



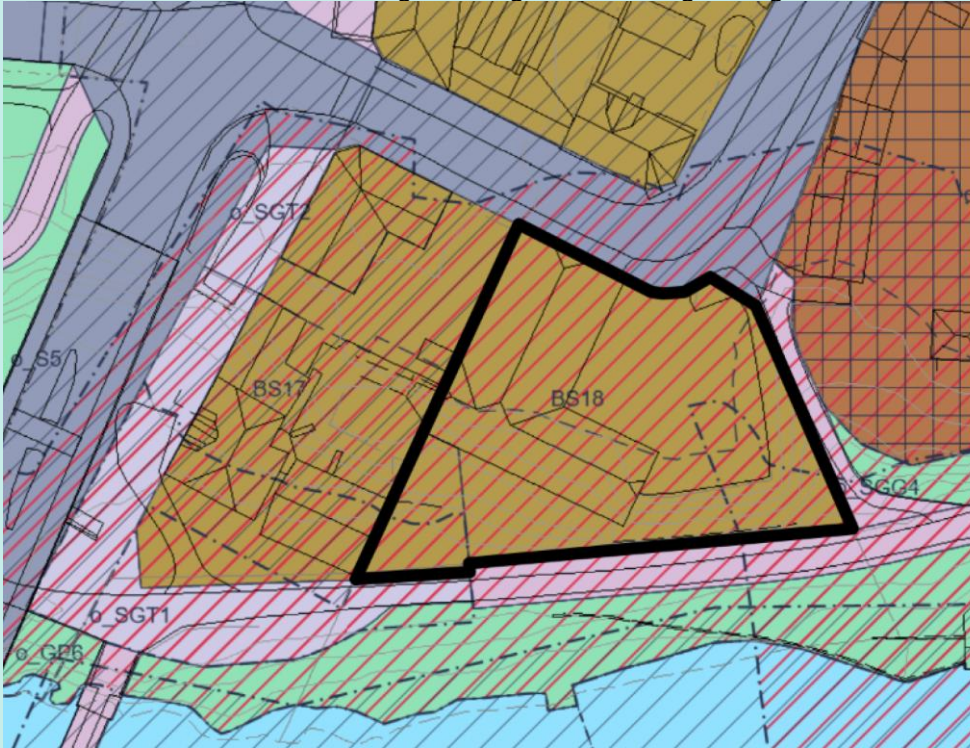
RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Strandgata 3, 3513 Hønefoss. Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsformål med kombinasjon av boliger, kontor og næring.
Eiendom (gnr./bnr.)	317/301
Forslag til plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering / ordinær endring ☐ Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Strandgata 3
Temaer som ønskes diskutert	Mulighet for å benytte elvelangs som adkomst for brann- og redning. Uteoppholdsareal- primært på tak og på private balkonger, samt offentlig tilgjengelig leke- og oppholdsareal mot elvelangs. Foreløpige vurderinger og innspill fra HRA. Eventuelle innspill om grunnforhold, anleggsfase og overvannshåndtering. Eventuelt annet som kommunen måtte ha innspill om.
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Org nr: 919 009 659, Strandgata 3 Eiendom AS, Tollbugata 69, 3044 Drammen
Skjema er utfyllt av	Storelva Arkitekter AS v/ Adeline Arnesen
Dato for utfylling	13.03.2025

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet			
Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Bokvalitet AS v/ Erlend Søraker	92806389	erlend.soraker@bokvalitet.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Storelva Arkitekter AS v/ Adeline Arnesen	45254695	adeline@storelvaarkitekter.no
Grunneier(e)*	Bokvalitet AS v/ Erlend Søraker	92806389	erlend.soraker@bokvalitet.no
Andre	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
☒ Planinitiativ	Se krav neste side
☒ Kart med forslag til planavgrensning Felt BS18 i tråd med feltets avgrensning i Områderegulering Hønefoss	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan
	
☒ Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag på siste side
☒ Annet	Vedlagte skisseutkast på utforming og volum.

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a.	Formålet med planen Hensikten med planen er å tilrettelegge for sentrumsformål med kombinasjon av boliger, kontor og næring.
b.	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet Planområdet inkluderer felt BS18 i Områderegulering Hønefoss. Planarbeidet vil få virkninger utover planområdet ved at det tilrettelegges for at økt antall mennesker kan bo og leve i Hønefoss sentrum. Planen vil bidra til å utnytte bedre potensialet for aktivitet elvelangs i byen.
c.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak Planlagt bebyggelse er et sammenhengende bygg i Strandgata 3 med arealer for både bolig, kontor og næringsarealer med serveringslokaler eller lignende. Det ønskes fleksibelt arealformål, da planlagt bruk og fordeling av arealer ikke er bestemt, utover at det ønskes primært boliger fra og med 2 etasje. Det planlegges 1-2 etasjer med parkeringskjeller med bilheis. I «bakgård» mot Strandgata planlegges det for nedgravd renovasjon og overflateparkering, samt sykkelparkering.
d.	Utbyggingsvolum og byggehøyder Utbyggingsvolumet følger i hovedsak føringene fra Områderegulering Hønefoss. Reelle etasjehøyder er imidlertid høyere enn forutsetningene som ble gjort i Områderegulering Hønefoss, og byggegrensene som ønskes foreslått i detaljregulering vil derfor være noe høyere enn byggegrensene i Områderegulering Hønefoss. Prinsippene fra kvalitetsprogrammet i byplanen er trapping av volumer. Kvalitetsprogrammet illustrerer også hhv 4 og 2 etasjer mot Sundgata. Planinitiativet trapper seg med estimert 2 etasjer, 2 etasjer med inntrukket 3.etg, tre etasjer, 4 etasjer og 3 etasjer med inntrukket 4.etg. Se utkast på volumskisser.
e.	Funksjonell og miljømessig kvalitet Nytt bebyggelse vil tilfredsstillende krav til funksjonell og miljømessig kvalitet.
f.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser Tiltaket tilpasser seg omgivelsene ved å bryte opp i flere mindre volumer. Farger er ikke satt- men påførte tegning for å illustrere oppdelingen bedre. Tiltaket forholder seg til Riddergården ved å trappe volumet mot Riddergården. Det kan være aktuelt med ekstra omtanke på detaljering av vinduer og detaljer på nybygget mot Riddergården for å spille videre på det historiske området.
g.	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid Planinitiativet vurderes å være helt i tråd med overordnede planer, blant annet reguleringsplan og KPA ved både å fortette i sentrumssoner, tilrettelegge for bolig og aktivitet i byen, aktivisering av elvelangs og det å transformere og videreutvikle eksisterende bygningsmasser.
h.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet Blant annet Buskerud Fylkeskommune vil ha interesser om kulturminner sett opp mot at planinitiativet ligger rett ved Riddergården. Det vurderes likevel ikke å være interessekonflikt- men at det vil være viktig med tilpasning mot kulturminnet. Strandgata 3 vil i tillegg kunne bidra til at interessen rundt Riddergården øker, ved at flere mennesker ferdes i området og kan oppdage og bruke området rundt Riddergården.
i.	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet Det skal utarbeides geoteknisk rapport og VAO-plan i forbindelse med planen. Støy- og støvforurensning og trafikksikkerhet vil ivaretas i planarbeidet gjennom kvalitative vurderinger og tilhørende relevante plangrep/bestemmelser. HRA skal involveres i valg av løsning for avfallshåndtering og trafikksikkerhet.

	Det er relevant å se på helhetlig brannkonsept i forbindelse med planen, da det kan være aktuelt å benytte elvelangs som innsatsvei i tillegg til adkomst fra Strandgata. Innspill fra kommunens brannenhets tas imot med takk.
j.	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart Statsforvalteren, Buskerud fylkeskommune og NVE vil varsles ved planoppstart, og relevante organisasjoner som kan ha innspill opp mot bebyggelse nær Riddergården, samt eventuelle andre myndigheter kommunen måtte mene bør varsles.
k.	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte Eiere av Gledeshuset vil involveres i planarbeidet for det som måtte angå de, deriblant utforming av uteareal som støter mot Gledeshuset. Kommunen vil være relevant å samarbeide med opp mot elvelangs, adkomster o.l.

l.	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.
----	---

		Ja	Nei
Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6.	KU-forskriftens § 6 a)		x
	KU-forskriftens § 6 b)		x

Begrunnelse:

Planen og tiltaket er ikke oppført i KU-forskriftens vedlegg I eller vedlegg II da det planlegges for boligformål/ kontor og næring på en eiendom som allerede er bebyggt, ikke har synlig naturverdier, ikke har landbruksverdier eller lingende og er på kun ca 1,9 mål.

		Ja	Nei
Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	KU-forskriftens § 8, 1. ledd bokstav a).		x

Begrunnelse:

Som beskrevet over; Planen og tiltaket er ikke oppført i KU-forskriftens vedlegg I eller vedlegg II da det planlegges for boligformål/ kontor og næring på en eiendom som allerede er bebyggt, ikke har synlig naturverdier, ikke har landbruksverdier eller lingende og er på kun ca 1,9 mål.

Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9 a-d:

9.

a) Planen har sentral beliggenhet i Hønefoss. Det skal ikke foregå vesentlige rivningsarbeider, kun plan 02 med takkonstruksjon planlegges revet. Byggearbeidene vil medføre utgravning av parkeringskjeller og gjennomføring vil planlegges forsvarlig av ansvarlige foretak.

b) Det antas ikke at det er miljøverdier som blir vesentlig berørt av planen. Arbeid nær Storelva skal planlegges forsvarlig, og grunnforhold og overvannshåndtering vil være en del av planarbeidet. Det er relevant med bestemmelser knyttet til anleggsfasen og overvannshåndtering i reguleringsplanen.

c) Det er ikke forventet at planen vil ha vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall, da det ikke planlegges for noe form for industri. Anleggsfasen planlegges å bli ivaretatt gjennom bestemmelser i reguleringsplanen.

d) Planområdet har tilsynelatende ingen naturressurser og dermed ingen vesentlige virkninger som følge av bruken av naturressurser. Det er relevant med bestemmelser knyttet til anleggsfasen og overvannshåndtering i reguleringsplanen.

Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. KU-forskriften § 10):

Forslagsstiller vurderer ikke at planen og tiltaket vil få vesentlige ulemper for miljø eller samfunn. Forslagsstiller vurderer at planen og tiltaket vil få positive virkninger for samfunnet og byutviklingen i Hønefoss ved at det tilrettelegges for økt bruk av Hønefoss sentrum og økt aktivitet i Hønefoss og elvelangs.

Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger (jf. [planforskriften § 2](#), andre ledd bokstav b):

Opplysninger ved vurdering av behov for KU eller ikke følger av dette planinitiativet, og vil foreligge i oppstartsmøtet med kommunen ved at utfylt planinitiativ sendes inn.

Forslagsstiller og plankonsulent vurderer oppsummert at det ikke er behov for KU, og forholder seg ellers kommunens videre føringer.

Regelverk og veiledning for vurderingene finnes på Regjeringen.no, klikk [her](#) eller søk på Regelverk for konsekvensutredninger.

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

I. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive:

- Økt aktivitet i Hønefoss sentrum
- Flere innbyggere i Hønefoss sentrum
- Aktivitetsskapende elementer som offentlig tilgjengelig uteareal/lekeareal mot elvelangs – rett ved Gleshuset og Glatvedt brygge.
- Flere personer som kan gå, sykle og reise kollektivt i byen og regionen.
- Økt aktivitet rundt Riddergården
- Eksisterende bygg Strandgata 3 kan oppgraderes få utforming som harmonerer bedre med omliggende bebyggelse

Negative:

- Tiltaket medfører endringer.

m Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

Oppsummerer som nevnt over:

- Støy
- Støv
- Trafikk og trafiksikkerhet
- Renovasjon
- Brann
- Geo
- Overvann

- n. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? [Byplanen](#) har omfattende materiale om mange ulike temaer, og vil benyttes aktivt i videre arbeid med plan. Utover dette vil alle kommunens/ myndigheters ulike kartlag benyttes aktivt for å kartlegge planområdet godt for å gi gode forutsetninger for å kunne vedta ny reguleringsplan.

Framdriftsplan		
<i>NB! For planer med planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.</i>		
Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
Oppstartsfase. Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker	19.03.2025	16.05.2025
Politisk oppstart/prinsippavklaring. <i>Normalt 8 uker.</i>	-	-
Varsel om oppstart , Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden)	16.05.2025	11.07.2025
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag , normalt 10 måneder	11.07.2025	11.06.2026
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	11.06.2026	11.10.2026
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	11.10.2026	11.12.2026
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	11.12.2026	11.04.2027
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	11.04.2027	11.06.2027
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	11.06.2027	01.01.2028

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess, og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser, eller liknende. En ideell planprosess innebærer at eventuelle avveininger eller prinsippsspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt.

Vi ber om at forslagsstiller tar utgangspunkt i tidshorizontene i tabellen, og foreslår nødvendige endringer i tidshorisonter basert på reguleringsplanen utredningsbehov eller kompleksitet. Det bes om at fremdriftsplanen fylles ut basert på realistiske forventninger til utarbeidelse av planen.

Dersom det er behov for forlengelse av tidsfrister, bes det om at dere sier fra til oss så vi kan avtale dette. Fremdriftsplanen bør oppdateres ved behov. Oppdaterte fremdriftsplaner sikrer at kommunen kan avsette tilstrekkelige ressurser til behandling av planforslag. Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Ofte vil det være behov for endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og før sluttbehandling. Dette kan være justeringen i plankart, bestemmelser, og planbeskrivelse, eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.