



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 472 Detaljregulering for Osloveien 21 og 23

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller Halvorsen & Reine AS 07.08.2026
Kommentert av kommunedirektøren 19.08.2026

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	Viken Fylkeskommune	01.12.2020
2	NVE	17.11.2020
3	Fylkesmannen i Oslo og Viken	24.11.2020
4	Forsvarsbygg	24.11.2020
5	DSB	26.10.2020
6	HRA	26.10.2020
7	Bane NOR	10.11.2020
8	Mona Steingrimsen og Yngvar Steine	23.11.2020
9	Buskerud Fylkeskommune	07.03.2024
10	Asbjørn Kjelland	06.03.2024
11	Contributor AS	21.02.2024
12	Werner Helgerud	04.03.2024
13	Arve Huneide	15.02.2024
14	Jonas Thorsen	06.03.2024
15	Mona Steingrimsen og Yngvar Steine	06.03.2024

Oppsummering av innspill	Forslagsstillerens kommentar	Kommunedirektørens kommentar
1. Viken Fylkeskommune 01.12.2020		
Området er dårlig utnyttet med lav bebyggelse. I det videre arbeidet med reguleringsplanen bør det legges vekt på en god arkitektonisk utforming av bygg, fordi dette området ligger svært godt eksponert til innfartsåren til byen.	Det legges opp til bedre utnyttelse med høyere bebyggelse. Arkitektonisk kvalitet blir ivaretatt blant annet ved at byggene ut mot Osloveien har et bygårdspreg der inspirasjonen er hentet fra de eldre sentrumsbyggene i Hønefoss. Byggene ut mot Øvre Dahls Vei har fått saltak og trekledning for å tilpasse seg øvrig småhusbebyggelse på en respektfull måte. I Alf Western gate trappes	Kommunedirektøren mener dette er tilstrekkelig svart ut av forslagsstiller. Det vises også til at bestemmelsene om estetikk, nr 3.13 i bestemmelsene, er basert på bestemmelsene i byplanen (Områderegulering for Hønefoss).

	byggene ned innover i gaten.	
Utbyggingsmønster og transportsystem må fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.	Ved å etablere opp mot 90 nye boenheter i dette sentrale området bidrar vi stort til å redusere transportbehovet og målet om kompakte byer. Det legges også til rette for miljøvennlig transportformer med sykkelparkering, lav parkeringsdekning for bil og nytt fortau.	Kommunedirektøren mener at dette hensynet er ivaretatt i reguleringsplanen.
Mener det bør vurderes et forprosjekt for ny gang- og sykkelbru parallelt med kvernbergsund bru.	Prosjektet ber kommunen ta stilling til dette.	Dette ligger utenfor denne reguleringsplanen. Videre arbeid rundt dette vil være et samarbeid mellom kommunen og fylkeskommunen (vegeier).
Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen som en viktig føring for planarbeidet	Dette området vil bli veldig forbedret for barn og unge. Eksisterende området tilbyr ikke noe til barn og unge. Med nye boliger vil det bli et flott uteområde med lekeareal, samt bedre trafiksikkerhet.	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering .
Ut ifra Samferdselsutredningen er det denne gateprofilen som legges til grunn for den aktuelle strekningen. 	Denne profilen er 20m bred. Det er nå lagt til grunn 22m bredde for planarbeidet og løsning med 22m er vist i plankartet.	Kommunedirektøren viser til at det har vært møte 20.06.2024 mellom Buskerud fylkeskommune, forslagsstiller og kommunen om gateprofilet i Osloveien, og at det er blitt enighet om gateprofilet som ligger til grunn for reguleringsplanen.
Oppstartvarselet innbefatter deler av fylkesvegen. Alle Vikens fylkesveger detaljreguleres etter Statens vegvesens håndbok R700 tekniske tegninger. Dette for å sikre at det avsettes tilstrekkelig areal til tiltaket og at detaljreguleringsplanen er av tilfredsstillende kvalitet til å kunne danne grunnlag for videre detaljprosjektering. Teknisk plan vil danne grunnlaget for fastsetting av byggegrenser innenfor planområdet.	Cowi har utarbeidet en teknisk plan og trafikkanalyse. Eksisterende bilbutikk/verksted beholder en avkjørsel til Osloveien, mens resterende avkjørsler fjernes.	Kommunen mener dette er tilstrekkelig svart ut av forslagsstiller.
Adkomsten til planområdet må legges til bakenforliggende vegnett/sidegater og ikke rett ut i Osloveien for å sikre prioritering av kollektiv/sykkel og gange på bekostning av bil.	Adkomst for de nye boenhetene blir via Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei.	

Det må utarbeides en trafikkanalyse for planarbeidet		
Viken fylkeskommune skal godkjenne teknisk plan og byggeplan for tiltaket.	Buskerud fylkeskommune kan godkjenne dette i høringsperioden.	OK.
Det bør settes krav til maks antall parkeringsplasser for personbil i planforslaget og krav til minimum antall sykkelparkeringsplasser. Parkeringsbegrensning kan benyttes som virkemiddel for å begrense bilbruk, fordi begrensning i parkeringsmuligheter kan få flere til å velge grønne transportformer på bekostning av bil.	Vi har satt parkeringskravet for bil til 0,5-2 per boenhet avhengig av størrelse. For næringsarealet er det 0,5-1 per 100m ² BRA. Næringsareal med adkomst fra Osloveien har ikke parkeringskrav. For sykkel er det 2 per boenhet og 1 per 100m ² BRA for næringsareal.	Det vises til bestemmelsene nr. 3.14 for krav til parkering.
Området er støyutsatt og ligger i både gul og rød støyzone. Det må utarbeides en støyfaglig utredning som viser støynivået ved fasader og uteplass for boligene iht. T-1442/2016.	Det er foretatt en støyberegning og tilhørende notat av Cowi som vedlegges plansaken.	Se raden under.
Alle boenheter skal ha et støynivå på under 55 dB på fasade utenfor rom med støyfølsom bruk og ha tilgang til stille side hvor støynivået er under 55 dB. Innbygging av balkong med glass regnes ikke som stille side, men som et dårlig uterom. Kravet til innendørs støynivå er gitt i byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Før det blir gitt igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet må det dokumenteres at hver enkelt leilighet tilfredsstiller kravene iht. T-1442/2016.	Det er jobbet med bygningsplassering, og planløsninger for å optimalisere boenhetenes støyforhold. Det har resultert i gode støyforhold for de aller fleste enhetene. Det er i planbestemmelsene lagt opp til at 6 leiligheter får avvik fra kravet om stille side iht. T-1442. Disse er det ikke klart å finne gode nok løsning på uten avvik. Avbøtende tiltak kan være høyere glassrekkverk, eller skjermingstiltak på eller ved fasade.	Planområdet ligger i avviksområde for støy i kommuneplanens arealdel hvor det tillates høyere støynivå. Kommunedirektøren mener likevel at det er jobbet med plangrep som gjør at det sikres tilstrekkelig støydempende tiltak og tilstrekkelig areal med uteoppholdsareal uten støy.
All overvannshåndtering, som følge av store/tette flater, må håndteres internt på området. Fylkesvegens overvannssystem er ikke dimensjonert for dette.	Det er utarbeidet overvannsnotat av Cowi med to tilleggssnotat av Siv.ing Dordri Skjelving AS, i forbindelse med planarbeidet. Det er i rekkefølgebestemmelsene lagt inn krav om opparbeidelse av tekniske infrastruktur iht. Godkjente tekniske planer. Det er også lagt inn bestemmelse 3.5 Overvann: Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne	Kommunedirektøren mener at planen sikrer overvannshåndtering i tilstrekkelig grad i tråd med gjeldende regelverk og retningslinjer.

	overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises. Trinn 3 skal løses gjennom å sende overvannet til elv via styrt boring eller påslipp til annet overvannsnett. Løsning for trinn 3 må være godkjent av kommunen og ledningseier. Det vises til Ringerike kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune.	
Ber om at kommunen i sitt vedtak innarbeider følgende: <i>«Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelse.»</i>	Dette er lagt inn i planens bestemmelser.	OK.
I forhold til bygningsvern og landskap har ikke Fylkeskommunen merknader da det ikke er registrert verneverdige bygninger eller anlegg bygninger fra nyere tid på eiendommen.	Ok	OK.
2. Norges vassdrags - og energidirektorat (NVE) 17.11.2020		
Generelt innspill, ved ønske om faglig bistand må dette spesifiseres i oversendelsesbrevet	Ok	I høringen er det aktuelt å sende et eget høringsbrev til NVE hvor det bes om å se på spesifikke problemstillinger og/eller temaer.
Det vil på reguleringsplannivå være nødvendig med en detaljert faglig utredning av faren ved flom, erosjon, skred og overvann	Det er utarbeidet overvannsnotat og geoteknisk rapport av Cowi og Terraplan, som vedlegg til planen. Se kommentering av innspill fra BFK i 2024 lenger ned her for mer detaljer.	Ok.
Ved tiltak på områder som kan skade eller medføre ulemper knyttet til vassdrag og grunnvann er det konsesjonsplikt. Det må da komme klart frem i oversendelsesbrevet til NVE at det er konsesjonsplikt det omhandler	Ok	ok

Planen må ta hensyn til eksisterende anlegg, planlagte anlegg eller anlegg som har konsesjonsplikt.	Ok	Ok.
Det skal komme tydelig frem hvordan NVEs saksområder er vurdert i planprosessen. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal planen ved offentlig ettersyn sendes til NVE.	Ok	I høringen er det aktuelt å sende et eget høringsbrev til NVE hvor det bes om å se på spesifikke problemstillinger og/eller temaer.
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken 24.11.2020		
Ved boligutvikling er det spesielt viktig å tilrettelegge for områder med kvaliteter som boområde. Støy fra veitrafikk og arealer for lek må ivaretas.	Det er utarbeidet støynotat av Cowi. Lekeplass og utearealer er planlagt i gårdsrommet med fine lyd- og solforhold. Bestemmelse 3.6 sikrer gode støyforhold for området med unntak for maksimum 6 boenheter uten stille side. For disse enhetene etableres det tiltak som sikrer tilgang til fasade med $L_{den} \leq 55$ dB.	Kommunedirektøren vurderer at støy er tilstrekkelig håndtert i planforslaget.
Trafikkstøy må vurderes og ivaretas etter T-1442/2016. Pga. nærhet til Osloveien må støyreducerende tiltak gjennomføres før støyfølsomme områder tas i bruk.	Det er utarbeidet støynotat av Cowi som vedlegg til planen.	
Ønsker at støygrenser på $L_{den} = 55$ dB blir tatt inn i bestemmelsen slik at det er juridisk bindende for planområdet. Utearealer, lekeplass og utenfor vindu skal ikke overstige denne grensen. Dette for å sikre gode bomiljøer	Det er utarbeidet støynotat av Cowi som vedlegg til planen. Det er i planbestemmelsene lagt opp til at noen få leiligheter (maks 6) får avviksbestemmelser iht. T-1442. Se bestemmelse 3.6 og kommentering av merknad fra BFK i 2024 lenger ned her.	
Luftkvalitet i arealplanlegging må vurderes og ivaretas etter T-1520. I rød sone bør det ikke tillates med etablering av boliger (bruksformål som er følsomt for luftforurensing)	Det er utarbeidet en overordnet vurdering av luftkvalitet av Cowi, som vedlegg til planen. Premisser derfra er tatt med i plangrepet for plassering av bebyggelsen, utearealer og utforming av leilighetene.	Kommunedirektøren mener at luftkvalitet er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.
Grønnstrukturer og barn og unges interesser må tas hensyn til i planleggingen. Rikspolitiske retningslinjer må legges til grunn og det bør sikres lekearealer til barn i alle aldre.	Dette er hensyntatt. Dagens område er ikke tilpasset barn og har lite grønt. Planlagt tiltak vil gi mer grønt og lekeareal til barn og unge.	OK.

Det må legges vekt på trafikksikre løsninger og trygg skolevei	Avkjørsler reduseres og det etableres fortau som vil bedre forholdene.	OK.
Det må være god estetisk utforming på planen, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse	Dette er ivaretatt i bestemmelsene.	Kommunedirektøren mener dette er tilstrekkelig svart ut av forslagsstiller. Det vises også til at bestemmelsene om estetikk, nr 3.13 i bestemmelsene, er basert på bestemmelsene i byplanen (Områderegulering for Hønefoss).
Verdier for friluftsliv, landskap og biologisk mangfold må innarbeides i planen som grøntstruktur. Det må redegjøres for hvordan naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert og fulgt opp.	Dette er gjort i planbeskrivelsen.	Det vises til planbeskrivelsen kap 8.6. Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingen.
Legge til rette for klimahensyn for bygningenes energi og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.	Området vil bli tilkoblet fjernvarme.	OK.
Det må gjennomføres en Risiko - og sårbarhetsanalyse (ROS). Alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging må vurderes. Med særlig vekt på konsekvensene av klimaendringene og at høye klimafremskrivninger skal legges til grunn. ROS- analysen bør følge planforslaget ved offentlig ettersyn og tiltak mot uønskede hendelser skal innarbeides i planen.	Det er utarbeidet en ROS-analyse som vedlegg til planen. ROS-analysen fant to relevante forhold som er ivaretatt i planen: Urban flom/overvann og transport(veg).	OK.
4. Forsvarsbygg 24.11.2020		
Forsvarets arealbruksinteresser blir ikke berørt, har derfor ingen andre kommentarer til arbeidet.	Ok	OK.
5. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DBS) 26.10.2020		
Generelt svar. Statsforvalterens (f.o.m. januar 2021, tidligere fylkesmann) oppgave å følge opp at samfunnsikkerheten er ivaretatt i plansaker. Ved direkte involvering av DBS i plansaken sendes høringen inn på nytt med tydelig angivelse om hva DBS skal kommentere.	Ok	OK. Kommunedirektøren kan ikke se at planen berører DBS sine ansvarsområder utover det som Statsforvalter har myndighet for.
6. Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS (HRA) 26.10.2020		

Tilgjengelighet: Renovasjonsforskriften regulerer krav til vei og fremkommelighet. Dette gjelder også plassering av beholdere (innenfor 10m fra vei)	I prosjektet er det lagt opp til nedgravd løsning og næringsdelen har egen løsning. I tråd med HRA's anbefalinger.	Det vises til bestemmelse 3.4 som setter krav til nedgravd løsning.
Det anbefales bruk av nedgravde beholdere. Dette er mer brannsikkert, lukter mindre, er mer estetisk pent, reduserer tungtrafikk og sikrer mot skadedyr. Det finnes to ulike typer nedgravde søppeldunker, og det må avklares med renovasjonsselskap hva som er ønsket. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befarig, tilgjengelighet og kapasitetsbehandling.		Se over.
Kapasitetsberegning gjøres på bakgrunn av HRA sitt tømmeintervall. Tømmeintervall kan ikke endres.		Ok.
Ved utbygging av bygg med næring i 1 etg og boliger over må avfallet deles på 2 avfallsteder slik at ikke bolig- og næringsavfall blandes. Dette må tas med i beregningen i tettbebygde områder.		OK. se forslagsstillers kommentar helt øverst.
7. Bane NOR 10.11.2020		
Planområdet berører ikke jernbanens interesser, har derfor ingen andre merknader	Ok	OK.
8. Mona Steingrimsen og Yngvar Steine 23.11.2020		
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, med barnefamilier og voksne beboere. Det er nærhet til barneskole og barnehage. Blokker med rundt 80 enheter for førstegangskjøpere vil virke dominerende, skape støy og økt trafikk i et område med mange barn og skolevei. Blokkene i Eikliveien er plassert med god avstand til eneboligene og har store grøntarealer. Dette bør vurderes på planområdet så blokkene ikke blir dominerende.	Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen med et ønske om tettere utnyttelse enn dagens bruk av eiendommen. Utbyggingen er således i henhold til en ønsket fortetting. Bygningene tilpasser seg eksisterende bygg med høyder som trappes ned mot boligene i øst. Det vil bli mye grøntareal i bakgården.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering.
Økt trafikk vil være en belastning på Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei, og planområdet bør derfor ha egen utkjørsel til Osloveien.	Fylkeskommunen ønsker færrest mulig avkjøringer til Osloveien, så det er lagt opp til kjøring til de nye eiendommene via Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei. Dagens næringsareal opprettholder en avkjørsel til Osloveien.	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering, og har vært opptatt av å begrense antall utkjøringer til Osloveien fra starten av planarbeidet.

Ved utkjøring via Øvre Dahls vei og Alf Westerns gate må krysset Øvre Dahls vei X Alf Westerns gate utbedres, og det bør anlegges fortau langs Øvre Dahls vei mot øst	Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Cowi. Konklusjonen er at det anlegges fortau langs Alf Westerns gate.	Kommunedirektøren er enig i plassering av fortau som ligger til grunn i planforslaget.
Ved økt trafikk på Alf Westerns gate bør det tilrettelegges med egne felt for å kunne svinge til høyre og venstre ut på Osloveien da det allerede i dag er vanskelig å krysse veien når man skal nordover.	Det legges ikke opp til venstresvingefelt, da trafikkberegningene konkluderer med at det ikke er behov for dette.	OK. Dette har også vært drøftet med fylkeskommunen.
Ventilasjonsanlegg må plasseres uten sjenanse i form av lukt og støy for eksisterende bebyggelse.	De fleste boliganlegg i dag har ikke store sentrale ventilasjonsanlegg, men små enheter i hver enkelt leilighet, som ikke vil skape støy for naboene. Det er dermed svært sannsynlig at det blir slike små anlegg i dette prosjektet.	OK.
Ved boliger beregnet til førstegangskjøpere (studenter og unge) er det ikke ideelt ved et boligområde med småbarnsfamilier og voksne da det kan føre til mye støy.	Det vil bli en miks av leilighetsstørrelser. Hvem som kjøper og flytter inn i leilighetene styres ikke av reguleringsplanen. Støy fra boliger styres av egne regler og håndheves av politiet uavhengig av beboere.	Kommunedirektøren stiller seg bak vurderingen til forslagsstiller.
Ved plassering av lys må ikke eksisterende boliger bli belastet av «lysstøy». Lamper bør vendes inn mot ny bebyggelse eller ned.	I byggefasen vil lys bli valgt og plassert. Det er ingen som ønsker lysforurensing.	I byggesaken vil de nærmeste naboene få nabovarsel og få anledning til å kommentere på slike temaer. Det vises også til bestemmelse 3.13 a) <i>Utformingen skal ha ta hensyn til tilgrensende områder, ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.</i> og s) «Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter.»
Høydene på byggene bør ikke forringe eksisterende naboers sol- og lysforhold nevneverdig. Bebyggelsen bør derfor være	I et sentralt område vil man måtte regne med at nærområdet kan utvikles i	Kommunedirektøren mener at sol- og skyggeillustrasjonen

trukket langt inn på tomten og ikke være høyere enn eksisterende bebyggelse	tråd med overordnede retningslinjer. Dette vil ofte medføre noen ulemper for naboene. Planlagt bebyggelse trapper seg ned mot naboene, så konsekvensen er ikke så store. Se sol og skyggeillustrasjoner i planbeskrivelsen.	medfører akseptable konsekvenser for naboene.
Det må tas høyde for skade på eksisterende bebyggelse i forbindelse med vibrasjoner og rystelser under planlegging og gjennomføring av byggeprosjektet.	Dette er noe entreprenøren i byggefasen er ansvarlig for og det vil bli ivaretatt i tråd med gjeldende lover og forskrifter på byggetidspunktet.	OK.
Oppsummering av innspill etter varslet utvidelse i 2024	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
9. BUSKERUD FYLKESKOMMUNE 07.03.2024		
Planfaglige merknader Forholdet til overordna planer Vi registrerer at kommunen har foreslått endrede forutsetninger for området i forslag til ny kommuneplan som har vært på høring. Vi viser særlig til at det er lagt opp til at det skal bli krav om felles planlegging av et større område hvor dette området inngår, med helhetlige avklaringer av bl.a. blågrønn infrastruktur, overvannshåndtering, teknisk infrastruktur, løsninger for gående og syklende, løsninger for leke- og uteoppholdsareal og offentlige møteplasser, trygg skolevei, areal til tjenesteyting med mer. Det er per dags dato ikke et gjeldende krav, men vi anbefaler at kommunen gjør en vurdering av om planarbeidet eventuelt bør avvente felles avklaringer som skissert i foreslått ny kommuneplan.	Ok Kommunen har gitt denne planen mulighet til å avsluttes uten å vente på resten av området siden den har kommet så langt.	Det er riktig at kommunedirektøren at denne reguleringsplanen kunne fortsette uavhengig av fremdriften og føringer som kommer i kommuneplanens arealdel.
Bokvalitet og oppvekstmiljø. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, og Plan- og bygningslovens § 3-1 bokstav e og f. Som vi kommenterte sist, er det viktig å sikre tilstrekkelig med uteareal og lekeplass i planforslaget. For å legge til rette for et godt oppvekstmiljø og god bokvalitet, anbefaler vi at det legges vekt på å sikre god kvalitet	Dette området vil bli veldig forbedret for barn og unge. Eksisterende område tilbyr ikke noe til barn og unge. Med nye boliger vil det bli et flott uteområde med lekeareal, samt bedre trafikkssikkerhet. Dagens område er ikke tilpasset barn og har lite grønt. Planlagt tiltak vil gi mer	Kommunedirektøren stiller seg bak forslagsstillers vurdering her, og mener temaene er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen.

i utforming og plassering av uteoppholds- og lekeareal. For å legge til rette for god kvalitet må bl.a. arealene være skjermet fra støy over grenseverdiene i støyretningslinje T-1442. Se også våre øvrige merknader om støy og bokvalitet ved varsel om oppstart. For at arealene skal være egnet for lek og utfoldelse, bør hoveddelen av felles uteoppholds- og lekeareal sikres lagt på terreng, med solforhold som gjør arealene attraktive å oppholde seg på. Plasseringen bør være slik at arealene er lett tilgjengelige fra boligene. Arealene bør gjennom bestemmelsene sikres tilrettelagt for både lek og opphold, for varierte grupper. Arealene bør ha en form som gjør de egnet for lek. I tillegg til varierte lekeinnetninger er det hensiktsmessig med tilrettelegging med bl.a. sitteplasser, benker eller lignende, for å bygge oppunder et godt bomiljø. Vi anbefaler at dette reguleres inn i plankartet – f.eks kan man benytte arealformål uteoppholdsareal eller lekeplass, alternativt bestemmelsesområde. Bakgrunnen for at vi anbefaler dette er at det etter vår vurdering vil være lettere å sikre en hensiktsmessig form og plassering dersom arealene er regulert inn med formål for dette. Vi anbefaler at det utarbeides sol-/skygge-analyse som viser hvordan foreslått utbygging (iht. det planforslaget åpner for av maksimal utnyttelsesgrad og høyder) påvirker sol- og skyggeforhold på uteoppholds- og lekeareal. Det er omkringliggende boligbebyggelse og videregående skole nært planområdet og det vil også være nyttig å få frem påvirkning på omgivelsene. Vi ber ellers om at det legges vekt på å sikre trafikksikre løsninger for myke trafikanter, og anbefaler at det redegjøres for løsningene i planbeskrivelsen. Tilsvarende vil vi anbefale at det redegjøres for hvordan universell utforming ivaretas med løsningene som en del av planbeskrivelsen.	grønt og lekeareal til barn og unge. Det er utarbeidet støynotat av Cowi som vedlegg til planen. Lekeplass er planlagt i bakgården med fine lyd- og solforhold. Det er i planbestemmelsene lagt opp til at noen få leiligheter får avviksbestemmelser iht. T-1442. I planbeskrivelsen er det gjort analyse av sol og skyggeforhold før og etter prosjektet. Ut ifra Samferdselsutredningen er det i gateprofilen tillagt rom og plass for myke trafikanter i strekningen langs Osloveien. Konklusjonen i trafikkanalysen som er utført er at det anlegges fortau langs Alf Westerns gate. Universell utforming er lagt til grunn i utarbeidelsen av utomhusplanen, gjennom inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Planen vil følge de krav som er angitt i TEK 17 og kravene til arbeidstilsynet.	
Videregående skole. Hønefoss videregående skole har en eksisterende adkomst i Alf Westerns gate, som benyttes bl.a. til varelevering og renovasjon. Vi ber om at adkomsten opprettholdes og at avkjørsel utformes for dimensjonerende kjøretøy og at friskt ut på kommunal vei ivaretas.	Denne avkjørselen opprettholdes og friskt er lagt inn på plankartet.	

Vannmiljø. <i>Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027</i>, med tilhørende planretningslinjer, legger føringer for forvaltningen av vannet vårt. Vannet er delt inn i vannforekomster med konkrete miljømål fastsatt i vannforvaltningsplanen, i tråd med Vannforskriftens §§ 4-7. Det generelle målet er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, at dagens tilstand ikke skal forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden. Alle planområder håndterer vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø. Det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med den regionale vannforvaltningsplanen. Planarbeidet må vurdere hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Vi viser ellers til de regionale føringene i vannforvaltningsplanen knyttet til overvannshåndtering.	Det er utarbeidet overvannsnotat av Cowi som vedlegges planen. I ettertid er det utarbeidet et tilleggsnotat av Siv. Ing. Dordi Skjelving AS, som konkluderer med at tiltaket ikke vil gi negative effekter på vannforekomstens miljøtilstand.	OK. Temaet anses som tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i reguleringsplanen.
<u>Naturfare.</u> Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Planstrategi, planprosesser og vedtaksgrunnlag skal bygge på et oppdatert kunnskapsgrunnlag om klimaendringer og tidligere uønskete naturhendinger.	Det er utarbeidet geoteknisk notat av Cowi, som vedlegges planen. I forbindelse med dette prosjektet ble det utført tre totalsonderinger og to CPTu, samt laboratorieundersøkelser. Det ble ikke påvist sprøbruddmateriale eller kvikkleire i disse prøvene. Da det ikke ble påvist kvikkleire i de nye grunnundersøkelser vurderes det, at det ikke er områdeskredfare ved kommende tiltak på Osloveien 21/23. Flom og overvann er omtalt i VA-notat fra Cowi og i et tilleggsnotat av Siv. Ing. Dordi Skjelving AS.	Kommunedirektøren er enig at temaet områdestabilitet er avklart i rapportene som ligger til grunn for planforslaget. Det er likevel aktuelt å be NVE å se særskilt på dette i høringen av planforslaget.

Flom og overvann Alt overvann skal fortrinnsvis tas hånd om åpent og lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon i, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Flere åpne grøntareal og færre tette flater er viktig prinsipp. Vannets naturlige kretsløp skal opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal ha fokus tidlig i planleggingen av arealutnyttelsen av et område. Det må planlegges for overvannshåndteringen i den fremtidige situasjonen og i anleggsfasen. Rett dimensjonering ut fra klimafaktor, beregning av arealavrenning og infiltrasjon samt fordrøyning er viktig momenter i arealplanarbeid.	Det er utarbeidet overvannsnotat av Cowi som vedlegges planen. Der er overvann og flomsituasjonen beskrevet og tre-trinns-strategien er lagt til grunn. I beregningene er det tatt følgende forutsetninger: • IVF-kurve hentet fra målestasjon på Blindern, Oslo • Gjentaksintervall som benyttes er 25 år • Klimafaktor 1,4	Temaene flom og overvann anses som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.
Skredfare Området ligger under marin grense. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17).	Det er utarbeidet geoteknisk notat av Cowi, som vedlegges planen. I forbindelse med dette prosjektet ble det utført tre totalsonderinger og to CPTu, samt laboratorieundersøkelser. Det ble ikke påvist sprøbruddmateriale eller kvikkleire i disse prøvene. Da det ikke ble påvist kvikkleire i de nye grunnundersøkelser vurderes det, at det ingen områdeskredfare ved kommende tiltak på Osloveien 21/23.	Se kommunedirektørens kommentar til «Naturfare» over.
ROS-analyse Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" og «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.	Det er utarbeidet en ROS-analyse som vedlegg til planen. Urban flom og ulykker er de to uønskede hendelsene som er håndtert.	Kommunen anser at funnene i ROS-analysen er tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsplanen.
Samferdsel Planområdet inkluderer deler av fv. 290, Osloveien. Vi viser til samferdsel sin		Slik kommunedirektøren oppfatter det er planforslaget i tråd med det som ble avtalt med

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.»		
Videre dialog Avslutningsvis vil vi be kommunen ta kontakt for å avholde et møte med oss før høring og offentlig ettersyn, for å gjennomgå utkast til planforslag. Vi viser til at planforslaget berører flere ulike hensyn vi er satt til å ivareta. Kommunen kan også melde saken opp til regionalt planforum for en bredere diskusjon med statlige og regionale myndigheter, dersom det er ønskelig.	Vi kjenner ikke til all dialog mellom kommunen og fylkeskommunen, men vi deltok på Teamsmøte den 20.06.2024. Der diskuterte man bredden på Osloveien og i etterkant fikk vi oversendt konklusjon fra fylkeskommunen på 22m bredde, altså 2 meter mer enn i forrige planforslag.	Kommunedirektøren vurderer at fylkeskommunens punkter er avklart og tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, men imøteser gjerne kommentarer eller innspill i høringsperioden.
10. ASBJØRN KJELLAND 06.03.2024		
Motstander av utvidelse av kryss og tomter i Alf Westerns gt. Da dette vil gi gangvei/gate helt inntil eksisterende bebyggelse. Stiller seg spørrende til hvorfor bygging i Osloveien 21&23 skal påvirke trafikken i Alf Westerns gt og N.Dalsveg. Påpeker at disse er blindveier hvor trafikanter i dag kun er tilhørende eksisterende bebyggelse.	I et sentralt område vil man måtte regne med at nærområdet kan utvikles i tråd med overordnede retningslinjer. Dette vil ofte medføre noen ulemper for naboene. Fylkeskommunen ønsker færrest mulig avkjøringer til Osloveien, så det er lagt opp til kjøring via Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei. Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Cowi. Konklusjonen er at det anlegges fortau langs Alf Westerns gate. Dette for å bedre forholdene for gående i området.	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering og mener at fortauene som legges i Alf Westerns gate vil bidra til bedre trafikksikkerhet i området.
11. CONTRIBUTOR AS v/ DAN KLAVERNES 21.02.2024		
Ingen merknader	ok	Ok
12. WERNER HELGERUD 04.03.2024		
Stiller seg spørrende til om det er reelt behov for utbygning av gangvei i Alf Westernsgate. Mener at det ikke er behov for det, da det allerede er gangvei fra Osloveien 21 og 23. Påpeker at Alf Westernsgate i dag er en blindvei med bom, hvor eneste unntaket er utrykningskjøretøy.	Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Cowi. Konklusjonen er at det anlegges fortau langs Alf Westerns gate. Fylkeskommunen ønsker færrest mulig avkjøringer til Osloveien, så det er lagt opp til kjøring via Alf	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering.

	Westerns gate og Øvre Dahls vei.	
Stiller seg spørrende til om det er tilstrekkelig med areal for å anlegge gangvei i Alf Westerngate.	På befaring den 06.05.2025, var det målt inn mulige fremtidige vei og fortauskanter, og det ble da besluttet at fortauet passet best på nordsiden av veien.	Kommunedirektøren er enig i hvordan de nye fortauene er plassert i planforslaget.
Lurer på om det er påregnet økt trafikk i Alf Westernsgate ettersom det er planlagt gangvei.	Det er ikke forventet økt biltrafikk innover i Alf Westerns gate forbi nytt prosjekt, men økt gangtrafikk vil det nok bli.	OK
13. ARVE HUNEIDE 15.02.2024		
Ingen merknader	Ok	Ok
14. JONAS THORSEN 06.03.2024		
Påpeker at planavgrensningen i det oppdaterte planområdet fra 2024 kommer i konflikt med hans eiendom på Alf Westerns gate 8 (gnr/bnr. 37/43) og gjør oppmerksom på at han som grunneier ikke tillater inngrep og tap av areal tilknyttet nevnte eiendom.	I et sentralt område vil man måtte regne med at nærområdet kan utvikles i tråd med overordnede retningslinjer. Dette vil ofte medføre noen ulemper for naboene. Fortauet er nå regulert på andre siden av veien enn nevnte eiendom.	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering.
Påpeker: Om reguleringsplanen oppstiller rekkefølgekrav (for å få planen godkjent) med breddeutvidelse av Alf Westerns gate med tilhørende kryss, og dette går på bekostning av arealer tilknyttet 37/43, gjør jeg oppmerksom på at dette må erstattes iht. lov om ekspropriasjon jf. plan- og bygningsloven eller veglova.	Et mindre areal som i dag er tilknyttet 37/43, vil bli regulert til AVG, men dette er et lite areal utenfor eksisterende hekk. Justeringer av eiendomsgrensene vil eventuelt bli gjennomført i dialog med naboer og alle involverte parter.	Kommunedirektøren mener forslagsstiller har redegjort tilstrekkelig for dette. Det vil bli videre dialog mellom forslagsstiller/utbygger om naboene om dette videre i prosessen.
15. Mona Steingrimsen og Yngvar Steine 06.03.2024		
Alf Westerns gate mellom Øvre Dahls vei og Osloveien Behovet for oppgradering, utvidelse og tiltak for å sikre myke trafikanter i øvre del av Alf Westerns gate mellom Øvre Dahls vei og Osloveien vil være avhengig av i hvilken grad trafikkmengden her påvirkes av planene for utvikling av Osloveien 21 og 23. I referat fra oppstartsmøtet står det flere steder vist til at det skal gjøres trafikkutredninger, men det er ikke kjent for oss om dette foreløpig er gjort. Etter vårt syn bør trafikken fra Osloveien 21 og 23 ikke gå via Øvre Dahls vei og Alf Westerns	I et sentralt område vil man måtte regne med at nærområdet kan utvikles i tråd med overordnede retningslinjer. Dette vil ofte medføre noen ulemper for naboene. Fylkeskommunen ønsker færrest mulig avkjøringer til Osloveien, så det er lagt opp til kjøring via Alf Westerns gate og Øvre Dahls vei. Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Cowi.	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering her og hvordan dette er foreslått i forslaget til reguleringsplan.

gate østover mot Osloveien, men samles i én inn- og utkjørsel fra garasjeanlegg og eventuell annen parkering, og føres ut mot Osloveien.	Konklusjonen er at det anlegges fortau langs Alf Westerns gate.	
Alf Westerns gate mellom Øvre Dahls vei og Eikliveien. Vi kan ikke se noen grunn til at detaljreguleringsplanen for Osloveien 21 og 23 skal få innvirkning på Alf Westerns gate mellom Øvre Dahls vei og Eikliveien. Krysset mellom Alf Westerns gate og Eikliveien er regulert med bom uten gjennomkjøring for annet enn utrykningskjøretøy. Det er derfor begrenset mengde trafikk i området siden det kun er kjøring til eiendommene i Øvre Dahls vei, Nedre Dahls vei og Alf Westerns gate inkludert Hønefoss videregående skole.	Det er ikke forventet økt biltrafikk innover i Alf Westerns gate forbi nytt prosjekt, men økt gangtrafikk vil det bli. Derfor er det kommet krav om nytt fortau.	Se ver.
Trafikksikkerhet – behold bommen mot Eikliveien. På de 20 årene jeg har bodd her har jeg som fotgjenger benyttet Alf Westerns gate så godt som daglig – og jeg har alltid opplevd at det er trygt. Unntaket var et par korte perioder da Alf Westerns gate ble åpnet for gjennomkjøring på grunn av anleggsarbeid. Erfaringen var at biler/motorsykler som brukte gaten som gjennomkjøringsvei hadde høyere hastighet og kjørte langt mindre hensynsfullt enn de som bare kjører til eiendommer i nabolaget. Fra tid til annen er det store kjøretøy som skal levere varer/biler til forretninger i Dronning Åstas gate som forsøker å kjøre ned Alf Westerns gate mot bilforretningene. Dersom en omregulering fører til åpning av gaten mot Eikliveien er vi bekymret for at denne typen trafikk vil øke. Dette vil være svært uheldig for både myke trafikanter og generell sikkerhet i vår gate. Vi er derfor svært opptatt av at Alf Westerns gate fortsatt blir stengt mot Eikliveien, og vi mener det beste trafikksikkerhetstiltaket er å la Alf Westerns gate forbli som den er.	Bommen skal beholdes som den er.	Kommunedirektøren er enig at bommen skal beholdes slik den er.
Fortau. Vi mener primært at det ikke er behov for fortau i Alf Westerns gate mellom Øvre Dahls vei og Eikliveien. I en lite trafikkert gate, med kun lokaltrafikk, er vår erfaring både som fotgjenger og bilist, at		Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering her og hvordan dette er foreslått i forslaget til reguleringsplan.

aktsomheten er større når vi deler samme vei, samtidig som det gir økt fleksibilitet ved bruk og vedlikehold av veien. Skulle det likevel bli aktuelt med fortau, mener vi at det bør ligge på nordsiden av Alf Westerns gate mot Hønefoss videregående skole. Der vil det føre til minst konflikt mellom myke trafikanter og kjøretøy siden det er færre utkjørsler og veikryss der enn på sydsiden av veien. Der vil det også komme minst i konflikt med boligeiendommene langs gaten, og man vil også unngå å komme i konflikt med nedgravd infrastruktur (vann, avløp, fiber) som ligger på sydsiden av Alf Westerns gate.	Fortauet er nå planlagt på nordsiden av veien.	
Brøyting og snøopplag. På vinterstid er veiskulderen slik den er i dag, bred nok til at snøen brøytes ut til begge sider slik at det fortsatt er god framkommelighet. På snørike vintre kjøres snø fra siden av veien bort ved behov. Når det gjelder vintervedlikehold av veien, vil et eventuelt opphøyd fortau gjøre det vanskeligere å holde snøen borte fra veien. Det må trolig brøytes med to ulike kjøretøy, noe som også medfører økte kostnader til veivedlikehold.	Kommunen vil stå for vedlikehold og drift av veien.	Planavdelingen har hatt god dialog med kommunens vegavdeling i utformingen av reguleringsplanen når det gjelder samferdselsarealer. Forholdet anses dermed som avklart.
Utvidelse av gateareal – konsekvenser for Alf Westerns gate 4 Når det gjelder vår eiendom, Alf Westerns gate 4, så vil en eventuell utvidelse av veiarealet på vår side av veien (mot syd), komme i sterk konflikt med vår mulighet til å parkere på egen grunn. Dette vil ha en uforholdsmessig negativ effekt både på eiendommens bruksverdi og markedsverdi. Så lenge det er ubebyggt areal på nordsiden av veien mot Hønefoss videregående skole, vil det etter vår mening være mest hensiktsmessig og minst inngripende at en eventuell utvidelse av gateareal for fortau og/eller snøopplag legges dit.	Fortauet er nå planlagt på nordsiden av veien.	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering her og hvordan dette er foreslått i forslaget til reguleringsplan.
Overvann. Kommuneplanens arealdel 2019-2030 § 5.6 står det at «overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde. Naturlige flomveier skal bevares, og man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier.» Slik vi opplever det, virker det ikke å være synlige problemer med	Det er utarbeidet overvannsnotat, som vedlegg til planen. Her legges det opp til	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering her og hvordan dette er foreslått i forslaget til reguleringsplan.

overvann i Alf Westerns gate i dag, men etter byggingen av nye Hønefoss videregående skole renner det vesentlig mer vann ut i Alf Westerns gate enn det gjorde tidligere. Ved store nedbørsmengder renner vannet fra skolegården ut innkjøringen mot syd og flommer nedover Alf Westerns gate. Det er ukjent for oss i hvilken grad dette skaper problemer for boliger lenger ned i gaten. Men det er uansett viktig at det ikke tilføres ytterligere overvann fra Osloveien 21 og 23, og vi forutsetter at dette ivaretas og dokumenteres i det videre planarbeidet.	håndtering av overvannet på egen eiendom. Se vedlegg 8.0-8.2.	
Tidligere innspill til planarbeidet. Vi viser for øvrig til våre innspill til planarbeidet sendt til Halvorsen og Reine AS v/Helge Martens med kopi til Ringerike kommune den 23. november 2020.	Dette innspillet er også kommentert og gjengitt tidligere i dette dokumentet.	Det vises til kommunedirektørens vurdering av dette over i dokumentet.