



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Strandgata 3

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele oppstartssprosessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

*sett X i hvite bokser

Plan-ID (<i>ikke obligatorisk</i>) og plannavn	522 Detaljregulering for Strandgata 3	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	317/301	

Dato for komplett planintitiativ	19.03.2025	
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss	
Møtedato	06.05.2025 kl. 12:00	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Bokvalitet AS v/Erlend Søraker <u>Fagkyndig:</u> Storelva Arkitekter AS v/Adeline Arnesen <u>Grunneiere:</u> Strandgata 3 Eiendom AS <u>Fra kommunen:</u> Reguleringsavdelingen v/ Linda Nethus, saksbehandler Reguleringsavdelingen, Reguleringsavdelingen v/Hanna Høibø, medsaksbehandler Reguleringsavdelingen v/Nilam Ilyas, avdelingsleder	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad:	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Fagkyndig plankonsulent Storelva Arkitekter AS v/ Adeline Arnesen	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
-----	-----------	-----------------------	--------

x	Kommuneplanens arealdel 2015-2030	Vedtatt 15.09.2019.	Sentrumsformål.
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	Gjeldende plan 430 Områderegulering Hønefoss «byplan» vedtatt med endringer 21.06.2024 (opprinnelig vedtatt 05.09.2019).	Sentrumsformål.

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
387	Detaljregulering	Øya	Nybygg og bevaring boliger og næring
395	Detaljregulering	Nordre Park Boligsameie	Nybygg og bevaring boliger og næring

Forholdet til overordnet plan (områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Planinitiativet er i samsvar med arealformål i plan 431 Områderegulering Hønefoss («byplan»). Arealformålet er i samsvar med gjeldende kommuneplanens arealdel, og også med forslag til revidert kommuneplanens arealdel som ved vedtak vil supplere byplanen der den selv ikke angir noe annet.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. <u>Forslagsstillers begrunnelse:</u> 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 bebygd, ikke har synlig naturverdier, ikke har landbruksverdier eller lignende og er på kun ca. 1,9 mål. <u>Kommunens kommentar:</u> Planforslaget omfatter vedlegg II-tiltak fordi det er næring (vedlegg II 11. j). Tiltakene er til dels konsekvensutredet i plan 431 Områderegulering Hønefoss, men kan ikke automatisk unntas da det forutsettes at de miljømessige og samfunnsmessige virkningene av et konkret tiltak konsekvensutredes. Det legges til grunn at det vil være relativt få planer og tiltak etter § 8 som vil falle inn under forskriftens definisjon av vesentlige virkninger. Vedlegg II har til hensikt å sikre at kun prosjekter med vesentlige virkninger konsekvensutredes i henhold til EIA-direktivets bestemmelser. Vi har vurdert at det ikke er behov for å se på samlede virkninger. På bakgrunn av lovreguleringen vi har i Norge gjennom plan- og bygningsloven, sektorlover og med naturmangfoldloven og vannforskriften legges det til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning likefult blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen.
x	

	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u>
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ, den følger avgrensningen av felt BS18 i "byplan".
	

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivare tatt, begrunn kort hvorfor.
Kommuneplanens arealdel Dersom planforslaget for Strandgata 3 1.gangsbehandles etter at det er vedtatt ny kommuneplanens arealdel så vil den nye kommuneplanen supplere byplanen der den selv ikke angir noe annet.	

Dere må selv sette dere inn i og sørge for at planforslaget ivaretar krav i den nye kommuneplanen.	
Gjeldende områderegulering «byplan» Gjeldende regulering planID 431 Områderegulering Hønefoss “byplan” er førende for planforslaget. ROS-analyse må bygge på byplanens ROS-analyse, eksisterende kunnskapsgrunnlag (se blant annet byplanens konsekvensutredning, eventuelt nyere/mer oppdatert kunnskapsgrunnlag) og bestemmelsene til “byplan”. Detaljreguleringen skal detaljere “byplan”. I oppstartsmøtereferatet er det trukket fram noen av kravene i “byplan”, men forslagsstiller må selv sette seg inn i “byplan” og dens krav ved videre regulering. Så langt kan vi se at planinitiativet <i>ikke</i> ivaretar “byplanens” krav til utforming når det gjelder samspill med og god tilpasning til det fredete anlegget Riddergården og kulturmiljøet rundt Nordre torv. Se byplanens §§ 4.15 og 5.4.18. Hvilken utnyttelse og høyde som kan oppnås må ses nærmere på i en detaljregulering. Planforslaget må vise at det er mulig å oppnå tilfredsstillende stedstilpasning med utnyttelsen som planen åpner for. Forslagsstiller viste til at skissene omfatter bevaring av eksisterende bygg til dekke over 1.etg, noe som kommunen er enig i at er et godt klimagrep. For å oppnå det antall etasjer «byplanen» har som intensjon å tilrettelegge for, vil det bli mindre overskridelser av høydebestemmelsene. Kommunen er kjent med at «byplanens» høydebestemmelser er noe snaue. Det som er viktig for Strandgata 3 er en god tilpasning til Riddergården og kulturmiljøet, mindre overskridelser av regulert høyde vil ikke være et problem i seg selv. Vi opplyste likevel om at politikerne har hatt et noe annet syn i tidligere plansaker innenfor «byplanen». Byplan har overordnede rammer, og hensynene i “byplan” skal ivaretas. Eventuelle fravik fra «byplanens» bestemmelser om f.eks. utnyttelsesgrad, høyde, brukbart uteoppholdsareal med videre skal begrunnes og konsekvensene skal beskrives.	
Prinsipielle avklaringer For at kommunen skal godkjenne oppstart av planarbeid vil det være under forutsetning av at	

kommunen og forslagsstiller er enige om at tiltakene må tilpasses bedre til det fredete anlegget Riddergården og kulturmiljøet rundt Nordre torv, og ivareta kravene i «byplanens» §§ 4.15 og 5.4.18. Vi viser også til tidligere dialogmøte med fylkeskommunen 19.11.2021.

Forslagsstiller opplyste om at tiltak på eiendommen forutsetter at det er økonomisk bærekraft i utbyggingen, dette innebærer at det er en grense for hvor mye utnyttelsen kan reduseres sammenlignet med skissene til planinitiativet.

Kommunen har forståelse for dette, og er også opptatt av at planforslaget skal være realistisk å gjennomføre.

Forslagsstiller ville i oppstartsmøte ha avklart om den ønskede tilpasningen vil innebære reduksjon i høyder og volum.

Kommunen viste til at det er for tidlig å si, men det kan bli nødvendig å nedskalere. Skissene til planinitiativet viser ikke nok tilpasning. Det må først foreligge skisser som viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende stedstilpasning med utnyttelsen som planen åpner for.

Forslagsstiller samtykket til forutsetningen for administrativ beslutning om oppstart av planarbeid som er at bebyggelse som reguleres skal ivareta kravene i «byplanens» §§ 4.15 og 5.4.18 om bedre tilpasning til det fredete anlegget Riddergården og kulturmiljøet rundt Nordre torv. På den bakgrunn kan det, av administrasjonen, godkjennes oppstart av planarbeid.

Det vil presiseres ved oppstart (i annonser og brev mv.) at planinitiativet forutsettes bearbeidet for å ivareta dette.

Særlig for hensyn til anlegg og bebyggelse av nasjonal verdi eller interesse vil Riksantikvarens nyeste bystrategi gi anbefalinger. Tiltak som planen vil tilrettelegge for bør uansett tilstrebes utformet i tråd med disse anbefalingene.

Forslagsstiller tok opp om de bør utarbeide nye skisser av bebyggelsen før de varsler om oppstart av planarbeid. Både forslagsstiller og kommunen mener at det er uheldig å tegne for mye før det innhentes innspill ved planoppstart, vi konkluderte derfor med at det ikke utarbeides nye skisser før de varsler om oppstart av planarbeid.

Kulturmiljø og fredet anlegg

<u>Omgivelsene:</u> Planområdet ligger omkranset av verneverdig og fredet bebyggelse. I øst ligger det fredete gårdsanlegget Riddergården. Ellers er planområdet omkranset av det lokalt viktig kulturhistoriske området Nordsida og Blyberghaugen, som også Nordre torv er en del av. Dette området ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø i «<i>byplan</i>». Store deler av området er også definert som «verneverdig tett trehusbebyggelse». Fylkeskommunen har tidligere vurdert at kulturmiljøet har nasjonal interesse. <i>Etterskrift: De fleste av enkeltbyggene i nærheten er tidligere vurdert å ha middels, høy eller svært høy verneverdi (svært høy gjelder riddergården).</i> <u>Utredningstema:</u> Planforslaget vil kunne få vesentlige virkninger for fredet anlegg Riddergården og kulturmiljø i området Nordre torv. Forholdet til kulturminner og kulturmiljø er et viktig utredningstema for planprosessen. Utredningen skal innarbeides i planbeskrivelsen. <u>Krav til utforming:</u> Ny bebyggelse må tilpasses og samspille med kulturmiljøene, og sikre at områdets helhetlige karakter videreføres. <u>Prosess:</u> Etter at det er kunngjort oppstart av planarbeid vil vi ta initiativ til et møte med fylkeskommunen som kulturminnemyndighet. De bør involveres tidlig i prosessen med utarbeidelsen av planforslaget. Det ble drøftet tidspunkt for slik møte og om det bør foreligge nye skisser. Det var enighet om at vi tar det etter at det er innhentet innspill ved oppstart. Det var også enighet om at det bør ligge nye skisser til grunn.	
Arkitektur og estetikk Det ligger viktige føringer i «<i>byplanens</i>» §§ 4.13, 4.14, 4.15, 4.16 og 11.1.1 – 11.1.9. etc. Blant annet kan vi nevne god tilpasning til omgivelsene, variert formspråk, høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, variasjon i volumer og høyder, blågrønnstruktur, boligsammensetning med mer.	

Atkomster og gangakser skal være belyste slik at man kan føle seg trygg. Formingsveilederen vil være retningsgivende, blant annet for lyssetting og fargevalg.

Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv og omgivelsene.

Mot Strandgata og Riddergården:

Ny bebyggelse må tilpasses bedre til eksisterende bebyggelse i Strandgata, rundt Nordre torv og oppover Hønengata med hensyn til gesims- og mønehøyder, takvinkel og takform. Andre karaktertrekk ved eksisterende bebyggelse forutsettes også videreført som for eksempel fasadelengder, arker, etasjebånd, vindusutforming, rytme i vindusplassering, farger og materialbruk. Dette må vises i fasadeoppriss, se illustrasjonskrav i referatets pkt. 10.

Forslagsstiller viser til at konseptet bygger på at eksisterende bygg beholdes til og med 1. etasje over bakken, og at dette derfor gir noen begrensninger når det gjelder tilpasning. Forslagsstiller mener at saltak mot Strandgata blir uaktuelt men ensidig skrå mot gata, en slags hybridløsning, kan være aktuelt. Høyde på fasaden mot Strandgata ble drøftet; forslagsstiller lurte på om kommunen mener de bør ned en etasje som Strandgata 1A. Kommunen kan ikke gjøre en vurdering av en teoretisk løsning. Vi innser at kravet til tilpasning krever en del arbeid med skisser. Vi oppfordrer til dialog før innsending av planforslag, om nye skisser som bedre ivaretar tilpasning og samspill.

Ny bebyggelse må med sin utforming og høyde hensynta og samspille med Riddergården, og ikke berøre den eller hageanlegget negativt når det gjelder solinnfall eller sikt til og fra. Det er mulig at ny bebyggelse må trekkes lengre vekk fra Riddergården, og/eller at skalaen på bebyggelsen må brytes ytterligere ned i denne retningen. Parkeringsarealet må ikke skjemme Riddergården, det bør tilrettelegges med mer grøntareal. Det må tilrettelegges i planområdet på en slik måte at det ikke renner mer overvann inn på Riddergården.

Mot elva:

Etter at Strandgata 3 er bygd ut skal Gledeshuset fortsatt oppleves som et signalbygg som skiller seg ut. Det skal også sikres tilpasning til og samspill med kulturmiljøet i området Nordre torv og Riddergården. Dette må vises i fasadeoppriss.

I opprissene benytter dere virkemidler for å bryte ned volumet; som fasader som er tilbaketrukket i forhold til hverandre, bruk av farger, detaljutforming/stil/uttrykk, og lekearealet som trekkes opp til 2.etasje. <i>Hensyn til Gledeshuset</i> Ny bebyggelse bør i større grad underordne seg Gledeshuset. Fra før av er det godt tilbaketrukket. I det videre arbeidet må dere vise en løsning hvor nybygget i større grad har «underordnet» seg Gledeshuset gjennom grep knyttet til høyde, fasadeuttrykk, materialer og farger. Ideelt sett hadde nybygget vært lavere enn Gledeshuset. <i>Skalaen</i> Volumet framstår fortsatt som massivt, og skalaen må brytes ned ytterligere ved videre detaljering før 1. gangsbehandling - gjennom grep knyttet til høyde, fasadeuttrykk, materialer og farger. <i>Etterskrift:</i> <i>Samtidig må resultatet framstå helhetlig/harmonisk i seg selv og i forhold til omgivelsene.</i> <i>Vi gjør blant annet oppmerksom på «byplanens» § 4.14 g): Balkonger skal primært være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende.</i> Vindusløse fasader og/eller forstøtningsmurer må unngås - også mot elva-. Hvis dette ikke kan unngås så må de beplantes. Grønne skråninger er å foretrekke.	
Andre virkninger av planen Planområdet ligger tett på friområdet langs elva. Tiltak planen vil tilrettelegge for skal støtte opp under friområdet med dets kvaliteter for allmennheten. Følgende er gode byplanmessige grep fra planinitiativet: • å tilrettelegge arealene mot elva for uteopphold og på en slik måte at de er og oppleves som tilgjengelige for allmenheten. • å tilrettelegge uteoppholdsarealene slik at de har en god sammenheng med Gledeshuset sine. • Ønskene om kombinert formål vil kunne støtte opp under sentrum med alle tilbudene her. Vi støtter ønsket om primært boligformål fra 2. etasje og opp.	
Arealformål i bebyggelsen Ønskene om kombinert formål; bolig, kontor og næring som f.eks. tjenesteyting vil kunne støtte opp under sentrum med alle tilbudene her.	

Vi støtter ønsket om primært boligformål fra 2. etasje og opp. Det kan likevel også være aktuelt å bruke hele bygget til kontor/tjenesteyting. Forslagsstiller spurte om kontorlokaler er etterspurt i sentrum, men tror uansett ikke at det vil være aktuelt med kontorer i hele bygget. Kommunen har ingen oversikt over markedsforholdene, men er opptatt av å følge opp kommunens mål om å trekke kontorvirksomheter inn til sentrum. Dette for eksempel gjennom å vurdere kontor når private igangsetter planarbeid. Vi har også et mål om å tilrettelegge for flere boliger i sentrum. Dette kan gjøre det aktuelt å regulere med fleksibilitet som støtter opp under målene. En viss detaljering av «byplanens» sentrumsformål må likevel regnes med. Statsforvalteren er opptatt av dette, noe som delvis henger sammen med parkering og nullvekstmålet i personbiltransporten. For bruksarealer som ligger på terrengnivå henholdsvis mot Strandgata og elva bør bestemmelsene sikre at de skal brukes til publikumsrettede virksomheter som tjenesteyting (f.eks. bevertning) og forretning. Forslagsstiller er med på at det bør være publikumsrettet i de aktuelle bruksarealene, men ønsker ikke tomme lokaler på bakkeplan og mener videre at slik virksomhet er avhengig av parkeringsplasser på overflaten. Føringer og diskusjon om parkering er satt inn i eget punkt om «Parkering og mobilitet». For å hindre privatisering inntil friområdet langs elva bør ikke bruksareal på terrengnivå benyttes til bolig.	
Bokvalitet og boligsosiale hensyn Det skal være variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser, se føringene i «byplanens» § 4.7. Forslagsstiller tok opp dette med hvilket marked det vil være for leiligheter her, og mener det egner seg mindre godt for barnefamilier. Kommunen har ingen statistikk å vise til, men man skal ikke bare tilrettelegge for de første kjøperne av leilighetene. Boligene med tilhørende uteoppholds- og lekearealer skal være tilrettelagt også for framtidige beboere. Utearealer bør ha en utforming som gir muligheter både for opphold og sosialt samvær, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene for barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Skjerming for støy og forurensning må ivaretas, også hyggelig og tilstrekkelig belysning både ute og inne uten blindingseffekt og med god fargegjengivelse. Trær	

og beplantning er viktig for trivsel, overvannshåndtering og naturmangfold. Prosjektet bør tilrettelegge for god bokvalitet for alle beboere i ulike livsfaser. Viser til Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling. Universell utforming skal ivaretas jf. «byplanens» § 4.12. Universell utforming bør være integrert i hovedløsningen. Det må være god og trygg framkommelighet for gående og syklende og gode sykkelparkeringsløsninger under tak. Kommunen oppfordrer til en differensiert leilighetssammensetning der noen av leilighetene også vil være tilgjengelige for mindre ressurssterke kjøpere. Kommunen oppfordrer også til å se på andre virkemidler som for eksempel «fra leie til eie» og borettslag med halvparten innskudd, halvparten fellesgjeld.	
Kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser v/ Politiet Politiets innspill har til hensikt å sikre at det tas kriminalitets-forebyggende hensyn i planprosesser i kommunen Det skal planlegges med god belysning, innsyn/ åpenhet slik at brukere av området automatisk bidrar til en form for uformell sosial kontroll på hele området. En kombinasjon av næring og bolig hvor beboere representerer forskjellig sosial profil fører til aktivitet på stedet til forskjellige tider av døgnet. I håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser Tryggere nærmiljøer (utgitt av kompetansesenteret for kriminalitetsforebygging i 2017) trekker de særlig frem: Side 6 – 10 kjennetegn for fysiske planleggere. Side 25 – Planlegging for trygghet i boligområder. Side 36 – Planlegging for trygghet i senterområder.	
Uteoppholds- og lekearealer Det skal redegjøres for og tilrettelegges for uteopphold og lek i tråd med «byplanens» § 4.17, arealene som inkluderes i MUA skal vises på illustrasjonsplan med avgrensning og størrelse. Forslagsstiller spurte om kommunen mener det er vist for lite oppholdsarealer på bakkeplan, altså mot Strandgata hvor det er vist renovasjon og parkering.	

Etterskrift: Kommunen vil ikke anbefale felles uteoppholdsarealer på bakkeplan mot Strandgata. Disse vil egne seg dårlig på grunn av luftforurensning.

Endelig arealkrav (størrelse) til uteopphold og lek vil fastsettes i detaljregulering. Der hvor eksisterende forhold tilsier det vil arealkravet kunne reduseres noe dersom det sikres tilstrekkelig kvalitet for felles bruk, lek, opphold og samvær.

Byplanen åpner for at arealer til lek og felles uteoppholdsareal i hvert fall delvis kan tilfredsstilles ved tilgang til dette utenfor feltet, som f.eks. arealene mot elva og arealene rundt Hønefoss skole.

På leke- og uteoppholdsarealer inntil «elvelangs» og Gledeshuset bør det tilrettelegges slik at det er attraktivt både for beboere og allmennheten, altså barn/ungdom og voksne/eldre. Forslagsstiller er enig i dette.

Vi ber dere redegjøre også for trafiksikker tilgang til alternativt lekeareal, hvor barn kan møtes og leke mer uforstyrret av annen aktivitet. Arealene mot elva vil til tider kunne preges av aktiviteten i området rundt Gledeshuset.

Byplanens krav til felles uteopphold er vist på takterrasse. Krav til tilpasning av nybygg til kulturmiljøet rundt vil kunne gjøre det vanskelig å plassere (alt) uteoppholdsareal på tak, siden løsningen kan omfatte skråtak, dette må dere utrede nærmere i planarbeidet.

Forslagsstiller spurte om kommunen vil være positive til uteoppholdsareal på tak hvis det kan kombineres med tilpasning til kulturmiljøet, for eksempel gjennom en hybridløsning for takform med ensidig sal-/mansardtak mot Strandgata.

Kommunen innser at det her kan bli aktuelt med en løsning for takene som også kan ivareta uteopphold på tak samtidig som stedstilpasning ivaretas. Kommunen presiserer at kravet til tilpasning er viktig, det må ivaretas til tross for at «byplanens» krav til størrelse på felles uteoppholdsarealer ikke samtidig kan tilfredsstilles.

Parkering og mobilitet

Parkering for bil

Parkeringsplasser vist under og over bakken kan se ut til å dekke en god del mer enn minimumskravet i byplan.

Det er flere forhold som gjør at det ikke bør tilrettelegges for flere parkeringsplasser for biler enn minimumskravet i byplan; som: beliggenhet i sentrum, tilfredsstillende forhold for gange og sykkel, avkjøringen fra Strandgata og nullvekstmålet i personbiltransporten. Det vil også være offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i nærområdet. Det kan bli aktuelt å tilrettelegge for færre plasser enn minimumskravet, noe som vil være mulig gjennom frikjøp.

Antall parkeringsplasser for biler på overflaten bør reduseres og erstattes med mer grønnstruktur, av hensyn til Riddergården, klimatilpasning, opplevelseskvalitet og naturmangfold.

Forslagsstiller er opptatt av å få tilrettelagt med flest mulig parkeringsplasser på overflaten mot Strandgata, og er skeptisk til å tilrettelegge for arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet uten parkering på bakkeplan. De viste til at folk bruker bil på Hønefoss – både beboere og arbeidstakere (ellers leier de lokaler utenfor byen hvor de kan få parkere på jobben). Forslagsstiller er uenig i at det vil være offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i nærområdet, Tippen er for langt unna.

Kommunen spurte om det ville bli tungvint å parkere under bakken for beboerne hvis mange skal ha ut bilen samtidig eller kommer hjem samtidig (rushtid). Forslagsstiller fortalte at løsningen er som en personheis, en vanlig løsning mange steder, og mener at det ikke vil ta mye tid å få opp hver bil (1 minutt kanskje).

Forslagsstiller viste videre til at også renovasjon og snuareal for renovasjonsbilen skal løses inne på dette arealet.

Kommunen ber dere utarbeide et forslag som best mulig ivaretar ulike hensyn som er fremsatt. Dere må ved innsending beskrive hvordan kommunens føringer i referatet er ivaretatt og begrunne deres forslag til parkeringsdekning. Dokumentasjon bestående av parkeringsregnskap, redegjørelse for forholdet til «byplanens» parkeringsbestemmelser, plantegning for parkeringskjeller (alle aktuelle plan), og illustrasjonsplan med plasser inntegnet.

Kommunen presiserer at det må tilrettelegges for mer grønnstruktur uavhengig av om antall parkeringsplasser reduseres. Det er for mye harde flater, de må brytes opp med grønnstruktur både av visuelle grunner og for å ivareta trinn 1 og 2 i

overvannsstrategien. Arealene mot Riddergården må mykes opp med beplantning. <u>Parkering for sykkel</u> Det står i planinitiativet at det skal tilrettelegges for sykkelparkering på overflaten, men det bør tilrettelegges også for trygg parkering av sykler (i p-kjeller/boder).	
Naturgitte forhold Det er illustrert bebyggelse og tiltak som reduserer grøntareal i skråningen inntil Gledeshuset. For den illustrerte nye fløyen i øst vil flomsikker utbygging kunne kreve annen plassering og høydeplassering (se eget punkt om flom, ras og skred). Arealene rundt Hønefossen vil ved regulering og utvikling i tråd med <i>“byplanen”</i> på sikt endre landskapet drastisk. Tiltak på Strandgata 3 vil bli svært synlige i landskapet rundt fossen, og det bør tilrettelegges med grønnstruktur ned mot elva/ foran de nederste etasjene i størst mulig grad også av visuelle grunner. Naturmangfold Utplantede planter skal være hjemlige arter, dvs. arter som naturlig hører hjemme i Norge. Det skal ikke plantes ut fremmede arter, eller brukes løsmasser med fremmede arter.	
Flom, ras og skred Avklaring av risiko skal skje senest på siste plannivå; for dette tiltaket i forbindelse med detaljregulering. Fareområder skal vises på plankartet, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i plankart og bestemmelser. <u>Flom</u> Deler av planområdet er i <i>“byplan”</i> regulert med faresone for flom (H320_4), se byplanen (plankartet og bestemmelse § 10.1.3). Arealet ligger i NVE sitt faresonekart, basert på flomsonekartlegging fra 2002. Kartleggingen inkluderte ikke hele planområdet. Ny fløy er delvis plassert innenfor faresonen og mye av eksisterende bygg og ny fløy ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, som er en mer grovkornet kartlegging. Hvis dere ønsker å plassere byggverk innenfor aktsomhets- eller fareområde så må dere dokumentere at reell fare hensyntas for aktuell sikkerhetsklasse F2 (jf. TEK17 § 7-2).	

Forslagsstiller etterspurte en flomsonevurdering levert til kommunen med forprosjekt for vridning av landkaret på Hønefoss bru.

Etterskrift: Kommunen bekrefter at den aktuelle utredningen (modelleringen) er lagt til grunn for krav til sikring fra kote +70,1 i plan 421 Lloyds marked på VN1. Kote 70,1 er hentet fra vannlinjeberegningen fra 2020, som ser ut som å bruke data fra Norconsult2016 NVE2003 som grunnlag.

Kommunen krever at flomlinjeberegningen oppdateres.

Dere må få en fagkyndig til å vurdere om datagrunnlag og resultat fra beregningene fremdeles er relevante, og evt. gjennomførte beregninger med nye grensebetingelser (vannføring i fossen og vannstand i Storelva). Et sentralt spørsmål er hvor styrende nedre grensebetingelser (NVE 2003) er for vannstanden ved 200-års flom. Det er relevant at det ved Schjongslund er ca. 50 cm forskjell på vannstand mellom NVE2003 og COWI2024.

Nybygg bør primært gis en plassering og høydeplassering over 200-årskoten for flom. Det kan ikke gjøres sikringstiltak som f.eks. flomvoll utenfor planområdet mot elva.

Forslagsstiller synes det er uheldig om det ikke kan bygges med publikumsrettede funksjoner mot elvelangs.

Kommunen er enig i at eventuell bebyggelse tett inntil «elvelangs» bør beholdes publikumsrettede virksomheter. Det kan likevel ikke innredes under kote for 200-årsflom.

Forslagsstiller nevnte at det kunne være aktuelt å trekke de to nederste etasjene til parkering helt ut til eiendomsgrensen under flomhøyde siden de kan bygges tette.

Kommunen sa at dette vil vi ikke anbefale, hensynet til grønnsstruktur ned mot elva veier tyngre enn å tilrettelegge for mer parkering under bakken enn dere allerede har vist.

Områdestabilitet

Planområdet er i "byplan" regulert med fareområde for ras- og skredfare (H310_13), se bestemmelsenes § 10.1.2. Se også § 3.1.9 Grunnforhold.

Planområdet ligger under marin grense og det må fastslås hvorvidt planområdet er et aktsomhetsområde, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred steg 1 – 3 (prosedyre)

kap. 3.2. Dersom det er et aktsomhetsområde iht. veilederen må veilederens prosedyre for videre vurderinger følges. Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.	
Klimatilpasning Det bør reguleres for, og etableres mer grønn- og blågrønn struktur på bakkeplan, for å ruste kommunen bedre for klimaendringer med styrtregn og flommer. Åpen overvannshåndtering er hovedregelen. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og «byplanens» § 4.8. Gjeldende retningslinje krever at 25-årsregnet ivaretas innenfor planområdet. Det vil komme strengere krav i igangsatt arbeid med temaplan for klimatilpasning og overvann, viser til anbefalingen i NVE sin veileder nr. 4/2022. Overvannshåndtering må dokumenteres for hele planområdet i en overordnet helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og mulige løsninger. Blant annet behov for og plassering av infiltrasjonsflater, sedimenterings- og fordrøyningsanlegg og flomveier. Alt overvannet skal som hovedregel håndteres innenfor planområdet med infiltrasjon og fordrøyning, ved bruk av åpne naturbaserte overvannsløsninger som vegetasjon og åpne vannveier eller på annen måte utnyttet som ressurs, for eksempel vannspeil, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes - dette i tråd med pålegg gitt til kommunen om utredning av nitrogenrensning av overvann. Dette vil også gi klimatilpasning, naturmangfold, og uteromskvaliteter, jf. «byplanens» § 4.11. Hvis andre løsninger (tekniske) velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Betydelig reduksjon av avrenning på terreng, kan føre til unødvendig store fordrøyningsvolum. Det kan også bidra til å endre den naturlige vannbalansen i området. Disse momentene må vurderes i overvannsplanen. Hvis dere synliggjør et behov for tekniske fordrøyningsløsninger, må det likevel tilrettelegges for fordrøyning også på terreng. I henhold til kommunens retningslinje skal det tilstrebes at avrenningen fra	

tette flater ledes til og forsinkes på terrenget, særlig gjennom (blå)grønnstruktur, samt infiltreres (trinn 1 og 2). Kommunen nevnte også at hvis deler av taket blir flatt, så bør takvannet vurderes fordrøyd før det føres til overflaten og til elva.

Hvis det blir aktuelt å tillate påslipp av overvann på kommunal overvannsledning, i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, så ligger det en ledning øst for planområdet fra Strandgata til elva, men det er usikkert om denne har kapasitet og vil i så fall måtte erstattes med ny større ledning.

Forslagsstiller tok opp at det vil bli vanskelig å ivareta trinn 2 i retningslinjen for overvannshåndtering; å fordrøye 25-årsregnet innenfor planområdet. Dette fordi det meste av planområdet er planlagt med bygningsmasse, også under overflateparkeringen. De spurte om det kan tillates å fritta for kravet til fordrøyning av 25-årsregnet siden det ligger nær elva. De ønsker heller å forplikte seg til å tilrettelegge med åpen overvannsføring til elva og/eller styrt boring for overvann til elva. Dette vil heller ikke belaste det kommunale nettet.

Kommunen svarte at en slik løsning kan vurderes, men det forutsettes i tillegg fordrøyning ved blågrønne løsninger innenfor planområdet. Løsninger i offentlig friområde må planlegges sammen med Ringerike kommune som er grunneier ned mot elva. Det bør tilrettelegges i hvert fall delvis som en åpen vannvei med vegetasjon. Det må også vurderes av Statsforvalteren og NVE i planarbeidet. Se videre eget punkt under om Vannmiljø og fysiske tiltak i vassdrag.

Flomvei

Overvann som ikke skal håndteres innenfor planområdet skal ledes via trygge flomveier, fortrinnsvis åpne løsninger, til egnet resipient, Storelva. NVE sin veileder nr. 4/2022 anbefaler kommunen å legge til grunn at klimajustert nedbør med 100 års gjentakintervall pluss klimafaktor skal ivaretas på en trygg måte. Dersom dere legger 100-årsregnet til grunn i stedet for 200-årsregnet ber vi dere legge på aktuell klimaprofil fra Klimaprofil Buskerud.

Dere må også beskrive hva som vil skje inne på selve planområdet ved en 100 års nedbørhendelse, altså om selve tiltaket er utsatt for overvannsflom.

Vannmiljø og fysiske tiltak i vassdrag

Urenset overvann fra tette flater på bakken skal ikke slippes rett ut i elva, mens takvann kan føres rett i elva uten rensing. Vi forventer strengere krav (nye statlige retningslinjer), så dere bør tilrettelegge for det. Vi anbefaler filtrering gjennom naturbaserte løsninger. Påslipp på kommunens overvannsledning til elva vil forutsette ny tillatelse fra Statsforvalteren hvis dere må legge ny ledning (kapasitetsøkning). Eventuelt påslipp må også søkes kommunen, viser til kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Fysiske tiltak, også for eksempel for åpen føring av overvann til elva, krever også tillatelse fra NVE etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Etablering av løsninger skal sikres med rekkefølgebestemmelse. Hvis gjennomføring av planen forutsetter tiltak som krever slike tillatelser etter forskrift, også utenfor planområdet slik som åpen overvannsføring og/eller styrt boring for overvann til elva, må dere beskrive tiltakene godt og beskrive hvilke forskrifter det forutsettes tillatelse etter - selv om tiltakene søkes om først i byggesaken. Beskrivelsen må enten ligge i fagutredning eller i planbeskrivelsen slik at det kommer tydelig fram i saken og at de rette myndighetene kan vurdere det allerede i plansaken. Dette for å sikre at planen er gjennomførbar. Hvis slike tiltak forutsettes utenfor egen eiendom så må dere ha avtale med grunneier og et samtykke fra grunneier må sendes inn med planforslaget.	
Vann og avløp VA i Strandgata er gammelt, eksisterende tilkoblingspunkter må fjernes og tettes. Det kan komme krav til oppgradering utenfor planområdet/ tilkoblingspunkt dersom det viser seg å være nødvendig. VA må planlegges sammen med kommunens VA-avdeling og det må utarbeides og sendes inn en VA-plan før planforslaget kan 1. gangsbehandles. Dere må også foreta en brannvannstest, og referere resultatet i VA-planen. Mulige tilkoblingspunkter for vann i kum 70146 og for avløp i kum 69415. Hvis tak- eller overflatevann er ført til fellesledning i dag, må det separeres. Det stilles eventuelt krav til utbyggingsavtale knyttet til separering av overvann og utskifting av VA-ledninger.	
Sikkerhet og beredskap	

Tilfluktsrom: er det tilfluktsrom i planområdet eller i nærheten som kan bli påvirket av planen? Sjekk DSB sitt kart over tilfluktsrom: DSB kart internett Det kommer snart en ny forskrift om tilfluktsrom på høring. Stortinget har nå behandlet Meld.St.9 2024-2025 Totalberedskapsmeldingen. I meldingen er det et forslag om at Stortinget opphever vedtaket fra 1998 om midlertidig byggestopp av tilfluktsrom i nye bygninger. Følgende to vedtak er relevante: vedtak 633 og vedtak 634. Forslagsstiller informerte om at det er tilfluktsrom i eksisterende bygg. Kommunen ber dere i planbeskrivelsen inkludere om det er tilfluktsrom i eksisterende bygg og hvordan det tenkes ivaretatt. Kommunen kan ikke si noe om behandling av søknader om tilfluktsrom etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det er Buskerud Sivilforsvarsdistrikt som behandler slike søknader.	
Brann og utrykning Det skal tilrettelegges for brann og redning i tråd med TEK17 11-17 og brann- og redningstjenestens Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Hvis det ikke er kjørbare vei rundt bygget så må sikkerheten bygges inn i bygget; altså med flere trapperom iht. VTEK (noe som anbefales). Gang-/sykkelveien langs elva er helårsdriftet, det er mulig å kjøre der med brannvesenets kjøretøyer ved behov fra parkeringa bak Riddergården. Det er beskrevet en oppstillingsplass for brannbil som ser ut til å tilfredsstille krav. Vi minner om krav til marktrykk.	
Miljøulemper / trafikkstøy og luftforurensning <u>Trafikkstøy</u> Planområdet ligger innenfor rød og gul støysoner og innenfor avviksområde for støyforurensning. Det kreves en fagkyndig støyutredning hvor det redegjøres for støy fra vei, og i tillegg støv og støy i anleggsperioden. Avbøtende tiltak skal sikres i plankart og bestemmelser. Det vises til byplanens §§ 3.1.6, 4.21 og 9, og T-1442 <i>Støy i arealplanleggingen</i>.	

Forslagsstiller spurte om fagkyndig plankonsulent kan utrede støyen, eller om vi stiller krav til fagkyndig støykonsulent.

Kommunen svarte at det må benyttes en fagkyndig støykonsulent som utarbeider en støyutredning etter metodikken i T-1442, redegjør blant annet for fasadestøyen, antall leiligheter som eventuelt ikke tilfredsstiller anbefalinger om avbøtende tiltak, og avbøtende og eventuelle kompenserende tiltak som anbefales. Vi viser også til endringer 26.05.2025 i M-2061 deriblant i [kap.9.5](#) hvor det er presisert at støyberegninger skal gjøres av fagkyndige, som akustikere eller av andre som har spesialisert seg på beregning av støy.

Luftkvalitet

Planområdet ligger innenfor gul sone, og berøres kanskje av rød sone, jf. luftkvalitetsberegninger gjort i forbindelse med byplan. Det kreves en fagkyndig luftkvalitetsutredning hvor det redegjøres for luftkvalitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak. I tillegg til fremtidig status for luftkvalitet i området, må utredningen si noe om hvilke plangrep man gjør (særlig uteområdet, men også inn klima) og hvordan boligprosjektet skal bidra minst mulig til å forverre luftkvaliteten. Avbøtende tiltak skal sikres i plankart og bestemmelser. Det vises til byplanens §§ 3.1.7 og T-1520 *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*. Se også KU til byplan for kunnskapsgrunnlag, og rapport fra kommunens luftkvalitetsmålinger behandlet i [kommunestyret](#) 03.03.2020 (bh.nr. 39/20, Saksnr. 2017/693).

Kommunen ville komme tilbake til om vi vil stille krav til en fagkyndig luftkvalitetsutredning eller om det kan utredes i planbeskrivelsen av fagkyndig plankonsulent hvordan hensynet til luftkvalitet er ivaretatt etter metodikken i T-1520.

Kommunen har vurdert dette og krever følgende: Eksisterende kunnskapsgrunnlag, se [«byplanens» KU, viser](#) at verdier på fasaden inntil Strandgata overstiger nedre grense for rød sone i henhold til retningslinje T-1520. Innenfor rød sone skal bolig som hovedregel unngås. Det er videre uheldig at leiligheter mot Strandgata ikke vil få stille side. Luftkvaliteten er tidvis problematisk for hele planområdet, og følgende kreves:

- Det må vurderes nærmere av en fagkyndig luftkonsulent om det bør innredes leiligheter mot Strandgata.

• Uteoppholdsarealer må med sin plassering få best mulig luftkvalitet (plasseres mest mulig skjermet / lengst mulig vekk fra Strandgata). • Avbøtende tiltak skal sikres i tråd med anbefalingene i T-1520. T-1442 skal gjennom bestemmelsene gjøres gjeldende for også for anleggsperioden (bygge- og anleggsstøy med mer).	
Atkomst og trafikkforhold Avkjøring fra Strandgata ligger i en sving, hvor også avkjøring til Riddergården er plassert i tillegg til gang-/sykkelvei sørover til elva. Det er Fylkeskommunen som veieier som må stille krav til utforming av avkjørselen, men den forutsettes å ivareta trafikksikkerhet på en tilfredsstillende måte. Kommunen viste til krav til innhold i illustrasjonsplan i pkt. 10, at følgende tas med i tillegg til planområdet: avkjøring over offentlig fortau i Strandgata, offentlig fortau langs planområdet, gangvei i øst fra Strandgata til elva og avkjørselen til Riddergården. Dette for at veieier skal kunne uttale seg til om vegnormal og trafikksikkerhet er tilfredsstillende ivaretatt. Det må redegjøres for konsekvensene ved mertrafikk, eventuelle utfordringer knytta til bilheis både for beboere og ved tilførsel til Strandgata (vil det for eksempel kunne føre til tilbake-blokkering eller plassmangel på overflaten inne på planområdet i rushtida?) <u>Anleggsområde</u> Plassering av anleggsområde og atkomst til dette må beskrives.	
Elvelangs (gang-/sykkelveiene) Det må beskrives hvordan planen eventuelt vil berøre gang-/sykkelveiene til og langs elva. Disse må være tilgjengelig for drift og vedlikehold, samt tilkomst til pumpestasjon ved Glatvedt.	
Renovasjon v. HRA Strandgata er svært trafikkert, så det er viktig at kranbilen får kjørt av veien for tømning av avfall, gitt at det er mulig å snu inne på parkeringsplassen. I planinitiativet er det vist renovasjonsløsning (beskrevet som nedgravd) inne på planområdet, inkludert oppstillingsplass, sporingskurver og snuareal for lastebil. Den er plassert i utkanten av planområdet mot Strandgata, med heising på egen	

grunn, noe HRA foretrekker for å unngå å måtte ferdes inne på området og unngå heising i områder med fotgjengertrafikk. Det kan ikke være parkeringsplasser, lyktestolper eller andre installasjoner inntil anlegget, sikkerhetssone på 2 m, minimum 1 m. Underlaget må være tilpasset stor lastebil og tåle akselvekt på 9 tonn. Det må ikke være veranda eller annet takutstikk over renovasjonsanlegget.

Kommunen:

Vi antar at det er lite sannsynlig at det vil tillates å tilrettelegge for heising (nedgravd renovasjonsløsning) på/over fylkesvei/fortau.

Forurensset grunn

I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurensset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet. Det er usikkert om man finner alunskifer i grunnen.

Hvis forslagsstiller/ tiltakshaver kan dokumentere at det ikke er mistanke om forurensning, kan krav om miljøtekniske grunnundersøkelser frafalles, se «byplanens» § 3.1.1.

Hvis det er fare for forurensset grunn, skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og lages en tiltaksplan for håndtering av overskuddsmasser. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for terrenginngrep. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Se ellers:

<https://www.ringerike.kommune.no/grunnforurensning>

Overvann fra parkeringskjeller må via sandfang knyttes til offentlig spillvannsledning, ikke føres rett ut i elva. Det må redegjøres for om det er nedgravde oljetanker i planområdet.

Massebalanse og krav til massehåndtering

Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, minimum et anslag for hvor mye masser som mulig vil fraktes ut av planområdet (eller som det kan være aktuelt å gjenbruke innenfor planområdet).

I byggesaken vil det før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) stilles krav til at eventuell overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet skal oppgis i m³. For mindre planer er et omtrentlig anslag tilstrekkelig. Dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning. Det må før IG sendes inn en plan for gjennomføring av anleggsperioden, og det må redegjøres for:

– om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes – støv og støy (prognoser og avbøtende tiltak) i anleggsperioden. – hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelse	
Klimagassutslipp, energi, bygg Planforslaget må omfatte vurdering av tiltak jf. § 5.16.1 i foreslåtte bestemmelser til revidert arealdel: 1. Tiltak for å minimere energibruk. 2. Tiltak for å minimere klimagassutslipp. 3. Valg av energiløsninger og byggematerialer. Redegjørelsen skal omfatte tiltak både i anleggsfase, driftsfase (f.eks. tilrettelegging for grønn mobilitet) og knyttet til selve byggene og materialvalg. Se mer i tilhørende "Retningslinje til 5.16.1 Krav om redegjørelse for klima og energitiltak". Siste versjon av bestemmelsene ble lagt fram i møte i Formannskapetets Strategi og plan 21.05.2025 saksnummer 16/25 og ligger som vedlegg til saken. Dere finner sakens dokumenter under det aktuelle møtet her.	
Snøopplag Snøopplag for snøen innvendig i kvartalet må lagres eller kjøres vekk. Det må beskrives i planbeskrivelsen og illustreres på illustrasjonsplan hvordan snøen kan ivaretas og håndteres f.eks. gjennom varmekabler, oppsamling og rensing. Dersom snøen skal kjøres vekk må type kjøretøy for dette spesifiseres og planlegges for i utforming av avkjørselen.	
Framdriftsplan Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling, dette av hensyn til forutsigbarhet både for dere og oss. Etter at planforslag sendes inn for formell 1.gangsbehandling, avsluttes dialogen frem til 1.gangsbehandling mellom forslagsstiller og kommunen. En effektiv planprosess forutsetter oppfølging fra begge parter – kommunen og forslagsstiller.	

5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 med arealstrategi
---	--

x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2025-2029
	Grønn plakart
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
x	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
	Teknisk veilysnorm
	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus forventningsbrev 2025
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
x	Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging

Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
x	SPR Samordna arealbruk og mobilitet
x	SPR Klima- og energi
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
x	Riksantikvarens bystrategi
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
x	KMDs veileder om universell utforming i planlegging
x	Tryggere nærmiljøer - En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her hvordan og hvor dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
x	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Luftforurensning	
x	Lysforurensning	
x	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	

x	Skole	
x	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
x	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5	Teknisk infrastruktur	
x	Energiløsning	
	Bredbånd/fiber	
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	
x	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	
x	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5). Ved nedgravde løsninger må forslagsstiller HRA søke HRA om dette og det må lages en avtale med HRA.	
x	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
6.6	Samferdsel	
x	Veg og trafikk	
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
6.7	Aktivitet for alle	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
x	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger	
x	Uteoppholdsareal	
x	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «X»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Vann, avløp og overvann	
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Avkjørsel, eventuell avtale med veieier	
	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei	Utforming av avkjørsel	
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder	Uteoppholdsareal, lekeareal	
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hva/hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)	I møtet opplyste kommunen om at vi vil gi føringer for medvirkning i detaljreguleringer i byen. Forslagsstiller må	

Aktuelle velforeninger i nabolaget?	avholde et åpent informasjonsmøte, på ByLab. Tidspunkt og sted må opplyses om i kunngjøringsannonse og varselbrev. Tidspunktet må være i god tid før fristen for å komme med innspill til oppstart av planarbeid.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		

9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak. Forslagsstiller kan også ta ut naboliste her [Ringerike kommune - Eiendomsinformasjon](#), men polygonet/utsnitt av hvilke eiendommer som varsles må avklares med kommunen.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev. Dette sendes til kommunen for godkjenning **før forslagsstiller kan varsle oppstart**. Det forutsettes at forslagsstiller/konsulent har nødvendig program for å kunne varsle digitalt ved bruk av org.nummer.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens internettside, og sender lenke til denne som dere kan sette inn i brev og avisannonse og gjerne også på egen internettside.

Se mer om kunngjøring av planoppstart [her](#).

10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Bruk digitalt skjema for innsending av planforslag

Planforslag skal sendes inn digitalt gjennom kommunens [skjema for innsending av planforslag](#). Det vil da bli registrert i kommunens saksbehandlingssystem og komme frem til saksbehandler. I skjemaet blir det opplyst om filtype og størrelse for de ulike dokumentene. Det står også hvilke filer som er obligatorisk å laste opp før du får sendt inn planforslaget.

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format	Plankart skal ha en hensiktsmessig detaljeringsgrad, og høy utnyttelse forutsetter mer detaljering. – formålsområder m. feltnavn (byggeområde, avkjørsel, parkering, renovasjon, grønnstruktur, uteoppholds- og lekeareal etc.) – byggegrenser og ev. bestemmelsesgrenser – maksimal gesims og eller mønehøyde, og linjer for regulert høyde – Sikrings og fareområder (f.eks: frisisiktsoner, støysoner, område med flomfare) – etc.	
BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell	3D-modell sendes inn.	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt. 4 (Kommunens tilbakemeldinger) og 6 (Aktuelle tema for utredning). Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og disponering og utforming av ubebygde arealer. <u>Krav til innhold:</u> byggegrenser (inkludert linjer for regulert høyde), bebyggelsens fotavtrykk, avkjøring over offentlig fortau i Strandgata, offentlig fortau langs planområdet, gangvei i øst fra Strandgata til elva, avkjørselen til Riddergården, interne kjøreveier og gangveier, p-plasser for bil og sykkel, renovasjon og varelevering, inkludert	

	spøringskurver for å snu på egen grunn, oppstillingsplass for brannbil, grønnstruktur, plassering av og størrelse på felles lekeareal og minste uteoppholdsareal (MUA) - felles og privat, disponering og møblering av leke- og uteoppholdsareal, og snøopplag. Den skal i tillegg vise kotehøyder for ferdig terreng.	
Kopi av varslingsdokumenter: - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - Flomsoneutredning - Helhetlig plan for overvannshåndtering - Vann og avløpsnotat - Utredning av områdestabilitet - Støyutredning - Luftkvalitetsutredning		

Illustrasjonsbehov:

Planområdet plassering er svært eksponert, og bebyggelsen ligger også i enden av siktlinja i Hønengata.

Planforslaget må vise og beskrive hvordan nybygg og utearealer vil kunne utformes, hvordan de vil påvirke opplevelsen av Riddergården, Gledeshuset, annen nabobebyggelse og gaten imellom, og hvilke konsekvenser de vil få når det gjelder solinnfall og sikt til og fra Riddergården med hage.

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser bebyggelsen i planområdet sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak. De skal også vise friområdet langs elva, og eksisterende og nytt terreng.
- Fasadeopprissene skal også vise inndeling av fasader, detaljering, materialbruk og farger mm.
- Perspektivtegninger skal vises i øyenhøyde.
- Fjernvirkning og nærvirkning skal illustreres og beskrives, for eksempel fra bybroa, Tippen, Elvelangs, Nordre torg, Hønengata, og Riddergården.
- Sol- og skyggeanalyse: Skal vise situasjon før og etter utbygging for planinitiativet og omkringliggende bebyggelse, ved sommersolverv, jevndøgn og vintersolverv, morgen, dag, ettermiddag og kveld.
- 3D-modell, format: IFC.

11. Kart

Basiskart

Basiskart fås tak i ved å henvende deg til saksbehandler (*midlertidig løsning inntil Info-landkoblingen er på plass*).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Er det uklart hvor eiendomsgrensene går, bør det foretas nærmere undersøkelser iht. pbl. § 33-2. Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, bør forslagsstiller rekvirere oppmålingsforretning for å avklare eiendomsgrensene. Dette av hensyn til planens gjennomførbarhet.

Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer bestilles på samme måte som basiskart.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	Forslagsstiller samtykket til forutsetningen for administrativ beslutning om oppstart av planarbeid: Bebyggelse som reguleres må tilpasses bedre til det fredete anlegget Riddergården og kulturmiljøet rundt Nordre torv, og ivareta kravene i «byplanens» §§ 4.15 og 5.4.18.
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	Planforslaget skal drøftes med regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen)

13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

Fakturaadresse:

Navn	Strandgata 3 Eiendom AS
Adresse	Tollbugata 69
Postnr. og –sted	3044 Drammen
Organisasjonsnummer	919 009 659

15. Annen informasjon

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Innspill eller uttalelser, inkludert krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet.

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 2. gangsbehandling. F.eks. justeringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.

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	16.06.2025
Politisk oppstart/prinsippavklaring. Normalt 8 uker.	-	-
Varsel om oppstart, Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden)	16.06.2025	01.09.2025
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag, normalt 10 måneder	01.09.2025	01.08.2026
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	01.08.2026	01.11.2026

Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	01.11.2026	01.01.2027
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	01.01.2027	01.04.2027
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	01.04.2027	01.06.2027
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	01.06.2027	01.12.2027

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 tidshorisontene 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 det 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.