



Oversendelsesbrev til

planforslag for Haugsgate-Hønengata

Om revidert planforslag etter kommunens tilbakemeldinger:

Planforslaget inkluderer de aller fleste av kommunens innspill. De punktene som ikke er innarbeidet er begrunnet i dette oversendelsesbrevet og i planforslaget.

Planforslaget vurderes som komplett, og vi ber om at planforslaget slik det fremstår legges frem til politisk behandling.

Om vektinger og vurderinger som er gjort i planforslaget:

Det er i planforslaget vektlagt at prosjektet samlet skal være gjennomførbart. Å utarbeide reguleringsplan og å bygge er kostbart. Planforslaget legger opp til mindre universelt tilgjengelige boenheter med primært eldre som målgruppe. Boenhetene er planlagt utformet etter kriterier for husbankfinansiering og livsløpsstandard. Boenheten ligger sentrumsnært og vil kunne være attraktive også for unge. Kommunens kulturminneregistrering viser at samlet vurdering for bygningene i Hønengata 25 og 27, og Haugs gate 10 og 12 er vurdert som lav. Det er gjort betydelige endringer på Hønengata 25 og 27 og Haugsgate 10, slik at de fremstår som lite autentisk. Volumene bidrar til det kulturhistoriske området, men byggene i seg selv vurderes som å bidra mindre i det kulturhistoriske området. Å utarbeide reguleringsplan og å planlegge for å erstatte tilsvarende volum vurderes ikke som gjennomførbart økonomisk, og er derfor ikke planforslaget. Det er derfor ikke lagt opp til f.eks. fysiske mellomrom mellom bebyggelse på felt BAA1. Ny bebyggelse plasseres i eksisterende byggegrenser for å videreføre eksisterende kvartalsstruktur. Takform er sikret som saltak. Uteoppholdsareal løses på terreng.

Sporingskurve er vurdert i samråd med HRA i form av testkjøring og skriftlig kommunikasjon. Lastebilstørrelse 10 m (renovasjonsbil) og 12,2 m (brannbil) er lagt til grunn. Det er illustrert og sikret mulighet for sporingskurve 12 m i planforslaget i form av overkjørbart fortau. HRA kan imidlertid klare mindre sporingskurve enn det kommunen krever, og dermed kjøring utelukkende på kjøreveg. En situasjon med brann og redning vurderes som mer unntak, og det vurderes å være tilstrekkelig løst i planforslaget uten å redusere utbyggingspotensialet, og uten å redusere sannsynligheten for et gjennomførbart prosjekt.

Planforslaget vurderes samlet å være i tråd med overordnede planer om samordnet areal og transportplanlegging, og å legge til rette for fortetting i bynære strøk.

Om justeringer som er gjort i planforslaget:

- Bestemmelser om gesims, opplett og uttrykk er strammet inn etter føringer fra kommunen.
- Bestemmelser om MUA er strammet inn etter føringer fra kommunen.
- Bestemmelser om BRA er strammet inn etter føringer fra kommunen.
- VAO planlegges løst mot Ullerålgata i tråd med hva kommunen har bedt om.

- Det er ikke lagt opp til bredere gate i Haugsgate. Sporingskurver fra befaring med HRA er lagt til grunn for snuareal for renovasjon. Sporingskurver med 12 m svingradius er hensyntatt ved at sporingskurven ligger over fortau som utføres overkjørbart. Det er ikke vurdert som økonomisk gjennomførbart å redusere areal og volum på bebyggelse til fordel for bredere gateløp. Se planbeskrivelse for detaljert beskrivelse og redegjørelse.

Om endringer som er gjort i bestemmelsene siden oversendelse av planforslag

25.11.2025:

Kommunens innspill til bestemmelsene med spor endring, i foreløpig og endelig tilbakemeldingsbrev, samt formidlet i møter og referat fra dialogmøter er i all hovedsak tatt med i justerte bestemmelser. Vedlagt planforslaget følger planbestemmelser med spor endring. Mindre korrigeringer med punktum og skrivefeil er ikke medtatt i spor endring, men godtatt. Punkter som ikke er direkte videreført kommenteres punktvis under.

- Bestemmelse 3.1 Universell utforming.
TEK 17 angir tydelig når det er krav om universell utforming og når det er krav om universell tilgjengelighet. Dersom kommunen fjerner ordet «som» betyr det uklar bestemmelse når man ikke samtidig benytter begrepene i TEK17. I praksis kan det betyr at det pålegges universell utforming av boligbygningene på lik linje med arbeids- og publikumsbygninger dersom de skal kunne benyttes av alle, samt at det i praksis stilles strengere krav enn TEK17 på andel universelt utformede boliger. TEK17 regulerer andel universelt tilgjengelige boliger og hvordan disse skal utformes. Det vurderes ikke som riktig at kommunen skal pålegge utbyggingsprosjekter strengere rammer for universell utforming enn det TEK17 angir og det overordnede planer som kommuneplanens arealdel og kommuneplanens samfunnsdel pålegger. Det presiseres likevel at det planlegges for 100 % universelt tilgjengelige boliger og etter husbanken krav og 100% universelt utformet uteareal og kommunikasjonsareal etter TEK17.
- Bestemmelse 3.8 Fjernvarme.
Det er kun stilt krav om tilknytning til fjernvarme for felt BAA1-2. Det er ikke stilt krav om tilknytning til fjernvarme for øvrige eneboliger/småhusbebyggelse da det i all hovedsak er eldre eksisterende bygninger. Det er presisert gjeldende kun for felt BAA1-2 for å tydeliggjøre at eventuelle søknadspliktige tiltak på eksisterende boliger ikke utløser krav om tilknytning til fjernvarme.
- 8.1. Forslaget til bestemmelser er tatt med, men kortet noe ned. Innholdet vurderes som godt ivaretatt uten det siste avsnittet som er hentet fra byplanen med de opplistede punktene.

Om øvrige tilbakemeldinger fra Ringerike kommune som ikke er tatt med i planforslaget:

- Renovasjonsareal reguleres ikke inn i plankartet. Det har vært korrespondanse om renovasjon med HRA. Det er uhensiktsmessig og lite fremtidsrettet å regulere inn renovasjonsareal, da det forhindrer muligheten for mindre justeringer i detaljprosjektering og det forhindrer muligheten for bedre løsninger. Naboer tilstøtende renovasjonsanlegg er orientert om renovasjonsanlegget, og har til forslagsstiller godkjent plasseringen. Illustrasjonsplanen viser én mulig løsning som er skriftlig akseptert av HRA. HRA forhåndsgodkjenner ellers ikke renovasjonsanlegg, men

Dato: 16.06.2026

godkjenner anlegg først når de er helt ferdig opparbeidet. Det finnes mange ulike typer nedgravde renovasjonsanlegg, og det er ikke ønskelig, og anses ikke som ønskelig heller fra kommunen om man må søke om dispensasjon fra nylig vedtatt reguleringsplan dersom det viser seg å være hensiktsmessig med mindre justeringer av plassering og utforming. Med bakgrunn i dette reguleres ikke renovasjon inn i plankartet, og det er dette vi ønsker at skal forelegges politisk behandling.

- Parkeringsareal ønskes ikke regulert inn i plankartet, men illustrasjonsplanen viser én mulig løsning, som kan bli justert i detaljprosjektering. Dersom det viser seg å ikke være gjennomførbart å etablere næringsvirksomhet i førsteetasje mot Hønengata, men at det istedenfor etableres boligformål, slik det er i store deler av eksisterende gateløp i Hønengata, er det uhensiktsmessig å regulere i parkeringsareal. Dersom arealene på felt BAA2 blir bolig også i plan 01, eller det i fremtiden ikke er behov for overflateparkering tilknyttet næringsareal kan dette arealet nyttes til MUA. Dersom arealet reguleres til parkering i plankartet, må det da i fremtiden søkes om dispensasjon fra dette. Med bakgrunn i dette reguleres ikke parkering inn i plankartet, og det er dette vi ønsker at skal forelegges politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Adeline Arnesen

Daglig leder Storelva Arkitekter AS

www.storelvaarkitekter.no.