



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-512
PLANNAVN-
Detaljregulering
for kvartal
Hønengata og
Haug's gate
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-317/174
HA
Journalpostnr.: 23/14819 - 78
Saksbehandler: Hanna Høibø
Dato: 13.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
44/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.09.2026
31/26	Formannskapet's Strategi og plan	15.09.2026

512 Detaljregulering for Kvartal Hønengata og Haug's gate – Behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 07.09.2026 - 44/26

1. Forslag til detaljregulering for 512 Kvartal Hønengata og Haug's gate fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 7 Hønefoss, vedtatt 18.02.1956, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 512 Kvartal Hønengata og Haug's gate fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 7 Hønefoss, vedtatt 18.02.1956, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 512 Kvartal Hønengata og Haug's gate fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til

offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

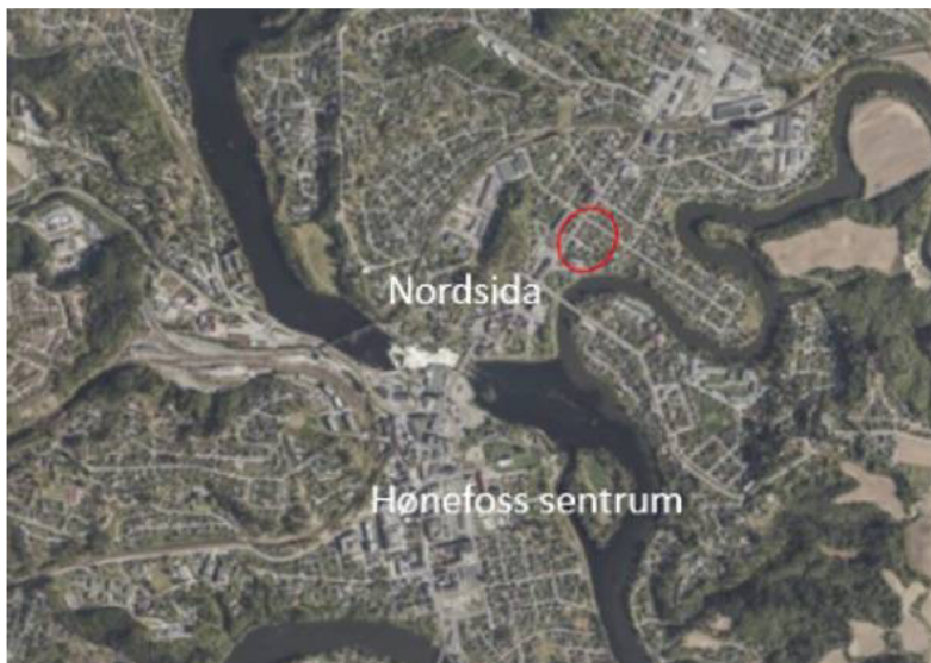
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 7 Hønefoss, vedtatt 18.02.1956, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag

Planforslaget åpner for transformasjon av deler av et eksisterende villaområde langs Hønengata, ved begynnelsen av Holttangen. Fire eksisterende boliger foreslås revet og erstattet med lavblokkbebyggelse på inntil tre etasjer med inntil 30 boenheter. Planforslaget åpner også for at det kan etableres næring i første etasje og underetasjen.

Planområdet ligger delvis innenfor et lokalt verneverdig kulturmiljø, og tre av bygningene som foreslås revet er av Buskerud fylkeskommune vurdert å ha middels verneverdi. I tidligere registreringer er de vurdert å ha lav verneverdi. Planforslaget legger samtidig opp til at deler av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet reguleres til bevaring gjennom hensynssone og regulering av enkeltbygg til bevaring. Saken innebærer en avveining mellom fortetting og sentrumsutvikling på den ene siden og hensynet til kulturmiljø og verneverdier på den andre.

Planforslaget har blitt bearbeidet i flere omganger for å sikre bedre stedstilpasning. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget slik det foreligger samlet sett har tilstrekkelige kvaliteter, og anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Figur 1. Oversiktskart med planområdets plassering i Hønefoss. Planområdet ligger på Nordsida, øst for Hønengata, og er markert med rød sirkel.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA - 44/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 512 Kvartal Hønengata og Haugs gate fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 7 Hønefoss, vedtatt 18.02.1956, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter

Forslagsstiller: Let AS

Fagkyndig: Storelva Arkitekter AS

Bakgrunn/Innledning

Planområdet ligger på nordsiden av Hønefoss, ved Holttangen. Det er avgrenset av Hønengata i nordvest, og Gullagata i nordøst. Se Figur 2 for plangrensen.

Hensikten med planarbeidet er å erstatte fire av villaene innenfor planområdet med lavblokker i tre etasjer. Det legges opp til inntil 30 boenheter i form av leiligheter. Planen åpner også for at det *kan* etableres næring i første etasje og underetasjen innenfor området med nybygg. Området der det foreslås ny bebyggelse er markert med rød linje i Figur 2.

Deler av planområdet, inkludert tre av byggene som foreslås revet, ligger delvis innenfor et lokalt bevaringsverdig område. Kvartalet inneholder også enkeltbygg som er vurdert å ha middels og høy lokal verneverdi, se Figur 4.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Totalt utgjør planområdet ca. 12,3 dekar.

Planområdet ligger langs Hønengata, ved begynnelsen av Holttangen. Hoveddelen av området ligger innenfor et lokalt verneverdig kulturmiljø, se Figur 3-4. Området består hovedsakelig av trevillaer fra tidlig på 1900-tallet, oppført i sveitserstil, dragestil og byggmesterjuged. En betydelig del av byggene i det verneverdige området har høy eller middels verneverdi i henhold til en kulturminneregistrering gjennomført av kommunen i perioden 2000-2002. Sammen danner byggene et helhetlig kulturmiljø. Dette er ett av to områder i byen der tettheten av sveitserstilen er best bevart.

Byggene som foreslås revet, ble vurdert å ha lav verneverdi i registreringen nevnt over. Fylkeskommunen har vurdert at tre av de aktuelle byggene har *middels* verdi. Lav verdi betyr også ikke ingen verdi, og byggene spiller også en rolle som en del av et større sammenhengende kulturmiljø. Byggene i området har relativt lik skala, tilnærmet lik hovedgesimslinje, og de ligger plassert i byggelinjen mot gata, se Figur 5-6. Dette gjør at området oppleves helhetlig. Tilsvarende fasadelengder og mellomrom mellom byggene skaper også helhet og gir gaten en tydelig rytme. Arker, bygningsdetaljer og farger bidrar samtidig til variasjon.



Figur 3: Rødt område er område med lokal verneverdi, som strekker seg videre utover Holttangen. Lyst rødt område, med stiplet sort linje er planområdet.



Figur 4: Lokal verneverdi. Lys rødt område er område med verneverdi. Gule prikker viser bygninger som vurdert å ha middels verneverdi. Røde prikker viser bygninger som vurdert å ha høy verneverdi. Blå kryss viser bebyggelse som foreslås revet.



Figur 5. Nabobebyggelsen i Hønengata har tilnærmet lik gesimshøyde



Figur 6. Gullagata ligger på nord i planområdet, og utgjør et helhetlig kulturmiljø.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Storelva Arkitekter AS 23.06.2026 og 17.07.2026.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Vurdering av innspill til oppstart av plan med forslagsstillers og kommunedirektøren sine kommentarer
- Innspill til oppstart
- kulturminnefaglig rapport
- Illustrasjonsplan
- perspektiver/bilder
- Fasader, snitt og plantegninger
- Sol- og skyggediagram
- støyutredning
- områdestabilitetsvurdering
- geoteknisk datarapport
- geoteknisk notat - uavhengig kvalitetssikring
- fagnotat veg, vann, avløp og overvann
- Beregning av nedbørsvarighet og avrenning i ettersituasjon - 25 år
- Beregning av nedbørsvarighet og avrenning i ettersituasjon - 100 år
- Beregning av nedbørsvarighet og avrenning i førsituasjon
- Sjekkliste for forslagsstiller ved innsending av planforslag
- Tilbakemelding på tekniske veitegninger fra fylket
- Forslagsstillers følgebrev til oppdatert planforslag 17.07.2026
- Forslagsstillers oversendelsesbrev til planforslag 23.06.2026

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Hoveddelen av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 7 Hønefoss, fra 18.02.1956. I denne reguleringsplanen er planområdet regulert til bebyggelse i tre etasjer. Det skal påpekes at denne reguleringsplanen er gammel, og at enhver tids gjeldende kommuneplans bestemmelser gjelder foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen ved motstrid.

En mindre del av planområdet er også regulert gjennom 431 Områderegulering Hønefoss (byplan), fra 05.09.2019. Denne delen er regulert til «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur».

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter boligeiendommene: gnr/bnr 317/406, 317/177, 317/408, 317/410, 317/412, 317/176, 317/546, 317/548, 317/549, 317/174, 317/173, 317/588, 317/547.

Det inneholder deler av gnr/bnr 1035/6 (Hønengata), 3045/1 (Gullagata, Prinsens gate og Haugs gate), 317/405 (frisiktsone), 317/183 (frisiktsone), 317/407 (frisiktsone) og 317/414 (frisiktsone).

317/174, 317/546, 317/176 og 317/548 reguleres til kombinert formål. Øvrig bebyggelse innenfor planområdet reguleres med arealformål som tilsvarer dagens bruk.

Planområdet omfatter området vist med sort stiplet linje i Figur 2. Det området som forslagsstiller foreslår ny bebyggelse, er markert med rød heltrukken linje i samme figur. Bakgrunnen for å ta med hele kvartalet, er å få en helhetlig planlegging, og å få regulert bebyggelsen med høyest verneverdi innenfor kvartalet til bevaring.

Regulering av annen manns grunn:

Enkeltbygg er foreslått regulert til bevaring, og det er foreslått område til hensynssone bevaring. Se plankartet for hvilke bygg og hvilket område dette gjelder. Dette vil begrense hvilke tiltak som kan gjøres på de aktuelle eiendommene i framtiden. Det skal imidlertid sies at en del av disse begrensningene allerede foreligger, siden bebyggelsen allerede er vurdert å ha verneverdi. Bygningsmiljøet langs Gullagata som helhet har også en stor kulturminneverdi, som kommunedirektøren ser det som viktig å ivareta. Formelt vern kan i enkelte tilfeller gi bedre grunnlag for å søke tilskudd til istandsetting og vedlikehold.

Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 29.02.2024 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 02.03.2024, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 14 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegg "05a. vurdering av innspill til oppstart av plan". Mange av merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger.

Hovedtrekkene fra innspillene fra naboer omhandlet stedstilpasning, trafikksituasjonen og overvann med mer. Hovedtrekkene fra innspillene fra myndigheter omhandlet stedstilpasning, parkering, samordnet areal- og transportplanlegging med mer.

Fylkeskommunen vurderer at tre av de fire byggene som foreslås revet har middels verdi og ikke lav, og anbefaler at byggene bevares. Fylket mener området som helhet har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, og at karakteren til kvartalet har høy regional verneverdi. Videre mener de at riving og nybygg ville medføre en fragmentering av kvartalets helhetlige preg, og at det som var vist i planinitiativet ville forringet kulturminneverdiene i området.

Ytterligere medvirkning

Forslagsstiller arrangerte et grunneiermøte i starten av prosessen, der grunneiere hadde mulighet til å delta. Hensikten med dette møtet var å kunne snakke mer direkte med grunneierne om hvordan deres eiendom ble påvirket av planforslaget. Ikke alle grunneiere deltok på møtet. Alle har imidlertid blitt varslet om oppstart på vanlig måte, og fått mulighet til å komme med innspill. De vil få ny mulighet til å komme med innspill i forbindelse med høringen.

Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planområdet er sentralt plassert langs Hønengata. Fortetting i området er derfor i tråd med prinsippet om kompakt by- og tettstedsutvikling.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss. Deler av området ligger innenfor indre sentrumssone. På denne måten er boligbygging i området i tråd med prinsippet om fortetting innenfra og ut, og at fortetting skal skje i de mest sentrale områdene først. Videre sier arealstrategien at « <i>Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø</i> ». Her mener kommunedirektøren at prosjektet slik det er illustrert har mange gode kvaliteter. Men, det er samtidig lagt til rette for relativt lite uteoppholdsareal.
Boligbebyggelse	Se punktet over om sentrumssoner og fortetting innenfra og ut.
Tilrettelegging for gående og syklende	Den sentrale plasseringen innebærer gode muligheter til å gå og sykle i hverdagen.
Jordvern	Planen berører ikke matjord.
Næringsutvikling	Planforslaget åpner for næring i første etasje og underetasjen innenfor den delen av planområdet der det foreslås nybygg.
Masseforvaltning	Det er satt bestemmelser om at det skal redegjøres for massehåndtering i anleggsplanen, inkludert håndtering av eventuelle forurensede masser.
Fritidsbebyggelse	Ikke aktuelt
Rekkefølgebestemmelser	Det er satt rekkefølgebestemmelser knyttet til godkjenning av tekniske planer, dokumentasjon av slokkevann, utarbeidelse av skiltplan, og opparbeidelse av fortau, overvannsløsninger, støytiltak, uteoppholdsareal og lekeareal.

Samfunnsdelens hovedmål 3.4 lyder «*Ringerikes kulturarv brukes, formidles og tas vare på for framtidige generasjoner*». Planforslaget innebærer at en del bygg innenfor det verneverdige området rives. Samtidig innebærer det at de byggene som vurderes å ha høyest verdi reguleres til bevaring. Det gjøres også grep for å tilpasse ny bebyggelse til kulturmiljøet. Forslaget er derfor delvis i strid med og delvis i tråd med dette hovedmålet.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til «Næringsbebyggelse (Nåværende)» og «Boligbebyggelse (Nåværende)». En mindre del er avsatt til «Sentrumsformål (Nåværende)», men dette er veiformål/en del av Hønengata.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Kommunedirektørens vurdering

Byggeplanene

Planforslaget innebærer riving av fire eksisterende boliger og oppføring av ny bebyggelse i tre etasjer. Ny bebyggelse har større skala enn omgivelsene, men kommunedirektøren vurderer at prosjektet samlet sett er tilstrekkelig tilpasset stedet til å kunne sendes på høring.

Påvirkningen av kulturmiljø og stedstilpasning

Verneverdien til området og enkeltbygg er beskrevet under *Beskrivelse av saken -> Dagens situasjon*.

Forslagsstiller har i sin kulturminnefaglige rapport pekt ut Gullagata som den gata innenfor planforslaget med spesielt stor kulturminneverdi. Kommunen er enig i at Gullagata er viktig, men mener også at Hønengata er viktig for opplevelsen av kulturmiljøet, da det er denne flest mennesker passerer hver dag. Eksisterende bebyggelse ligger eksponert til, og er viktige for Hønengatas identitet. Villaene langs Hønengata danner en rekke med like volumer, som kommunedirektøren mener at til en viss grad vil bli brutt av det foreslåtte tiltaket, delvis på grunn av en annen skala og delvis fordi ny bebyggelse er sammenhengende.

Foreslått ny bebyggelse har gesims over andre etasje, mens de andre byggene i kulturmiljøet hovedsakelig har gesims 1,5 etasjer opp. Mens eksisterende bebyggelse består av enkeltstående trevillaer, er foreslått ny bebyggelse mer sammenhengende. Bakgrunnen for forslagsstillers ønske om sammenhengende bebyggelse er at det gir høyere utnyttelse, samtidig som det skjermer mot støy fra Hønengata.

Det er imidlertid gjort flere grep for å bryte ned skalaen, og få nybyggene til å passe bedre inn i kulturmiljøet. Bebyggelsen er for eksempel tegnet med saltak, og fasadene er delt opp med inntrukne partier. Sistnevnte skal få bebyggelsen til å likne mer på enkeltstående villaer. Byggene er plassert i naturlige byggelinjer. I løpet av prosessen med reguleringsplanen har prosjektet blitt bearbeidet flere ganger. Det er utarbeidet relativt detaljerte bestemmelser om estetikk og stedstilpasning, for å sikre at dette følges opp videre ved detaljprosjektering. Samlet vurderer kommunedirektøren at de illustrerte nybyggene har gode visuelle kvaliteter.

Deler av den eksisterende bebyggelse innenfor området reguleres til bevaring. Basert på den kulturminnefaglige utredningen, er det lagt inn en hensynssone bevaring for område i planforslaget, langs Gullagata. Enkeltbygg av særlig høy verdi er i tillegg foreslått til bevaring. Dette kan påvirke muligheten til framtidige tiltak på eiendommene.

Kommunedirektøren vurderer at forslaget vil påvirke opplevelsen av kulturmiljøet fra Hønengata. Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av større bygningsvolumer innebærer et visst tap av kulturhistoriske kvaliteter i bybildet. Samtidig vurderes det at det er gjort vesentlige forbedringer gjennom planprosessen, blant annet gjennom redusert volum, sterkere krav til stedstilpasning og regulering av øvrige kulturhistorisk verdifulle deler av kvartalet til bevaring. Full tilpasning ved nybygg vil være vanskelig, da det er vanskelig å bygge nye villaer på grunn av støyproblematikk. De grepene som er tatt med tanke på stedstilpasning vurderes som gode. Samlet er kommunedirektøren positiv til planforslaget slik det foreligger, og mener at det kan sendes på høring.

Se Figur 7-9 for illustrasjoner av foreslått bebyggelse ved siden av eksisterende bebyggelse. Illustrasjonene i seg selv er ikke juridisk bindende, men flere av grepene for stedstilpasning er bundet opp i bestemmelsene.



Figur 7. Fasader mot Hønefjordgata



Figur 8. Fasader mot Haugs gate



Figur 9. Perspektivtegningene over viser skalaen på de nye byggene sammenliknet med omkringliggende bebyggelse.

Infrastruktur

Planforslaget vil gi noe økt trafikk, men trafikkanalysen vurderer økningen som akseptabel. Det stilles krav om fortau langs Haugs gate fram til adkomsten til planområdet, og oppgradering av krysset Hønengata/Haugs gate. Parkering løses hovedsakelig under bakken.

Planen innebærer at vannledninger mot Ulleråls gate må oppgraderes. Dette kan gi bedre vann også for andre i området. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller innunder tilknytningsplikten.

Temaet vurderes å være tilfredsstillende ivarettatt.

Kommunedirektøren ser det som hensiktsmessig å regulere hele Hønengata til ett arealformål. Dette er for å ikke låse seg til en løsning for gata, men åpne for ulike løsninger uten at en må omregulere. Det er slik Hønengata er regulert i byplanen. Kommunedirektøren vil be om tilbakemelding fra fylkeskommunen på dette i høringen, og vil eventuelt slå sammen veiformålene etter høringen.

MUA og Lekeplasser

Planen har bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) og at det skal legges til rette for lek. Det er ikke satt bestemmelser om størrelse på lekeareal, og arealet for MUA er relativt lite (13m² per boenhet). Dette er mindre enn kravet i byplanen, og vurderes som en svakhet ved planforslaget. Samtidig er planområdet sentrumsnært, og kravet om stedstilpasning har gjort det vanskelig å legge til rette for mye MUA på tak eller store balkonger. Det er satt kvalitetskrav til MUA i bestemmelsene, blant annet krav om et større sammenhengende uteareal på minst 350m². Etter en samlet vurdering anses løsningen som akseptabel, men temaet bør belyses nærmere gjennom høringen.

Sol-/skyggeanalyse

Det er gjennomført en sol-/skyggeanalyse som naboer kan bruke for å se hvordan bebyggelsen skygger.

Områdestabilitet

Det er gjennomført geotekniske vurderinger, som konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred. Ved rammetillatelse må det gjennomføres geoteknisk stabilitetsvurdering av fundamentering og lokalstabilitet for tomt og byggegrunn

Støy

Planområdet er støyutsatt. Støyutredningen viser at fasadene mot Hønengata vil ligge i rød støysoner. Fasadene mot Haugs gate vil ligge delvis i gul og delvis i rød sone. En fordel med sammenhengende bebyggelse er at bebyggelsen vil skjerme utearealer, og baksiden av byggene mot støy. Bestemmelsene stiller krav om stille side for de fleste leilighetene. Det gjøres et unntak for inntil tre enheter på felt BAA1 og tre enheter på BAA2. Dette blir begrunnet med at det er vanskelig å oppnå gode nok støyforhold for hjørneleilighetene. Kommunedirektøren forstår at dette er utfordrende, og mener at bestemmelsene i stor nok grad sikrer tilfredsstillende støyforhold.

Naturmangfold og grøntstruktur

Det er ikke stilt krav om en kartlegging av naturmangfold, da området allerede er bebygd. Det er tidligere registrert gulspurv i området. Med tanke på naturmangfold kan det være positivt å fortette her, i stedet for å ta hull på nye områder som ikke er bebygd fra før. Det er satt bestemmelser om at det ikke er tillatt å plante svartelistede arter. Kommunedirektøren vurderer naturmangfoldsloven §§ 8-12 som tilstrekkelig oppfylt, og henviser til planbeskrivelsen punkt 6.4 for forslagsstiller sin vurdering.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Planområdet er sentralt plassert, og har derfor gode forutsetninger for at en kan bruke kollektivtransport og sykkel. Det er stilt krav om at kommunen sine retningslinjer for

overvann, og med dette tre-trinn-strategien, skal følges. Det er også krav om tilknytning til fjernvarme for nybygg. Med tanke på prosjektets skala, vurderer kommunedirektøren temaet som tilstrekkelig fulgt opp, og henviser til planbeskrivelsen punkt 6.5 for forslagsstiller sin vurdering.

Utredningsplikten og ROS-analyse

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Planforslaget innebærer en fortetting i et sentrumsnært område og bidrar til flere boliger i gangavstand til sentrum, og eventuelt arbeidsplasser. Samtidig innebærer det riving av eksisterende bebyggelse innenfor et verneverdig kulturmiljø. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget har blitt vesentlig forbedret gjennom planprosessen, blant annet gjennom strengere krav til stedstilpasning. Samlet sett er kommunedirektøren positiv til utvikling av planområdet. Etter en samlet vurdering, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rune Hallingstad kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan
Avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Hanna Høibø

Vedlegg:

- 17.07.2026 Forslagsstillerens følgebrev til oppdatert planforslag
- 23.06.2026 - Forslagsstillerens oversendelsesbrev til planforslag
- 01. Plankart - Behandling av planforslag
- 02. Planbestemmelser - behandling av planforslag
- 03. Planbeskrivelse - behandling av planforslag
- 04. ROS-analyse - behandling av planforslag
- 05a. vurdering av innspill til oppstart av plan - behandling av planforslag
- 05b. Innspill til oppstart
- 06. kulturminnefaglig rapport - behandling av planforslag
- 07. Illustrasjonsplan - behandling av planforslag
- 08. perspektiver/bilder - behandling av planforslag
- 09. Fasader, snitt og plantegninger - behandling av planforslag
- 10. Sol- og skyggediagram - behandling av planforslag
- 11. støytredning - behandling av planforslag
- 12. områdestabilitetsvurdering - behandling av planforslag
- 13 - geoteknisk datarapport - behandling av planforslag
- 14. geoteknisk notat - uavhengig kvalitetssikring - behandling av planforslag
- 15a. fagnotat veg, vann, avløp og overvann - behandling av planforslag
- 15b. Beregning av nedbørsvarighet og avrenning i ettersituasjon - 25 år - behandling av planforslag
- 15c. Beregning av nedbørsvarighet og avrenning i ettersituasjon - 100 år - behandling av planforslag
- 15d. Beregning av nedbørsvarighet og avrenning i førsituasjon - behandling av planforslag
- 16. Sjekkliste for forslagsstiller ved innsending av planforslag
- 17. Tilbakemelding på tekniske veitegninger fra fylket - 17.03.26