langs Alf Westerns gate mellom Osloveien og Eikliveien. I tillegg er det ønskelig at vegen mellom Øvre Dahls vei og Eikliveien skal være 5,5m bred. Kommunen eier ikke grunnen på nevnte strekning, og for å unngå for omfattende erverv er det foreslått fortau med mindre bredde på strekningen mellom Øvre Dahls vei og Eikliveien

Frisikt – Alf Westerns gate mot Osloveien

Det er valgt samme frisiktslinjer som i naboplanen for Hønefoss videregående skole. For fremtidig fortau benyttes den opprinnelige gateprofilen fra byplanen, med en frisikt på 2 x 35 meter. Målepunktet er 2 meter bakkant fremtidig fortau eller GS-veg

Frisikt – Krysset Alf Westerns gate x Øvre og Nedre Dahls vei

Her legges det til grunn en frisikt på 4x20 meter i henhold til kommunens norm (tabell 5-2 og figur 5.25).

Frisikt – Avkjørsel til VGS fra Alf Westerns gate

Her legges det til grunn en frisikt på 2x30 meter i henhold til kommunens norm (tabell 5-2 og figur 5.28/ 5.29).

«Notat veg og trafikk» er utarbeidet av COWI (datert 16.05.2023) med tilleggsnotat fra Siv. Ing. Dordi Skjelving AS (datert 30.01.2026) og ligger som vedlegg.

I opprinnelig notat fra COWI var det avklart at gateprofil fra transportutredningen Hønefoss skulle legges til grunn med 20m bredde for Osloveien, forbi planområdet. Etter gjennomgang og diskusjon med fylket er dette endret og det legges nå opp til en profil på 22m, med tre kjørefelt, fortau og sykkelvei med tilhørende grøntrabatter. Kommende regulering av Osloveien vil definere endelig løsning, men planen legger til rette for den bredeste aktuelle.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ikke behov for noen samtidighet her.

6.7.4 Varelevering / Renovasjon

Bilbutikk/verksted skal beholdes og det legges opp til adkomst fra Osloveien som ivaretar leveranser til forretningen (VT = vogntog). Renovasjonsløsning for boligene etableres som nedgravd løsning, sentralt i uteområdet tett på gjennomkjøringsveien. Her er det plass for renovasjonsbilen, som kjører inn fra Osloveien. For å unngå rygging mot Osloveien med GS-trafikk, legges det opp til utkjøring via Øvre Dahls vei og Alf Westerns gate.

I landskapsplanen er det i fellesområdet (Atriet) etablert veg for kjøring i spesielle situasjoner, eksempelvis for drift og beredskap. Det anbefales at det ved senere prosjektering, legges opp til sporingskurver for personbil (P).

Ved levering av varer, herunder netthandel og matlevering på døren, forutsettes det at kjøretøy stanser og parkerer på etablerte parkeringsplasser. Eventuell kjøring i atriet i forbindelse med levering direkte til bolig må avklares særskilt og vurderes opp mot trafikksikkerhet og bruk av fellesarealer.

I Alf Westerns gate er det i dag skiltet parkering forbudt. Det anbefales at tilsvarende skiltregulering etableres også i Øvre Dahls vei.

Regler for kjørende og gående trafikk følger av vegtrafikkloven og forskrift om kjørende og gående trafikk (trafikkreglene). Etter trafikkreglene § 17 er det ikke

tillatt å stanse eller parkere på steder der kjøretøyet kan være til hinder eller fare for trafikken. Trafikkreglene skal regulere at en ikke stanser på fortau, GS-veger eller i Osloveien, hvor fartsgrensen er høyere enn 50 km/t.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Med nye fortau langs øst og nordsiden av prosjektet og egen gangadkomst fra både Osloveien og Alf Westerns gate blir tilgjengeligheten god for gående og syklende.

Det etableres bom i Øvre Dahls vei, sør for planområdet, ved etablering av 60 boenheter. Dette gjøres for å unngå økt trafikk sørover forbi Dalsbråten barnehage.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Eiendomsgrensene langs Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei følger ikke eksisterende veikant. Når denne planen godkjennes bør grensene justeres i tråd med plankartet.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Osloveien skal endre gateprofil. Kommende reguleringsplan for Osloveien vil definere endelig løsning, men denne planen legger til rette for den bredeste aktuelle, i tråd med tilbakemelding fra Buskerud fylkeskommune. Planen regulerer to nye fortau i Alf Westerns gate.

6.9 Miljøoppfølging

Miljøtiltak

Byggeteknikken, byggemetoden og driftsmetoder vil være i tråd med dagens standard og regelverk og anses som miljømessig gode. Prosjektet vil bli tilkoblet fjernvarme og lading for biler og sykler vil bli etablert. Ved fjerning av bensinstasjonen vil man måtte følge forurensningsforskriften og lage tiltaksplan for forurenset grunn.

6.10 Universell utforming

Beskrive hvilke krav som er stilt

Universell utforming sikres gjennom rikspolitiske retningslinjer og TEK 17. Planen vil følge de krav som er angitt i TEK 17 ved utarbeidelse av vei, boliger og uteoppholdsarealer.

Gjennom universelle parkeringsplasser i kjeller kan man ta heis til sin leilighet som vil være tilgjengelig boenhet. Halvparten av enhetene under 50m² kan være ikke tilgjengelig iht. til TEK.

6.11 Uteoppholdsareal

Privat og felles uteoppholdsareal:

Kommuneplanens § 5.4 og § 6.1.5. angir krav til uteoppholdsareal. Punkt 5.4 angir utformingskrav til uteoppholdsareal, og punkt 6.1.5 angir arealkrav for minste uteoppholdsareal for boliger. Innenfor sentrumsformål skal det avsettes 20m² MUA per boenhet.

Planforslaget vil følge retningslinjene gitt i kommuneplanens arealdel, men med et økt krav til MUA. Det skal avsettes totalt 25m² uteoppholdsareal pr. enhet. I illustrasjonsprosjektet er dette vist ved at hver boenhet har direkte tilknytning til privat uteplass på min. 5 m² på bakken eller på balkong. Resterende krav til uteareal løses i felles gårdsrom og takterrasser.

Uteoppholdsareal / typer	Plankrav	Prosjektets viste utearealer med tilfredsstillende støyforhold				
		Terreng	Takterrasser	Private balkonger/ terrasser over plan 1	Samlet	Over /under krav
Uteoppholdsareal 25m ² x 83	2075	1713	275	568	2556	481
Støy på utearealer	Det er 1333,5m ² fellesareal med tilfredsstillende støyforhold i gårdsrommet. Takterrassene vil også få gode støyforhold og det er dermed mye felles MUA-areal til alle enhetene. I tillegg vil alle leilighetene ha krav på minimum 5m ² privat uteareal. I prosjektet er det per nå 481m ² mer uteareal enn kravet. Det er 6 boenheter som det må gjøres tiltak på rekkverk for å få tilfredsstillende støyforhold. 6 av 83 er en liten andel og prosjektet er dermed i tråd med T-1442.					

Felles uteareal i gårdsrommet planlegges opparbeidet med mindre soner for opphold som inndeles ved hjelp av ulik type vegetasjon og møblering. Det er vist grillplass, infiltrasjonsbed, og lekeplass. Kvaliteten og størrelsen på uteområdet er dermed meget god.

I felles MUA med gode støyforhold på terreng er følgende gulmarkerte område tatt med:



Som man ser er det flere områder som kunne vært tatt med i beregningen ikke minst i sørvest, men arealet som er tatt med er mer enn stort nok til å dekke kravet. Under er utearealet vist uten markeringen:



Lek / andre uteoppholdsarealer:

Kommuneplanens § 6.1.7 angir; «I sentrumsområder og tettbebygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Størrelse og kvaliteter avklares i reguleringsplan.

Lekeplasser bør være i umiddelbar nærhet, maks 200meter fra bolig.»

Det er flere områder med lek i nærhet til planområdet. Hønefoss vgs. ligger som nabo i nord. Skolen har flere åpne plasser egent for lek som er opparbeidet med gressarealer og gangveier, samt store flater for ballek. Det er også en gressbane ca. 150 meter vest for planområdet. Ca. 150 meter sør for området, ligger Dalsbråten barnehage med opparbeidete lekeplasser og lekeapparater. Lenger nord for planområdet, ca. 400 meter ligger også Eikeli barnehage.

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om minimum 100m² lekeplass i gårdsrommet.

Illustrasjonen nedenfor viser lekearealer og avstand fra planområdet.

Ekeli barnehage
ca. 400m gåavstand

Ballbane og basketbane ved VGS
ca. 350m gåavstand

Gressbane
ca. 150m
gåavstand

Dahlsbråten barnehage
ca. 150m gåavstand



Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon

Det er i dag ikke noe vegetasjon på området, men bygg og asfalt. Det er derfor ikke planlagt å ta vare på noe av ugresset etc, som kan være på området. Nytt uteområde vil bli etablert og ivarettatt av sameiet/borettslaget i fellesskap.

Offentlige friområder

Det finnes flere offentlige friområder i nærheten av planområdet. Søndre Park, Petersøya og Sjongslunden kan nevnes, i tillegg til uteområdene ved Hønefoss VGS.

Arealstørrelse

Utearealets størrelse er godt omtalt i punktet «privat og felles uteoppholdsareal» litt over her.

Turveier

Bebyggelsen er oppbrutt og gir mange smett inn og ut av gårdsrommet. Derfra er det mulig å bevege seg langs trygge gangveier, eller lite trafikkerte smågater i alle retninger.

Atkomst og tilgjengelighet

Uteområdet kan nås gjennom smetter fra alle omkringliggende gater. Alle byggene har i tillegg inngang/utgang mot gårdsrommet, som gjør uterommet meget lett tilgjengelig for alle beboerne via heis.

Sesongbruk

Det er mindre behov for utearealer om vinteren enn sommeren i Norge. Det er derfor ikke sannsynlig at takterrassene vil bli måkt på vinteren. Da er det mer aktuelt å benytte uterommene i gårdsrommet hele året. På sommeren er det varierte arealer med de to ulike takterrassene i tillegg til gårdsrommet.

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i bestemmelsene:

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for den enkelte utbyggingsetappe forutsetter at tilhørende lek- og uteoppholdsarealer er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Ved etappevis utbygging skal hele lekeplassen være fullt operativ og ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til den boenheten som først utløser ett av følgende kriterier:

- *Boenhet nummer 20 av typen toroms leilighet.*
- *Boenhet nummer 10 av typen treroms eller fireroms leilighet.*
- *Boenhet nummer 25, uavhengig av leilighetsstørrelse.*

Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksområder som blir berørt av planen og det vil ikke fattes landbruksfaglige vurderinger.

6.13 Kollektivtilbud

Det er et godt kollektivtilbud tilknyttet planområdet i dag, med busstopp 170 meter syd og 300 meter nord for planområdet. Togstasjonen ligger 1,5 km unna planområdet.

6.14 Kulturminner

Det er ikke noen kulturminner i planområdet, men følgende bestemmelse er lagt inn:

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.

6.15 Sosial infrastruktur

Det er sosial infrastruktur, som kirker, skole, barnehage og idrettsanlegg i nærheten av planområdet.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er eksisterende nett i området som det er plan om å koble seg til. Se for øvrig punkt 6.6.

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er planlagt med sentralt nedgravd avfallsløsning for alle boligene. Henting vil foregå med kranbil.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analysen identifiserte to uønskede hendelser. Urban flom og økt risiko for ulykker i Alf Westerns gate.

Det stilles krav om lokal håndtering av overvann i bestemmelsene og det reguleres fortau langs Alf Westerns gate for å unngå uønskede mulige hendelser.

Avvikssone for støy

Hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging i sentrumsområder gjør aktuelt med høy arealutnyttelse på tross av utfordringer med støy. Området reguleres med mulighet for avvik fra retningslinje T-1442.

Det tillates nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i områder med støynivå opp til Lden 70 dB fra vei, jf. T1442.

Støybelastningen skal minimeres gjennom plassering av bebyggelse, valg av arealbruk, planløsning, og tekniske løsninger. Støyskjerming skal primært løses gjennom plassering av ny bebyggelse støyskjermer skal unngås.

Ved avvik fra T-1442 settes det krav til avbøtende tiltak mot støy.

- *Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. § 4.17) skal ikke overstige Lden 55 dB.*
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsom bruksformål skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes.*
- *I denne saken er det totalt 6 boenheter som ikke tilfredsstiller krav til stille side for minimum 50 % av oppholdsrommene. For disse enhetene vil det være behov for skjermingstiltak for å sikre at alle boenheter får tilgang til fasader med Lden ≤ 55 dB. Dette kan gjøres med lokale skjermingstiltak på balkonger. Boenheter som kun har tilgang til fasader med Lden ≤ 55 dB bak skjermede balkonger vil ihht. T- 1442 kategoriseres som dempede fasader, og er ikke sidestilt med stille side, der boenheter har Lden ≤ 55 dB uten skjermende tiltak. Dempede*

fasader kan iht. retningslinjen godtas som erstatning for stille side, unntaksvis og for en liten andel av boenhetene. 6 av 83 enheter anses som en liten andel da det utgjør kun ca. 7,2%.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er lagt inn i bestemmelsene:

2.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal det foreligge teknisk stabilitetsvurdering for tomt og byggegrunn.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal eventuell tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

2.2 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen innenfor den enkelte utbyggingsetappe kan tas i bruk, skal eventuell sluttrapport for tiltaksplan for forurensning for tilhørende etappe/område være godkjent av kommunen.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor området, skal feltene o_FO7 og o_KV2 samt eventuell ny tilhørende teknisk infrastruktur under bakken, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 60 boenheter innenfor planområdet, skal Øvre Dahls vei stenges med bom i sørenden av planområdet, som vist på plankartet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor planområdet, skal avfallsanlegget være godkjent og klar til bruk.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor området skal tilhørende overvannshåndtering være ivaretatt. Løsning for hele området må være planlagt, og overvannsløsning for bebygget felt må være etablert.

Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor området skal vann- og avløpsnett være ivaretatt. Løsning for hele området skal ha godkjent tekniske planer, og relevante deler av disse skal være gjennomført.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for tilhørende etappe/område. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

7. Konsekvensutredning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres en vurdering av behovet for konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Planarbeidet er vurdert etter relevante deler av kapittel 2 – Planer og tiltak som omfattes av forskriften og kapittel 3 – Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 og krever konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert å ikke kreve konsekvensutredning eller planprogram.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Bruk gjerne bilder og skisser for å vise situasjonen før og etter.

8.1 Overordna planer

Planområdet er avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse (nåværende) gjennom kommuneplanens arealdel 2019-2030. Planforslaget vil samsvare svært godt med arealformål i overordna plan.

Virkningen vil dermed være positiv.

8.2 Landskap

Planen medfører ikke vesentlige endringer for landskapet, men fra å være et område preget av asfalt vil det bli et frodig og grønt gårdsrom.

Virkningen vil dermed være positiv.

8.3 Stedets karakter

Planen vil endre områdets karakter fra et rotete og slitent næringsområde, til et boligområde med flotte utearealer, som vil gi stedets karakter en positiv endring.

Virkningen vil dermed være positiv.

8.4 Byform og estetikk

Dagens område er preget av næringsbebyggelse av varierende kvalitet. Planen legger opp til rivning av all bebyggelse bortsett fra bygget som inneholder Motorpool. Ny bebyggelse vil legge til rette for sentrumsutviklingen i tråd med kommuneplanen. Området vil få et mer bymessig uttrykk og med alle sine nye boenheter gi sentrum et større næringsgrunnlag.

Området vil være mer moderne utformet enn dagens bebyggelse og utgjøre et estetisk løft for området. Gjennom bestemmelsen for estetikk settes det krav om at bebyggelse og uteanlegg skal gis et variert formspråk og utformes med arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.

Utformingen av byggene mot Osloveien med tilhørighet til Hønefoss sine eldre bygårder vil være viktig.

Planen vil dermed ha positive virkning på byform og estetikk.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen vil ikke ha noen innvirkning på kulturminner og kulturmiljø.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Innenfor planområdet er det ingen observasjoner av arter som er vurdert som sårbar art i den nasjonale rødlista. Paragrafer i Naturmangfoldloven kommenteres under her:

§8: kunnskapsgrunnlaget/bærekraftig bruk.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering: Planområdet ligger svært sentralt i Hønefoss, innenfor et eksisterende område. Det er ikke registrert funn av viktige arter.

§9: Føre-var-prinsippet.

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: Hele området er bebygget og asfaltert og artsdatabanken.no har ingen observasjoner på området. Tiltaket vil gi nye store grønne arealer.

§10: Økosystemtilnærmingen.

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering: Det er ingen forhold som tyder på at nye tiltak på eiendommen vil påvirke eller belaste økosystemet i negativ grad.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering: Det er ikke forventet noen kostnader.

§12: Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering: Det legges opp til normal anleggsdrift.

Tiltaket er avveid i henhold til overnevnte paragrafer. Planen vil ikke ha negativ virkning på naturmangfoldet, men vil gi nye store grønne arealer.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen legger til rette for myke trafikanter langs planområdet i øst og nord med nye fortau/sykkelveier. Nytt uteområde mellom ny boligbebyggelse med gangmuligheter på kryss og tvers vil også gi en positiv virkning.

8.8 Uteområder

Planen stiller krav om mye uteareal for de nye boligene. Det vil bli anlagt to takterrasser og mye grøntareal i gårdsrommet. Dette vil bedre levekårene for insekter og fugler i området. For uteområder vil dermed planen ha positiv effekt.

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold

Regulering av friskt i plankartet sikrer at utkjøring i Osloveien tilfredsstiller siktkrav og sikrer oversiktlig og trygg utkjøring. Etablering av fortau i Alf Westerns gate vil gi bedre forhold for myke trafikanter.

Trafikkøkning/reduksjon

Planområdet vil få påkjørsel til Osloveien via Alf Westerns gate. Dette vil gi en økning fra ÅDT 97 til ÅDT 398 på Alf Westerns gate når man regner en gjennomsnittlig turproduksjon på 3,5 bilturer pr. døgn.

Utbygging av Osloveien 21/23 medfører at en avkjøring ut i Osloveien stenges. Dette øker sikkerheten for gående og syklende. Avkjøring til næringsbebyggelse sør på planområdet beholdes.

Ved å etablere bom i Øvre Dahls vei, sør for utbyggingsområdet, reduserer man muligheten for gjennomkjøring og øker sikkerheten for gående og syklende.

Kollektivtilbud

Planområdet gir ingen endring for kollektivtilbudet, men med kort vei til busstopp legger utbyggingen opp til at man kan klare seg fint uten bil. Mange nye beboere vil også øke grunnlaget for kollektivtrafikken.

Planen vil dermed gi bedre trafiksikkerhet og bedre forhold for myke trafikanter.

8.10 Barns interesser

[RPR for barn og planlegging](#)

Planområdet gir barn og unge et meget oppgradert område som vil kunne brukes til lek og rekreasjon. Planen vil dermed ha positiv virkning for barns interesser.

8.11 Sosial infrastruktur

Norconsults befolknings og elevtallsprognose fra 2024 viser at de aktuelle skolene har god kapasitet. Rapporten tar ikke for seg kapasitet for enkelte barnehager, men sier noe generelt om befolkningsutviklingen for førskolebarn. Den viser at det har vært en dupp de siste årene, men at det er forventet en svak gradvis økning i perioden. Det fremstår dermed som også barnehagekapasiteten er god, frem mot 2038.

Utbyggingen av nye boliger, kan bidra til å fylle opp noe av den ledige kapasiteten i skolene og barnehagene.

Planen vil dermed ha positiv virkning på sosial infrastruktur.

8.12 Universell tilgjengelighet

Universell utforming vil bli gjennomført iht. TEK og Arbeidstilsynets krav. Planen vil dermed ha positiv virkning for tilgjengeligheten i området.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Ny bebyggelse vil være mer energieffektiv enn eksisterende og vil bli tilkoblet fjernvarme.

Planen vil dermed ha positiv virkning for energi.

8.14 ROS

ROS-analyse er gjennomført og det var to tema man må være oppmerksom på i det videre arbeidet. Temaene er overvann og trafikksikkerhet, noe som vil bli fulgt opp i det videre arbeidet. Det er utarbeidet VA- og trafikknøt som følger planen og viser til ulike løsninger som vil utbedre situasjonen. Planen vil dermed bidra til å bedre forholdene.

8.15 Jordressurser/landbruk

Planen vil ikke medføre noen endringer for jord-/landbruk.

8.16 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i området vil bli oppgradert i forbindelse med utbyggingen. Planen vil dermed ha positiv virkning for teknisk infrastruktur.

8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Ved utbygging av kjellerareal vil det være behov for å fjerne en del masser. Prosjektet vil dermed ha noen overskuddsmasser. Det er sannsynlig med et overskudd på 8.000-10.000m³. For å ha gårdsrommet forholdsvis flatt og tilgjengelig, må disse massene brukes et annet sted utenfor planområdet.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre noen vesentlige endringer i kommunens økonomi.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringen i området vil få et større kundegrunnlag når det blir flere boliger i området. Eksisterende bilbutikk/verksted skal beholdes på området og utvide inn i plan 1 i nybygget bak bilbutikken. Det legges også opp til nye mulige næringslokaler i plan 1 mot Osloveien.

Planen vil dermed ha positiv virkning for næringsinteresser.

8.20 Interessesmotsetninger

I denne planprosessen er det primære å regulere eiendommen Osloveien 21 og 23 til nye formål. I tillegg er det regulert omkringliggende trafikkkarealer, samt øvrige arealer for å imøtekomme ønske fra kommunen om å erstatte tidligere planer. Noen av disse arealene eies

av naboer. I hovedsak berøres ikke naboarealene, da de kun reguleres til eksisterende formål, men noen arealer havner innenfor frisiktsoner i kryss. Med nytt fortau i Alf Westerns gate vil det også medføre noen justeringer av grenser mot veiareal. Dette medfører at noen hekker må klippes og gjerder kan måtte flyttes. Dette gjelder spesielt langs Alf Westerns gate og i kryssene med Øvre og Nedre Dahls gate. Fortauets plassering på nordsiden av veien er i tråd med naboenes ønsker og ulempene er på den måten minimert.

Om det blir styrt boring av overvannsrør til Storelva, vil det kunne medføre ulemper for eiendommene, man skal bore under. Om alt går som planlagt vil det ikke være noen ulempe, men om noe går galt og man må grave opp utstyret, kan naboeiendommer bli berørt.

Generelt er ikke beboere i nærområdet alltid så fornøyd med at det kommer nye boliger. Bilbutikk/verksted som nabo til nye boliger kan også ha noen interessenmotsetninger, men det fungerer med eksisterende boliger i området i dag, så det lar seg nok gjennomføre på en god måte med nybyggene også.

8.21 Avveining av virkninger

Under følger liste over de positive og negative virkningene.

Positive virkninger:

Planen legger til rette for utvikling i tråd med overordnede planer.

Landskap

Stedets karakter vil bli bedret.

Byform/estetikk vil få et løft.

Tiltaket vil gi mer naturområder.

Rekreasjonsmulighetene vil bli bedre.

Uteområdene vil bli bedre.

Trafikkforholdene vil bli bedret.

Barns interesser vil bli bedre ivaretatt.

Sosial infrastruktur vil bli bedre utnyttet når planen gjennomføres.

Universell tilgjengelighet vil bli bedre.

Energibruken vil bli bedret i nye bygg.

Overvannssituasjonen vil bli forbedret.

Teknisk infrastruktur vil bli bedret.

Planen vil ha positiv virkning for næringsinteresser.

Negative virkninger:

Det vil være et overskudd av masser fra området som må fraktes til et annet sted.

Planen kan medføre en ulempe for noen naboeiendommer da hekker/gjerder må flyttes og nybygg kan medføre endringer.

Totalvurderingen tilsier at planen vil medføre langt flere positive enn negative endringer.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Oppstart av planarbeidet ble varslet på kommunens nettside og med brev til naboer og interessenter 23.10.2020. Det ble også annonsert i Ringerikes Blad den 28.10.2020. I brev til naboer og interessenter ble det invitert til digitalt informasjonsmøte den 05.11.2020. Der ble planer for eiendommene presentert. Representant fra Ringerike kommune ga informasjon om planprosessen og de ulike rollene og fremdriften.

Det kom 8 merknader.

En av merknadene er fra en nabo. De er bekymret for økning av antall boenheter i nabolag og følgende det kan få i forhold til støy og trafikk. De øvrige merknadene er fra offentlige instanser som ber om at området bebygges med høy utnyttelse, da det ligger nært sentrum. De kommer også med konkrete innspill om ulike fagrapporter som bør utarbeides og veiledere som bør brukes i planarbeidet. Se vedlegg 14-18.

I 2024 ble det besluttet å utvide planområdet noe langs trafikkarealene rundt planområdet for å kunne rydde opp i gamle planer og få med seg tilstrekkelig trafikkareal.

Aktuelle parter ble varslet den 14.02.2024. Det kom 7 innspill. I etterkant ble det gjennomført et Teamsmøte med Buskerud fylkeskommune. I møtet var fremtidig veibredde for Osloveien det store temaet. Møtet ble avholdt den 20.06.2024.

6 av innspillene var fra naboer og det ble derfor avholdt et møte/befaring på stedet den 06.05.2025. På møtet/befaringen deltok også kommunen og man ble enige om prinsippene for fortausløsning i Alf Westerns gate. Se vedlegg 14 og 19-23.