



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-387
PLANNAVN-Øya
PLANTYPE-35
FA-L12
ESA ARKIV-
14/266
GNR-318/497
Journalpostnr.: 20/10685 - 115
Saksbehandler: Linda Kristin
Nethus
Dato: 07.04.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	20.04.2026
12/26	Formannskapetets Strategi og plan	28.04.2026
52/26	Kommunestyret	07.05.2026

387 Detaljregulering for Øya– Sluttbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan, 28.04.2026 - 12/26

1. PlanID 387 Detaljregulering for Øya vedtas.

Vedtak:

1. PlanID 387 Detaljregulering for Øya vedtas.

Kommunedirektørens innstilling:

1. PlanID 387 Detaljregulering for Øya vedtas.

Sammendrag

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for transformasjon og fortetting i tråd med byplan, med leiligheter, næringsformål og bevaring av verneverdige industribygninger. Turvei «elvelangs» sikres etablert fra utsiktspunktet på Sagdammen og ned til det nye torget rundt pipa når naboplanen 421 Lloyds marked realiseres.

Planforslaget har enda ikke blitt fremmet til 2. gangsbehandling etter offentlig ettersyn i 2014/15. Dette som følge av innsigelse fra Statens Vegvesen som ikke ble løst, og hensynet til arbeidet med overordnet «byplan» (431 Områderegulering Hønefoss) igangsatt 08.07.2017.

Formannskapetets Strategi og plan vedtok [24.01.2023](#) saksnr.: 02/23 at planforslaget skal bearbeides slik at den er i tråd med plan 431 Områderegulering Hønefoss, deretter sendes på begrenset høring til berørte parter og overordnede myndigheter før det fremmes for politisk 2.gangsbehandling. Bearbeidet plan ble sendt på begrenset høring med brev 01.07.2025.

Snøhettas mulighetsstudie (2013) var bygd opp rundt et plangrep for en ny urban bydel med forretning/tjenesteyting i første etasjene i hele planområdet. Når man har gått bort fra det, så vil ikke bygningsvolumene fra 2013 være så aktuelle å bygge slik de er illustrert. Med rene boligfelter blir hensynet til bokvalitet sterkere. Kommunedirektøren har derfor bearbeidet planforslaget noe etter begrenset høring, de viktigste endringene berører feltene til boligbebyggelse. Dette for å bedre sikre en utbygging hvor bokvalitet ivaretas i struktur, leilighetsblokker og uteområder.

De viktigste temaene i høringsuttalelsene (fra overordnede myndigheter) var trafikkstøy, parkering/ hensynet til byplanens nullvekst i personbiltransporten, kulturmiljø og vannmiljø.

Planforslaget er noe bearbeidet som følge av innsendte høringsuttalelser. Det kom også uttalelse fra en nabo. Hun mente at området burde brukes til kulturell virksomhet som kan glede hele befolkningen og trekke turister, hun vurderte det som lite sannsynlig at Hønefoss stasjon antagelig ikke vil bli hovedstoppested for Ringeriksbanen dersom banen realiseres.

Vedtatt «byplan» gir rammer for videre detaljplanlegging av Øya inntil elva og fossen. Bearbeidet planforslag for Øya er i hovedsak i tråd med byplanens rammer, dette gjelder både planforslaget ved offentlig ettersyn og nå til sluttbehandling. Området skal i henhold til «byplanens» målsetninger transformeres med en høy utnyttelse blant annet som følge av nærheten til stasjonen og den sentrale beliggenheten. Dette vil bidra til at transportbehovet reduseres og bygge opp under 10 minutters- byen som et bærende prinsipp. Resten av Øya-området er ferdig regulert i plan 431 Lloyds marked med formål forretning/ tjenesteyting/kontor.

Øya-området har vært under planlegging svært lenge, og kommunedirektøren er fornøyd med at dette området nå kan få en utvikling som gir både boliger og arbeidsplasser. Området preges av industrihistoriske kulturminner og store grå flater. I dag er det ingen virksomhet i området hvor det tidligere var byggevarehandel, og området inntil fossen er i dag utilgjengelig for allmennheten.

Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt bearbeidet, og anbefaler at planen vedtas.

Parter i saken

Forslagsstiller: Bruget Hønefoss AS

Fagkyndig: Norconsult

Kommunestyret 07.05.2026

Behandling:

Offentlig høring før sluttavgjørelse, foreslått av Anne Rønningsbakk, Rødt
Øya er en del av byens indrefilet. Siden denne saken kun har vært på begrenset høring, bør den legges ut på offentlig høring før avgjørelse.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rønningsbakks (Sp) utsettelsesforslag oppnådde 5 stemmer (SV og R) og falt

Formannskapetets innstilling ble vedtatt mot 5 stemmer (Sv og R)

1-KS - 52/26 Vedtak:

1. PlanID 387 Detaljregulering for Øya vedtas.

Formannskapetets Strategi og plan 28.04.2026

Behandling:

Øya, foreslått av Nanna Kristoffersen, Rødt

1. Detaljregulering for Øya vedtas ikke. Fordi saken kun har vært til begrenset høring, ønsker vi at saken legges ut på alminnelig høring.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Kristoffersens (R) forslag, ble kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 4 stemmer (R, Sp og SV)

FS2 - 12/26 Vedtak:

1. PlanID 387 Detaljregulering for Øya vedtas.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 20.04.2026

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

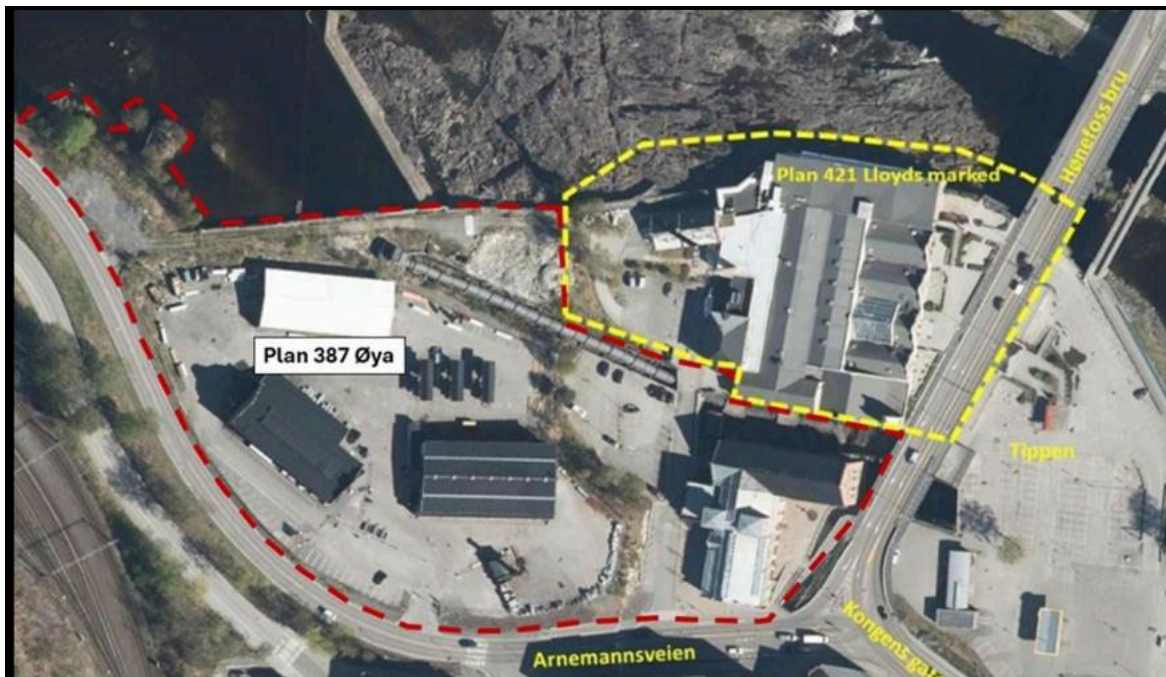
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

HMA - 19/26 Vedtak:

1. PlanID 387 Detaljregulering for Øya vedtas.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for transformasjon og fortetting i tråd med byplan, med leiligheter, kontor-, tjenesteytings- og forretningsarealer i nær tilknytning til kollektivknutepunktet. Dette for å støtte opp under Hønefoss som kommunesenter og regionsenter. De viktige verneverdige byggene i planområdet skal bevares. Nybygg og uteområder skal tilpasses på en god måte til den verneverdige industribybyggelsen og bebyggelsen i plan 421 Lloyds marked. Turvei «elvelangs» skal etableres fra utsiktspunktet på Sagdammen og ned til det nye torget rundt pipa i plan 421 Lloyds marked.



Figur 1: Planavgrensningen til plan 387 Øya er vist med rød stiplet linje.

Tidligere behandlinger og vedtak

2013 - 2015

- Formannskapet vedtok at planarbeidet kan igangsettes [20.08.2013](#), saksnr. 109/13. Samtidig ble det vedtatt å sende forslag til planprogram på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.
- Planprogram ble fastsatt av Formannskapet [11.02.2014](#) saksnr. 28/14.
- Planforslaget ble behandlet av Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning [13.10.2014](#) sak 102/14 og Formannskapet [21.10.2014](#) saksnr. 174/14. Formannskapet vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Ved offentlig ettersyn ble det mottatt uttalelser fra overordnede myndigheter. Statens Vegvesen fremmet innsigelse. Etter dialog med vegvesenet i 2015 og 2016 viste det seg å være vanskelig å løse innsigelsen. Da kommunen satte i gang byplanarbeidet i juli 2017 fikk forslagsstiller beskjed om at videre behandling av Øya-planen burde avvete inntil byplan ble vedtatt.

Planforslagets dokumenter ved høring og offentlig ettersyn fins [her](#), (vedlegg 22-28 inne på linken).

2015 – i dag

Etter offentlig ettersyn er detaljreguleringen for Øya en kommunal plan, og kommunen har fattet et politisk vedtak om videre prosess for behandlingen av planen:

Prinsippvedtak om videre planprosess:

Vedtatt i Formannskapetets Strategi og plan [24.01.2023](#) saksnr.: 02/23:

1. Forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya skal bearbeides slik at den er i tråd med plan 431 Områderegulering Hønefoss, jf. plan- og bygningsloven § 12-3, 3. ledd.
2. Bearbeidet forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya skal sendes på begrenset høring til berørte parter og overordnede myndigheter, og deretter fremmes for politisk 2.gangsbehandling, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

Prinsippvedtak om byggehøyder:

Vedtatt i Formannskapetets Strategi og plan [22.08.2023](#), saksnr. 51/23:

1. Forslagsstillers forslag til maksimale byggehøyder i vedlagte plandokumenter legges til grunn i videre arbeid med forslag til plan 387 Detaljregulering for Øya.
2. I bestemmelsene skal det sikres at bygningsvolumene trappes som vist i terrengsnittene når det gjelder:
 - a. Bygningsvolumene skal trappes jevnt sørover.
 - b. Bygningsvolumene skal trappes ned til de nederste gesimsene.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket sluttbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Uttalelser til begrenset høring i 2025
- Oppsummering og kommentarer til uttalelsene ved begrenset høring i 2025
- Illustrasjoner og snitt
- Fagkyndige rapporter
- Miljøoppfølgingsplan

Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn i årsskiftet 2014/2015

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 01.11.2014.

Det kom inn totalt 8 uttalelser, derav én innsigelse. Innsendte uttalelser og innsigelse er vedlagt, og oppsummert i eget vedlegg. Kommunedirektøren har ikke kommentert uttalelsene siden det måtte innhentes nye uttalelser til bearbeidet planforslag.

Innsendte uttalelser, innsigelse, samt oppsummering og kommentarer ligger som vedlegg ved begrenset høring etter offentlig ettersyn [her](#), (vedlegg 20-21 inne på linken)

Innsigelsen kom i sin tid fra Statens Vegvesen. I ettertid er det Buskerud fylkeskommune som har overtatt eierskapet og ansvaret for fylkesveiene i sentrum. Innsigelsen fra Statens Vegvesen er ikke lenger aktuell, det er innhentet ny uttalelse fra veieier Buskerud fylkeskommune.

Begrenset høring fra 01.07.2025 til 15.09.2025

I tråd med vedtaket i Formannskapetets Strategi og plan 24.01.2023 saksnr. 02/23 ble bearbeidet plan sendt på begrenset høring med brev 01.07.2025.

Høringsbrevet til myndighetene med plandokumentene som var sendt til høring ligger som vedlegg [her](#).

Planforslaget til begrenset høring var supplert og bearbeidet i tråd med overordnet områderegulering for Hønefoss (plan 431) med bestemmelser og dokumentasjonskrav og nye statlige føringer og retningslinjer. Vi viser blant annet til plan- og bygningsloven § 12-3, 3. ledd.

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen (kapittel 6) som er oppdatert etter begrenset høring i 2025. Se også [høringsbrevet til myndighetene](#) ved [begrenset høring](#) av 01.07.2025.

Bearbeidet planforslag til begrenset høring:

Ved offentlig ettersyn i 2015 var intensjonen å tilrettelegge for en ny urban bydel sentralt i byen med stor funksjonsblanding i hvert nybygg; forretning/tjenesteyting i 1. etasje, kontor i 2. etasje og boliger fra 3. etasje til 8/9 etasje.

I bearbeidet planforslag reguleres det sentralt i området for leiligheter (blokkbebyggelse) og i resten av området for forretning, kontor og tjenesteyting. Det er flere grunner til dette. Etter byplanvedtaket 05.09.2019 signaliserte kommunen at leiligheter og kontorer bør prioriteres

på Øya. I tillegg er det ikke marked for så mye handel i dag, blant annet på grunn av endringer i handelsmønstre med netthandel.

Plankartets arealformål på utbyggingsfeltene var strammet noe opp, og det var tatt inn byggegrense på 8 meter mot verneverdige bygg (F/K/T2 og F/K/T4). Videre var det mindre justeringer i høyder på nybygg, men i tråd med formannskapets vedtak 22.08.2023 sak 51/23 (prinsippvedtak om byggehøyder). For disponering av de delene av planområdet som ikke skulle bebygges var det lite endringer, kun av arealformål på plankartet.

Samlet utnyttelse var ikke endret. Til sammen tilrettela planforslaget for 18 500 m² BRA til bolig (nybygg) og 12 300 m² BRA til forretning/kontor/ tjenesteyting (derav 7850 m² i nybygg og 4450 m² i eksisterende verneverdige bygg). Det var foreslått noe mer til bolig på bekostning av næring, anslag for antall boliger var økt fra 170 til 215 boliger.

Bestemmelsene var bearbeidet slik at de var i tråd med byplanens bestemmelser og dokumentasjonskrav.

Formen på nybygg var *ikke* bundet opp med byggegrenser, unntaket krav til indre gårdsrom i byggeområdene for bolig (BB1-3). I tillegg var trapping av bebyggelsen bundet opp med de høyeste høydene mot elva og de laveste inn mot Arnemannsveien 7 og fyrhuset (F/K/T2 og F/K/T4).

Høringsuttalelser ved begrenset høring fra 01.07.2025 til 15.09.2025

På bakgrunn av nye overordnede planer, nye statlige føringer og retningslinjer og tiden som har gått siden offentlig ettersyn i 2014/2015, ble det innhentet nye uttalelser fra berørte parter (naboer, gjenboere, berørte organisasjoner) og overordnede myndigheter

Høringsbrevet ble sendt til naboer, gjenboere, berørte organisasjoner og overordnede myndigheter med brev 01.07.2025. Fristen for å komme med uttalelse var 15.09.2025.

Det kom inn totalt 5 uttalelser. En av disse var fra en nabo i Teglværksveien, de andre var fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Buskerud fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat og Bane NOR.

Innsendte uttalelser og innsigelse er vedlagt, og oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Underveis i kommunens arbeid med bearbeidingen av planforslaget ble det gjort vurderinger i samråd med kommunens andre enheter og sektorer. Barnerepresentanten var en av de som deltok. Hun var fornøyd med tilretteleggingen for barn i planområdet, men påpekte at belysning er viktig og at det er viktig at turvei «elvelangs» blir åpen. Hun har ikke blitt bedt om en skriftlig uttalelse.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Endringer etter begrenset høring fra 01.07.2025 til 15.09.2025

Etter begrenset høring er planforslaget noe bearbeidet som følge av innsendte høringsuttalelser og vedtaket om videre prosess 24.01.2023 i Formannskapets Strategi og plan.

Etter begrenset høring har det blitt tydeligere at bygningsvolumene i Snøhettas mulighetsstudie (2013) ikke lenger vil være så aktuelle å bygge slik de er illustrert. Snøhettas bygningsvolumer var tilpasset det tidligere plangrepet med en ny urban bydel med forretning/tjenesteyting i første etasjene i hele planområdet. Med rene boligfelt blir hensynet til bokvalitet sterkere.

På denne bakgrunn har kommundirektøren i samråd med utbygger gjort noen endringer for boligfeltene. Hensikten er å sikre en utbygging hvor bokvalitet ivaretas i struktur, leilighetsblokker og uteområder. Endringene har gitt noe mer fleksibilitet i valg av struktur og plassering av nybygg, likevel er det mange forutsetninger som må være hensyntatt som at

støybestemmelsene må være oppfylt, minimumsavstander mellom nybygg med felles leke- og uteoppholdsarealer mellom, gode plasseringer av områdelekeplass og nærlekeplasser osv.

Endringene berører i liten grad andre hensyn, som hensynet til kulturmiljø og landskap. Felter for nybygg til forretning/kontor/tjenesteyting berøres ikke av endringene.

De viktigste endringer etter begrenset høring av endringer etter offentlig ettersyn er dermed:

- BB1, 2 og 3 er slått sammen til ett felt; BB, i tillegg er f_LEK og f_GPL 2 fjernet og arealene innlemmet i BB. Lekeareal med tilsvarende størrelse skal plasseres innenfor BB-feltet, men det kan foreslås en annen plassering enn der f_LEK var vist ved begrenset høring. Bestemmelsene sikrer også nærleke- og møteplasser i tråd med foreslåtte nye retningslinjer til kommuneplanens arealdel.
- Endringer i bestemmelsene vil sikre minst like gode uteoppholds- og lekearealer. Bestemmelser om avstander mellom nybygg, trafikkstøy med mer må også være ivare tatt i valg av struktur og plassering av nybygg.
- Høydebestemmelsene innenfor felt BB er justert; makshøydene er netto justert ned og laveste høyde er netto justert noe opp innenfor tidligere felt BB2 og BB3.
- På vertikalnivå 1 (under grunnen) er felt F/T (forretning/tjenesteyting) endret til felt F/K/T5 slik at det også kan innredes med kontorer. I tillegg er feltet F/K/T5 utvidet inni parkeringshuset (PH) langs med privat atkomstvei på KV2, noe som gir en økning av arealer i planen til F/K/T i nybygg fra samlet 7850 m² BRA til 8500 m² BRA.
- Bestemmelsene om utforming av nybygg for å ivareta plasseringen i dette kulturmiljøet er nå gjort tydeligere på grunnlag av kommunens egne vurderinger og uttalelse fra Buskerud fylkeskommune ved begrenset høring..

Utover dette er gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Gjeldende reguleringsplan - 431 Områderegulering Hønefoss (byplan)

Mesteparten av planområdet er i dag regulert i byplan, plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan) som ble vedtatt 05.09.2019. Resten er uregulert. Se figur 2. Før området kan bebygges må det vedtas en detaljregulering, jf. plankrav i plan 431 områderegulering Hønefoss (byplan).

Bearbeidet planforslag for Øya er i hovedsak i tråd med byplanens rammer, dette gjelder både planforslaget ved offentlig ettersyn og nå.

Bevaringsverdig bebyggelse:

I tråd med byplan reguleres verneverdige bygg til bevaring. De laveste høydene på nybygg skal plasseres nærmest byggene som bevares, og nybygg skal trappes jevnt ned mot disse.

Arealformål:

Planområdet omfatter byplanens felt BKB10, grønnstruktur og kraftanlegg mot elva og fossen, samt søndre del av felt BS16 hvor eksisterende bebyggelse er regulert til bevaring.

BS16 (med Arnemannsveien 3 og kraftstasjonen) er regulert i tråd med byplan og dagens bruk. Bebyggelsen, med unntak av nyere påbygg, er regulert til bevaring.



Figur 3: Kartet viser maksimale byggehøyder som var på begrenset høring i 2025 (i hvite bokser) oppå plankartet.

Etter begrenset høring er høydebestemmelsene endret for felt BB for boliger. Makshøydene er netto justert ned, mens laveste høyder er netto justert noe opp. Se tabellen under for detaljer.

I tråd med byplanens høydebestemmelse er planforslagets høyder foreslått for å tilrettelegge for mellom 3 og 8 etasjer. Fasadehøydene foreslås noe høyere enn byplanens bestemmelse, forslagsstiller viser til at de ønsker å bygge med høyere romhøyde enn minimumskravet i TEK17.

Byplanens høydebestemmelse indikerer at høydene skal variere. Dette ivaretas ved at byggehøydene skal trappes jevnt ned mot sør. I tråd med prinsippssaken er dette sikret i bestemmelsene.

Til høring / i tråd med prinsippssaken		Bearbeidet etter begrenset høring i 2025 – til sluttbehandling	
Felt	Høyeste bygningshøyde i meter	Felt	Høyeste bygningshøyde i meter
BB1	32,4 meter (kote +115,7-kote +83,3)	BB (slått sammen)	29,7 meter (kote +113 – kote+ 83,3)
BB3	25,8 meter (kote +109,1 – kote +83,3)		Unntatt ned mot Arnemannsveien 3 med kraftstasjon: 26,2 meter (kote+109,5 – kote +83,3)
BB3	29,1 meter (kote +112,4 -kote +83,3)		
	Laveste bygningshøyde kote +		Laveste bygningshøyde kote +
BB1	Kote +100,9	Inn mot F/K/T2	Kote + 99,9
BB2	Kote +94,3	Inn mot F/K/T4	Kote +96,6
BB3	Kote +94,3		Unntatt hvis det plasseres nærmere fyrhuset (på F/K/T4) enn 12 meter: kote +94,8

Figur 4: Tabellen viser endringer etter begrenset høring. For beskrivelse av høyeste bygningshøyde i meter (jf. gjeldende bestemmelser for felt BKB10 i byplan, er en forutsetning at ferdig planert terreng høyde er kote + 83,3.

Beskrivelse av endringer av makshøydene:

Mot øst, hvor terrenget heller ned mot Arnemannsveien 3 med kraftstasjon, er maks høyde satt til kote +109,5. I resten av felt BB er maks høyde satt til kote +113. Høydene vil gi mulighet for maksimalt 8 etasjer.

Beskrivelse av endringer av laveste høyde som nybygg skal trappes ned til:

Laveste høyde er netto justert noe opp innenfor tidligere felt BB2 og BB3.

- Laveste høyde som bebyggelsen skal trappes ned til i tidligere BB1 er kote +99,9, som er én meter lavere enn i prinsippvedtaket om høyder. Høyden vil gi mulighet for 5 etasjer. Høydene vil gi mulighet for 4 etasjer.
- Innenfor tidligere BB2 og BB3 er laveste høyde justert noe opp fra kote +94,3 til kote +96,6. Hvis det plasseres nærmere fyrhuset (på F/K/T4) enn 12 meter, skal det trappes ned til kote +94,8. Høydene vil gi mulighet for 3 etasjer.

Eiendomsforhold

Arealene innenfor planområdet tilhører forslagsstiller, Buskerud fylkeskommune (deler av Arnemannsveien), Ringerike kommune (deler av Arnemannsveien, og Lasaronparken) og Ringerikskraft (kraftstasjonen).

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

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

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget tilrettelegger for transformasjon av næringsarealer, høy fortetting med leiligheter, og nybygg for næring i tilknytning til sentrumskjernen, nær Sentrum Stopp for buss, og framtidig stasjon på Ringeriksbanen. Planforslaget bygger opp under kommunens målsetning/strategi om fortetting innenfra-og-ut. Videre gir det flere innbyggere med kort gangavstand til daglige gjøremål, slik at de velger bort bilen til dette (10 minutters-byen).
Boligbebyggelse	Bestemmelsene sikrer en variasjon i leilighetsstørrelser, og har også leiligheter på bakkeplan.
Tilrettelegging for gående og syklende	Det tilrettelegges med sykkelparkering i tråd med byplan. Planen har rekkefølgebestemmelser:

	<ul style="list-style-type: none"> • «Elvelangs» skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet. • Fortau (o_FO1) opp til Lasaronparken og Sagdammen skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk i F/K/T1.
Jordvern	Ikke relevant for denne plansaken.
Næringsutvikling	Planforslaget tilrettelegger for bygging av to nye næringsbygg, i tillegg til det eksisterende, med fleksibilitet i arealformål (forretning/kontor/ tjenesteyting).
Masseforvaltning	Underjordisk parkeringsanlegg vil kreve fjerning av masser, både løsmasser og fjell. Løsmassene vil være forurenset, de må undersøkes nærmere for å bestemme om de kan gjenbrukes. Grunneier/forslagsstiller ønsker primært å gjenbruke gjenbruke overskuddsmasser i andre lokale utbyggingsprosjekter.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant for denne plansaken.
Rekkefølgebestemmelser	<p>Planen har mange rekkefølgebestemmelser, noen av de er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • opparbeidelse av «elvelangs» • opparbeidelse av fortau opp til Lasaronparken og Sagdammen. • forhøyning og eventuelt forsterkning av ledemuren mot fossen

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til sentrumsformål. Bearbeidet planforslag er i tråd med gjeldende kommuneplan. I forslag til ny kommuneplan styrer byplanen arealbruken innenfor byplanens avgrensning.

Juridiske forhold:

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Planen ligger innenfor byplan. Byplan er en områderegulering med plankrav, det betyr at den gir rammer for videre detaljregulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan (byplan) og private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer, jf. plan- og bygningslovens § 12-3.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen kostnader for Ringerike kommune.

Kommunen eier en lang strekning av fv. 290 Arnemannsveien, og eiendomsgrensene følger ikke selve veien. Med regulering av og krav til opparbeidelse av nytt fortau langs Arnemannsveien, vil det etter at planen er vedtatt måtte opprettes nye eiendomsgrenser

mellom veien og planområdet. Dette er nødvendig for å få realisert planen, og det foreligger i tillegg er generelt et behov for opprydding av eiendomsgrenser langs fylkesveien. Disse kartforretningene vil kommunen bli involvert i som eier av grunnen. Siden det er fylkesvei så vil det måtte inngås gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune for tiltak som for eksempel fortau langs fylkesvei.

Utbyggingen vil mest sannsynlig gi skatteinntekter til kommunen.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren fremmer planforslag plan 387 Detaljregulering for Øya til sluttbehandling etter begrenset høring, dette i tråd med vedtak 24.01.2023 i Formannskapetets Strategi og plan sak 02/23.

Overordna føringer i byplan og i kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget følger opp byplanens føringer om transformasjon og høy utnyttelse på Øya. Det tilrettelegges for fortetting med leiligheter og nybygg for næring i tilknytning til sentrumskjernen og framtidig stasjon på Ringeriksbanen. Dette er i tråd med kommunens strategi om fortetting innenfra-og-ut og «10 minutters- byen», noe som vil bidra til at transportbehovet reduseres ved at det gir flere innbyggere kort gangavstand til daglige gjøremål.

Planforslaget for Øya er i hovedtrekk i tråd med overordnede rammer i byplan.

Uttalelser til planforslaget

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart framgår av eget vedlegg med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer.

Overordnede myndigheter var opptatt av støy, parkeringsdekning (hensynet til byplanens nullvekstmål i personbiltransporten), kulturmiljø og verneverdig bebyggelse inkludert tilgang for allmennheten, vannmiljø, arealene inntil Arnemannsveien (fv. 290), og behov for gjerde/mur inntil trykkrøret gjennom planområdet. Uttalelsene har resultert i noen mindre endringer i bestemmelsene.

Det ble sendt inn én uttalelse fra nabo (adresse Teglverksveien). Hun mente at Hønefoss stasjon antagelig ikke vil bli hovedstoppested for Ringeriksbanen dersom banen realiseres. Videre mente hun at leiligheter bare vil gi flere eldre mennesker i byen som ikke vil bidra til mer liv, og at området heller burde brukes til kulturell virksomhet som kan glede hele befolkningen og trekke turister.

Endringer etter begrenset høring fra 01.07.2025 til 15.09.2025

Kommunedirektøren har bearbeidet planforslaget noe etter begrenset høring, de viktigste endringene berører feltene til boligbebyggelse. Hensikten er å bedre sikre en utbygging hvor bokvalitet ivaretas i struktur, leilighetsblokker og uteområder. Viser til at bygningsvolumene i Snøhettas mulighetsstudie (2013) ikke lenger vil være så aktuelle å bygge slik de er illustrert.

Bokvalitet:

Endringene har gitt noe mer fleksibilitet i valg av struktur og plassering av nybygg, likevel er det mange forutsetninger som må være hensyntatt som at støybestemmelsene må være oppfylt, minimumsavstander mellom nybygg med felles leke- og uteoppholdsarealer mellom, gode plasseringer av områdelekeplass og nærlekeplasser med mer. Endringene berører i liten grad andre hensyn, som hensynet til kulturmiljø og landskap. Felter for nybygg til forretning/kontor/tjenesteyting berøres ikke av endringene.

Krav til tilrettelegging for lek er presisert godt i bestemmelsene. Det sikres en områdelekeplass med samme størrelse som ved begrenset høring, og nærlekeplasser i tråd med retningslinjene til forslag til ny kommuneplan. Ved endringene som er gjort innenfor boligområdene vil det være mulig å finne en struktur som bedre ivaretar tilgang på sol enn ved begrenset høring.

Kulturmiljø

Planforslaget sikrer at tre verneverdige bygg bevares og plasseres med luft rundt seg i form av et offentlig tilgjengelig gatetun. Byggene gis stor fleksibilitet i arealformål for å øke sannsynligheten for ny bruk.

Nybyggene reguleres, som ved offentlig ettersyn, med den høyeste høyden mot elva. Bestemmelsene krever at de trappes ned mot de verneverdige byggene og får den laveste høyden mot dem. Etter begrenset høring i 2025, og uttalelse fra kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen, er bestemmelsene om utforming bearbeidet slik at de bedre kan sikre harmoni og samspill med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar både hensyn til kulturmiljøet og til overordnede føringer om høy fortetting. Øya-området er robust og egnet for en transformasjon som hensyntar, tilgjengeliggjør og fremhever de historiske bygningene. Det er viktig med sterkere fortetting av Øya-området for å beholde moderat fortetting i resten av byen. Ellers innenfor sentrumskjernen skal det bygges videre på den urbane kvartalsstrukturen slik at sentrumskjernens identitet bevares gjennom byreparasjon.

Friluftsliv og landskap

Elva og fossen er viktig bynær natur, og tilrettelegging for tursti «elvelangs» fra Hønefoss bru mot stasjonen langs fossen og oppå Sagdammen vil gi nye muligheter for allmennheten til å oppleve elvelandskapet. Bestemmelsene krever at «elvelangs» skal være ferdig etablert før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet. Utsiktspunktet og turstien på Sagdammen vil bare være trappefri fra Arnemannsveien i vest. I dag er det ikke trafiksikker atkomst hit (ingen fortau), og turstien på Sagdammen er ikke åpen. Rekkefølgebestemmelse sikrer at fortau (o_FO1) etableres opp til Lasaronparken og Sagdammen, men ikke før brukstillatelse til nytt næringsbygg i vest (felt F/K/T1).

Nærvirkning av transformasjonen og resulterende endring av landskapet inntil fossen vil være knyttet til at området vil være fortettet med høy og konsentrert bebyggelse. Dette er likevel i tråd med målsetningene og rammene i overordnet byplan. Nybyggene reguleres med de høyeste høydene mot elva, av hensyn til nedtrapping til de verneverdige byggene langs Arnemannsveien.

Konsekvenser for miljø og samfunn / utredningsplikten

Planforslagets tiltak er plassert i vedlegg II i forskriften om konsekvensutredninger. Tiltakene er til dels konsekvensutredet i «byplan» men kan ikke automatisk unntas da det forutsettes at de miljømessige og samfunnsmessige virkningene av et konkret tiltak konsekvensutredes. Kommunen har gjort en vurdering av om planforslaget utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften § 8, jf. vurderingskriteriene i § 10.

En lang rekke fagtemaer har vært utredet til bearbeidet plan og høring av denne. Det omfatter temaer som flom, dambrudd, overvannshåndtering, områdestabilitet, trafikkstøy, forurenset grunn, vannmiljø, naturmiljø og naturmangfold. Virkninger av planforslaget var tilfredsstillende belyst ved begrenset høring i fagkyndige utredninger, miljørisikovurdering, miljøoppfølgingsplan og planbeskrivelsen. Behov for avbøtende tiltak er ivare tatt gjennom miljøoppfølgingsplanen, plankartet og bestemmelsene.

I miljøoppfølgingsplanen beskrives for de aktuelle temaene: verdier, premisser, krav og mulige tiltak for å sikre at det ytre miljøet ivaretas i bygge- og anleggsperioden. Arbeidet med vurdering av avbøtende tiltak vil fortsette i det videre arbeidet med miljøoppfølging etter at planen er vedtatt. En rekke avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene.

Konsekvensene for miljø og samfunn vurderes som tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen av detaljreguleringen etter plan- og bygningsloven. For mer informasjon om dette viser vi til [Høringsbrevet til myndighetene](#) ved [begrenset høring](#) hvor det også er redegjort for hensynet til forskrift om konsekvensutredninger og konsekvensene for miljø og samfunn etter plan- og bygningsloven § 4-2.

Utover temaene omtalt over her har risiko- og sårbarhetsanalysen vurdert transport av farlig gods, trafikkforhold, tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats og boligbebyggelse tett på elv/foss. Relevante sårbarhets- og risikoreducerende tiltak er ivaretatt i planen.

Trafikkforhold

ROS-analysen har vurdert at planlagte tiltak i planområdet ikke medfører økt sårbarhet knyttet til trafikkforhold i området.

Det er i dag etablert fortau opp til avkjørselen til Arnemannsveien 7 (F/K/T2). Fortau (o_FO1) opp til Lasaronparken og Sagdammen skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk i F/K/T1 (næringsbygget mot vest).

Naturmangfold og grønnstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. I planbeskrivelsen kap. 8.5 er det redegjort for hensynet til Naturmangfoldloven. Planforslaget berører en viktig naturtypelokalitet Begna v/Molvald, av særlig verdi for andefugler.

Eksisterende grønnstruktur berøres ikke, arealene over fossen (Lasaronparken, felt o_GN og o_FRI) reguleres til naturområde og friområde, med bestemmelser, for å ivareta kantsonen som skjerm mot aktivitet, støy og strølys for naturtypelokalitet med stor verdi for andefugler. En rekke flere avbøtende tiltak er tatt inn i bestemmelsene, i tillegg skal utbygger gjennom videre arbeid med miljøoppfølgingsplan vurdere avbøtende tiltak fram mot og i anleggsfasen.

Vi viser til [Høringsbrevet til myndighetene](#) ved [begrenset høring](#) hvor kommunedirektøren redegjør for hensynet til naturmangfold og naturmiljø, risiko, avbøtende tiltak og ivaretagelse gjennom reguleringsbestemmelsene og miljøoppfølgingsplanen.

Kommunedirektøren vurderer dermed at de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven som oppfylt.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Planforslaget tilrettelegger for transformasjon av næringsarealer på fyllmasser over tidligere elvebunn, karbonlagre berøres ikke.

Plasseringen i sentrumskjernen og kollektivknutepunktet sammen med den høye utnyttelsen til bolig og næring vil bidra til lavere klimagassutslipp, til tross for at det etableres en god del parkeringsplasser (noe mindre enn byplanen maksimumskrav).

Innenfor planområdet er det i tillegg bevaringsverdige bygg som hhv. er istandsatt og vil istandsettes i stedet for å rives.

Når det gjelder energibruk er det krav i bestemmelsene om tilknytning til fjernvarme, og det tillates å montere solcellepaneler. Med rammesøknaden kreves redegjørelse for tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder at det som hovedregel skal benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.

Underjordisk parkeringsanlegg vil kreve fjerning av masser, både løsmasser og fjell. Løsmassene vil være forurenset, de må undersøkes nærmere for å bestemme om de kan gjenbrukes. Grunneier/forslagsstiller ønsker primært å gjenbruke overskuddsmasser i andre lokale utbyggingsprosjekter.

Kommunedirektøren vurderer hensynet til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi som tilfredsstillende ivaretatt.

Samlet vurdering

Uttalelsene fra overordnede myndigheter er ivaretatt og har resultert i noen mindre endringer i bestemmelsene.

Øya-området har vært under planlegging svært lenge, og kommunedirektøren er fornøyd med at dette området nå kan få en utvikling som gir både boliger og arbeidsplasser. Området preges av industrihistoriske kulturminner og store grå flater. I dag er det ingen virksomhet i området hvor det tidligere var byggevarehandel, og området inntil fossen er utilgjengelig for allmennheten. Resten av Øya-området er ferdig regulert i plan 431 Lloyds marked med formål forretning/ tjenesteyting/kontor. Utbygging av disse områdene er i henhold til forslagsstiller Bruget Hønefoss avhengig av å koordineres.

Kommunedirektøren har bearbeidet planforslaget noe etter begrenset høring, de viktigste endringene berører feltene til boligbebyggelse. Hensikten er å bedre sikre en utbygging hvor bokvalitet ivaretas i struktur, leilighetsblokker og uteområder. Viser til at bygningsvolumene i Snøhettas mulighetsstudie (2013) ikke lenger vil være så aktuelle å bygge slik de er illustrert.

Området skal i henhold til «byplanens» målsetninger transformeres med en høy utnyttelse blant annet som følge av nærheten til stasjonen og den sentrale beliggenheten. Dette vil bidra til at transportbehovet reduseres og bygge opp under 10 minutters- byen som et bærende prinsipp. Det er viktig med sterkere fortetting av Øya-området for å beholde moderat fortetting i resten av byen.

Planforslaget er godt bearbeidet. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Plankart - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 2 - Reguleringsbestemmelser - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 3 - Planbeskrivelse - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 4 - Risiko- og sårbarhetsanalyse - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 5 - Uttalelser samlet - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 6 - Oppsummering og kommentarer til høringsuttalelser fra begrenset høring - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 7 - Illustrasjonsplan - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 8 - Illustrasjonshefte - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 9 - Snitt - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 10 - Støyrapport - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 11 - Luftutredning - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 12 - Miljøoppfølgingsplan - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 13 - Miljøteknisk rapport - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 14 - Notat 18.11.2020 Ledemur langs Hønefoss - vurdering av nivå ifm 200 årsflom - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 15 - Notat Flomvurderinger - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 16 - Begrenset høring - Notat Teknisk infrastruktur - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 17 - Notat supplering om Vann, avløp og overvannshåndtering - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 18 - Geoteknisk notat - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 19 - Grunnundersøkelse og vurdering av skråningsstabilitet 2016 - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 20 - Sondering til fjell 2021 - Sluttbehandling - 387 Øya
- Vedlegg 21 - Brannteknisk rapport - Sluttbehandling - 387 Øya