



PLANBESKRIVELSE 512 Detaljregulering for Kvartal Hønengata og Haugs gate

Utarbeidet av Storelva Arkitekter AS og HRP AS, revidert 17.07.2026

1. gangsbehandling formannskapets Strategi og Plan

Vedtatt i kommunestyret DATO, sak BHNH

Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

1. Innhold	
Sammendrag	1
1. Bakgrunn	3
1.1 Hensikten med planen	3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3 Tidligere vedtak i saken	4
1.4 Utbyggingsavtaler	4
1.5 Krav om konsekvensutredning?	4
2. Planprosessen	5
2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordna planer	6
3.1.1 Fylkeskommunale planer	6
3.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030	6
3.1.3 Kommuneplanens arealdel 2019-2030	7
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	7
3.3 Tilgrensende planer	8
3.4 Kommunale føringer	8
3.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:	9
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1 Beliggenhet	9
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3 Stedets karakter	11
4.4 Landskap	12

4.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
4.6	Naturverdier	13
4.7	Rekreasjonsverdi/-bruk og uteområder	13
4.8	Trafikkforhold	14
4.9	Barns interesser	15
4.10	Sosial infrastruktur	15
4.11	Universell tilgjengelighet.....	15
4.12	Teknisk infrastruktur	15
4.13	Grunnforhold	16
4.14	Flom.....	16
4.15	Støyforhold.....	17
4.16	Luftforurensing	17
4.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
4.18	Næring.....	18
4.19	Analysen/utredninger	18
5.	Beskrivelse av planforslaget	18
5.1	Planlagt arealbruk.....	18
5.1.1	Reguleringsformål.....	18
5.1.2	Arealregnskap - utnyttelse.....	19
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	20
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	20
5.3.1	Bebyggelsens høyde	20
5.3.2	Grad av utnytting	22
5.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	22
5.3.4	Antall boliger, leilighetsfordeling	2223
5.4	Boligmiljø/ boligkvalitet.....	2223
5.5	Parkering.....	23
5.6	Tilknytning til infrastruktur	2425
5.7	Trafikkløsning	2526
5.7.1	Kjøreatkomst.....	2526
5.7.2	Sporingskurver og fremkommelighet for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy.....	2627
5.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	3132
5.7.4	Tilgjengelighet for gående og syklende	3132
5.7.5	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	3233
5.8	Planlagte offentlige arealer	3233
5.9	Universell utforming	3233
5.10	Uteoppholdsareal	3233

5.11 Kulturminner	3435
5.12 Plan for avfallshenting	3435
5.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	3435
5.14 Rekkefølgebestemmelser	3536
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	3536
6.1 Overordna planer	3536
6.2 Landskap, karakter, byform og estetikk	3637
6.3 Kulturminner og kulturmiljø	3738
6.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	3839
6.5 Klimagassreduksjon klimatilpasning og energi	3940
6.6 Uteområder	3940
6.7 Trafikkforhold	4041
6.8 Barns interesser	4142
6.9 Sosial infrastruktur	4142
6.10 Universell utforming og tilgjengelighet	4142
6.11 Energibehov – energiforbruk	4243
6.12 ROS	4243
6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen	4243
6.14 Konsekvenser for næringsinteresser	4243
6.15 Interessemotsetninger	4243
6.16 Aweining av virkninger	4243
7. Inkomne innspill	4344
7.1 Merknader	4344
8. Reguleringsplanens dokumenter	4344

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Hønengata 25 og 27, og Haugs gate 10 og 12 i Ringerike kommune. Det er ønskelig å bygge tre nye bygg på eiendommene som gir rom for inntil 32 nye boenheter i form av leiligheter, næringslokaler som eksempelvis handel og nye helsefunksjoner, for eksempel legesenter og fysioterapi. Kommunen har krevd at reguleringsplanen skal omfatte hele kvartalet Hønengata/Haugs gate/Prinsens gate/Gullagata, samt eiendommene gnr./bnr. 317/173, 317/588 og 317/547 og tilstøtende veiarealer.

Planen har som formål å bidra til oppfyllelse av FNs bærekraftsmål nr.3 om god helse og livskvalitet, mål nr.10 om mindre ulikhet, mål nr.8 om å fremme anstendig arbeid og økonomisk vekst, mål nr.11 om bærekraftige byer og lokalsamfunn, og mål nr.13 om å stoppe klimaendringene, se nærmere under punkt 6.13.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: LET AS

org.nr. 925 894 575
Hønengata 25, 3513 Hønefoss
Espen Langdalen, tlf. 92 60 09 69
espen_langdalen@hotmail.com

Plankonsulent: Storelva Arkitekter AS

org.nr. 933 740 412
Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Adeline Arnesen, tlf. 45 25 46 95
adeline@storelvaarkitekter.no

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.4 Utbyggingsavtaler

Hønengata er klassifisert som en fylkesvei, øvrig veinett i området er kommunale veier. For arealer som planlegges opparbeidet og senere overført til fylkeskommune eller kommune, og for oppgradering av VAO kan det være aktuelt å inngå utbyggingsavtale for arealer som opparbeides for offentlig overtakelse.

1.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Det er konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning for planinitiativet.

Planen berører temaer som er omtalt i vedlegg I punkt 24–25 og vedlegg II punkt 11 i forskriften. Det samlede bruksarealet for næringsformål vil være under 15 000 m², og tiltaket omfatter ikke kjøpesenter eller bygg til offentlig eller allmennyttig tjenesteyting. Selv om det planlegges et mindre helsesenter, vurderes dette som en del av en sammensatt bebyggelse med boliger og annen næring, og ikke som et tiltak som utløser krav om KU.

Det er derfor vurdert at tiltaket **ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**, og at det **ikke tilsidsetter formålet med forskriften**. Det stilles dermed ikke krav om konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6 b, 7 a og b, og 8 a og b, jf. § 10.

Ut over trafikk, VA- og overvann er følgende tema vurdert som særlig viktige å utrede:

- Estetikk og hensyn til omkringliggende kulturmiljø
- Støy
- Uteoppholdsarealer

Det er gjennomført kulturminnefaglig vurdering av planområdet som følger i eget vedlegg til planforslaget.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planen er varslet på ordinær måte

24.01.2024: Oppstartsmøte med kommunen

29.02.2024: Varsel om oppstart

05.04.2024: Frist for innspill til oppstartsvarsling

Kunngjøring:

Ved oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn er informasjon om reguleringsplanen og sakens sentrale dokumenter gjort tilgjengelig for allmennheten. Naboer, offentlige myndigheter og andre parter med særlig interesse i saken er varslet med eget brev eller e-post. Det er også informert om oppstart av planarbeidet på kommunens hjemmesider, og i avisannonse i Ringerikes Blad, med dato for annonsering lørdag 02.03.2024.

Informasjonsmøter:

Det ble avholdt grunneiermøte for reguleringsplan den 13.02.2024. Under grunneiermøtet ble det informert om bakgrunnen for planen og vist foreløpige illustrasjoner av prosjektet.

Grunneiere og naboer til prosjektet fikk mulighet til å gi sine innspill om forhold de mener er viktige. Kommunen informerte om planprosess.

Under høring og offentlig ettersyn vil det bli avholdt informasjonsmøte som er åpent for allmennheten. Det vurderes i tillegg å avholde et fysisk møte hvor alle høringsparter og berørte av planforslaget blir invitert.

Innspill til oppstart og planprogram:

Det kom inn totalt 14 innspill til oppstartshøringen.

Det er ikke varslet innsigelser fra overordnede myndigheter.

Følgende høringsparter kom med innspill:

Nr.	Navn	Dato for innspill, oppstart
1	Statens vegvesen	03.04.2024
2	Mattilsynet	04.04.2024
3	Statsforvalteren i Oslo og Viken	05.04.2024
4	Buskerud fylkeskommune	05.04.2024
5	NVE	21.03.2024
6	HRA	29.02.2024
7	Ringerike kommune – eiendomsavdelingen	06.03.2024
8	Holtangen vel	06.03.2024
9	Hilde Grefsrud og Tom H. Haraldsen	08.03.2024
10	Per Arne Torgersbråten	13.03.2024
11	Gry Karoline Høgberg Westbyn	02.03.2024

12	Marit og Håvard Marthinsen	22.03.2024
13	Mona og Magne Syversen	24.03.2024
14	Randi Pedersen og Dag Nøkleberg	05.04.2024

Innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg til planforslaget, se vedlegg.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordna planer

3.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal- og transport i Buskerud (2018-2035)

Regional plan for areal- og transport inneholder rammer for arbeidet med ønsket utvikling i fylket. Viktige mål i regional plan som er relevant for planarbeidet:

- By- og stedsutvikling hvor følgende er prioritert:
 - Sentrumsnær fortetting og transformasjon før nye arealer tas i bruk
 - Varierte, attraktive og sentrumsnære boliger
 - Handel, service, næring og kultur i sentrum
 - Gode sykkel, gange og kollektivløsninger
 - Gode uterom og blå-grønne strukturer i sentrum
 - Lokal byggeskikk og kulturmiljøer preger stedet
- Arealbruk
 - Lokalisere boliger slik at transportbehovet reduseres
- Transport
 - Legge til rette for sykkel og gange i byer og tettsteder
- Arealvern
 - Vern og bærekraftig bruk av kulturmiljøer

Regional plan for kulturminnevern

Regional plan for kulturminner i Buskerud 2017-2027 – Kulturminnekompasset - er en temaplan som angir mål for vern og bruk av kulturminner og kulturmiljøer i Buskerud. Planens hovedmål er bruk av kulturarv som ressurs i bærekraftig samfunnsutvikling hvor fokus er utviklingspotensial for vern av kulturminner gjennom bruk. Kulturarven skal nyttes som en ressurs for samfunnsutviklingen.

3.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, vedtatt 30.09.2021 inneholder kommunens overordnede mål for hvordan samfunnet skal utvikle seg. Ringerike har lagt til grunn utvalgte mål fra FNs bærekraftsmål for å peke ut retning for ringerikssamfunnets utvikling. Kommunens overordnede mål er samarbeid for å nå målene, økonomisk bærekraft, sosial bærekraft og bærekraft for klima og naturmiljø.

Viktige hovedmål i samfunnsdelen som er relevant for planarbeidet er:

- 2.1 Ringerike er et inkluderende og mangfoldig samfunn med mindre økonomiske forskjeller, der alle innbyggerne føler trygghet og tilhørighet.
- 2.3 Ringerike er en av Norges mest spennende vekstregioner, med et bærekraftig næringsliv, som gir høy verdiskapning og anstendig arbeid for alle.
- 3.1 Ringerike er en attraktiv bokommune med inkluderende og trygge lokalsamfunn og Hønefoss som en sterk regionhovedstad.
- 3.4 Ringerikes kulturarv brukes, formidles og tas vare på for framtidige generasjoner.

Som del av samfunnsdelen er det vedtatt en arealstrategi som gir kobling mellom kommunens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Arealstrategien gir overordnede føringer for arealutviklingen i kommunen, og er ikke juridisk bindende.

Planen oppfyller arealstrategien ved å legge til rette for:

- En kompakt byutvikling hvor formålet er å redusere press på ubebygde områder og dyrka mark. Dette bidrar til å legge til rette for å redusere transportbehov og klimagassutslipp, gir mulighet for bedre kollektivtilbud og gjør at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler. Dette gir mulighet for en levende by og samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud.
- Utvikling like utenfor sentrumssone for Hønefoss, og innenfor ytre sentrumssone som vist i kart til kommuneplanens samfunnsdel. Arealstrategien legger opp til utvikling innenfra og ut, og fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.
- Variasjon i boligtyper og boform. Det legges opp til at det innenfor planområdet skal etableres inntil 32 nye leiligheter. Det legges også opp til at det kan etableres næring ut mot Hønengata ved at eksisterende næringsvirksomhet med butikk kan utvides, og etablering av helserelatert virksomhet. Dette bidrar til å opprettholde, og å skape nye arbeidsplasser.

3.1.3 Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Kommuneplanen for Ringerike kommune, vedtatt 31.01.2019, viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, og gir rammer og krav for nye tiltak. Planområdet er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse. Eiendommene gnr./bnr 317/175 og 317/546 er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse nåværende.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor område med krav til infrastruktur (H410), hvor det er krav om tilknytning til fjernvarme etter kommuneplanbestemmelsene § 12.2.5.

Ringerike kommune er i gang med arbeid med ny arealdel for hele kommunen. Ny kommuneplan har vært førstegangsbehandlet, og var til høring og offentlig ettersyn høsten 2023.

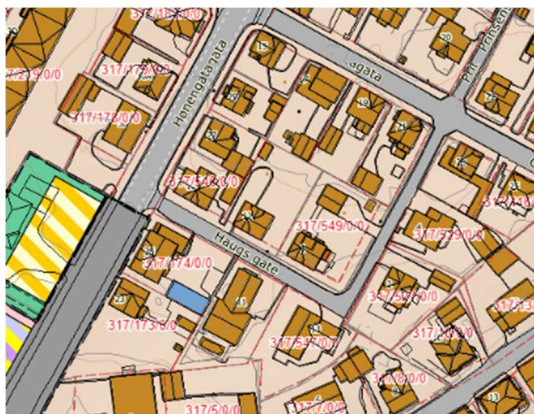
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert gjennom to detaljreguleringsplaner:



Plan 7, stadfestet 18.02.1956.

Ettersom reguleringsplanen er av eldre dato, går til enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen. Dette følger av kommuneplanbestemmelsene § 1.2, og er presisert i bestemmelsene til plan 7.



Plan 431 Områderegulering for Hønefoss vedtatt 05.09.2019. Mindre deler av planområdet, deler av arealer for fortau og deler av kjørebane Fv. 290 i sør er i planen avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_S7

3.3 Tilgrensende planer

Plan 7

Planen er i hovedsak gjeldende for planområdet i dag, og er en overordnet plan for utviklingen av Hønefoss nord med Vesterntangen. Planen er av eldre dato.

Plan 401 Hønefossveien 40-44 Boligprosjekt

Planen regulerer boligutvikling innenfor et avgrenset område med angitte arealformål til bolig, lekeplass, gårdsplass og samferdselsanlegg med vegger og fortau.

Plan 431 Områderegulering Hønefoss

Planen er delvis gjeldende for planområdet, men er i hovedsak knyttet til utviklingen av Hønefoss sentrum. Planen er en overordnet plan som angir ønsket arealutvikling i Hønefoss som bysentrum, og gir føringer for videre planlegging og utvikling innenfor byen med arealformål og angitte hensynssoner.

3.4 Kommunale føringer

Ut over kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel er følgende kommunale føringer relevante for planforslaget:

- Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040.
- Kommunedelplan for gående og syklende - planlegges innarbeidet i ny kommuneplanens arealdel gjennom temakart.
- Trafikksikkerhetsplan 2025-2029.
- Grønn plakat.
- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune.
- Strategi for universell utforming.
- Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune.
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune - planlegges å erstattes av bestemmelser i ny kommuneplanens arealdel.
- Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune.
- Retningslinjer for rednings- og slokkemannskap.
- Krav til lekeplasser - planlegges innarbeidet i ny kommuneplanens arealdel i bestemmelsene.
- Teknisk veilysnorm.
- Veg- og gatenormal.
- Formingsveileder.

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

Planforslaget legger opp til å ivareta aktuelle og relevante planretningslinjer/rammer/føringer som kort beskrevet:

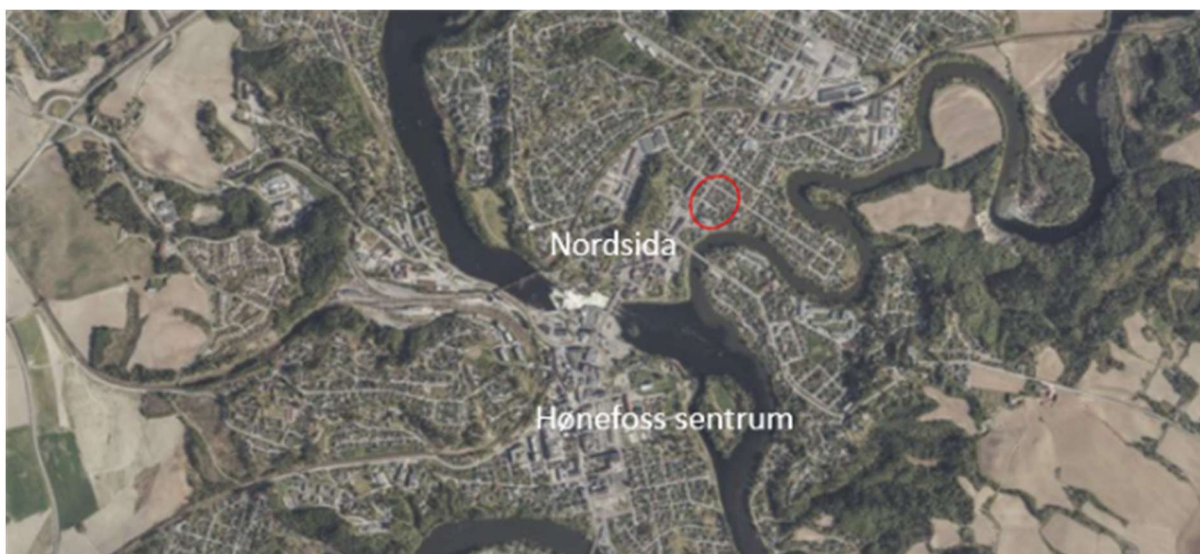
- Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportutvikling.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, særlig punkt 5b om tilstrekkelig lekeareal for barn i alle aldre.
- Retningslinjene for behandling av støy (T-1442/21) og luftkvalitet (T-1520) i arealplaner.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energi, vedtatt 2024.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus Forventningsbrev 2025 - Statlige forventninger til kommunene og føringer for kommunal arealplanlegging.
- Regional plan for kulturminner i Buskerud 2017-2027, Kulturminnekompasset.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

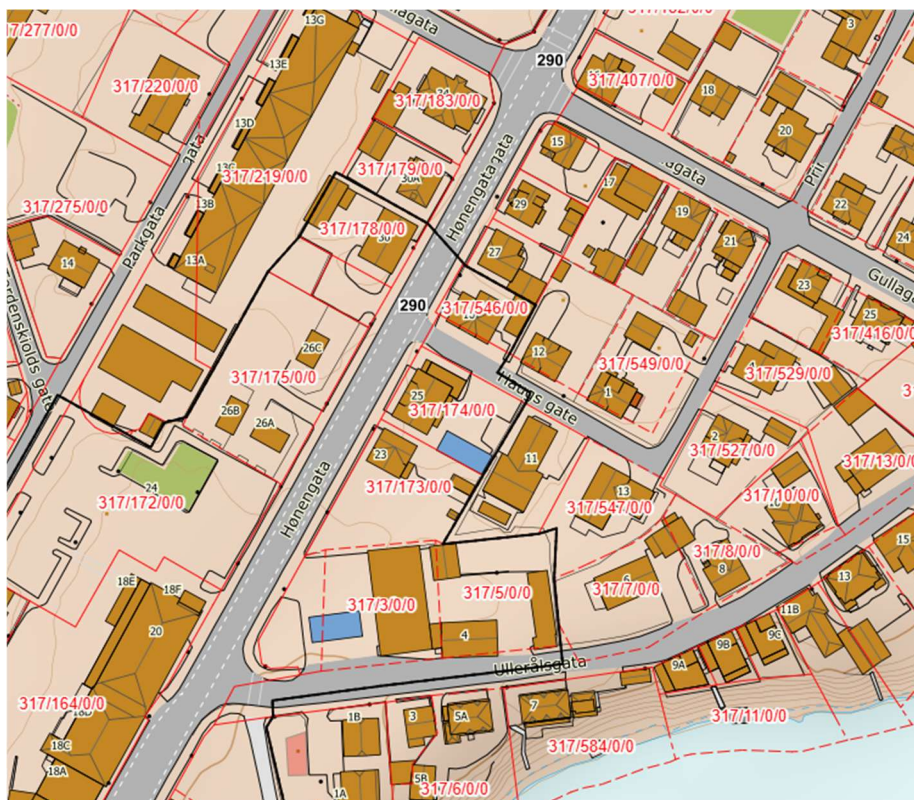
Planområdet ligger på østsiden langs hovedgaten på Nordsida av Hønefoss, Hønengata, og mot Holttangen.

Se oversiktskart med planområde markert i rød sirkel under:



Planavgrensning

Planavgrensning for detaljregulering 512 Detaljregulering for kvartal Hønengata og Haugs gate er vist i kartutsnitt under, og omfatter kvartal innenfor gatene Hønengata, Gullagata, Prinsens gate og Haugs gate, i tillegg eiendommer som naturlig har tilhørighet til Haugs gate og Hønengata.



Område innenfor markert sone er foreslått som bestemmelsesområde #1 (indre sentrumssone) i foreslått ny arealdel av kommuneplan for Ringerike kommune 2025-2037. Områder utenfor markert område ligger innenfor bestemmelsesområde #2 (sentrumssone)

Tilstøtende arealbruk

Vest for planområdet ligger områder for eksisterende boligbebyggelse, langs Hønengata har det tidligere vært kombinert arealbruk med butikk i første etasje mot gata og boliger i andre etasje.

Øst for planavgrensningen ligger Holttangen med boligbebyggelse i villabebyggelse.

Rett sør for planområdet langs Hønengata ligger det en ubemannet bensinstasjon og kombinert bygg som inneholder næringsbebyggelse med serveringssted og bilverksted i første etasje og boliger i andre og tredje etasje.

Sør for planområdet i Ullerålgata er det villabebyggelse med boliger.

Nord for planområdet er det boliger i 4-etasjes blokkbebyggelse innenfor detaljregulering 401

Hønengata 40-44 Boligprosjekt og ellers boliger i villabebyggelse mot Gullagata og Prinsens gate som inngår i området Holttangen.

4.3 Stedets karakter

Bygningene i planområdet består av trevillaer. Ut mot Hønengata er det tilrettelagt for små forhager, og bygningene er plassert i byggelinje mot gaten. Innenfor Haugs gate og mot Gullagata er bygningene innenfor planområdet hovedsakelig plassert i byggelinje mot gate.

Eksisterende bebyggelse i kvartalet Hønengata, Haugs gate og Gullagata har noe ulik høyde og stilvariasjon. Skalaen og høyden på bebyggelsen, inkludert gesimslinjer, er likevel relativt lik. Husene er hovedsakelig bygget på starten av 1900-tallet i sveitserstil, dragestil og byggmesterjugend. Takform med saltak er dominerende, enkelte bygg har saltak med ark eller opplett. Bygg innenfor planområdet har noe varierende høyde med halvannen etasjes høyde med knevegg i fasadeliv og enkelte boliger har tilnærmet to fulle etasjer med lagringsloft eller uinnredet loft i møne. Ettersom gesims er trukket ned mot gateløp oppleves byggene i kvartalet med tilnærmet lik skala.

4.4 Landskap

Topografi og landskap

Hønefoss er sentrert rundt fossen og elvene Begna og Storelva som møtes under Hønefossen og derfra utgjør Storelva, som renner sydover mot Tyrifjorden. Byen ligger på grensen mellom det gamle, harde grunnfjellet i vest, og de yngre kalkholdige bergartene i øst.

Geologien og topografien er skapt av et tidlig tropisk hav, og avsetninger som innlandsisen førte med seg under siste istid. Etter siste istid var området som Hønefoss ligger i en slak dalbunn, og elvene har senere gravd seg videre ned i avsetningene og skapt elvesletter og raviner.

Planområdet ligger sentralt i byen og på elvesletten skapt av Randselva. Planområdet ligger nær, og har utsyn mot, St. Hanshaugen som er en av de omkringliggende haugene som er karakteristisk for Hønefoss.

Solforhold

Planområdet ligger i relativt flatt terreng hvor St. Hanshaugen står som en ås mot sørvest. Området har gode solforhold, hele dagen.

Estetisk og kulturell verdi

Planområdet ligger i et område angitt med områdekategori boligdominert og blandete områder i henhold til formingsveilederen for Ringerike kommune.

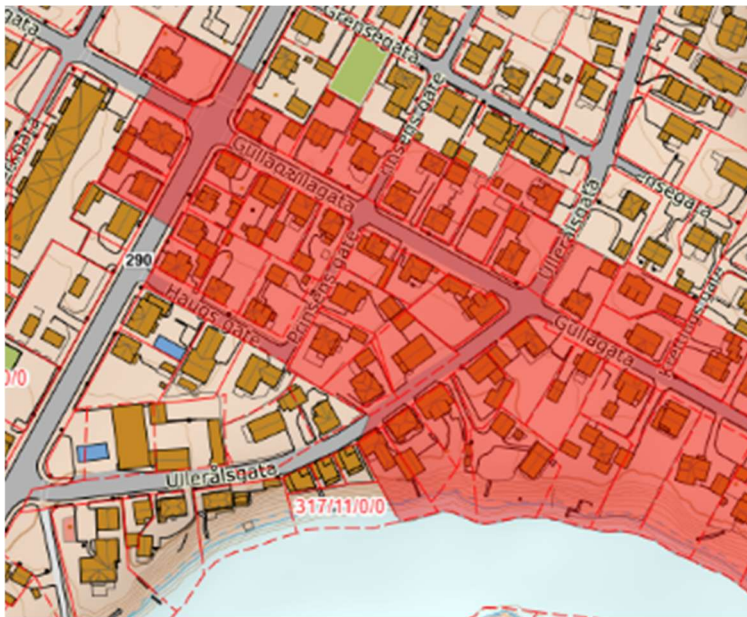


Formingsveileder Ringerike kommune 2021, vedlegg 10.2.1 Hønefoss

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Store deler av planområdet ligger innenfor området Holttangen som er vurdert som et lokalt verneverdig område i brev, notat til Riksantikvaren – NB! – registeret, datert 03.12.2009.

Begrunnelsen for vurderingen av Holttangen som lokalt verneverdig område i dette brevet er basert på at områdets gatestruktur representerer byplanlegger Bergs skjematiske rutenett, noe som gir Holttangen et spesielt kategorisk preg. Videre er det vist til at bebyggelsen innenfor området i stor grad er ansett å ha høy eller middels verneverdi ut fra kulturminneregistrering gjennomført i 2002.



Utsnitt fra kommunes kart som viser område med lokal verneverdi i rødt

4.6 Naturverdier

I henhold til registreringer i artskart fra Artsdatabanken er det registrert gulspurv (Emberiza citrinella Linnaeus) innenfor planområdet. Arten var vurdert som livskraftig (LC) på Norsk rødliste i 2010, nær truet (NT) i 2015 og sårbar (VU) i 2021. Dette indikerer negativ bestandsutvikling over tid.



Utsnitt fra artskart – Artsdatabanken. Markeringer i rød sirkel er gulspurv.

4.7 Rekreasjonsverdi/-bruk og uteområder

Planområdet består av bebygde områder som ligger i byen, og det er ingen rekreasjonsverdi eller rekreasjonsbruk knyttet til området.

Uteområder innenfor planområdet består av private hager til eksisterende boliger.

4.8 Trafikkforhold

Hønengata har god bredde med fartsgrense 40 km/t. I sidegatene Gullagata, Prinsens gate og Haugs gate er fartsgrensen 30 km/t.

Langs Hønengata, Fv. 290, er det fortau på begge sider av vegen. Det er etablert krysningspunkt for myke trafikanter nord i planområdet i krysset Gullagata x Hønengata. Sør for planområdet er det lysregulert krysningspunkt i krysset Vesterengata/Nygata x Hønengata. For lokalveinett er det fortau på begge sider av Gullagata, mens det ikke er etablert fortau i Haugs gate og Prinsens gate.

Langs Hønengata er det etablert eget sykkelfelt i veibanen i nord- og sydgående retning, se utsnitt under.

Hønengata kan ut fra dette betraktes som relativt trafikksikker for bilister og voksne myke trafikanter, men ikke for små barn som er mer uoppmerksom og uvøren i trafikken. Kommunen har gjort tiltak for å sikre trafikksikker skolevei til Ullerål og Hov skoler ved å lede skolebarn til å benytte Parkgata og jernbaneundergang mellom Grensegata og Slettåkerveien.

Eksisterende trafikkmønster til planområdet har to inn- og utkjøringer fra Hønengata, fylkesvei fv. 290, markert med grønn i bilde under. Inn- og utkjøringene til planområdet er vist med røde linjer i bilde under.



Trafikktall i planområdet er fordelt på Fv. 290 Hønengata og tilhørende sideveier. Nyeste tilgjengelige ÅDT for Hønengata er basert på tall fra Statens vegvesen 2023.

ÅDT er oppgitt å være 14 000 med 7% andel lange kjøretøy. Det foreligger ikke trafikktall for Gullagata, Prinsens gate og Haugs gate.



Google streetview, oktober 2023 – kryss Hønengata x Gullagata

Fv. 290 Hønengata er en relativt ulykkesbelastet strekning med flere registrerte trafikkulykker. Hovedandelen av de registrerte trafikkulykkene ligger lengre tilbake i tid enn 20 år. Det er totalt registrert sju trafikkulykker innenfor planavgrensningen fra 2005. Fire av trafikkulykkene de siste 20 årene er i tilknytning til kryss Hønengata x Gullagata, og den siste ulykken er registrert lengst nord i planområdet. Trafikksikkerhetstiltak i Hønengata med blant annet fartsdempere og generelt lavere fart i kombinasjon med nyere og mer avanserte kjøretøy antas å være hovedårsaken til nedgang i trafikkulykker.

Planområdet har god tilgang til kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass ligger i Hønengata, rett syd for planområdet, og helt nord i planområdet. Ellers er det ca. 1,1 km gangavstand langs fortau til jernbanestasjon og ca. 1 km i gangavstand langs fortau til bussterminalen i Hønefoss.

4.9 Barns interesser

Planområdet inneholder ingen særskilte lekearealer, møteplasser eller andre interessepunkter for barn, men inngår som en del av nærmiljøet og bidrar til generell opplevelsen av omgivelsene.

4.10 Sosial infrastruktur

Kommunen har ansvar for skolekapasitet og barnehagedekning. Planområdet ligger i dag innenfor skolekrets for Ullerål barneskole og Hov ungdomsskole. Avstand til barneskole er ca. 1 km langs trafikksikker skolevei og ca. 1,2 km til ungdomsskole.

Avstand til Søndre torg er ca. 1 km, og Ringerike sykehus er ca. 3,5 km unna.

4.11 Universell tilgjengelighet

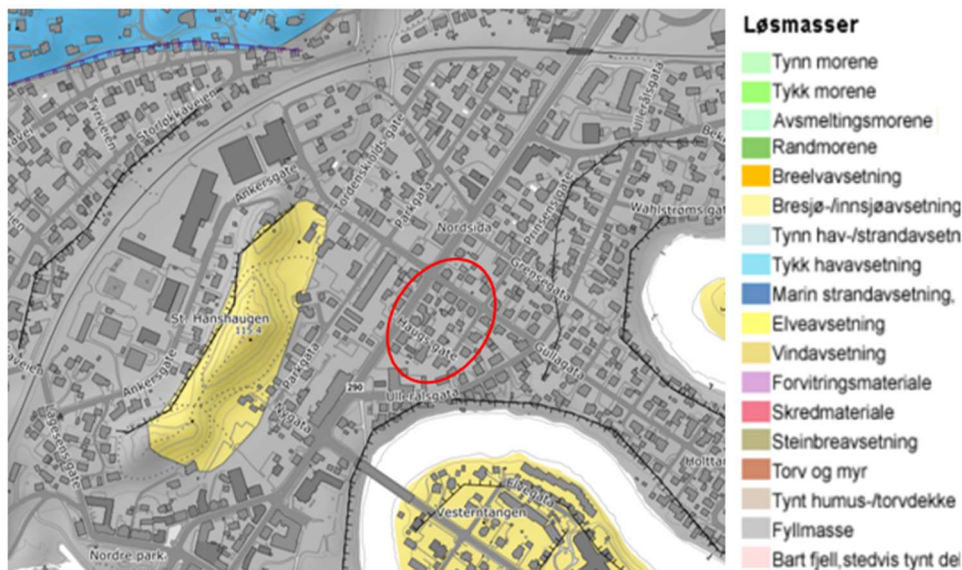
Planområdet er flatt, og det er god tilgjengelighet for alle brukergrupper.

4.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet eksisterende offentlig veinett hvor Haugs gate, Prinsens gate og Gullagata er kommunal vei. Hønengata, Fv. 290 er fylkeskommunal vei. Området er også knyttet til offentlig vann-avløp- og overvannsnett.

4.13 Grunnforhold

Planområdet ligger på et platå ca. 80 moh. Planområdet er svakt hellende mot sør. I henhold til løsmassekart består grunnen innenfor planområdet av fyllmasse.



Kartutsnitt, kvartærgeologisk kart - NGU

Planområdet ligger under marin grense, og er innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Vedlagt planforslaget er geoteknisk rapport med vurdering av områdestabilitet i henhold til NVEs retningslinjer i veileder 1/2019.

Områdestabilitet

Det er ut fra geotekniske vurderinger i Områdestabilitetsvurdering fra Terraplan, januar 2025, konkludert med at det ikke er fare for områdeskred i samsvar med retningslinjene i NVEs veileder 1/2019. Det vurderes derfor at kravet til sikkerhet mot kvikkleireskred i henhold til TEK17 kap. 7 og plan- og bygningsloven § 28-1, samt NVEs kvikkleireveileder 1/2019 er oppfylt. Vurderinger er utført på overordnet nivå. Geoteknisk rapport er supplert med uavhengig kvalitetssikring utført av GeoKonsept AS 21.10.2025.

Forurensning i grunnen

I henhold til fagsystemet Grunnforurensning fra Miljødirektoratet er det ingen kjent forurensning i grunnen innenfor planområdet. Det har heller ikke vært kjent virksomhet innenfor området som skulle tilsi behov for undersøkelser.

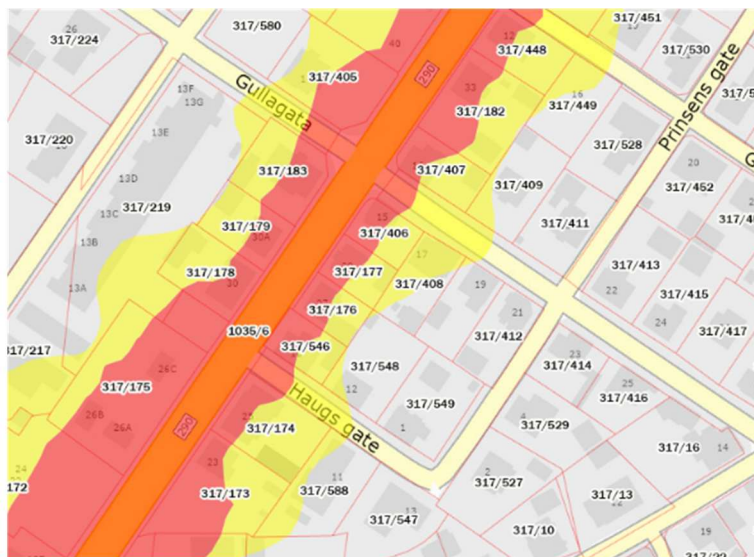
4.14 Flom

Planområdet ligger i hovedsak utenfor aktsomhetsområde for flom. En mindre andel av aktsomhetsområde flom ligger innenfor nord i planområdet med Gullagata. Gullagata er ikke del av tiltaksområde i forbindelse med reguleringsplan 512 Kvartal Hønengata og Haugs gate. Gullagata ble for øvrig oppgradert av Ringerike kommune i 2025, og det forutsettes at kommunen da ivartetok flomhensyn på kommunal vei.



4.15 Støyforhold

Eksisterende støy i planområdet er sterkt påvirket, og dominert av veitrafikkstøy fra Høneengata, Fv. 290. Støykart med støysoner for riks- og fylkesveier viser at eiendommer i første rekke mot og langs Høneengata ligger i rød og gul støyzone. Støyen avtar for eiendommene som ligger i andre rekke fra Høneengata.



Støysoner for riks- og fylkesvegar

4.16 Luftforurensing

Plassering ved Høneengata medfører potensial for luftforurensning fra veistøv. Data om luftforurensning fra Miljødirektoratet viser at årskonsentrasjon av svevestøv PM₁₀, PM_{2,5} og NO₂ ligger innenfor forurensningsforskriften. Det kan likevel være dager i året der konsentrasjon av svevestøv er over grenseverdier – dette skjer spesielt kalde dager vintertid der det er lite rotasjon i lufta og høy grad av vedfyring.

4.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som vedlegg til planforslaget. Relevante risikoforhold er gjennomgått og identifisert i ROS. Aktuelle temaer som berører risiko og sårbarhet i eksisterende situasjon er identifisert i innledende vurdering av uønskede hendelser. Oppsummert kan de viktigste risikofaktorene som eksisterer innenfor området i dag knyttes til grunnforhold, potensiell forekomst av radongass i grunn, nedbørshendelser og overvannsflom, støv og støy fra veitrafikk og trafikkhendelser.

4.18 Næring

Lokaler i Hønengata 25 er tidligere benyttet til næringsvirksomhet, og har blant annet inneholdt bakeri. Per 2025 benyttes lokaler til lagring og nettbutikk. I Haugs gate 10 er det klesbutikk i 1. etasje.

4.19 Analyser/utredninger

Følgende analyser/utredninger er utarbeidet i forbindelse med detaljregulering av områder:

- Støyrappport utført av ApiAku Lars Oftedahl 2025
- Områdestabilitetsvurdering og geoteknisk datarapport for geotekniske undersøkelser utført av Terraplan AS 2025
- Geoteknisk notat, uavhengig kvalitetssikring utført av GeoKonsept AS 2025
- 1650-RIG-N-01-00_Uavhengig kvalitetssikring 2025
- Fagnotat – veg, vann, avløp og overvann utført av Siv.ing. Dordi Skjevling AS 2025
- Sol- og skyggediagram og illustrasjoner utført av Storelva Arkitekter AS 2025
- Kulturminnefaglig rapport utført av HRP AS 2024
- ROS-analyse utført av HRP AS 2025

5. Beskrivelse av planforslaget

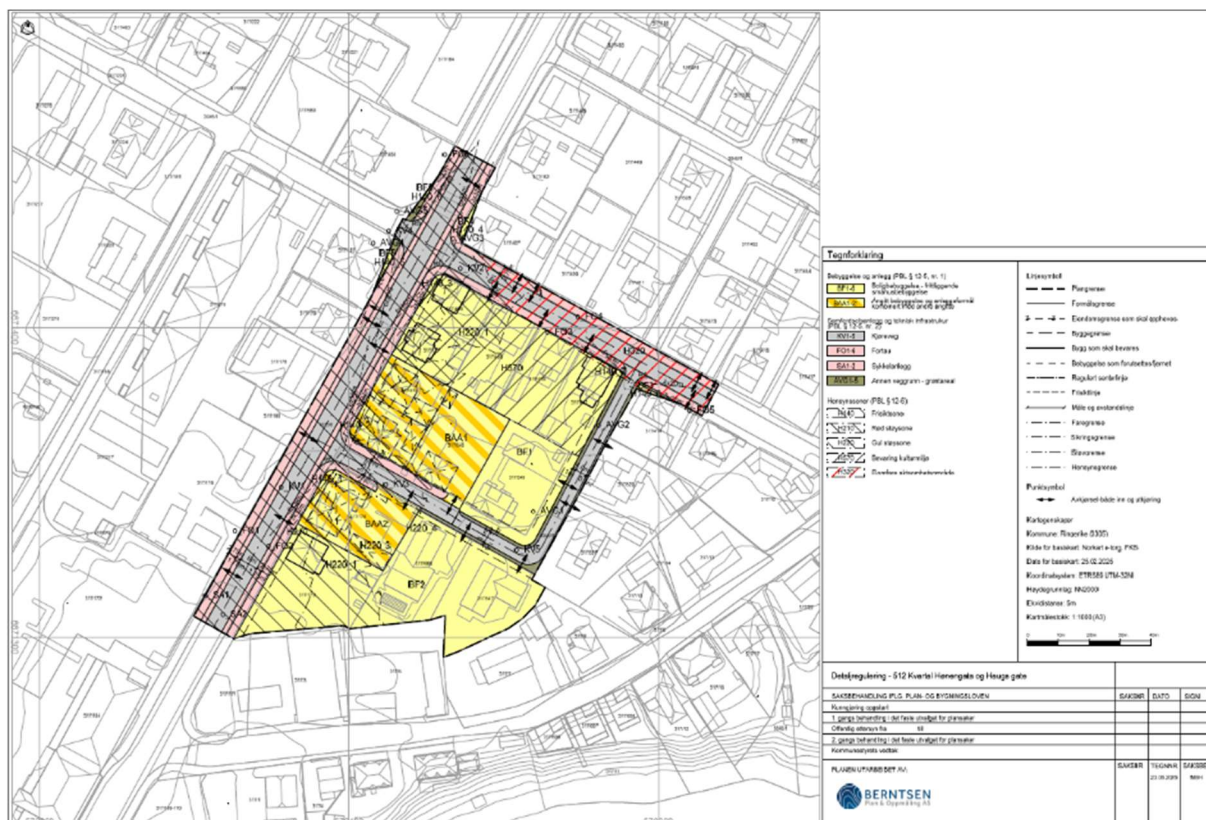
5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Reguleringsplan for Kvartal Hønengata og Haugs gate regulerer eksisterende eiendommer gnr./bnr. 317/174, 317/546, 317/176 og 317/548 til kombinert formål (angitt bebyggelse og anleggsformål med angitte hovedformål) – bolig, forretning og tjenesteyting. Øvrig bebyggelse innenfor planområdet reguleres til bolig i tråd med eksisterende bruk.

Enkeltbygg er foreslått regulert til bevaring, og det er foreslått område til hensynssone bevaring.

Det reguleres også for tilhørende arealer med veier, fortau og sykkelveg.



Plankart

5.1.2 Arealregnskap - utnyttelse

Arealformål	Feltnavn	Areal
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1	2 989,0
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF2	2 464,3
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF3	10,4
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF4	17,4
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF5	13,2
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF6	5,0
1900 angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA1	1 331,3
1900 angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA2	714,7
2011 kjøreveg	o_KV1	1 042,4
2011 kjøreveg	o_KV2	615,0
2011 kjøreveg	o_KV3	270,8
2011 kjøreveg	o_KV4	51,5
2011 kjøreveg	o_KV5	403,3
2012 fortau	o_FO1	375,4
2012 fortau	o_FO2	223,2
2012 fortau	o_FO3	462,7
2012 fortau	o_FO4	341,9
2012 fortau	o_FO5	62,7
2012 fortau	o_FO6	72,1
2017 Sykkelanlegg	o_SA1	273,4
2017 Sykkelanlegg	o_SA2	304,2

2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG1	89,3
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG2	105,9
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG3	1,7
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG4	14,4
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG5	14,8
Totalt		12 269,9

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)	
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert ed angitte hovedformål – bolig, forretning og tjenesteyting	BAA1 og BAA2
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1-6
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)	
- Kjøreveg	o_KV1-5
- Fortau	o_FO1-6
- Sykkelanlegg	o_SA1-2
- Annen veggrunn-grøntareal	o_AVG1-5
Hensynssone (Pbl. § 12-6)	
- Hensynssone friskt	H140
- Hensynssone rød støysone veg iht. T-1442/21	H210
- Hensynssone gul støysone veg iht. T-1442/21	H220
- Hensynssone bevaring kulturmiljø	H570
- Hensynssone flomfare	H320

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planlagt ny bebyggelse er ikke detaljprosjektert, men det er utarbeidet forslag til løsning til bebyggelse basert på funksjoner som skal løses innenfor utbyggingsområde i planen.

For at planen skal kunne gjennomføres med de kvalitetene det legges opp til er det avgjørende at utbygging kan gjennomføres i tre etasjer over bakkeplan. Det planlegges for ny bebyggelse og parkeringskjeller under Hønengata 25 og 27 og Haugs gate 10 og 12.

Innenfor BAA1 tilrettelegges det for at første etasje ut mot Hønengata inneholder bolig. Det tilrettelegges for at det også kan etableres næring eller tjenesteyting avhengig av behov og etterspørsel i marked, uten at det stilles krav om opparbeidelse av næring eller tjenesteyting.

Innenfor BAA2 tilrettelegges det for at første etasje og underetasje kan inneholde næring eller tjenesteyting, avhengig av behov og etterspørsel i marked. Det tillates også bolig i førsteetasje. Kjelleretasje er tiltenkt som treningsareal. Andre og tredje etasje er planlagt til leiligheter. Alle leilighetene innenfor BAA1-2 planlegges hovedsakelig gjennomgående med tilgang til stille side.

Det er planlagt felles trapperom og heis for planlagte nye bygg i BAA1 og BAA2.

Eksisterende bebyggelse reguleres til bolig i tråd med påregnelig utnytting etter gjeldende kommuneplanens **arealdel**. Utnyttelsesgrad er tilpasset at det er små eksisterende tomter med relativt høy tomteutnyttelse i dag opp mot 40 % BYA.

5.3.1 Bebyggelsens høyde

Det planlegges for ny bebyggelse med tre etasjer med saltak og underetasje. Innenfor BAA1 legges det opp til parkeringskjeller.

Terrenget innenfor BAA1 og BAA2 i Hønengata ligger på kote ca. 77 moh til kote 78 moh. Maks høyde på gesims og møne ca 20 cm over illustrert bebyggelse gir lite fleksibilitet i fase for detaljprosjektering med tanke på blant annet tilstrekkelig høyde i næringsarealer, høyde for konstruksjon og tekniske føringer og lingende, men er satt for å gi begrensninger på høyder for å ivareta kulturmiljøet. De 20 cm som det åpnes opp for utover illustrasjonene er for å sikre et minimum av fleksibilitet og feilmargin iforhold til f.eks. feil i innmåling av eksisterende vei og fortau, behov for større dekketykkelse, detaljer i forhold til tykkelse på tak og lignende mindre justeringer som kan komme i fase for detaljprosjektering.

For BAA1 foreslås det generell maks gesimshøyde på kote 85,35 moh. For BAA2 foreslås det generell maks gesimshøyde på kote 85,02 moh, Dette tilsvarer omtrent gesims på Hønengata 30 som ligger på andre siden av Hønengata.

For BAA1 foreslås det maks mønehøyde 89,8 moh og for BAA2 foreslås det generell maks mønehøyde 89,55 moh.

Tekniske installasjoner i BAA1 og BAA2 Tekniske installasjoner som stikker opp over taket, skal plasseres på den siden av møne som vender vekk fra gatene, og skal ikke være synlige i øyenhøyde fra Hønengata. Tekniske installasjoner skal ikke dekke mer enn 10% av takflaten.

Frittliggende sykkelkur/boder på bakkeplan innenfor BAA1 kan være i en etasje og ikke høyere enn 3,2 m. Sykkelkur/boder har også funksjon for å skjerme uteoppholdsarealer på bakkeplan mot støy og støv fra Hønengata

For eksisterende bebyggelse – BF – foreslås det å gjøre områderegulering Hønefoss og plan og bygningslovens § 29-4 gjeldende om høyde, dvs. maks gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9 m. Dette for å sikre fleksibilitet dersom det på bebyggelse som ikke er omfattet av vern, skulle bli aktuelt med oppløft eller lignende. To av bygningene innenfor planavgrensningen har kun én etasje, og ved å legge områderegulering Hønefoss og plan og bygningslovens § 29-4 høydebestemmelser til grunn, vil det sikre fleksibilitet for eksisterende boliger.



Utsnitt forslag til bebyggelse Hønengata 25 og 27 og Haugs gate 10 og 12 – fugleperspektiv sett fra vest

5.3.2 Grad av utnytting

For BAA 1 og BAA2 foreslås det ny bebyggelse med lavblokk i tre etasjer. I henhold til TEK17 skal det i områder for forretninger alltid brukes BRA for å fastsette grad av utnytting, dette for å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til belastningen på omgivelsene. Videre fastslår TEK17 § 5-4 at utkragede bygningsdeler som ikke er understøtte skal legges til bruksarealet. For nye bygg i BAA1 og BAA2 foreslås det svalgang mot gårdsrom. Videre vil balkonger gi tillegg til bruksareal. Ut fra disse forholdene, og at arealer til boder og parkering i kjeller tas med i beregning av m²-BRA fastsettes samlet BRA for BAA1 til 1600 m² BRA. Kjeller plan 00 inkludert medkjøringsrampe til parkeringskjeller medregnes ikke i BRA. Ut fra de samme forutsetningene fastsettes samlet BRA for BAA2 til 600 m² BRA. Kjeller plan 00 inkludert nedsenket areal utenfor kjellerplan 00 og utvendig trapp medregnes ikke i BRA.

Arealbruksområde	Antall etasjer	Grunnflate ca. m ²	Sum BRA m ²
BAA1	3	650	1600
BAA2	3	250	600

For eksisterende bebyggelse – BF – foreslås det maks utnyttelse 40 % BYA. Med et raskt arealoverslag har boligeiendommene BYA på henholdsvis ca. 26%, 28 %, 34 %, 36%. 36% og 40%. Områderegulering Hønefoss har maks 35 % BYA som førende for frittliggende småhusbebyggelse. Begrunnelsen for at det foreslås 40% BYA er at de fleste boligeiendommene innenfor planavgrensningen i dag er relativt små med tomtestørrelser ned mot rundt 320 m² og 490 m², og har relativt høy utnyttelsesgrad i dag. Hensikten med å sette 40% BYA, er at det ikke må søkes om dispensasjon for mindre tiltak som f.eks. terrasse, lekestue, oppstillingsplass for bil og lignende, men at samlede krav til uteoppholdsareal og bevaring av kulturminner også vil være med på å regulere hva som er mulig å ha av utnytting på eiendommene.

5.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det legges opp til at det kan etableres næring, tjenesteyting eller bolig på felt BAA1 og BAA2 i første etasje. I kjeller på felt BAA2 ligger det til rette for næring eller tjenesteyting, og er tiltenkt som treningsareal.

5.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt 27 leiligheter totalt innenfor utbyggingsområdene i BAA1 og BAA2. Planen åpner for inntil 30 leiligheter dersom næring på bakkeplan utgår, og det lar seg løse med øvrige bestemmelser om parkering og uteoppholdsareal og lignende. Basert på etterspørsel planlegges boenhetene i utgangspunktet som to-roms leiligheter med ett soverom, det vil være mulighet for at enkelte leiligheter – 6 leiligheter - kan ha to soverom. Enkelte loftsleiligheter på felt BAA1 kan bli større og bli rundt 75 m². Eldre er målgruppen, og boligene planlegges primært for mindre husholdninger som har behov for mindre plass, men både yngre og eldre personer kan ha behov for slike boliger. Leilighetene som planlegges vil imidlertid være mindre egnet som familieboliger. Det legges vekt på fellesfunksjoner, og legges derfor opp til felles hagestue og felles uteoppholdsareal på terreng innenfor felt BAA1. Sammen med det etablerte boligområdet innenfor planområdet gir de nye leilighetene mulighet for en naturlig aldersfordeling mellom beboerne innenfor planområdet.

5.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Innenfor BAA1 og BAA2, legges det opp til leiligheter med livsløpsstandard basert på husbankens krav til livsløpsstandard, boenhetene planlegges primært for eldre hjemmeboende personer. Det planlegges etablering av fellesarealer med møteplasser gjennom uteoppholdsareal på bakkeplan og felles hagestue. Beboere i bokompleks ved Hønefoss 25 har sikret adgang til å bruke felles uteoppholdsareal på felt BAA1. For å få dette til å være mest mulig inviterende, er hovedadkomst til bokompleks på felt BAA2 lagt rett ovenfor BAA1. Som avbøtende tiltak for noe lenger avstand til felles uteoppholdsareal på terreng, er det for alle boenheter på felt BAA2 illustrert og sikret egen privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse på minst 5 m². Felles uteoppholdsarealer og hagestue planlegges med møblering og innhold som innbyr til felles opphold.

Området er støyutsatt med trafikkstøy fra Hønegata som viktigste støykilde. Leilighetene vil hovedsakelig bli gjennomgående med stille side. For hjørneleiligheter vil det vanskelig kunne oppnås stille side jf. støyrapport, og planen tilrettelegger for at inntil 3 boenheter på felt BAA1 og inntil 3 boenheter på felt BAA2 kan tillates uten stille side og med avbøtende tiltak. Uteoppholdsarealer på bakken vil med skjerming oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Det er registrert gulspurv i området som er en av flere fuglearter med negativ artsutvikling over en lengre periode. For å ivareta artens habitatkvaliteter bør det legges til rette for vegetasjon med busksjikt og mindre trær innenfor planområdet. Beplantning med stedegne arter og etablering av sammenhengende vegetasjonsstrukturer som for eksempel hekk i stedet for gjerder, kan bidra til å opprettholde egnede leveområder for småfugl. Dette vil gi rom for skjul, hekkplasser og sangposter for småfugl, samtidig som det skaper bedre skjerming og lydbilde mot en trafikkbelastet gate.

Planområdet ligger med kort avstand til aktiviteter og offentlige tjenester med ca. 1 km til Søndre torv. Det er ca. 250 m fra Haugs gate 10 til f.eks. frivillighetens hus Hønefoss som er lokalisert i lokalene til gamle Hønefoss skole. Med samme avstand er det kort vei, ca. 150 m til nærmeste matbutikk Rema 1000 Hønegata.

Det er flere gode rekreasjonsområder i nærheten av planområdet. Rekreasjonsområde St. Hanshaugen ligger ca. 300 m unna, og til friområde Holttangen hvor det er ballplass, er det ca. 600 m. Det er ca. 400 m til Riddergården og Gledeshuset/Glatved brygge med sitteplasser og turrunder.

Boligene vil ha gode solforhold. Plassering av bygg mot gateløpet fører til noe begrenset med sol på uteoppholdsarealene. Det er likevel vurdert at byggene må plasseres slik for å ivareta kvartalsstrukturen til kulturmiljøet i området.

5.5 Parkering

Planområdet ligger sentralt innenfor foreslått sentrumsavgrensing i foreslått kommuneplanens arealdel og har nærhet til flere funksjoner. Plasseringen av planområdet med flere hverdagsfunksjoner som eksempelvis matbutikk og kollektivdekning i umiddelbar nærhet, legger opp til at flere kan gå og sykle i sin hverdag.

Ut fra områdets plassering, er det vurdert som hensiktsmessig å se til krav om parkeringsdekning i plan 431 Områderegulering Hønefoss i planbestemmelsene § 4.20 i henhold til tabell under:

Enhet		Antall parkeringsplasser
Bolig		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 2
	Pr boenhet	Min 2
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m ² BRA
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m ² BRA
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m ² BRA
Kontor		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1,5
Forretning		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1,5
Butikklokaler med inngang fra gate og torv trenger ikke å opparbeide parkering.		

Det er likevel økt med minst 1 parkeringsplass for boenheter fra 60 m² til 100 m² etter tilbakemelding fra kommunen. Etablering av 27 boenheter, som illustrert i planforslaget, vil kreve minimum 15

parkeringsplasser, og maksimum 28 parkeringsplasser. Det legges opp til at parkering for boliger innenfor BAA1 og BAA2 skal løses i felles parkeringskjeller innenfor felt BAA1.

I skisseprosjekt for ny bebyggelse innenfor BAA1 og BAA2, er det vist 22 parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav en plass for HC-parkering, som etableres under BAA1. Det er videre vist seks parkeringsplasser hvorav en plass for HC-parkering på terreng innenfor BAA2. Totalt angir skisseprosjekt inntil 28 parkeringsplasser med to HC-plasser. Det stilles krav om at HC-plasser skal plasseres med nærhet til heis eller inngangsparti.

I områderegulering Hønefoss er det krav om min 0,5 og maks 1,5 bilparkeringsplass per 100 m² forretning/kontor. Dersom kjelleretasje benyttes til treningslokaler tilhørende areal på bakkeplan for tjenesteyting, gir det totalt ca. 316 m². For å tilpasse kravet til et relativt lite næringsareal som er tiltenkt areal for tjenesteyting, er det stilt krav om minst 0,5 bilparkeringsplass per 100 m² næringsareal, og maksimalt 2 bilparkeringsplasser per 100 m². Dette gir minst 2 bilparkeringsplasser og maks 8. Hensikten med dette er å ha fleksibilitet ut fra hvilken type næringsvirksomhet/tjenesteyting som etablerer seg. Det er kun illustrert 6 stk parkeringsplasser på overflaten på felt BAA2, som betyr at inntil 2 ekstra parkeringsplasser kan etableres i parkeringskjeller ved behov.

Det legges etter dette opp til en restriktiv parkeringsdekning. Det vurderes at lavere parkeringsdekning kan bidra til å oppfylle mål om nullvekst i biltrafikk, og å oppfylle mål om at flere skal gå og sykle i hverdagen, og økt bruk av kollektivtransport.

I områderegulering Hønefoss stilles det krav om minst to sykkelparkeringsplasser per 100 m² boenhet og minst en sykkelparkeringsplass per 100 m² kontor og forretning. I planforslaget legges det opp til en større andel mindre boenheter, og med eldre som hoved-målgruppe. Det er en tendens i samfunnet at det blir flere aleneboende, og med bakgrunn i dette stilles det krav om 1,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet for boenheter under 50 m², og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet for boenheter fra og med 50 m². Hensikten med dette er å kunne vurdere arealbruken hensiktsmessig og å ikke ha uproporsjonalt stort sykkelanlegg.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp kobles til kommunale ledninger som ligger i området. Eksisterende ledningsnett er tilknyttet nett i Hønefoss som er separert i 2010.

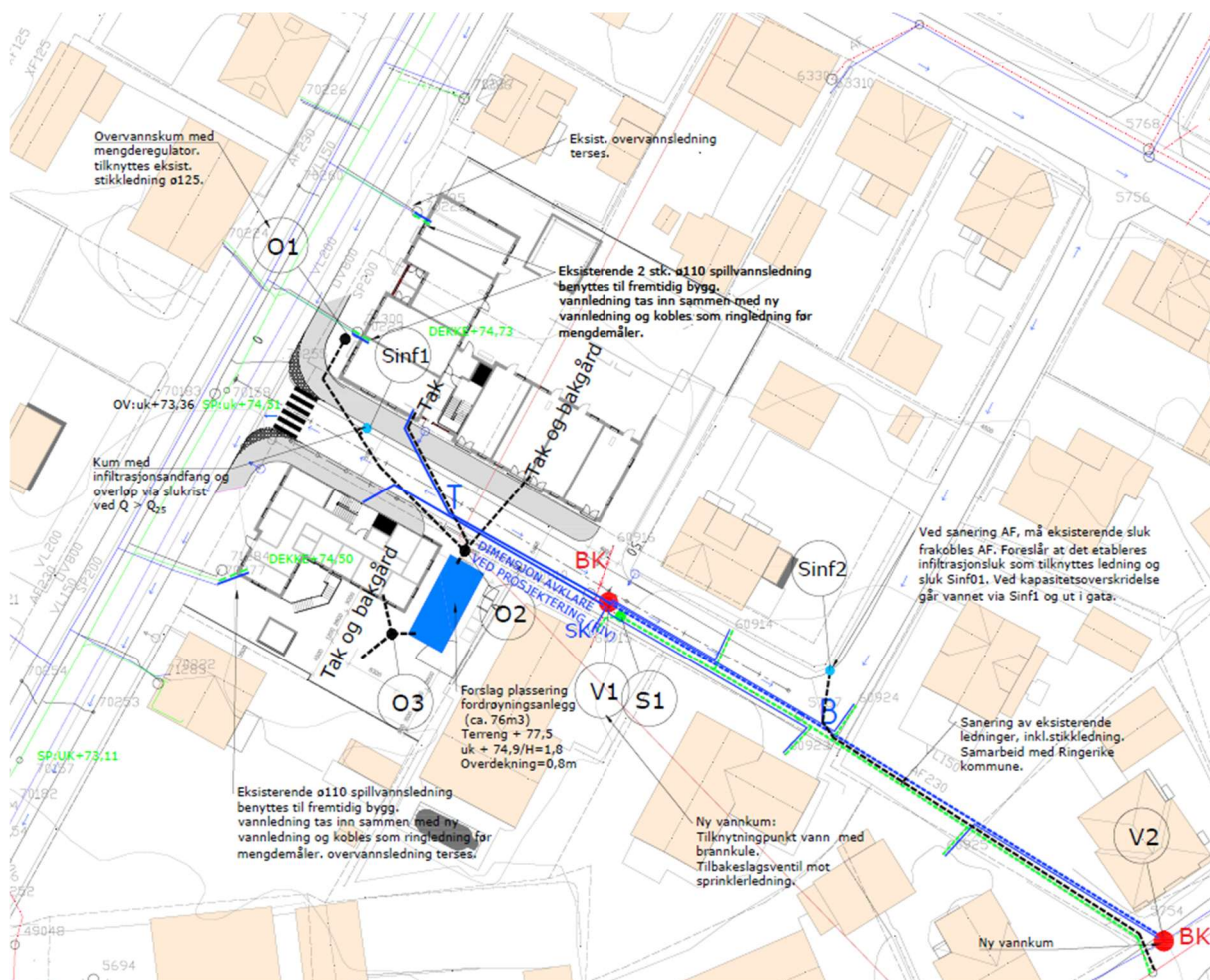
Det er ikke utført beregning for brannvannsuttak. Det antas at kapasiteten i Hønefoss tilfredsstiller krav til 50 l/s. Det er brannvannskum i Hønefoss både sør og nord for området som dekker planområdet.

Det foreslås tilknytning av vann til ny kum i Haugsgate (til eksist. Ø150 SJG) som etableres med brannkule. Eksisterende vannledning (fra 1948) mot Ulleråls gate må skiftes ut og gjøres i samarbeid med kommunen. Fordeling ansvar/kostnader avklares i utbyggingsavtale.

For å unngå oppgraving på eksisterende anbringelser i Hønefoss, foreslås det at eksisterende stikkledninger tas inn i teknisk rom sammen med ny vannledning og tilknyttes som ringledning før hovedkran/mengdemåler.

For spillvann er det vurdert at spillvannsledning for ny bebyggelse tas ut høyere i kjellervegg, eller at sluk i kjellergulv føres til pumpekum. Nye spillvannsledninger fra nye bygg må planlegges i forbindelse med byggesøknad.

Retningslinjer for håndtering av overvann Ringerike kommune er lagt til grunn. Det skal legges til rette for lokal overvannshåndtering til terreng ved ekstreme nedbørshendelser. Fortau utformes slik at overvann ikke kan renne ned i parkeringskjeller. Ellers foreslås det at areal over parkeringskjeller etableres med grønt dekke, og at det benyttes permeable dekker ved parkering felt BAA2. Overvann fra tak, vegger og plasser skal ledes til sandfang før det ledes videre til overvannssystem og/eller ut i naturen. Se ellers vedlagt fagnotat veg, vann, avløp og overvann.



Figur 22: Utsnitt av tegning H01 fra VAO-plan.

5.7 Trafikkløsning

5.7.1 Kjøreatkomst

Dagens trafikkløsning legger opp til utkjøring fra planområdet i Gullagata og Haugs gate. Som redegjort for i «Notat – Veg, vann, avløp og overvann, Kvartalet Høngata og Haugsgate», legges det til grunn 3,5 bilturer per bolig per døgn. For anslag av økt trafikk benyttes Statens vegvesen sin håndbok V713, tabell 4-2. Håndboken oppgir erfaringstall for boliger på 3,5 bilturer pr. bolig og døgn med et variasjonsområde på 2,5-5. For utbyggingsområdet benyttes 3,5 tur/dag pga sentrumsnær beliggenhet. Det legges til grunn 3,5 tur/dag (30 boenheter i Haugs gate med eksisterende boliger) da området er sentrumsnært. Det legges opp til en større andel mindre boenheter, med eldre som en del av målgruppen. Som nevnt over er en tendens i tiden at det er økende andel aleneboende. Det forutsettes at trafikk fra Prinsens gate går via Gullagata. I tillegg kommer trafikk til næringsarealet. Hvis en forutsetter 50 turer pr. 100m² handelsareal (ca. 320m² næring/handel) så utgjør det totalt ca 265 turer pr dag. Benyttes 5tur/dag blir ÅDT 310.

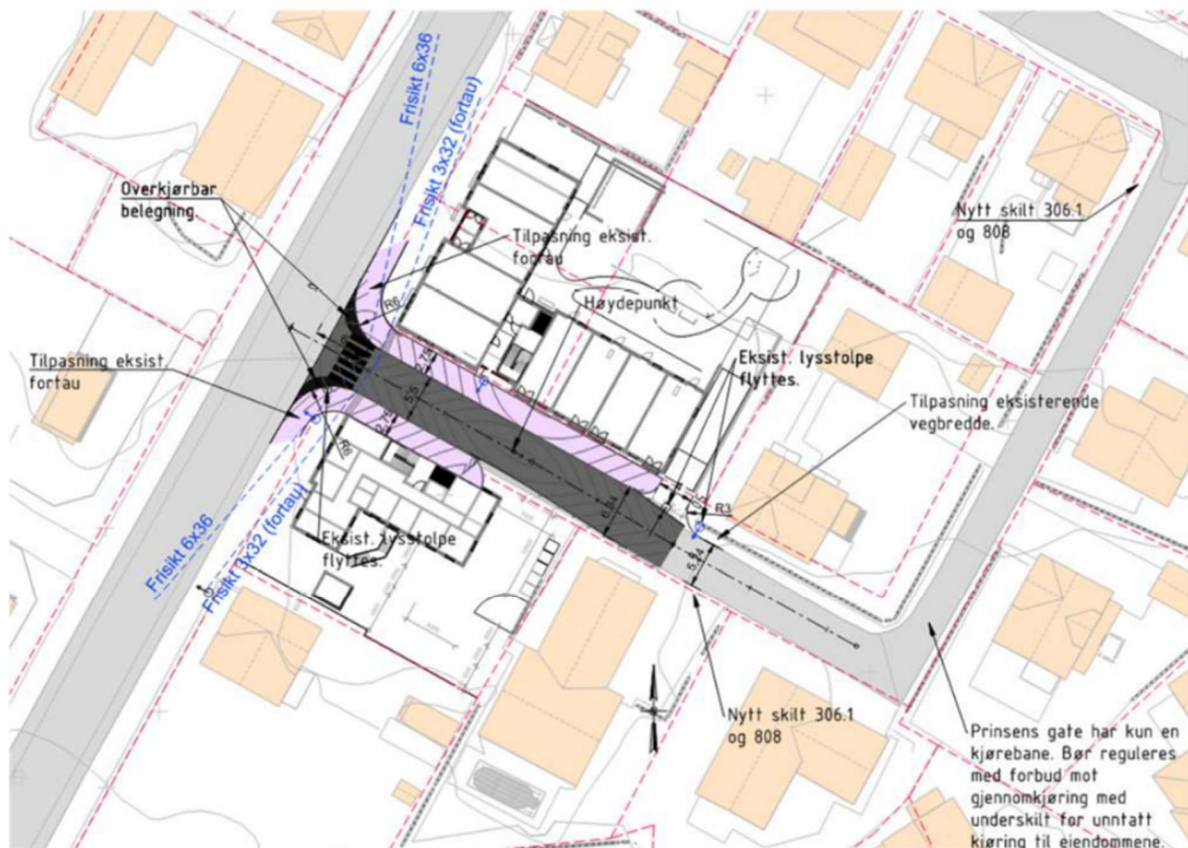
Trafikkøkningen tilsier ut fra Statens vegvesens håndbok N100 behov for venstresvingefelt og grunnlag for etablering av trafikkø (trafikkmengde over 20 kjøretøy per time fra sidevei) for å tydeliggjøre kjøremønster og øke trafiksikkerhet.

Når det gjelder venstresvingefelt tillater håndboken en mer fleksibel vurdering i bygater med lav fartsgrense. Det vises i fagnotat til at det i dag ikke er etablert venstresvingefelt i kryss mellom

lyskrysset i sør og jernbanen i nord, noe som indikerer at praksis og lokale forhold ikke tilsier et umiddelbart behov for slike tiltak.

For trafikkøyr vises det til at det på øvrige kommunale veier som går til Høengata, mellom lyskryss i sør og jernbaneundergang, ikke er etablert slik kanalisering. Dette er gjort med hensyn til å minimere lengden på fotgjengerkryssinger, og det forutsettes at denne vurderingen fortsatt gjelder.

Det er vurdert og illustrert overkjørt belegning i starten av Haugs gate for å sikre tilstrekkelig manøvreringsareal for lastebil. I tillegg foreslås det å etablere fortau langs Haugs gate frem til avkjøring for ny bebyggelse innenfor BAA1. Det foreslås også å etablere et fortau på sørsiden av Haugs gate, frem til inngangsparti for felt BAA2, for å styrke trafiksikkerhet og å definere gatebilde. Som følge av justering av kryssløsning for Høengata og Haugs gate må én eksisterende lysmast flyttes for å gi tilstrekkelig plass til kryssutforming og å unngå konflikt mellom kjørebane og stolpeplassering. Det vurderes som hensiktsmessig å etablere for lyspunkter til erstatning for flytting av lysmast. Justert plassering av belyningspunkt er medtatt som del av byggesøknad.



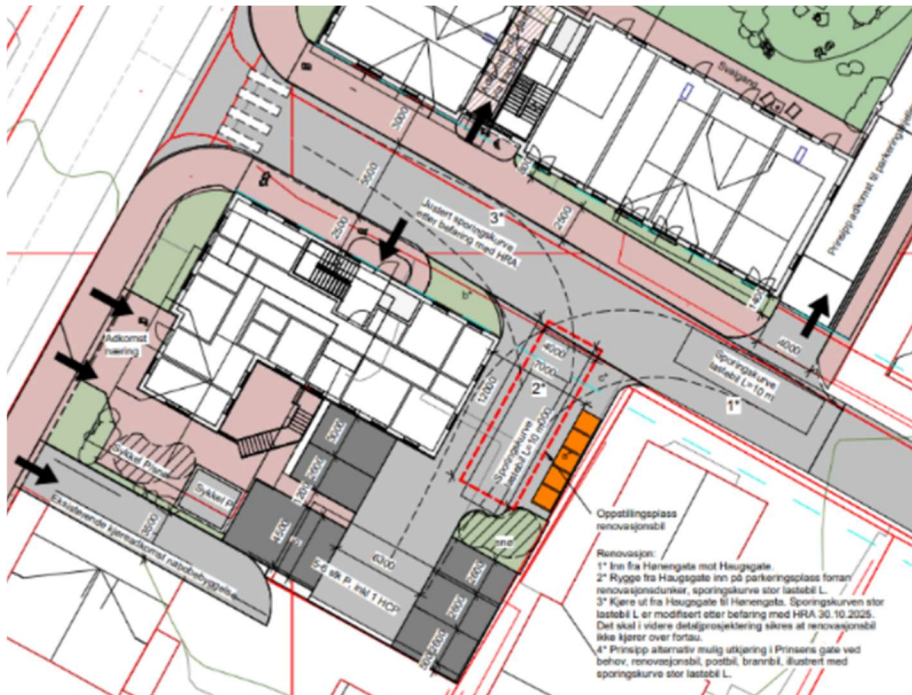
Figur 18. Vegløsning vist i tegning C01.

Utsnitt, figur 16 i VAO-plan - fagnotat veg, vann, avløp, overvann – vegløsning vist i tegning C01

5.7.2 Sporingskurver og fremkommelighet for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy

Både inn og utkjøring tilknyttet utbyggingen i Haugsgate-Høengata er planlagt fra Høengata. Renovasjonsbilene til HRA er 10 meter lange, men HRA opplyser generelt at man skal bruke sporingsskurve for stor lastebil L med 12 m sporingsskurve. Planlagt ny bebyggelse ligger nærmere hverandre og med en slik størrelse at det ikke er plass til sporingsskurve 12 m stor lastebil. Med bakgrunn i dette, og at det var ønskelig å teste om det likevel er tilstrekkelig plass i praksis ble det den 30.10.2025 gjennomført testkjøring med HRA. HRA fikk tilsendt illustrasjonsplan i forkant, og det ble på plassen målt opp med kritt for å illustrere hvor fremtidig veibane vil ligge. HRA bekreftet på mail den 31.10.2025 at denne løsningen burde gå fint og bekreftet at denne løsningen kunne ligge til grunn for planforslaget når det gjelder fremkommelighet for renovasjonsbil.

1. Innkjøring fra Høengata inn i Haugsgate.
2. Rygge inn på oppstillingsplass.
3. Kjøre ut Haugsgate og ut i Høengata.



1. Innkjøring fra Høengata og inn i Haugsgate. Areal for dunker med avstand fra bygg, samt grense for fortau er tegnet opp med kritt på bakken.



2. Rygge inn på oppstillingsplass mellom renovasjonsdunker og vegglin. Det var en eksisterende kantstein som påvirket testkjøringen noe ved at renovasjonsbilen måtte kjøre litt nærmere vegglivet enn planlagt.



3. Utkjøring direkte fra oppstillingsplass og ut i Hønengata. Fortau på begge sider av Haugsgate var tegnet opp med kritt. Sporingskurvene var godt utenfor fortau på sørsiden av Haugsgate. Hjulene på renovasjonsbilen var utenfor fortau på nordsiden av Haugsgate, men deler av nesa på bilen kom over felt for fortau. Ettersom det stod parkert en bil og det var kanstein på eksisterende mur som begrenset oppstillingsplassen noe, fikk ikke renovasjonsbilen parkert like langt bak og møt øst som det er lagt opp til i illustrasjonsplanen. HRA vurderte på befaringen og med skriftlig bekreftelse i etterkant av befaringen at løsningen burde gå fint, og de bekreftet at løsningen kunne ligge til grunn for planforslaget.



Kommunen har i etterkant av befaring og tidligere innsendt planforslag bedt om mer redegjørelse for sporingskurve 12 m både for å ivareta mulig fremtidig endrede renovasjonbiler og utrykningskjøretøy.

Jf. Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap fra Ringerike kommune er ytterkant svingradius for Mannskapsbil og tankbil 12 m. For høyderedskap (maskinstige) er svingradius ytterkant vei 12 m + 2 m fri klaring fra ytterkant vei og utover. Ambulanse og lignende er ikke større enn brannbilene, og videre omtales derfor kun brannbil.

Utdrag fra Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap fra Ringerike kommune:

3.3.1 Mannskapsbil

Kjørebredde, minst	3,5 m
Biloppstillingsplass for mannskapsbil	5,0 m x 10 m
Stigning på veg, maks	1:8 (12,5 %)
Helning på oppstillingsplass	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 m
Svingradius (ytterkant vei)	12 m
Akseltrykk foran	8 tonn
Akseltrykk bak	10 tonn
Vegkvalitet	BK12

Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100 eller NS 11060.

3.3.2 Tankbil

Kjørebredde, minst	3,5 m
Biloppstillingsplass for tankbil	5,7 m x 10 m
Stigning på veg, maks	1:8 (12,5 %)
Helning på oppstillingsplass	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 m
Svingradius (ytterkant vei)	12 m
Akseltrykk foran	8 t
Akseltrykk bak	18 t
Vegkvalitet	BK12

Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100 eller NS 11060.

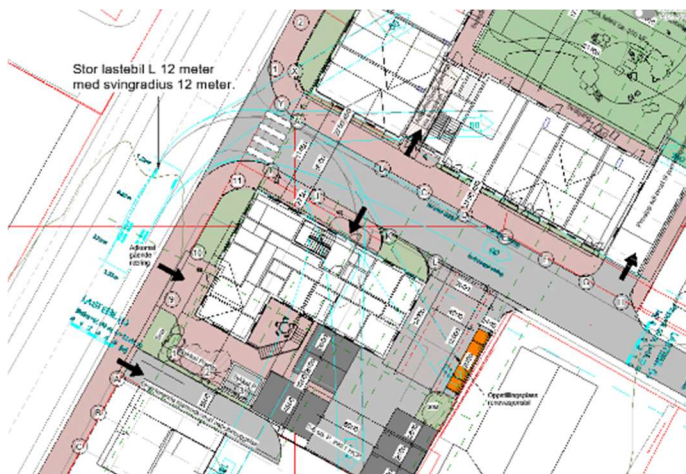
3.3.3 Høyderedskap (maskinstige)

Kjørebredde, minst	3,5 m
Biloppstillingsplass for maskinstige	7,0 m x 12,0 m
Helning på oppstillingsplass	1:8 (12,5 %)
Fri kjørehøyde, minst	4 m
Svingradius (ytterkant vei)	12 m+ 2m fri klaring fra ytterkant vei og utover
Akseltrykk foran	8 t
Akseltrykk bak	13 t
Lengde stige bil	10,2 m
Totalvekt stige bil	20 t
Punktbelastning støtteben	19 t, belastningsflate 60 cm x 35 cm (70 N/cm ²)
Vegkvalitet	BK12

Kjørevei skal utformes og dokumenteres med sporingskurver for lastebil (L) iht. Statens vegvesens håndbok N100 eller NS 11060.

Den største oppstillingsplassen på 7x12 m er ivaretatt mellom bygg og renovasjonsdunker. Denne plassen er også tilgjengelig i Haugsgate, og ellers også i Høningata dersom det skulle bli behov. Svingradius 12 meter dokumenteres her stegvis både med tanke på mulig fremtidig renovasjonsbil og for utrykningskjøretøy:

1. Innkjøring fra Høningata til Haugsgate. Vegbredde er 5,5 meter og med 2,75 cm fortau på begge sider. Stor lastebil L 12 meter med svingradius 12 meter er markert med turkis sporingskurve i utsnitt under.



2. Rygging fra Haugsgate og inn på mulig oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. Stor lastebil L 12 meter med svingradius 12 meter er markert med turkis sporingskurve i utsnitt under.



3. Utkjøring fra oppstillingsplass ut i Haugsgate. Deler av sporingskurven med 12 m svingradius går over fortau på nordsiden av Haugsgate. Renovasjonsbilen klarer jf. bildeserien og befaringen som nevnt over svingradius uten å kjøre på fortauet. En utrykningssituasjon med brannbil vurderes som et unntakstilfelle, og løsningen er vurdert som akseptabel sett opp mot at dette er et sentralt kvartal med lite tilgjengelig areal. Stor lastebil L 12 meter med svingradius 12 meter er markert med turkis sporingskurve i utsnitt under. Sporingskurven kommer ca 1,1 meter over fortau på nordsiden av Haugsgate.



4. Sproingskurve 12 meter illustrert med sorte streker som rygging fra Haugsgate inn på oppstillingsplass for renovasjon med 10 meter lang renovasjonsbil eller 10 meter lang brannbil som i retningslinjene for brann til Ringerike kommune. Dette gir bedre manøvreringsareal enn en 12 meter lang lastebil.



5. Sporingskurve med sorte streker viser justert sporingskurve som i befaring fra HRA med 10 meter lang renovasjonsbil. Med denne sporingskurven er det ikke behov for å kjøre over fortøyet.



Illustrasjonsplan illustrer ellers 10 meter lang bil med 12 meter sporingskurve.

5.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Detaljreguleringsplanen legger opp til behov for gjennomføring av infrastrukturtiltak. Som følge av behovet for opparbeidelse, legges det opp til rekkefølgebestemmelser som sikres at nødvendige infrastrukturtiltak gjennomføres før ny bebyggelse kan tas i bruk. Rekkefølgebestemmelser sikrer fremdrift i utbyggingen og bidrar til at nødvendige infrastrukturtiltak står klar i takt med ferdigstillelse og bruk av områdene som bygges ut.

5.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget ivaretar myke trafikanter med etablering av fortau langs deler av Haugs gate hvor det bygges ut nye volumer. Etableringen av fortau vil sikre trygg tilkomst til eksisterende gang- og sykkelveinett i og langs Høengata. Etablering av fortau i deler av Haugs gate vil også bidra positivt til oppstramming av gate, og trafikkforståelse i gaten.

5.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Atkomstveier til området er i dag kommunale veier, og det foreslås ingen endring som følger av planforslaget.

5.8 Planlagte offentlige arealer

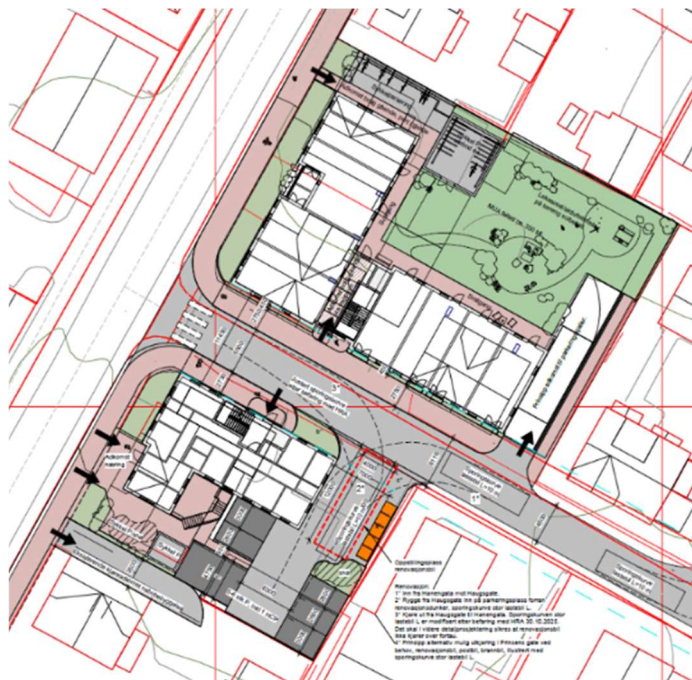
Planen sikrer opparbeidelse av fortau langs deler av Haugs gate innenfor arealer som i dag hovedsakelig er trafikkarealer. Offentlig vei skal utbreddes i Haugs gate mot Hønengata med vegbredde 5,5 m. Fortau på begge sider av Haugs gate etableres med 2,5 m bredde. Ringerike kommune overtar offentlige funksjoner i den utstrekning det er hensiktsmessig og nødvendig. Det vil være nødvendig å inngå utbyggingsavtale med kommunen i forbindelse med offentlige anlegg. Tekniske planer må godkjennes av Ringerike kommune før det settes i gang arbeider med anlegg som skal overtas av kommunen.

5.9 Universell utforming

Kravet om universell utforming er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse. Arealet for utbygging innenfor BAA1 og BAA2 er relativt flatt og godt tilgjengelig. Det planlegges for bygg i tre etasjer med heis og alle hovedfunksjoner på ett plan, dette vil sikre god tilgjengelighet for beboere. Tilgjengelighet sikres også blant annet gjennom til enhver tids gjeldende krav i teknisk forskrift TEK17. Det skal avsettes minst 5%, og minst 1 parkeringsplass for personer med forflytningsvansker. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres med nærhet til hes eller inngangsparti. Det er ikke vurdert behov for ytterligere bestemmelser om universell utforming i planbestemmelser.

5.10 Uteoppholdsareal

Planområdet ligger sentralt med kort avstand til offentlige friområder som Sankthanshaugen og elvelangs som supplerer private utearealer. Alle uteoppholdsarealer skal tilrettelegges og utformes slik at de innbyr til bruk – med minimum møblering og beplantning. For å oppnå hensikten med bruk av uteoppholdsarealer skal beplantning skje med allergivennlige vekster. For å ivareta naturmangfold i området er det ikke tillatt å tilføre planområdet ny beplantning med svartelistede arter.



I forbindelse med uteoppholdsarealer for utbyggingsområdene innenfor BAA1 og BAA2 er det sett til Områderegulering Hønengata. Områdereguleringen stiller krav om 10 m² uteopphold per boenhet for sentrumsformål og 20 m² per boenhet for boligformål og kombinerte formål. Ut fra en samlet vurdering

av prosjektets beliggenhet, kvalitet og arealdisponering, foreslås det i planen minimumskrav på 13 m² uteoppholdsareal per boenhet for BAA1 og BAA2. Samlet uteoppholdsareal vil med dette bli minimum 351 m² for maks 27 boenheter på bakkeplan over parkeringskjeller. For BAA1 og BAA2 legges det opp til at uteoppholdsarealer skal løses felles innenfor områdene med uteopphold på bakkeplan over parkeringskjeller som skal være minst 350 m².

Uteoppholdsareal er sikret sammenhengende og stort med god tilgjengelighet og kvalitet, hvor det legges vekt på at arealene skal innby til bruk med oppholdssoner, møblering og grøntinnslag. Uteoppholdsarealet skal fungere som møteplass på tvers av alder og hverdagsfungering, og det skal etableres lekeareal på bakkeplan. Kravene er satt for å møte overordnede mål om bærekraftige, levende og inkluderende bomiljøer. For å snu på synet om krav om minste uteoppholdsareal, og en tendens i samfunnet er økt aleneboende og ensomhet, og ettersom målgruppen i prosjektet er eldre, vil det å øke utearealet i utstrekning eller redusere antall boenheter ikke nødvendigvis bidra til å nå samfunnets og kommunens mål om å redusere utenforskap og ensomhet. Så lenge møteplassfunksjonene og kvalitetene på uteoppholdsarealet er ivaretatt, vil en lavere andel MUA per boenhet kunne bidra til at flere mennesker møter på hverandre og flere vennskap kan etableres.

Det stilles ellers krav om at det for felt BAA1 og BAA2 etableres felles stue med balkong og felles treningsrom som avbøtende tiltak for lavere andel felles MUA som kan plasseres på ett av de to feltene. Det er også stilt krav om minst 5 m² privat balkong per boenhet for felt BAA2 som avbøtende tiltak for at de må gå litt lenger for å komme til felles uteoppholdsareal.

Forslagsstiller vurderer det som planfaglig og samfunnsmessig forsvarlig å fravike områdereguleringens størrelseskrav til uteoppholdsarealer, ettersom det legges til rette for gode, funksjonelle og sosiale uteoppholdsarealer tilpasset det aktuelle områdets forutsetninger.



Felles hagestue



Felles bakhage

For eksisterende boliger innenfor BF legges det opp til at krav til uteoppholdsarealer følger eksisterende utforming av uteoppholdsareal, som varierer like over 50 m². Krav settes til minst 50 m².

Det er inntatt bestemmelser som sikrer uteopphold- og lekeareal. Situasjonsplan til byggesøknad skal inneholde detaljert utforming, og rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse før bebyggelse tas i bruk.

5.11 Kulturminner

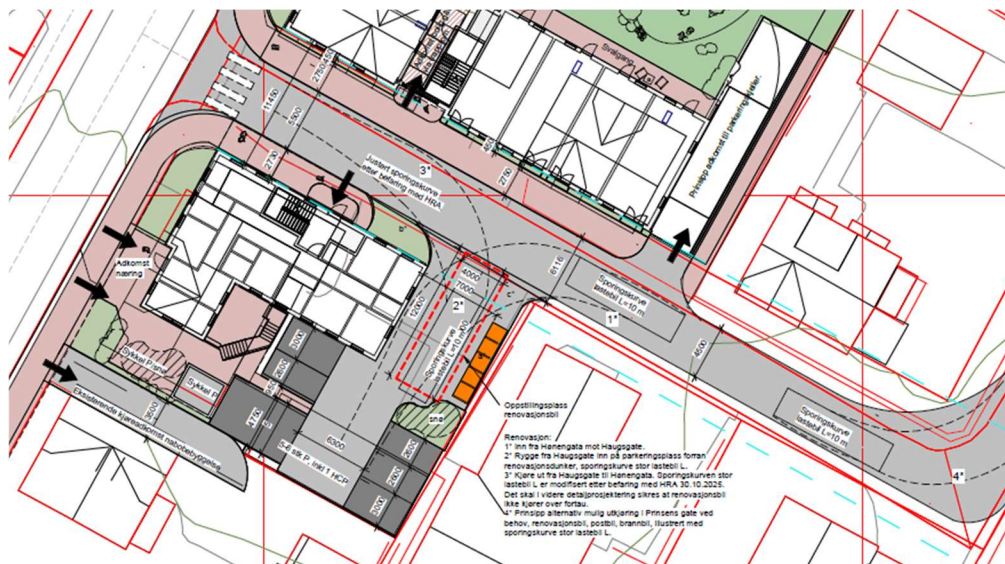
Planforslaget legger opp til bevaring av eksteriør for enkeltbygg gjennom planbestemmelsene 8.2. Tilhørende bestemmelser angir rammer for hvilke tiltak som kan gjøres på bygg som reguleres til bevaring.

Det legges også opp til at bygninger i Gullagata reguleres til hensynssone bevaring med planbestemmelser i 8.1. Hensynssonen medfører i utgangspunktet ingen innskrenkninger i bruk, men markerer at kulturminnehensyn er dominerende innenfor området.

Se ellers *Kulturminnefaglig rapport* som følger som vedlegg til planforslaget.

5.12 Plan for avfallshenting

Avfallsløsning løses lokalt. Det er i illustrasjonsplan vist mulighet for nedgravd løsning for avfall på felt BAA2 for både BAA1 og BAA2 med oppstillingsplass på egen eiendom. Det har vært dialog med HRA om kapasitetsberegning og oppstillingsplass i 2024. Løsningen som vist i illustrasjonsplanen er innkjøring fra Hønengata til Haugsgate, deretter rygge i bakgård, tømme renovasjonsdunker, og til slutt ut igjen i Haugsgate og deretter ut Hønengata. Den 31.10.2025 var det testkjøring av planlagt løsning med HRA, ettersom sporingskurve for stor lastebil L på tegning ville gå noe over fortau. Ettersom renovasjonsbilene ikke har full lengde som stor lastebil L, ble det gjennomført testkjøring med HRA. Under befaring og i etterkant av befaring bekreftet HRA at den planlagt løsningen er gjennomførbart. Plassering av renovasjon med atkomst og sporingskurve skal dokumenteres til byggesak.



Utsnitt illustrasjonsplan med vist avfallsløsning

5.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Risiko- og sårbarhetsanalyse viser ingen hendelser med høy risiko. Trafikksikkerhet, ekstrem nedbør, støv og støy vurderes som de risikohendelsene med størst betydning.

For trafikk er hastigheten i Hønengata og omkringliggende gater relativt lav med 40 km/t i Hønengata og 30 km/t på omkringliggende kommunale veier. Ved å gjennomføre tiltak som er beskrevet i ROS-analyse vurderes det at sikkerhet vil være tilfredsstillende.

Ekstrem nedbør kan skje over alt, tre-trinns-strategi skal gjennomføres.

For støv og støy er det gitt bestemmelser som sikrer at uteoppholdsarealer vil overholde støygrenser. Lokale tiltak vil ivareta dette. Boenheter etableres hovedsakelig med stille side, og nye boliger vil ha balansert ventilasjon som ivaretar innendørsmiljø.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Det er vurdert som hensiktsmessig at opparbeiding av offentlig infrastruktur kan skje samtidig som utbygging innenfor området. Det stilles derfor ikke krav til at offentlig infrastruktur skal være ferdig før arbeider med bygging kan påbegynnes, men at fortau og KV3 skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk.

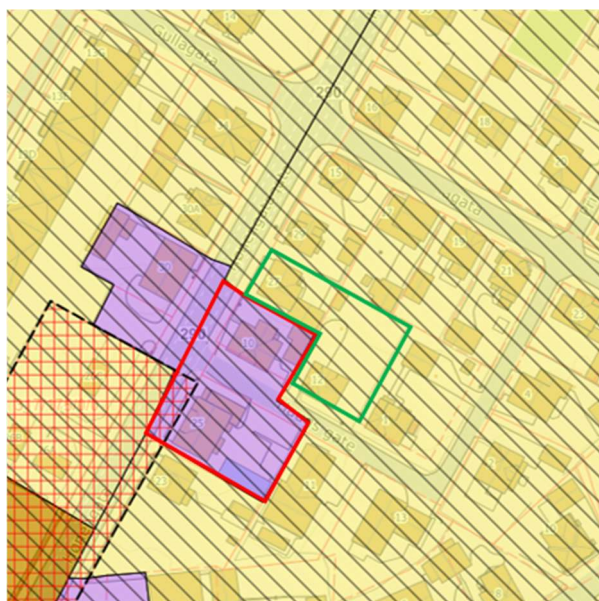
Det er stilt rekkefølgekrav om at det skal være dokumentert tilstrekkelig slukkevannskapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Virkninger og konsekvenser av planforslaget er vurdert opp mot gjeldende bruk av området som er næring og bolig. Der det er behov for avbøtende tiltak blir dette beskrevet.

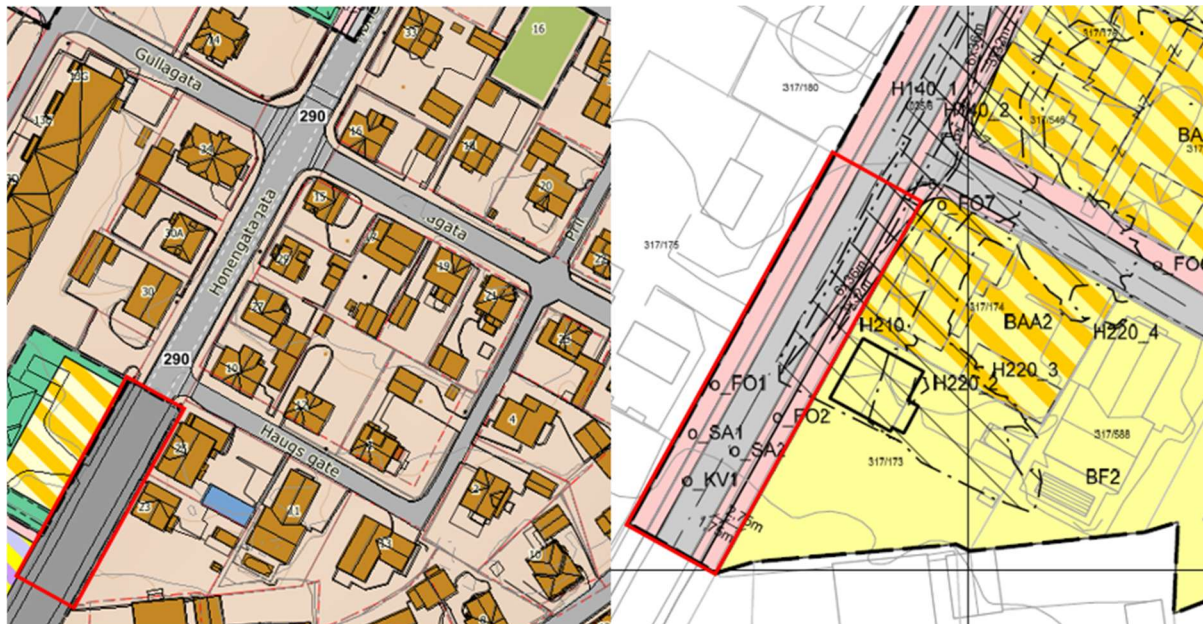
6.1 Overordna planer

Regulering av kvartal 512 Hønengata og Haugs gate medfører at deler av arealer som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næring, og deler av arealer som er avsatt til bolig, blir omregulert til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – bolig, forretning og tjenesteyting, se utsnitt under. Planforslaget innebærer en konkretisering av arealbruk sammenlignet med kommuneplanen, og åpner opp for arealbruk som støtter opp under planområdets plassering sentralt i bybildet. Forslaget vurderes ikke å gi negative konsekvenser for kommuneplanens arealdel. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommuneplanens areadel enten det etableres næringsvirksomhet på bakkeplan eller bolig på bakkeplan.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2019-2030 med område for endring fra forretning markert med rødt, og område for endring fra bolig markert med grønt. Arealene endres i reguleringsplanforslaget til nærmere angitt arealbruk – andre angitte hovedformål – bolig, forretning og tjenesteyting.

Planforslaget berører også mindre deler av Områderegulering Hønefoss hvor berørte arealer er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur uten nærmere angivelse. Foreslått reguleringsplan medfører at områder som er berørt detaljreguleres til nærmere angitte samferdselsformål på bakgrunn av eksisterende bruk og innebærer således en konkretisering av arealbruk til kjørevei, fortau og sykkelanlegg, se utsnitt under. Forslaget vurderes ikke å gi negative konsekvenser for Områderegulering Hønefoss.



Til venstre utsnitt av Områderegulering Hønefoss med aktuelt område for overlapp markert i rødt. Til høyre reguleringsplanforslaget med nærmere angitt arealbruk – kjørevei, fortau og sykkelanlegg

6.2 Landskap, karakter, byform og estetikk

Planområdet er en del av bylandskapet i Hønefoss, preget av menneskelig aktivitet med veier, gater og bygninger. Overordnet vil ikke planforslaget medføre vesentlig endring av landskapsbildet ettersom planforslaget ikke medfører noen endring ut over endring av bygg.

Stedets karakter

Lokalt vil de delene av planområdet som planlegges med ny bebyggelse – BAA1 og BAA2 – endre karakter i noen grad ved at det blir oppført ny bebyggelse. Karaktertrekk som forhager mot Hønefossveien og byggelinjer mot gate beholdes i planforslaget, og det legges opp til at ny bebyggelse gis høy visuell- og materialkvalitet med fargevalg og materialbruk som støtter seg til omgivelsene. Planforslaget vil videreføre stilvariasjon i bebyggelse.



Utsnitt illustrasjon ny bebyggelse, øverst, og eksisterende bebyggelse i Hønengata nederst (bilde fra Google streetview, nov 2025)

Byform og estetikk

Ny bebyggelse planlegges i tre etasjer og vil knytte planområdet til byen, samtidig som det legges opp til at den nye bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene rundt og eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det er i planbestemmelsene inntatt bestemmelser om utforming og omgivelseskvaliteter, og krav om estetisk redegjørelse ved innsending av byggesøknad. Dette vil sikre at kommunen kan vurdere estetikk av ny bebyggelse i seg selv og opp mot omgivelsene i senere byggesak.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke gjennomført arkeologiske registreringer av området, dette er heller ikke ansett som hensiktsmessig ettersom området er utbygget. Dersom det ved utbygging av området skulle vise seg å være automatisk fredede kulturminner i området, er det i planbestemmelsene punkt 3.2 inntatt bestemmelse med henvisning til kulturminneloven § 8 andre ledd.

Kulturmiljø

Planen ligger i et område som er vurdert som lokalt viktig. De kulturhistoriske kvalitetene til enkeltbygg i planområdet er vurdert i vedlagt kulturminnefaglig rapport, og det er på grunnlag av dette lagt inn hensynssone bevaring for område i planforslaget – Gullagata, samt at enkeltbygg av særlig høy verdi er foreslått til bevaring. Det er i planbestemmelsene gitt egne bestemmelser til hensynssone bevaring og enkeltbygg foreslått til bevaring. Planbestemmelsene for områder som er omfattet av hensynssone bevaring og enkeltbygg foreslått til bevaring medfører ingen endringer eller innskrenkninger i bruk, men kan påvirke muligheten til å gjennomføre fremtidige tiltak.

I konklusjonen til kulturminnefaglig rapport slås det fast at verdien til kvartalet Hønengata og Haugs gate i hovedsak er knyttet til at området representerer flere stilarter fra tidlig 1900-tall, og at området representerer Hønefoss bys ekspansjon og utvikling.

Planforslaget vil bevare den viktige gatestrukturen i området som representerer byplanlegger Bergs skjematiske rutenett, og vil på den måten være en fortsettelse av historiefortellingen i området. Gjennom å regulere hensynssone bevaring og enkeltbygg til bevaring vil planforslaget ivareta historien for fremtiden. Bygg som foreslås revet og som foreslås erstattet av ny bebyggelse innenfor BAA1 og BAA2, er en del av et verneverdig område selv om bygningene i seg selv ikke er vurdert som verneverdige. Gjennom bestemmelser om utforming og omgivelseskvalitet og estetisk redegjørelse vil kommunen kunne vurdere ny bebyggelse opp mot omgivelsene i senere byggesak.

6.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er planforslaget vurdert opp mot naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsgrunnlaget og samlet belastning. Kunnskapsgrunnlaget består av god kjennskap til lokale forhold og tilgjengelig informasjon i henhold til Miljødepartementets naturbase, samt artsdatabankens kart.

Kunnskapsgrunnlaget

Det foreligger tilstrekkelig lokal kunnskap om området, inkludert artsregistreringer. Det er observert gulspurv innenfor planområdet, men ikke innenfor de aktuelle utbyggingsområdene i BAA1 og BAA2. Arten er i henhold til norsk rødliste for naturtyper vurdert til sårbar og har hatt tilbakegang over en lang periode. Planområdet berører i hovedsak menneskeskapte arealer i by med hager og tilhørende beplantning som har begrenset naturverdi, men likevel kan være verdifulle habitater for småfugler. Det anses at kunnskapsgrunnlaget er godt nok til å gjøre en forsvarlig vurdering.

Føre-var-prinsippet

Det er ikke registrert truede arter eller naturtyper i selve utbyggingsområdet, og utbyggingen skjer i et allerede urbant, forstyrret miljø. Gulspurv lever hovedsakelig i jordbruks- og kulturlandskap der den gjerne hekker i tilknytning til skogkanter. Det er ut fra områdets beskaffenhet ikke sannsynlig at området er hekkeområde for gulspurv. Det legges likevel opp til stedegen beplantning og bruk av hekk for å styrke småfuglers habitat. Det vurderes ut fra dette at det er lav risiko for skade på naturmangfold og føre-var-prinsippet vurderes som ivarettatt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbyggingsområdet i planen – BAA1 og BAA2 – er av relativt liten størrelse og inngrepet er begrenset til en allerede urbanisert kontekst. Øvrige områder av planen er også utbygd, og det legges ikke opp til større endringer. Ut fra dette vurderes det at utbyggingen ikke vil bidra vesentlig til økt samlet belastning på økosystemet i området. Det foreligger ingen større naturverdier eller sammenhengende naturkorridorer som påvirkes.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ettersom tiltakene i planen ikke vurderes å ha negativ påvirkning på naturmangfoldet, utløser tiltaket ikke behov for spesifikke kompensierende tiltak. Dersom det under arbeidet avdekkes arter eller naturtyper av verdi, må tiltakshaver iverksette nødvendige hensyn.

Utbyggingen bør gjennomføres med hensynsfull planlegging, spesielt i rigg- og anleggsperioden, for å unngå spredning av fremmede arter eller utilsiktet forringelse av nærliggende arealer. Det anbefales å bruke skånsomme metoder og sikre god kontroll på avfall og masser. Dette er fullt mulig å gjennomføre og vurderes som ivarettatt ved normal praksis.

Konklusjon

Utbyggingen på det aktuelle området vurderes å være i tråd med kravene i naturmangfoldloven §§ 8–12. Området er allerede sterkt påvirket av menneskelig aktivitet og det er ingen kjente naturverdier innenfor selve utbyggingsområdet av planen. Forekomst av gulvpurv er notert, og det vurderes ikke at arten blir u hensiktsmessig påvirket ved gjennomføring av planen. Det anbefales likevel å være oppmerksom på artsfunn under anleggsperioden, og følge eventuelle krav om registrering eller varsling dersom nye opplysninger fremkommer.

6.5 Klimagassreduksjon klimatilpasning og energi

Utbyggingen er vurdert opp mot statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi 2024. Planområdet ligger sentralt plassert i Hønefoss og inngår som del av sentrumsområdene jf. forslag til ny kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune 2025-2037. Planforslaget vurderes å støtte opp om nasjonale og lokale mål knyttet til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energieffektive løsninger og prioriterer fortetting med lat utslipp. Planområdets plassering bidrar til å redusere transportbehov og legger til rette for miljøvennlig mobilitet. Utbyggingen vurderes dermed å være et klimatilpasset og bærekraftig boligprosjekt i tråd med nasjonale målsettinger.

Klimagassreduksjon

Planområdet ligger i et allerede utbygd byområde med god tilgang til kollektivtransport og nærhet til viktige hverdagsfunksjoner. Dette reduserer behov for transport og begrenser press på nye arealer. Plasseringen gir gode forutsetninger for redusert bilbruk og økt bruk av miljøvennlige transportformer som gange og sykling. Fortetting i sentrumsnære områder bidrar til redusert transportbehov og lavere klimagassutslipp, i tråd med nasjonale mål om arealeffektiv utvikling.

Klimatilpasning

Planen er vurdert ut fra klima i endring og det legges til rette for overvannshåndtering i henhold til tretrinsstrategi og kommunens retningslinjer, se også 5.6 og fagnotat veg, vann, avløp og overvann. Planforslaget legger til rette for blågrønne tak over parkeringskjeller og permeable dekker for å håndtere økt nedbør og redusere risiko for overflatevann og flom. Dette er i samsvar med SPRs krav om klimatilpasning i urbane områder. Videreutvikling av allerede bebygde og sentralt plasserte arealer gir god arealutnyttelse uten å øke klimarisiko.

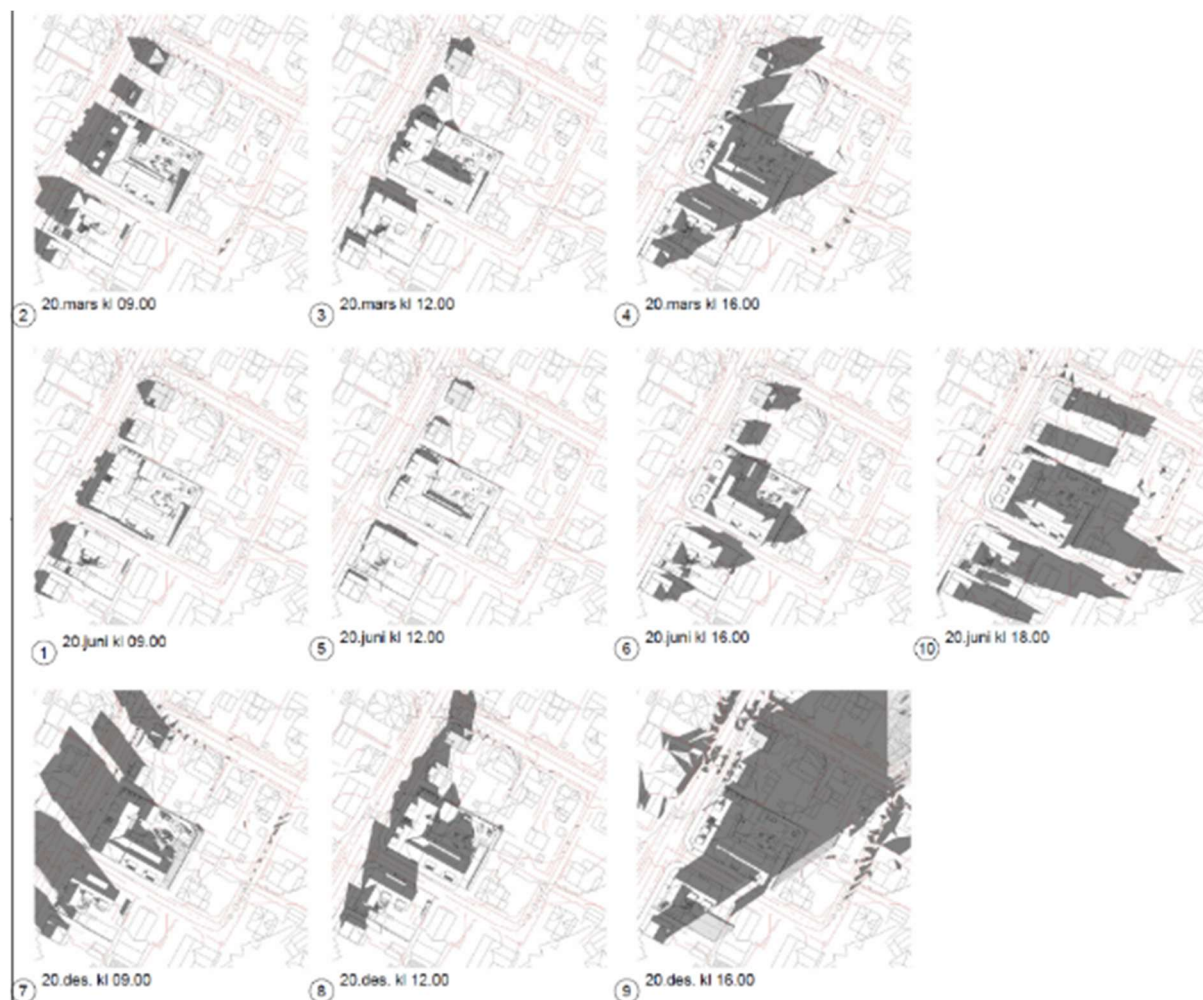
Energi

Nye bygg i utbyggingsområdet vil oppføres i tråd med gjeldende krav til energi og miljø i TEK17. Planforslaget legger med det opp til energieffektive bygg med lavt oppvarmingsbehov. Området ligger innenfor konsesjonsplikt for fjernvarme, noe som også er fulgt opp i planbestemmelsene 3.8. Planforslaget legger også til rette for andre lokale løsninger for energiproduksjon og det kan tilrettelegges for solceller på tak. Samlet støtter SPRs mål om økt bruk av fornybar energi og energieffektive løsninger i bygg.

6.6 Uteområder

Planforslaget medfører at områdene BAA1 og BAA2 kan bygges ut med lavblokker i tre etasjer. For BAA1 og BAA2 vil det etableres felles uteoppholdsareal på bakkenivå, ref over i 5.10.

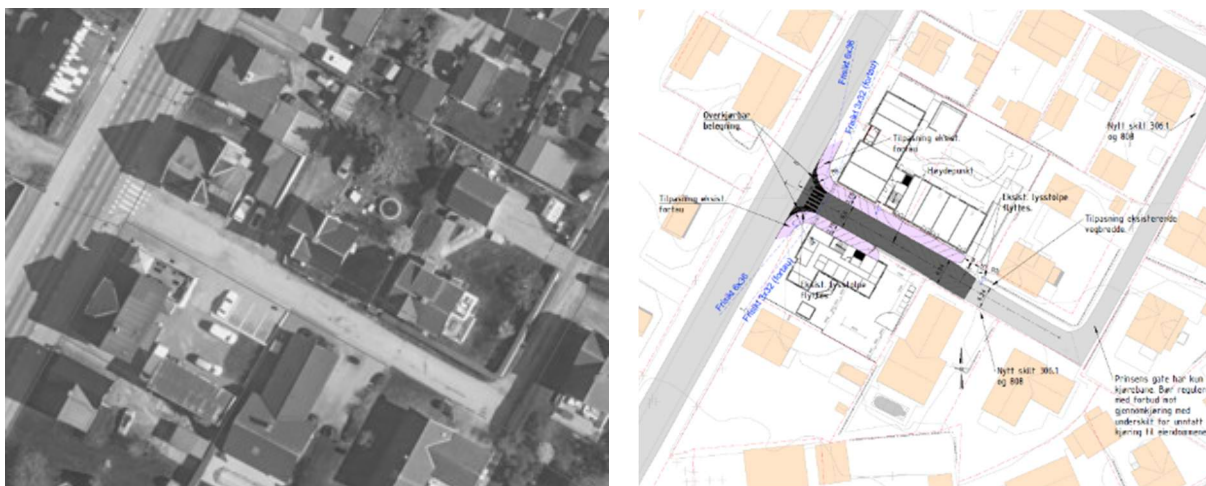
Sol/skyggediagram under viser hvordan uteoppholdsarealer og omkringliggende bebyggelse påvirkes av bebyggelse BAA1 og BAA2 i planforslaget. Ny bebyggelse vil gi endrede solforhold for de nærmeste naboene, endringene vil likevel være minimal i den lyseste årstiden, dagtid og ettermiddag sommer når det er mest naturlig å oppholde seg ute.



Sol- og skyggediagram, Storelva Arkitekter AS

6.7 Trafikkforhold

Planforslaget vil medføre økt trafikk inn og ut av Haugs gate som følge av etablering av nye boenheter. Med planforslaget legges det opp til en økning fra åtte enheter (avkjøringer) tilknyttet Haugs gate med etablering av inntil 32 nye boenheter, eller 27 boenheter og næring. Dette vil være en betydelig økning sammenlignet med dagens situasjon. Eksisterende kryss og avkjøring fra Hønengata er ikke dimensjonert for økt trafikkmengde. Med planforslaget legges det opp til overkjørbar belegning fra Haugs gate mot Hønengata og en oppstramming av gateløpet med fortau og gangsoner på begge sider av Haugs gate for deler av gaten mot Hønengata. Selv om planen medfører økt trafikk vil tiltakene bedre oversikt og trafikkforhold i Haugs gate, og forholdene for gående og syklende vil forbedres ut fra eksisterende situasjon.



Til venstre, gjeldende situasjon Haugs gate. Til høyre, ny situasjon med fortau og breddeutvidelse av Haugs gate mot Hønengata fra tegning C01 fagnotat veg, vann, avløp og overvann

I fagnotat veg, vann, avløp og overvann anbefales det ellers å gjøre trafikkregulerende tiltak i Prinsens gate med forbud mot gjennomkjøring for å redusere trafikkbetlastning. Det anbefales også å vurdere parkering forbudt-skilt i Haugs gate for å sikre tilstrekkelig kjørebane for møtefri trafikk og å unngå innsnevring av veibanen. Reguleringsplanen kan ikke bestemme skilting på kommunal vei, og kommunen oppfordres derfor til å vurdere disse forholdene og eventuelt gjøre skiltvedtak.

6.8 Barns interesser

Planforslaget vurderes å ha liten konsekvens for barn og unges interesser. Eksisterende arealbruk er hovedsakelig til bolig, noe som videreføres med ny plan. Det legges til rette for lekeareal innenfor ny bebyggelse som er skjermet fra støy og trafikk fra Hønengata. Lekeområdet planlegges med fokus på kvalitet og skal også kunne fungere som møteplass på tvers av aldersgrupper. Selv om planforslaget antas å medføre trafikkøkning inn i Haugs gate, etableres det tiltak for å motvirke negative virkninger og gaten strammes opp med fortau og gangsoner på begge sider i deler av gaten.

6.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor skolekrets for Ullerål barneskole og Hov ungdomsskole.

I Hønefoss nord er det totalt fire barnehager hvorav en barnehage er kommunal, og tre barnehager er private. Videre er det ytterligere totalt 7 barnehager innenfor Hønefoss sentrum og Hønefoss syd.

For øvrig er det et godt tjenestetilbud innenfor helse og service i Hønefoss.

Ringerike kommune har i dag god kapasitet på skoler og barnehager, og planforslaget vurderes ikke å legge opp til en utbygging som er så omfattende at det vil ha betydning for sosial infrastruktur.

Planforslaget legger opp til etablering av sentrumsnære, mindre leiligheter med sosiale møteplasser i fellesfunksjoner som felles uteoppholdsarealer og felles hagestue. På denne måten kan den planlagte utbyggingen bidra til å møte den forventede veksten i andelen eldre i befolkningen, ved at eldre kan få trygge, sentrumsnære boliger som legger opp til at flere kan klare seg selv i hjemmene sine og redusere behovet for helse- og omsorgstjenester.

6.10 Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming og tilgjengelighet sikres ved at ny bebyggelse prosjekteres og oppføres i tråd med gjeldende krav for universell utforming og tilgjengelighet. Nye boliger skal være tilgjengelige boenheter.

For øvrig ligger planområdet i et relativt flatt område, og det er fortau langs hovedgaten – Hønengata – hvor det er mulig å ta seg trygt til dagliglivets funksjoner som butikk mm.

6.11 Energibehov – energiforbruk

Ny bebyggelse oppføres i tråd med gjeldende krav for energi og vil oppføres med tidsmessig isolering, tekniske anlegg og energiforsyning. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og krav om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg følger av *Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud*.

6.12 ROS

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er gjennomført i henhold til metode for analyse fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder om ROS-analyser i reguleringsplaner. Komplette ROS-analyser følger vedlagt planforslaget. Gjennomgang av risikofaktorene viser at ingen hendelser medfører uakseptabel risiko. Identifiserte hendelser har enten akseptabel eller tolerabel risiko gitt at risikoreduserende tiltak implementeres. De viktigste risikoforholdene knytter seg til ekstreme nedbørsituasjoner, overvann og ulike trafikkforhold.

Samlet sett vurderes planen å ha håndterbare virkninger for samfunnssikkerhet forutsatt at anbefalte tiltak gjennomføres i tråd med reguleringsplanbestemmelsene.

6.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget anses å ha små økonomiske konsekvenser for kommunen isolert sett, og utløser ikke behov for investeringer i sosial infrastruktur som skole og/eller barnehage og sykehjem. Kostnader for opparbeidelse av fortau og oppgradering av Haugs gate og VAO-ledninger vil avklares gjennom utbyggingsavtale. Kommunen har allerede drift av Haugs gate, og etablering av fortau vil medføre minimale økninger i driftskostnader for kommunen.

Indirekte kan planen legge til rette for at flere eldre kan bo hjemme lengre i tilpassede boliger nær butikk og andre hverdagslivsfunksjoner. På den måten kan planen bidra indirekte til at kommunen sparer kostnader.

6.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger opp til at det kan etableres tjenesteyting og forretning innenfor området. Etablering av næringsvirksomhet i form av tjenesteyting eller forretning kan bidra til å styrke sentrumsområdene av Hønefoss, og bidrar til å legge til for arbeidsplasser og lokal verdiskapning.

6.15 Interessesmotsetninger

Utvikling av området kan skape interessesmotsetninger mellom bevaring av bygningsmiljø og utvikling. For naboer kan ytterligere fortetting fortone seg som en interessesmotsetning da økt trafikk og ny bygningsmasse gir endringer i nabolaget. Samtidig er det en målsetning nasjonalt og lokalt å fortette innenfor bymiljøene. Lokal fortetting innenfor byen kan gi redusert bilbruk og gjør det lettere å gå, sykle eller bruke kollektivtransport i hverdagen. Dette reduserer klimagassutslipp og lokal forurensning. Fortetting reduserer også behovet for å bygge ut nye områder og bidrar derfor til bevaring av natur og jordbruksarealer. Ved å fortette innenfor bebygde arealer reduserer man også byspredning og kostnader til infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm. Fortetting bidrar dermed til en effektiv arealbruk. Flere mennesker i sentrumsområdene vil også styrke grunnlaget for butikker, kulturtilbud og tjenester lokalt, og kan bidra til levende og trygge bymiljøer.

6.16 Avveining av virkninger

Planforslaget for kvartal Hønefoss og Haugs gate innebærer en helhetlig utvikling som balanserer loka identitet og kulturverdier med behovet for utvikling og fortetting i Hønefoss by. Selv om planen ikke legger opp til å rive bygg med spesiell verneverdi, innebærer planen riving av bygg i et lokalt

verneverdig område. Planforslaget identifiserer og legger til rette for bevaring av viktige lokalhistoriske kvaliteter og bygningsmiljøer samtidig som utvikling innenfor planområdet også bidrar med nye kvaliteter og bidrar med faktorer som gir en effektiv arealutnyttelse og styrking av Hønefoss by.

Eksisterende renovasjonsbiler ser ut til å klare svingradius på kjørebane. Deler av sporingskurven med 12 m svingradius går over fortau på nordsiden av Haugsgate for utrykningskjøretøy og eventuelt endrede renovasjonsbiler. En utrykningssituasjon med brannbil vurderes som et unntakstilfelle, og løsningen er vurdert som akseptabel sett opp mot at dette er et sentralt kvartal med lite tilgjengelig areal. Løsningen vurderes som akseptabel sett opp mot samfunnsnyttene med fortetting med samordnet areal- og transportplanlegging.

Planen vurderes samlet å ikke ha vesentlig negative konsekvenser sammenlignet med eksisterende arealutnyttelse innenfor området og samfunnsnyttene med fortetting og samordnet areal- og transportplanlegging.

7. Innkomne innspill

7.1 Merknader

Oppstart av planarbeidet ble varslet 29.02.2024 med frist for innspill 05.04.2024. Det ble mottatt 14 innspill til varsel om oppstart. Det er ikke mottatt innsigelser fra overordnede myndigheter til planarbeidet. For fullstendig oversikt over mottatte innspill, se vedlagt skjema vurdering av innspill.

Samlet sett er overordnede myndigheter positiv til planforslag som legger til rette for kompakt utbygging av et sentralt område av byen. Buskerud Fylkeskommune (BFK) vurderer i sitt innspill flere sider, og har gitt en utførlig uttalelse i forhold til eksisterende bebyggelse og kulturminnemyndighetens vurdering av bygningsmiljø og landskap. Fylkeskommunen vurderer at enkeltbyggene som foreslås revet har noe høyere verdi enn det som står i kommunens tidligere registreringer, og anbefaler bevaring.

Seks naboer har gitt innspill, i tillegg til Holttangen vel. Naboer er delt i synet om prosjektet, mens noen mener at det er positivt med flere sentrumsnære boliger, mener andre at vist eksempel for bebyggelse ikke passer inn i nabolaget. Naboer viser for øvrig til trafikkforhold hvor gatenettet i Prinsens gate og Haugs gate i dag er smalt.

8. Reguleringsplanens dokumenter

Nr.	Tittel	Utarbeidet av	
01	Planbeskrivelse	Storelva Arkitekter AS/ HRP AS	
02	Reguleringsplanbestemmelser	Storelva Arkitekter AS/ HRP AS	
03	Plankart	Berntsen Plan & Oppmåling AS	
04	ROS-analyse	HRP AS	
05	Vurdering av innspill til oppstart av plan	Storelva Arkitekter AS/ HRP AS	
06	Kulturminnefaglig rapport	HRP AS	
07	Illustrasjonsplan	Storelva Arkitekter AS	
08	Perspektiver	Storelva Arkitekter AS	
09	Fasader, snitt og plan	Storelva Arkitekter AS	
10	Sol- og skyggediagram	Storelva Arkitekter AS	
11	Støyutredning	ApiAku Lars Oftedahl	
12	Områdestabilitetsvurdering	Terraplan AS	
13	Geoteknisk datarapport	Terraplan AS	
14	Geoteknisk notat -Uavhengig kvalitetssikring	GeoKonsept AS	
15	Fagnotat veg, vann, avløp og overvann	Dordi Skjevling AS	