



PLANBESKRIVELSE 387 Detaljregulering for Øya

Utarbeidet av Tronrud Eiendom og Norconsult Norge AS, 20.06.2025, revidert av Norconsult Norge AS 26.03.2026, sist revidert av Ringerike kommune 07.04.2026.
Vedtatt i kommunestyret 07.05.2026, sak 52/26

1. Sammendrag

Reguleringsplanen skal legge til rette for ca. 215 nye sentrumsnære boenheter i blokkbebyggelse på Øya i Hønefoss. I tillegg tillates det etablert kontor, forretning og tjenesteyting i området. Verneverdig bebyggelse i Arnemannsveien 3 og 7 sikres i en bymessig utvikling som vil revitalisere et område av byen som per i dag er preget av grå flater og lite aktivitet.

Planområdet utgjør om lag 22,5 daa, og omfatter arealene mellom Hønefossen i nord, Arnemannsveien i sør, Soknedalsveien i vest og Hønefoss bru i øst.

Planen er i tråd med overordnede planer og føring om boligbygging og fortetting ved knutepunkt og i sentrumsnære områder. Det er kort vei til alle nødvendige tjenestetilbud i bykjernen, samt trafikksikre forbindelser mellom planområdet og skole/barnehage. Teknisk infrastruktur er etablert frem til planområdet, og overvann kan håndteres internt i planområdet med direkte avrenning til resipient.

ROS-analysen har avdekket at det er behov for å oppgradere ledemuren langs Hønefossen før utbygging i planområdet kan tillates. Rækkefølgebestemmelsene krever at det før igangsetting av nybygg er dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom), og at det før brukstillatelse skal være dokumentert at bebyggelse, installasjoner og ledemur er sikret, hvilket innebærer forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren. Det sikres også opparbeidet fortau som forbinder planområdet med tilgrensende byområder.

I byggesak og prosjektering må det tas hensyn til støy fra vegtrafikk. Det anbefales lokale støyskjermingstiltak for å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealer.

Kommunen har gjort en vurdering av om planforslaget utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften § 8, jf. vurderingskriteriene i § 10. Konsekvensene for miljø og samfunn vurderes som tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen av detaljreguleringen etter plan- og bygningsloven.

2. Bakgrunn

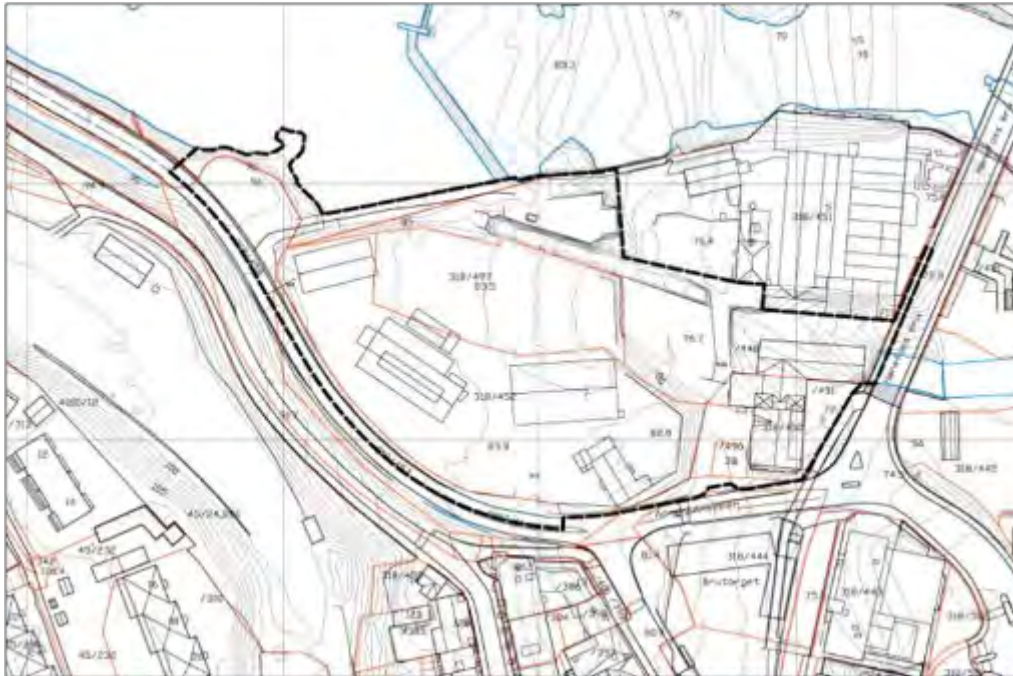
2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for transformasjon av området fra storhandel (byggevarer) til sentrumsbebyggelse med parkering under bakken, næringsareal og boligbygging i nær tilknytning til kollektivpunktet. Planen skal støtte opp under Hønefoss som kommunesenter og regionsenter, gjennom sentrumsnære leiligheter og stor fleksibilitet i arealformål for forretning, kontor og tjenesteyting.

Planen skal sikre bevaring av viktige historiske bygninger som Arnemannsveien 3 inkl. kraftstasjon, et lite eldre fyrhus og Arnemannsveien 7. Kulturmiljøenes særpreget og identitet skal videreføres og sikres ved at nybygg og uteområder tilpasses den verneverdige industribebyggelsen i området og bebyggelsen i plan 421 Lloyds marked på en god måte.

Planen skal i tillegg sikre den videre utviklingen av «Elvelangs» gjennom etablering av turvei fra utsiktspunktet på Sagdammen og ned mot pipeplassen i plan 421 Lloyds marked.

Figur 1 under viser planområdets avgrensning. Området avgrenses av Hønefossen og planområdet for Lloyds marked i nord, Arnemannsveien i sør, Soknedalsveien i vest og Hønefoss bru i øst. Planområdet utgjør 22,5 daa.



Figur 1: Planavgrensning for detaljreguleringsplan "Øya" slik som varslet ved oppstart

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er grunneier Bruget Hønefoss AS.

Plankonsulent er Norconsult Norge AS.

Eierforhold: Alle utbyggingseiendommer innenfor planområdet eies av Bruget Hønefoss AS

Eiendom:	Eier:
318/497	Bruget Hønefoss AS
318/452	Hønefoss Næringspark AS
318/450	Tronrud Eiendom AS
318/522	Bruget Hønefoss AS
318/448	Ringerikskraft AS
318/535	Bruget Hønefoss AS
1035/4	Vegareal Fv290 – Buskerud Fylkeskommune

1007/3	Vegareal Fv290 – Buskerud Fylkeskommune
318/457	Ringerike kommune
318/458	Ringerike kommune

Tabell 1: Oversikt over eiendomsforhold i planområdet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Dato:	Behandling:
19.08.2013	Varsel om oppstart – Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning Inkl. Høring av forslag til planprogram
20.08.2013	Varsel om oppstart – Formannskapet Inkl. Høring av forslag til planprogram
11.02.2014	Planprogram fastsatt – Formannskapet sak 28/14
21.10.2014	1. gangs behandling. Saken legges ut på offentlig ettersyn, med offentlig ettersyn, 6 uker, rundt årsskifte 2014/2015
<i>Stopp i plansaken pga. innsigelser fra Statens vegvesen, og fordi kommunen selv jobbet parallelt med «Byplan», som så ville gi nye føringer til området. I påvente av denne ble saken lagt på vent.</i>	
05.09.2019	Områderegulering Hønefoss (Byplan)
24.01.2023	Vedtak i formannskapet om videre planprosess med krav om ny, begrenset høring
22.08.2023	Prinsippavklaring ang. høyder – Formannskapets Strategi og plan

Tabell 2: Oversikt over tidligere saksgang.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil bli inngått gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune og eventuelt utbyggingsavtaler med Ringerike kommune.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelser og konsekvensutredning med tilhørende «Forskrift om konsekvensutredning».

Vurdering:

Planforslaget ble konsekvensutredet før 1. gangs politiske behandling etter tidligere forskrift, men som følge av utsettelsen i påvente av avklaringer i Byplanen, er disse vurderingene noe utdatert.

Planområdet er nylig regulert i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan), og er i hovedtrekk i tråd med byplanens rammer.

I gjeldende forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 omfatter planforslaget vedlegg II-tiltak fordi planen tilrettelegger for næringsbygg og offentlig eller privat tjenesteyting (vedlegg II 11. j).

Tiltakene er til dels konsekvensutredet i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan), men kan ikke automatisk unntas da det forutsettes at de miljømessige og samfunnmessige 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 likefullt blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen.

Byplanens konsekvensutredning utgjør et kunnskapsgrunnlag for videre detaljregulering, sammen med eventuelt nyere/mer oppdatert kunnskapsgrunnlag.

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 ivaretatt 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.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Øya området er svært sentralt i Hønefoss og utviklingen i området vil være med å påvirke utviklingen av Hønefoss fremover. Forslagsstiller har derfor gjennom hele prosjektutviklingen forsøkt å legge til rette for medvirkning i planprosessen.

12.09.2012 ble planprosessen startet opp med en «Konsept-workshop» med ca. 20 inviterte deltakere for kommune og næringsliv i Hønefoss. Workshopen dannet grunnlag for det videre arbeidet med planprosessen for området.

17.01.2013 ble det avholdt et idéverksted med ca. 20 inviterte deltakere, som skulle danne grunnlag for en vurdering av hvilke utredninger og analyser bør følge planforslaget.

Det ble i tillegg informert om prosessen og planforslaget i en rekke fora vår/sommer 2013:

- Åpent møte om byutvikling i regi av Ringerike Høyre 10.04.2013
- Åpent årsmøte i Ringerike Næringsforum 23.04.2013
- Årsmøte RINGBO, 29.05.2013
- KVVU-verksted for ungdom i regi av Statens vegvesen, 14.06.2013
- Intern presentasjon Ernst & Young AS, 20.06.2013
- Intern presentasjon Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning 28.06.2013
- Presentasjon Rotary 11.02.2014
- Formannskapet, 18.09.2012 og 11.06.2013
- Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 10.06.2013

Varsel om oppstart av reguleringsplanen ble vedtatt i Ringerike kommune 20.8.2013.

Berørte naboer og grunneiere og myndighetene ble tilskrevet med brev samt at informasjonen om oppstart av planarbeid ble annonsert i avis lest på stedet. Høringsfristen var satt til 14.10.2013.



Haakon Tronrud og Ellen Grønlund på toppen av Sentrumskvartalet med utsikt mot Øya-området. Foto: Frode Johansen

Hva skal Øya-området brukes til?

Haakon Tronrud vil utvikle Øya-området, og har fått arkitektfirmaet Snøhetta med på laget. Hva vil du at området skal brukes til?

Figur 2: Faksimile, Ringerikes Blad, 10.9.2012

I høringsperioden ble det 18.09.2013 arrangert et folkemøte, der mulighetsstudiet v/ Snøhetta ble presentert. Her var det ca. 70 personer som møtte



Figur 3: Faksimile, Ringerikes Blad, 19.09.2013

opp.

De innspill som kom under møtet var i hovedsak ønsker om innhold i lokalene. Av innspill/ønsker kan nevnes:

- SPA
- Historisk forankring, vise historie ved bilder/tablåer el. som del av prosjektet
- I området er det mulig å vise hele Norges moderne historie – Riddergården med etablering av den moderne landbruksstrukturen, to industrielle revolusjoner (sagbruk i fossen, til kraftproduksjon), moderne byutvikling og moderne tid.
- Ta i bruk tre som et viktig element
- Finn aktiviteter som trekker barn og unge til området
- Bowlinghall
- Hønefoss i miniatyr – besøk av skoleklasser
- Kunstner-verksted med basis i tre. Lage lokaler der kunstnere kan utøve kunst, men kan låne tyngre utstyr. Etablere boliger som kan leies for kortere eller lengre perioder når kunstneren benytter verkstedet.
- Vann må være et viktig element, gjerne i bevegelse med forandring som gjenspeiler naturlig variasjon.
- Husk på at tilgjengelighet for sykkel må tas med i planen – også fra nord. Parkeringsplasser for sykkel er også viktig.
- Vitensenter der teknologi kan prøves ut – tilpasset barn.

Innspillene som kom på møtet var i hovedsak ønsker om spesielle tilbud inne på området, noe som i svært liten grad avgjøres i planprosess. Innspillene vil imidlertid tas med videre som aktuelle tema for bruken av området.

Opprinnelig planforslag ble 1.gangsbehandlet 21.10.2014, og dette førte til at planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn rundt årsskiftet 2014/2015.

I forbindelse med offentlig høring av planforslaget kom det inn 8 innspill. Disse er gjengitt og kommentert i eget vedlegg.

På grunn av varslede innsigelser fra Statens vegvesen og på grunn av pågående arbeid med kommunens eget planarbeid knyttet til områdereguleringsplan for sentrum, den såkalte «Byplanen», ble det fattet vedtak om å legge planforslaget på vent.

Byplanen ble vedtatt i kommunestyret 05.09.2019.

Etter planvedtak av Byplanen var det behov for en del avklaringer mellom forslagsstiller og kommunen rundt hvordan planforslag skal forholde seg til ny plan og prosessen videre. I eget vedtak ble det bestemt at revidert planforslag skal legges ut til ny, men begrenset høring.

Begrenset høring ble gjennomført i perioden 01.07.2025 til 15.09.2025.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer

4.1.1 Regionale og fylkeskommunale planer

Siden planforslaget ble sendt til første 1.gangsbehandling er Buskerud blitt del av den større fylkeskommunen Viken, som igjen ble oppløst ved årsskiftet 2023/2024. I det videre presenteres et utvalg relevante planer som relaterer seg til den planlagte utviklingen i Øya-området.

4.1.1.1 Kulturminnekompasset – Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017 – 2027; vedtatt april 2017



Figur 4: Hønefoss brug og Øya som del av et større sammenhengende område i Hønefoss, der de De nybarokke jugendgavlene på utvidelsen av Hønefoss Brugs sliperi (nederste foto) er blitt et symbol for

Buskerud har en lang og spennende historie og det er mange godt bevarte kulturminner og kulturmiljøer som bidrar til å fortelle denne historien. Kulturminnene gir oss en håndgripelig inngang til forståelsen av livet til fortidas mennesker. De gir grunnlag for refleksjon og selvforståelse og minner oss om vi er en del av en større historisk helhet. Det er viktig å bevare noen av sporene etter fortidas menneskers liv og virke. Det er viktig å tilrettelegge for formidling, slik at historiene som kulturminnene bærer med seg, kan fortelles. Disse historiene gir grunnlag for gode opplevelser både for fylkets innbyggere og for tilreisende til Buskerud.

«Kulturminnekompasset» er Buskeruds første regionale plan på kulturminneområdet. Den skal vise vei til godt vern og bærekraftig bruk av verneverdige kulturminner.

Hovedmålsettingen i Kulturminnekompasset er «Bruk av kulturarven som en ressurs i en bærekraftig samfunnsutvikling». Veien til godt vern og bærekraftig bruk går nettopp via god samhandling og dialog mellom kulturarvaktørene.

Det er i vedlegget til planen man finner konkret oppstilling og beskrivelse av viktige kulturmiljø, bl.a. av Øya i Hønefoss, der det heter: «(...) Området hvor Hønefoss Brug ligger, kalles for Øya. Her, midt i fossen, var det opprinnelig en stor gruppe med små øyer og knauser med boliger for de som bodde ved sagbrukene i fossen. Tresliperiet Hønefoss Brug var en svært viktig industriarbeidsplass. Bruket ble anlagt som Hønefoss Træsliperi i 1880 av Christian August Anker etter at han hadde kjøpt opp vannrettighetene i fossen. Edward Lloyd Ltd overtok bruket i 1893 og gjorde det til Norges største eksportsliperi (1909-1911). Bruket var i sterk vekst ved århundreskiftet og det vokste fram mekaniske verksteder, snekkerfabrikk, sementstøperi, steinhuggeri m.m. i tilknytning til bruket. Det ble også bygget et eget kraftverk til bruket som ga lokalene elektrisk belysning allerede i 1893. Kraftverket ga også energi til gatebelysningen i sentrum. Det ble bygd et større kraftverk i fossen i 1922. (...)»

Områdets verneverdi er beskrevet på følgende måte: «(...) De fleste byer og tettsteder oppsto som følge av industrietablering eller handelsknutepunkt. Det vokste fram en industri på Hønefoss på 1700-tallet som bidro til byfremveksten. Treforedlingsindustrien på Øya la grunnlaget for at Hønefoss utviklet seg til å bli en viktig industriby. Området Stabells gate – Søndre torg ble bebygd ble murbebyggelse i jugendstil på slutten av 1800-tallet og på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningene har høy grad av autentisitet og kunstnerisk verdi. De nybarokke jugendgavlene på utvidelsen av Hønefoss Brugs sliperi er blitt et symbol for Hønefoss. Området er oppført i Riksantikvarens NB! -register. (...)»

4.1.1.2 Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035; vedtatt februar 2018



Figur 5: Kartutsnitt fra Regional plan for areal og transport i Buskerud, der Hønefoss får tildelt regionby-status

- Kommunesenter
- Regionalt kollektivknutepunkt (Hønefoss, Kongsberg), samt godt utviklet kollektivtilbud
- Tett bolig- og arbeidsplass-struktur i og nær sentrumet, som muliggjør økt bruk av sykkel og gange
- Vekstområde for bolig, arbeidsplasser og handel

Samordnet areal- og transportplanlegging skal fremme bærekraftig utvikling og vekst i Buskerud. Planen skal være et verktøy for planlegging knyttet til attraktivitet i byer og distriktene, effektiv arealbruk og transport. Dette for å møte klimautfordringer og utfordringer knyttet til befolkningsvekst og arealbruk i fylket.

Hønefoss er i areal- og transportplanen (ATP) kategorisert som regionby, som skal spille på lag med Osloregionen og videreutvikles med regionalt kollektivknutepunkt og viktige offentlige funksjoner.

Ifølge ATP skal regionale byer ha følgende funksjoner:

- Statlige og regionale offentlige funksjoner for hele fylket eller større region (bl.a. politi, høyskole, sykehus, rettsvesen, større kulturarenaer, m.m.)
- Handels- og servicefunksjoner for større region.
- Stort antall arbeidsplasser

4.1.1.3 Framover sammen – Næringspolitisk strategi for Ringeriksregionen; vedtatt februar 2022



Figur 6: Ferdigstilte næringsarealer og -parker for næringsetablering, slik som vist i den regionale strategien

- regionhovedstad med universitet, sykehus og sentrale tilbud viktig for større virksomheters lokaliseringvalg.
- handelsbyen for et stort omland.

Strategien er et redskap for å lykkes med å nå målene om flere arbeidsplasser og høyere verdiskapning. Regionale aktører må jobbe sammen for å lykkes i den nasjonale og internasjonale konkurransen om flinke folk, framtidsrettet kompetanse og bærekraftig næringsliv.

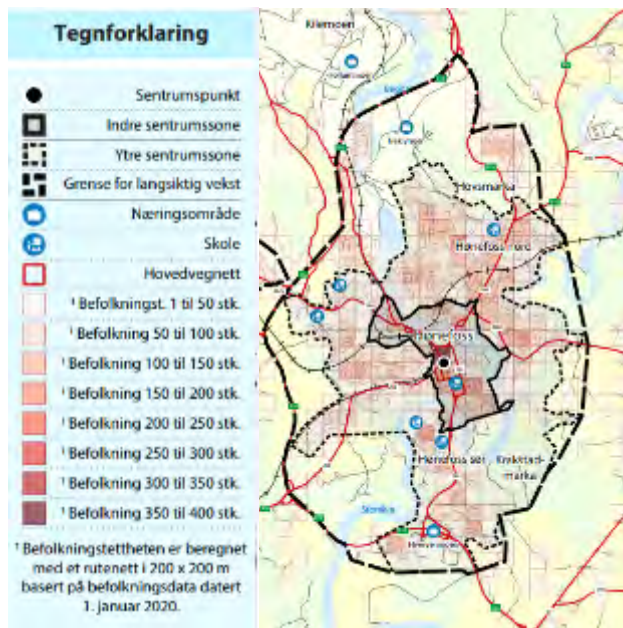
I den regionale strategien er Hønefoss utpekt som regionsenter i Ringeriksregionen. Et premiss for næringspolitisk strategi er at gjeldende byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018–2040, følges opp. Den viser hvordan Hønefoss skal rigges for vekst og hvordan byen skal være drivkraft og vekstimpuls for utviklingen av hele regionen.

I strategien er Hønefoss beskrevet som

Utvikling av sentrumsområder er nøkkelen til vekst i kunnskapsintensive og servicerettede virksomheter. Attraktive sentrumsområder skaper økt bolyst. Bolyst er viktig for å tiltrekke seg arbeidskraft og virksomheter.

Større virksomheter vil kreve nærhet til et regionsenter med urbane kvaliteter som universitet, sykehus, flyplass, gode samferdselsløsninger, gode muligheter for handel, opplevelser med mer.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt september 2021



Figur 7: Indre og ytre sentrumssoner og grenser for langsiktig fortetting med befolkningstetthet

naturområder og dyrka mark, redusere transportbehov, klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedsentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud.

Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut, og effektiv arealutnyttelse. Fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder. Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø. Sentrumssonene og langsiktig grense for vekst skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelsen i kommuneplanens arealdel. Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygda og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform. Majoriteten av boligbebyggelsen skal skje i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygda.

Videre definerer samfunnsdelen mål for tilrettelegging for gående og syklende for bl.a. å bidra og styrke trygge skoleveiforbindelser.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2019

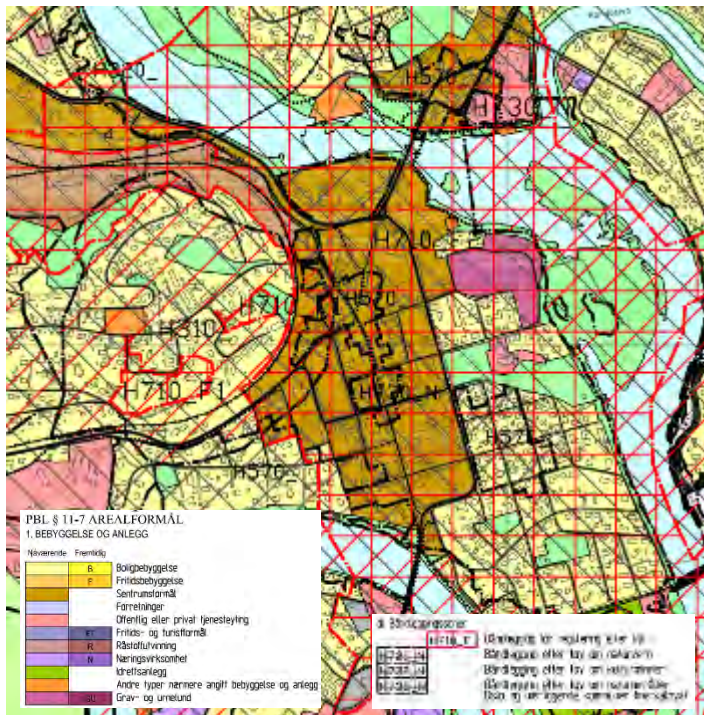
Kommuneplanens arealdel er for tiden under revisjon, med forventet planvedtak slutten av året eller tidlig 2024. Inntil nytt kommuneplanvedtak foreligger gjelder kommuneplanens arealdel vedtatt 2019.

Kommuneplanens samfunnsdel er det overordna styringsdokumentet som setter Ringerikes overordna samfunns mål og strategier for hvordan man skal jobbe for å oppnå disse. Samfunnsdelen skal være styrende for prioriteringer i oppfølgende planer.

Ringerike kommune skal være et inkluderende samfunn, hvor vi sammen skaper gode, aktive liv. Man ønsker mindre ulikhet i samfunnet, og vi skal være et kraftsenter for et arbeidsliv med høy verdiskapning. Det skal skapes vekst og Hønefoss skal utvikles videre som regionhovedstad, universitetsby og stasjonsby på Ringeriksbanen.

Hønefoss (og tettstedene) har en avgrensning med en indre og ytre sentrumssone, og har a har en langsiktig grense for vekst. (jf. figuren til venstre).

Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut



Figur 8: Kartutsnittet viser kommuneplanens arealformål for deler av Hønefoss; den røde skravuren angir båndleggingssonen i påvente av områdereguleringsplanen

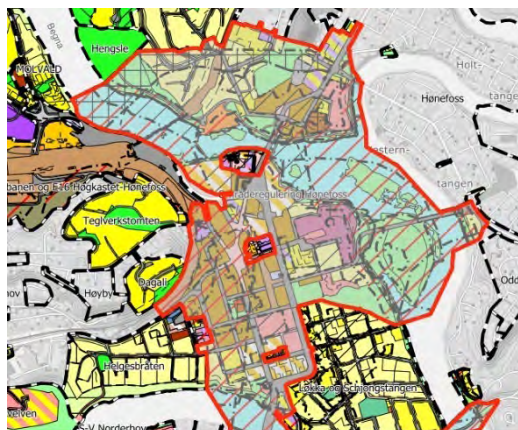
Arealdelen angir rammer og betingelser for tiltak og arealbruk, og hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Store deler av Hønefoss sentrum vises som sentrumsformål og omfatter formål som er vanlige i et by- og tettstedssentrum: forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal. Lokalisering av plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene. Forretningsformål omfatter arealer og bygninger for detaljhandel, og skal lokaliseres i Hønefoss sentrum og bydelssentre.

I kommuneplanens arealdel fra 2019 ligger det inne en hensynssone over indre del av Hønefoss sentrum. Dette er en hensynssone i påvente av områderegulering Hønefoss (Områderegulering for Hønefoss sentrum «Byplanen», jf. under 5.2 Gjeldende reguleringsplaner).

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

4.2.1 Områdereguleringsplan for Hønefoss (planID: 431) («Byplanen»), vedtatt september 2019



Figur 9: Kartutsnittet viser planavgrensningen til områdereguleringsplan for Hønefoss med rød linje; deler av Øya inngår i denne, mens den østlige delen er detaljregulert i

Områdereguleringsplan for Hønefoss er utarbeidet i form av de lovpålagte plandokumentene, dvs. plankart med tilhørende bestemmelser samt en planbeskrivelse, men er i tillegg utvidet til å omfatte et kvalitetsprogram gjort juridisk bindende ved forankring i bestemmelsene.

Kvalitetsprogrammet supplerer reguleringsbestemmelsene, angir kvaliteter som må oppfylles, og skal være retningsgivende ved utarbeidelse av detaljreguleringer og byggesøknader.

Områdereguleringsplanen bygger opp under nasjonale, regionale og lokale mål om utvikling rundt knutepunkter og foretting i sentrale, kompakte områder med boliger, handel og arbeidsplasser uten å øke transportbehovet. Særlig for temaene trafikk, klima og energi, miljø og forurensning er planen positiv.

Det er fire hovedmålsetninger for utvikling av Hønefoss sentrum som er lagt til grunn for Byplanen:

- Kollektivknutepunktet i Hønefoss – bussterminal, drosjesentral, sykkelparkering og tilknytning til jernbanestasjonen
- Byutvikling og fortetting – styrke sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser
- Mobilitet – snu utviklingen og tilrettelegge for gange og sykkel
- Styrke offentlige rom, parker og blågrønne strukturer.



Figur 10: Illustrasjon av Øya-området – Områderegulering Hønefoss.

Planforslaget berører følgende arealformål (spesifisert med feltnavn) i områdereguleringen:

- Offentlig friområde (o_GF11),
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BKB10),
- Deler av Sentrumsformål (BS16),
- Deler av Samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur (o_S4 og o_S34)
- Hensynssone med særlig angitt hensyn – Bevaring kulturmiljø (H570_6)
- Hensynssone – Faresone for ras og skred (H310_3)

Felt BKB10



Figur 11: Utklipp fra Byplanens plankart. Reguleringsgrense for Øya vist med rød stiplet linje.

Hoveddelen av planområdet er i Byplanen betegnet BKB10 og er avsatt til kombinert formål bolig/kontor/kulturinstitusjon/forretning. Regulert utnyttelsesgrad for område BKB10 er 190 % BRA. Maksimal tillatt områdeutnyttelse for felt BKB10 utgjør 24.599 m² BRA.

Deler av planområdet inngår ikke i Byplanens avgrensning. Dette gjelder arealene i tilknytning til Arnemannsveien Eksisterende bebyggelse i Arnemannsveien 3 inngår i felt BS16 og medregnes ikke i

tillatt bruksareal for BKB10. Områdeutnyttelsen for Øya må hensynta forskjellen mellom arealet på BKB10 i Byplanen og planavgrensningen for Øya. Dette omtales nærmere i kap. 6.1.2.

Områdereguleringen angir at byggehøyde innenfor BKB10 skal variere mellom 10 meter (3 etg.) og 25 meter (8 etg.) og at det kan vurderes bygg inntil 31 meter (10 etg.) ved detaljregulering.

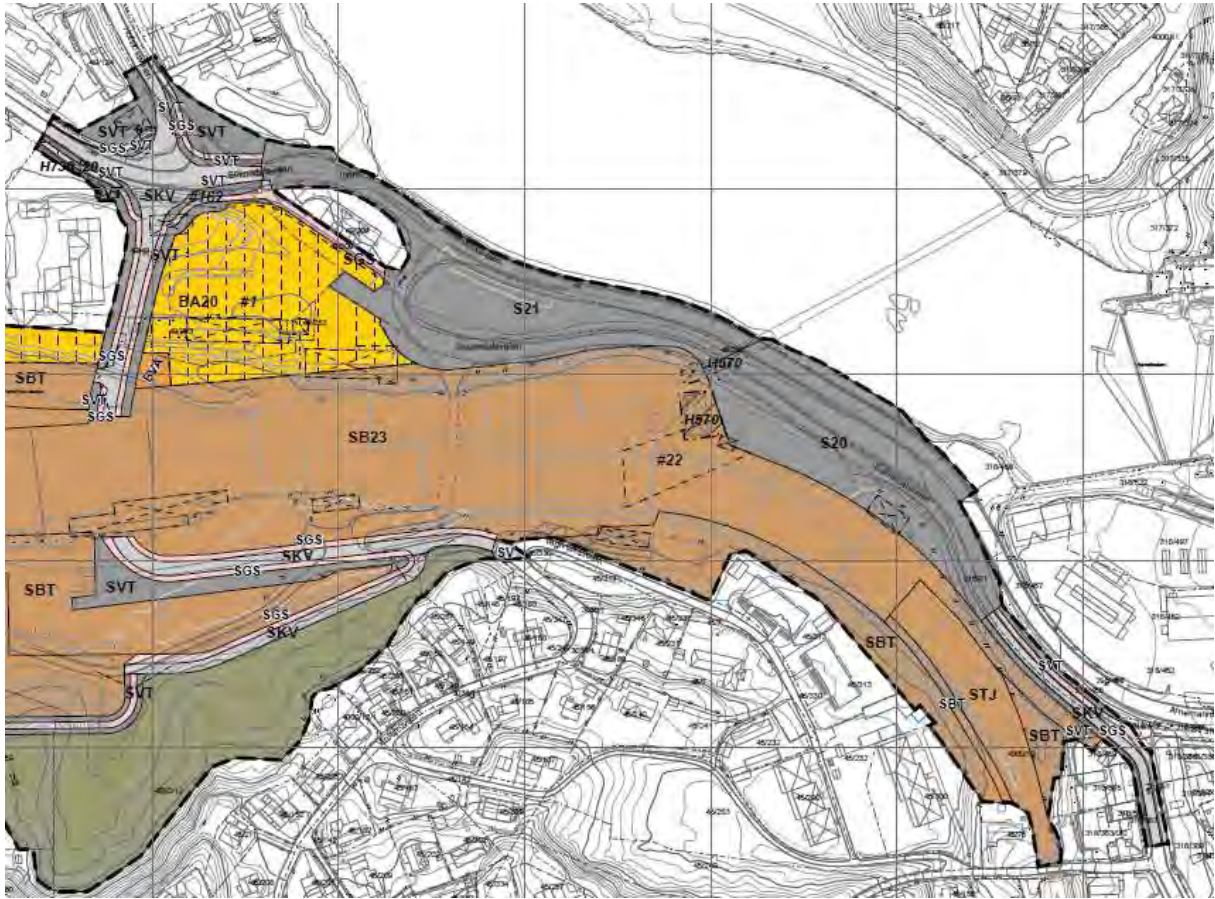
Det er videre angitt at det ikke stilles krav til kvartalsstruktur for planlagt bebyggelse innenfor BKB10, men at den planlagte bebyggelsen må hensynta stedets industrielle historie.

Planområdet er i tillegg regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø, felt H570_6. I dette området skal kulturhistorisk verdifull bebyggelse og andre historiefortellende elementer/kulturminner bevares. Kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres gjennom at bevaringsverdig bebyggelse skal reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering. I tillegg til de bygninger som i Byplanen er regulert til bevaring, planlegges bevaring av Arnemannsveien 7 og det lille fyrhuset på Øya.

Øya og Tippen er beskrevet i et eget avsnitt i Byplanens planbeskrivelse:

Øya og Tippen har et stort fortetningspotensial. Nærheten til fossen, elva og jernbanestasjonen gjør at området blir helt sentralt i den videre byutviklingen av Hønefoss. Området er det eneste i byplanen som får storbykarakter med høye punkthus. Områdets industrielle karakter skal bevares gjennom enkeltbygg, samtidig med at nye bygningsvolumer tilføres. Til sammen skal bebyggelsen avspeile framtidens behov for funksjonalitet og bærekraft. Intensjonen er å skape moderne arkitektur i møtet mellom nytt og gammelt for andel og kontor, offentlige funksjoner blandet med attraktive leiligheter. Området ligger rundt 50 – 300 meter fra stasjonen. Byaksen vestover fra Tømmertorget forbinder stasjonen med området, og betjeningen av området skjer fra eksisterende gatenett. Parkeringen foregår i parkeringsanlegg under terreng. I denne bydelen ofrenes det offentlige byliv og boliglivet. Det skal etableres offentlige plasser som Tømmertorget og Pipetorget hvor beboerne, naboer og de som bruker byen møtes. Det vil være mulighet for å utvikle mindre møterom i gårdene. Disse møteplassene vil få en mer privat karakter, og en viktig sosial effekt dersom de legges ved inngangene. I denne bydelen vil det være minimalt med sol i gårdene, og derfor må det prioriteres å etablere gode takterrasser, med utsikt og mye lys.

4.3.2 Ringeriksbanen og E16 Fellesprosjekt (planID: NO201604), vedtatt mars 2020

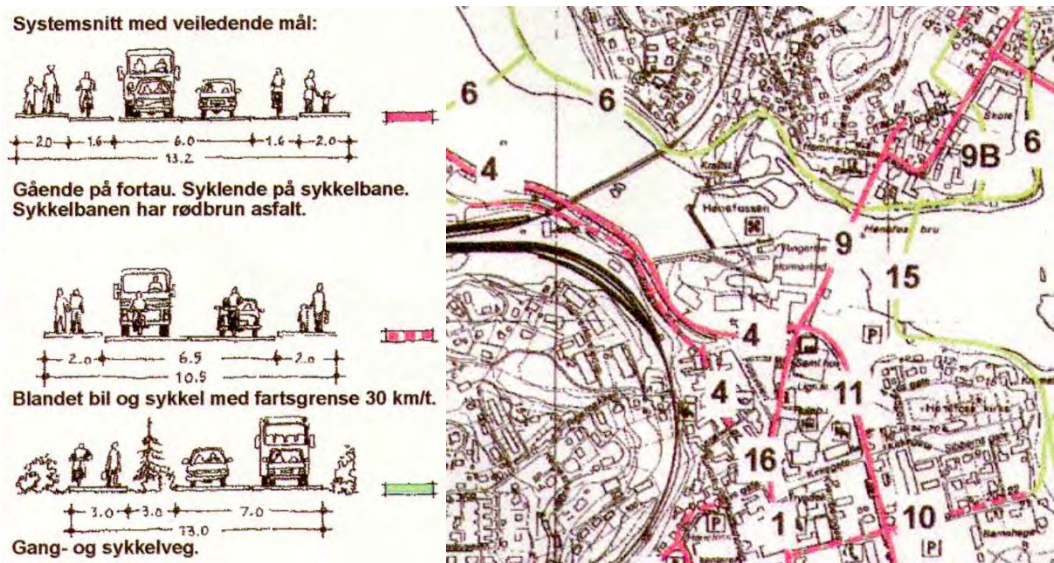


Figur 13: Utsnitt av reguleringsplan for FRE16.

Den statlige reguleringsplanen for Ringeriksbanen og E16 (FRE16) ble vedtatt 27.03.2020 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), etter forslag fra Bane NOR og Statens vegvesen. Stasjonstorget og tilknytninger til Soknedalsveien og Arnemannsveien er ikke detaljert i reguleringsplanen. Det er gjennom planprosessen foretatt en utsjekk med Bane NOR angående deres planer for stasjonsområdet, og det er vurdert som mindre sannsynlig at detaljregulering for Hønefoss stasjon vil berøre pågående planprosess for Øya.

4.4 Temaplaner

4.4.1 Plan for Gående og syklende – Ringerike kommune; vedtatt juni 1995



Figur 14: Hovedsykkelveinettet slik som kartfestet i "Plan for gående og syklende" fra 1995

Planen for gående og syklende fra 1995 skal legge til rette for sammenhengende sykkelveinett ved at den kartfester aktuelle traséer for hovedsykkelveier og inndeler disse i tre kategorier, slik som vist til venstre i figuren over.

4.4.2 Grøntplan / Grønn plakat; vedtatt november 2000



Figur 15: Kartutsnitt fra "Grønn plakat" (Grøntplan)

Dette er en registrering av områder i byen som har betydning for natur, rekreasjon, lek og landskapsinntrykk. Den Grønne Plakaten vil være et viktig grunnlag ved all plan- og byggesaksbehandling og øvrig arealforvaltning, og fungerer som varseltrekant for å ivareta grønne interesser. Som del av Grønn Plakat inngår også retningslinjer for behandling av tiltak som berører de ulike kategoriene på plakaten.

Den fremhever normen for lekeplasser i tilknytning bolig: Nærlekeplass på 50 m² pr. bolig, 25 m² i konsentrert bebyggelse.

Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene.

Delmål:

- Bevare sammenhengende grønnstrukturer som knytter Hønefoss til større friluftss- og naturområder.
- Bevare og knytte sammen grønne korridorer som binder grøntområdene og "bydelene" i Hønefoss sammen.
- Sikre tilstrekkelig med gode grøntområder for den befolkning som bor i byen i dag, og for de nye innbyggerne som det er ønskelig at bosetter seg i byen.
- Reparere mangler og utvide strukturen.

4.4.3 Energi- og klimaplan, vedtatt 2010

Energi- og klimaplanen skal bidra til at Ringerike også i fremtiden er et bedre sted å være. Den inneholder generell informasjon om energibruk og klimautfordringer og informasjon om status for lokal energibruk og klimagassutslipp, forventet utvikling og utfordringer spesielt for Ringerike kommune. Dessuten inneholder den forslag til visjon, mål og tiltak for å redusere utslipp av klimagasser, samt en beskrivelse av hvordan planen bør følges opp videre.

I klimasammenheng og i forbindelse med konkrete delmål i gjeldende kommuneplan, betyr dette at:

- Hønefoss skal fremstå som en kompakt miljøby basert på en bærekraftig utvikling
- Ringerikes befolkning skal ha god kommunikasjon med veg og kollektivtilbud
- Stabilisere forbruket av elektrisitet og fossilt brensel
- Miljøsertifisering internt og eksternt
- Legge til rette for økt bruk og foredling av bioenergi

Som visjon for energi- og klimaarbeidet foreslås følgende:

Ringerike skal være et forbilde innen energieffektivisering, bruk av fornybare energikilder og reduksjon av klimagassutslipp.

Arealplanlegging skal drives på en slik måte at den minimerer transportbehov, samt tilrettelegger for økt bruk av kollektivtransport og sykkel som transportform.

4.4.4 Folkehelsemeldingen 2012 – 2030; vedtatt februar 2013

Folkehelsemeldingen legger føringene for satsningen i Ringerike fram mot 2030. Meldingen skal fungere som et strategisk dokument der de lange linjene i utvikling av kommunens tilbud på aktuelle områder skisseres. Folkehelsemeldingen skal danne grunnlag for at de fremtidige folkehelseiltakene i kommunen blir helhetlige, konkrete og synlige i samfunnet.

Motto: Helse i alt vi gjør

Visjoner:

- Ringerike - Best for barn
- Ringerike - Aktivitet for alle
- Ringerike - Folkehelsekommunen

Fram mot 2030 skal det spesielt tilstrebes å påvirke faktorer som kan høyne befolkningens levekår:

- Barn og unges oppvekst- og opplæringsmiljø
- Andel i befolkningen som har grunnskole som høyeste utdanning
- Andel i befolkningen som har lav inntekt, får langvarige sosialhjelpsstønader og som er uføretrygdet

Satsningsområdene er ment å ha ringvirkninger som påvirker andre faktorer enn de som adresseres direkte.

Utvikling av Hønefoss som sykkelby og universelt utformet lokalsamfunn skal prioriteres.

4.4.5 Næringsplan 2-1 2023 - 2024 – En ny arbeidsplass for hver andre netto nye innbygger! vedtatt desember 2022



Figur 16: Kommunens mulighet for påvirkning i næringsutviklingen

Næringsplanen er styringsverktøyet for kommunens næringsarbeid, og bygger på den regionale næringspolitiske strategien "Framover sammen". I tillegg bygger den på kommuneplanens samfunnsdel hvor ni av FNs bærekraftsmål er prioritert. Den nasjonale og internasjonale konkurransen om å tiltrekke seg flinke folk og framtidrettet kompetanse blir stadig hardere. For å lykkes må det jobbes sammen og samarbeides på tvers av kommunegrenser, organisasjoner og næringsaktører.

Arbeidet med Næringspolitisk strategi "Framover Sammen" resulterte i seks strategiske satsingsområder for regionen for å oppnå flere arbeidsplasser og høyere verdiskaping.

Disse er følgende:

- **Byutvikling** - videreutvikle Hønefoss som regionsenter, universitetsby og stasjonsby for Ringeriksbanen; Hønefoss by som kultur- og handelssenter i Ringeriksregionen
- **Omdømme og attraktivitet** - Ringerike kommune har et positivt omdømme som en næringsvennlig kommune med blant annet rask responstid på næringshenvendelser og kort tid på byggesaksbehandling; Målgruppen ble angitt som små- og mellomstore bedrifter med høy verdiskaping, herunder virksomheter innen manufacturing, engineering, prosessindustri, teknisk og faglig tjenesteyting og IT.
- **Bærekraftig næringsutvikling** – Bærekraft som konkurransefortrinn; Ringerike er en av Norges mest spennende vekstregioner, med et bærekraftig næringsliv, som gir høy verdiskaping og anstendig arbeid for alle; Grønn omstilling og innovasjon for å møte framtidens utfordringer. Ringerikessamfunnet reduserer sitt klimafotavtrykk også utenfor kommunegrensene.
- **Landbruk og reiseliv** – Landbruk og reiseliv er to viktige næringer i Ringeriksregionen. Medlemskapet og eierskapet i destinasjonsselskapet Visit Øst-Norge SA. Merkeordningen er et verktøy for å systematisere arbeidet med bærekraft på reisemål og for å utvikle destinasjonen i riktig retning
- **Vei og bane** - Økt satsing på jernbane vil kunne bidra til å bedre den kollektive forbindelsen internt og bidra til en mer bærekraftig transport i en ellers bilbasert region.

I Næringsplanen er det en del som ser på tiltak knyttet til de seks strategiske satsingsområder fra regional plan «Framover sammen»:

- Proaktiv arealforvaltning og optimal bruk av tilgjengelige arealer
- Klynger og nettverk
- Kunnskap og kompetansebygging
- Trekke virksomheter og kompetanse til regionen
- Entreprenørskap og innovasjon
- Næringsutvikling knyttet til regional vekst og offentlige investeringer

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.5.1 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fastsatt 24.01.2025

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Regional og kommunal planlegging er viktige virkemidler for å følge opp bærekraftsmålene og Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på natur-, klima- og miljøområdet. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

4.5.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi, fastsatt 20.12.2024

Formålet med planretningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

Retningslinjene skal bidra til at:

- a. Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven
- b. livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner
- c. god forsyningssikkerhet for energi opprettholdes
- d. samfunnet og økosystemene forberedes på og tilpasses klimaendringene
- e. arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng
- f. stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar
- g. kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse, og kommunene i sin virksomhet.

4.5.3 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Det går fram av plan- og bygningsloven §§ 3-5 og 6-1. Forventningene skal følges opp i arbeidet med planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene og legges til grunn av statlige myndigheter når de deltar i planprosessene.

Forventningsdokumentet er retningsgivende og formidler ikke alle nasjonale mål, oppgaver og interesser som planleggingen skal ivareta. Dokumentet må derfor ses i sammenheng med aktuelle lover, forskrifter, meldinger til Stortinget og rundskriv, og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for innsigelse.

Regjeringen legger vekt på fem hovedområder på bakgrunn av de mest aktuelle bærekraftsmålene og regjeringens prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på områdene kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for fremtiden
- Samfunnssikkerhet og beredskap

Regjeringen forventer også at omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljømålene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Kommunesektoren bes også om at samfunnssikkerhet og beredskap vektlegges i planleggingen.

4.5.4 Kulturmiljø av nasjonal interesse

Riksantikvarens bystrategi inneholder strategier og anbefalinger for forvaltning av kulturarv i byer. Det legges vekt på områder med nasjonal interesse, herunder Riksantikvarens NB-register, og anbefalingen er et signal til kommunal- og regional kulturminneforvaltning om tålegrensen for tiltak i de viktigste historiske bymiljøene.

Planområdet er overlappende med Riksantikvarens NB-register. Planforslaget vil kunne få vesentlig virkninger for kulturmiljø av nasjonal, regional og lokal interesse. Virkninger for kulturminner og kulturmiljø er et viktig utredningstema for planprosessen.

4.5.5 Verdifulle landskap

Planområdet er beliggende i et verdifullt landskap inn mot elva og fossen. Planforslaget kan få vesentlige virkninger for landskapsbilde. Virkninger for landskap er et viktig utredningstema for planprosessen.

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 er en av forventningene at «*Stedenes særpreget, kulturmiljø og viktige landskapstrekk vektlegges i by- og stedsutvikling*». Viser også til Europarådets landskapskonvensjon.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Reguleringsområdet ligger i Hønefoss sentrum sør for Begna mellom Hønefossen og Fv35 Arnemannsveien. Området har adkomst for fotgjengere fra eksisterende sentrumsstruktur, samt to avkjøringer fra Arnemannsveien for biltrafikk. Planområdet er rammet inn av elven Begna med sin brede foss i nord og hovedveisystemet med Arnemannsveien fra vest til sørøst, og Hønefoss Bru langs østsiden. Nord for planområdet ligger Ringerike Stormarked, som nå er omregulert til Lloyds marked. Dette området er planlagt tilrettelagt med svært begrenset biltrafikk utover nødvendig varelevering. Nordvestre del av planområdet er et lite grøntområde, på folkemunne omtalt som Lasaronparken. Dette området ble benyttet som rigg- og anleggsområde i forbindelse med oppgradering av Sagdammen som skiller planområdet fra Hønefossen, og er planlagt istandsatt som en del av oppryddingen etter anleggsarbeidene på dammen.

Planområdet er på 22,7 daa, ligger i sentrum inntil Hønefossen og har gode sol og utsiktsforhold. Reguleringsområdet faller fra et platå mot vest nedover mot eksisterende bebyggelse øst i området.



Figur 17: Kart over Hønefoss med planområdets beliggenhet

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 18: Flyfoto fra området. Hentet fra Norgeskart.

I dag er store deler av planområdet ubebygget og er blitt brukt som parkeringsplass og lager for byggevarerforretning som tidligere holdt til på gnr./ bnr.: 318/452. Arnemannsveien 7 med sine karakteristiske gavler er et markant innslag i området. På samme eiendom ligger det et lite fyrhus fra slutten av 1800-tallet med iøynefallende pipe. Det er av samme alder og arkitektur som bebyggelsen på de tilstøtende eiendommene gnr./ bnr.: 318/450 og gnr./ bnr.: 318/448 og var del av Tresliperiet Hønefoss Brug. Den gamle industrien hadde behov for egen kraftproduksjon og en gammel rørtrasé ligger godt synlig på tvers av området fra ledemur og mot Hønefoss Bru. Kraftstasjonen er fremdeles i drift, dog i begrensede perioder



Figur 19: Inntrykk fra nærområdet. Hentet fra Google StreetView.

5.3 Stedets karakter



Figur 20: Innsyn mot planområdet, sett fra Arneimannsveien i vest. Hentet fra Google StreetView.

Store deler av området slik det fremstår i dag bærer preg av tidligere industri og drift med asfalterte flater og lagerbygg. Sagdammen fremstår som en vegg og stenger for sikt mot elva og fossen som ligger langs eiendommene.

Bruget/Øya har gjennom historien alltid vært sentral i utviklingen av Hønefoss som by. Området har i nyere tid ikke vært en integrert del av Hønefoss sentrum, men har blitt brukt til handel med plasskrevende varer og parkering. Det har fremstått mer som en randsone mellom byen og fossen enn som en del av bykjernen.

Området preges av to sentrale bygninger, hhv. Arnemannsveien 3 (Hønefoss kraftstasjon) og Arnemannsveien 7 (tidligere byggevarehandel). Det ligger også et gammelt fyrhus i planområdet, og det er ønskelig å bevare disse. Arnemannsveien 3 og 7 er omtalt på følgende måte av Buskerud fylkeskommune i en uttalelse fra Utviklingsavdelingen, datert 28.02.2013:

Hønefoss kraftstasjon/ Arnemannsveien 3

Hønefoss Brug og Hønefoss kraftstasjon ligger på sørsiden av Hønefoss bru sentralt i byen. Området preges i dag av restene etter Hønefoss bruk med kraftanlegg, hvorav kun tre bygninger står tilbake. Kraftstasjonen i Arnemannsveien 3 brukes i dag som kulturhus med forskjellige aktiviteter i tilknytning, mens bygningene i Arnemannsveien 7 anvendes til byggmarked og trelasthandel.

Hønefoss kraftstasjon, Arnemannsveien 3, er en toetasjes murbygning, bygget ut i flere etapper. Den opprinnelige kraftstasjonen ligger i en fløy mot nord, som senere er blitt tilbygd med en sløy mot sør. I denne fløyen var det papirfabrikk. Kraftstasjonen er oppført med historisk stilpreg med kamgavl og pinakler, markerte hjørner ved gesims som er profilert og delvis murt med formstein. Tilbygget er oppført i nyklassisisme, med rik detaljering i fasadene som er inndelt med lisenser og gesims med sagsnitt. Tilbygget har mot sør et langstrakt takoppløft med funkisvinduer, antagelig fra 1950-tallet.

I Arnemannsveien 7 ligger to bygninger med antikvarisk verdi. Mot sør på eiendommen ligger et mindre fyrhus med en ca. 15 meter høy skorstein. Fyrhuset er blitt tilbygd med nyere forretningslokale (flise- og badeavdeling) trolig i 1980-årene. Bygningen er oppført i historisk stil, med kamgavl, markerte hjørner og gesims med profil. Gavlene har tilbaketrunket myrt gavlfelt med trappestikk.

Lengst mot vest i Arnemannsveien 7 ligger et større toetasjes industribygg, oppført for Hønefoss Sag og Høvleri i begynnelsen av 1900-tallet. Det har et nyere tilbygg i en etasje på fasaden mot nord. Bygningen er regnet av arkitekt Einer Engelstad og er oppført i jugendstil med markante svungne gavler. Langveggenes fasader er inndelt med lisener og gesimsen har sagsnitt. I mønet i hele bygningens lengde finnes i tillegg overlys inndelt med småruter.



Figur 21 - Lite fyrhus på Øya



Figur 22: Arnemannsveien 3 etter rehabilitering

Alle bygninger omtalt som verneverdige av Buskerud fylkeskommune vil bli bevart i utviklingsprosjektet. Arnemannsveien 3 er ferdig rehabilitert. Tilbygget på fyrhuset er revet i etterkant av uttalelsen, og fyrhuset fremstår nå i sin opprinnelige utforming.



Figur 23: Arnemannsveien 7

Snøhetta sin mulighetsstudie viser at den planlagte bebyggelsen i området er tenkt trukket tilbake på eiendommen for å gi rom for de gamle bygningene. I tillegg er den planlagte bebyggelsen lavere mot den verneverdige bebyggelsen for å gi bygningene mer rom rundt.



Figur 24: Perspektivskisser fra mulighetsstudie, Snøhetta 2013

5.4 Landskap

Områdets lokalisering er i en overgangssone mellom bybildet og det omkringliggende landskapet langs elva. Øya-området har i tillegg til nærheten til sentrum en storslagen beliggenhet ved fossen. Planområdet grenser til Hønefossen i nord og Arnemannsveien i syd. Arealet har et platå mot vest som ligger på ca. kote 83, mens nedre nivå (mot øst) ligger på ca. kote 76. Her er de restaurerte bygningene i Arnemannsveien 3 lokalisert.

Nærheten til fossen ledet til etableringen av kraftstasjon og sagbruk i området. Disse har hatt et behov for å lede vannet og samtidig verne seg for flom, noe som har ført til at bredden mot elv og foss ble omgjort til stabile, harde fronter (Sagdammen og ledemur). Disse tekniske byggverk sammen med god bevart fabrikk- og industribyggelse gir landskapsrommet et lett lesbart historisk preg med høy estetisk og kulturell verdi for byen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Området er delvis merket som NB-område i Riksantikvarens register «Nasjonale kulturhistoriske miljøer». Området er benevnt som «Jugendgårdene» og omfatter Stabells gate og deler av «Øya».

I Riksantikvarens beskrivelse heter det:

«Området Stabells gate – Søndre Torg er en sentral del av Hønefoss sentrum med høy verneverdi. Historien strekker seg tilbake til byens første år. Gateløpet viser tydelig at det har kommet til før den regulerte byen ble anlagt, men bebyggelsen i hovedsak er nyere. Her er flere store bygårder i jugendstil med høy grad av autensitet og høy arkitektonisk og kunstnerisk verdi. Bygningene viser variasjon innenfor stilperioden. De nybarokke jugendgavlene på utvidelsen av Hønefoss Brugs sliperi er blitt et symbol for Hønefoss.»

Området mot nord «Øya» beskrives som følger:

«Hønefoss Brug

I 1893 ble Hønefoss Brug kjøpt av det engelske firmaet Edward Lloyd Ltd. Det ble bygd nytt sliperi. I 1909 – 1910 ble det moderne varmesliperiets fasader mot Hønefoss bru nybygde i upusset teglstein med pussdetaljer, i barokkpreget jugendstil. Et nybygg lenger vest på området (Arnemannsveien 7) ble oppført i samme stil.

Øya: I dette området lå det et relativt stort antall hus, en blanding av bolighus, sager, uthus av ulike typer. Her var det flere mindre øyer og følgelig et uregelmessig gatenett. Så tidlig som i 1743 var det 35 hytter mellom sager og møller på Øya»

Arnemannsveien 3 og 7 står også oppført i SEFRAK-registeret.



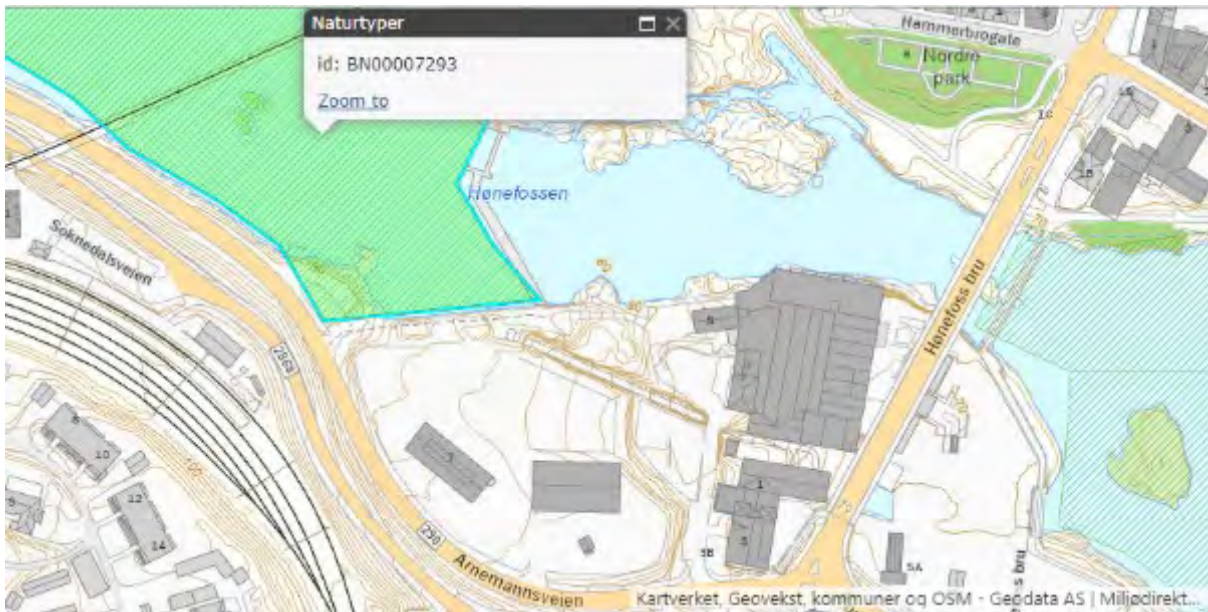
Figur 25: "Jugendgårdene" - Fra Riksantikvarens NB-register.

5.6 Naturverdier

Den delen av planområdet som skal transformeres har i dag ingen registrert naturverdi ut over ett tre som står mellom Hønefoss kraftstasjon og Hønefoss bru (se ellers 4.4.2 Grønn Plakat).

Området grenser imidlertid inn mot et større areal som i «Naturdatabasen» er merket som viktig naturtype av «svært viktig verdi», med funksjon som beiteområde for andefugler som kvinand, stokkand og i enkelte år sangsvaner vinterstid. Området har Id: BN00007293, Begna v/ Movald.

Beiteområdet omfatter deler av grøntområdet som er tatt inn i planens nordvestre hjørne. Grenselinjen mellom beiteområdet og planområdet defineres ellers tydelig av murt elvekant som er en del av Sagdammen.



Figur 26: Kartutsnitt fra Naturdatabasen v/ Miljødirektoratet; kilde: faktaark

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området er i dag ikke/eller svært lite benyttet som rekreasjonsområde da det i dag er preget av store asfalterte areal brukt som parkeringsplass. Grønne områder innenfor planområde er spontan kantvegetasjon som har vokst opp i soner som ikke er trafikkert.

Området ut mot fossen over inntak til vannrøret er åpent for alminnelig ferdsel, men er lite brukt til tross for at dette er et flott utsiktspunkt. Det forventes en økning i antall skuelystne til området randsoner i forbindelse med at Sagdammen åpnes for at besøkende kan gå oppå damkrona ut mot Hønefossen.

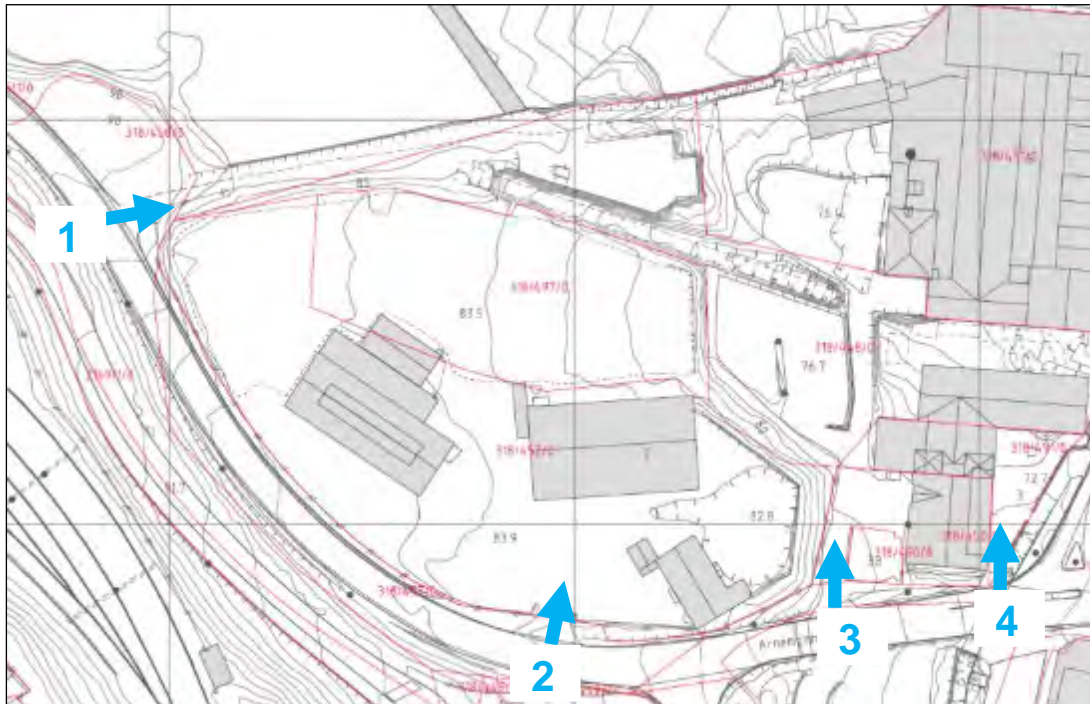
5.8 Landbruk

Ikke aktuelt i denne plansaken.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Området har i dag adkomst med bil fra Arnemannsveien på fire ulike punkter.



Figur 27: kartutsnitt med adkomstvei / avkjørsler indikert med pil

Av disse fire avkjørsler er adkomst 1 og 4 kun i bruk i særlige tilfeller:

- Atkomst 1 er driftevei inn til kraftinntak ved Sagdammen. Denne er ikke åpen for alminnelig trafikk.
- Atkomst 4 er forbeholdt varelevering og drift.

Adkomst 2 blir benyttet av handlende og ansatte i byggevarebutikker på området, men som nå er under avvikling.

Adkomst 3 blir benyttet til parkeringsareal og varelevering til Arnemannsveien 3.

5.9.2 Vegsystem

Bortsett fra adkomstvei til parkering (avkjørsel 3) er det ingen interne veier i planområdet. Planområdet rammes derimot inn av langsgående fylkesvei, Arnemannsveien, som er 2-feltsvei og Hønefoss Bru som har 3-felt, hvorav 2-felt i retning sør mot sentrum, og 1-felt nordover mot St.Hanshaugen.

Begge er del av fylkesvei 290.

5.9.3 Trafikkmengde



Figur 28: Årsdøgntrafikk forbi planområdet (ÅDT total) – kilde: NVDB

Trafikkmengden over Hønefoss Bru er på 19.500 ÅDT, mens i Arnemannsveien ligger den på 7.100 ÅDT.

5.9.4 Ulykkesituasjon



Figur 29: Ifølge NVDB har det skjedd en del ulykker på fylkesvei rundt planområdet

Ifølge Norsk veidatabase (NVDB) har det skjedd en del ulykker på Arnemannsveien som avgrenser planområdet mot sør og vest. De fleste har skjedd på Hønefoss Bru og ved Arnemannskrysset.

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter



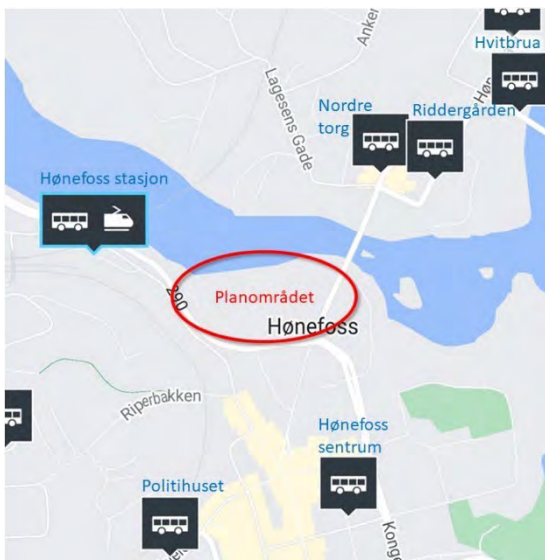
Figur 30: Tilrettelegging for myke trafikanter i området

Området har i dag liten trafikk av myke trafikanter, dette til tross for at det er tilrettelagt med fortau fra sentrum og over Hønefoss Bru frem til adkomst 2 v/ tidligere ByggMax-parkering.

Adkomst til området fra sør går over gangfelt som krysser Arnemannsveien (2 stk.).

Alternativ adkomst er gjennom gangkultvert etablert som forlengelse av Hønefoss Bru og videre opp på fortau rundt Arnemannsveien 3.

5.9.6 Kollektivtilbud



Figur 31: Kartutsnitt som viser de nærmeste kollektivtilbud (Kilde: Brakar)

Planområdet ligger i nær tilknytning til Hønefoss stasjon. Adkomst til stasjonen for myke trafikanter fra Øya går over Arnemannsveien til Fossveien, opp til Stabells gate/ Soknedalsveien og følger Soknedalsveien helt frem. Det er opparbeidet fortau på denne strekningen. Bergensbanen har per januar 2024 fire avganger i døgnet i hver retning.

F4 Oslo-Bergen

Tog nr	63	603	601	65	67	605
10.12.2023-30.04.2024	Δ @ X @ @ R @	@ @	Δ @ X @ @ R @	Δ @ X @ @ R @	Δ @ X @ @ R @	R @ X @ @
Periode	M-F	M-F	M-F	F	M-F	M-F
Mandag-Fredag	M-F	M-F	M-F	F	M-F	M-F
Lørdag	L	L	L	L	L	L
Søndag	S	S	S	S	S	S
Oslo S	0825		1203	1425	1623	2303
Sandvika	0830p		1218p	1439p	1639p	2318p
Asker	0846p		1224p	1448p	1646p	2325p
Drammen	0900p		1238p	1500p	1700p	2338p
Høkkusund			1253p		1717p	2356p
Vikersund			1314x	1539		0018x
Hønefoss	0953		1337	1558	1759	0039
Hønefoss	0956		1339	1600	1801	0041
Flå			1423		1846x	0130x
Nesbyen	1103		1451	1708	1912	0157
Gol	1116	1302	1504	1721	1928	0209
Al	1135	1323	1526	1749	1948	0231
Gelø	1156	1347	1549	1801	2012	0307
Utaasest	1208	1400	1602	1812	2023	0319
Haugestøl		1413	1613	1825		0325x
Finse	1237	1435	1635	1853	2050	0349
Hallingstø	1249x	1448	1647x		2102x	0404x
Myrdal	1304	1500	1701	1923	2116	0419
Myrdal	1306	1502	1704	1925	2119	0421
Voss	1340	1546	1751	2007	2201	0505
Voss	1351	1609	1754	2011	2205	0609
Dale		1644	1825	2049	2233	0639a
Anna	1440a	1716a	1855a	2123a	2307a	0616a
Bergen	1500	1727	1906	2133	2318	0627
Kjøres ikke:		31.3.				28.3. 29.3.
Kjøres også:		1.4.		K =		

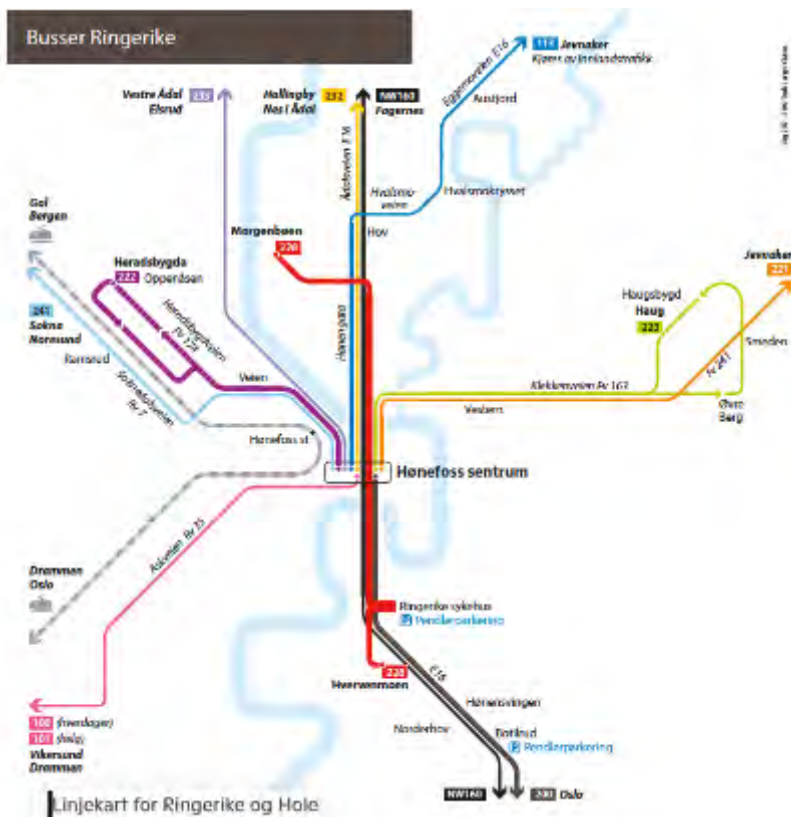
K = Tog 65 kjøres også følgende dager – Also runs on the following days:
19.-22.2., 26.-29.2., 25.-28.3., 1.4.

F4 Bergen-Oslo

Tog nr	62	602	604	64	66	606
10.12.2023-30.04.2024	Δ @ X @ @ R @	Δ @ X @ @ R @	@ @	Δ @ X @ @ R @	Δ @ X @ @ R @	R @ X @ @
Periode	M-F	M-F	F	M-F	F	M-F
Mandag-Fredag	M-F	M-F	F	M-F	F	M-F
Lørdag	L	L	L	L	L	L
Søndag	S	S	S	S	S	S
Bergen	0811	1143	1335	1541	1845	2300
Anna	0820p	1152p	1343p	1550p	1854p	2310p
Dale		1226	1420		1732	2344
Voss	0917	1252	1450	1655	1804	0015
Voss	0922	1301	1504	1657	1807	0028
Myrdal	1002	1350	1548	1738	1848	0112
Myrdal	1004	1352	1548	1740	1854	0120
Hallingstø	1019a	1407	1603		1909	0139
Finse	1033	1420	1616	1808	1927	0200
Haugestøl		1439	1645		1948	0218x
Utaasest	1059	1450	1655	1835	1959	0230
Gelø	1112	1504	1710	1848	2013	0242
Al	1135	1525	1738	1905	2033	0306
Gol	1154	1545	1756	1928	2055	0325
Nesbyen	1206	1558		1941	2109	0337
Flå		1625		2009x		0404x
Hønefoss	1315	1716		2054	2224	0452
Hønefoss	1317	1718		2057	2226	0454
Vikersund	1345	1744		2118x		0516x
Høkkusund	1406a	1807a		2307a		0538a
Drammen	1427a	1828a		2151a	2327a	0551a
Asker	1442a	1842a		2204a	2342a	0604a
Sandvika	1449a	1849a		2211a	2349a	0611a
Oslo S	1505	1905		2227	0005	0627
Kjøres ikke:			29.3.			28.3. 29.3.
Kjøres også:			23.3. 27.3.		K =	

K = Tog 66 kjøres også følgende dager – Also runs on the following days:
19.-22.2., 26.-29.2., 25.-28.3., 1.4.

Figur 32: Utklipp fra gjeldende rutetabell for Bergensbanen pr. januar 2024. Hønefoss stasjon fremhevet i tabellene. (Kilde: Vy.no)



Figur 33: Linjekart for buss i Ringerike og Hole per januar 2024. (Kilde: Brakar.no)

De fleste kollektivreisende i Hønefoss benytter seg av buss. Fra Hønefoss sentrum går det 11 ulike linjer som strekker seg utover i regionen. Rutene med de hyppigste avgangene betjener linjene som går mellom Morgenbøen og Hvervenmoen (bybussen), rundt Heradsbygda og rundt Haug. Det går ekspressbuss til Oslo og Drammen med timesavganger, samt noe større belegg i rushtiden. I tillegg har Valdresekspressen et stopp i Hønefoss på sine ruter. Her har også drosjene sitt kontor. Avstanden fra planområdet til rutebilstasjonen er om lag 500 meter via fortau og gågate.

5.10 Barns interesser

Det finnes ingen tilbud for barn i planområdet i dag. Planarbeidet tar sikte på å legge til rette for at barn gis oppholdsareal i by som innbyr til lek og aktivitet.

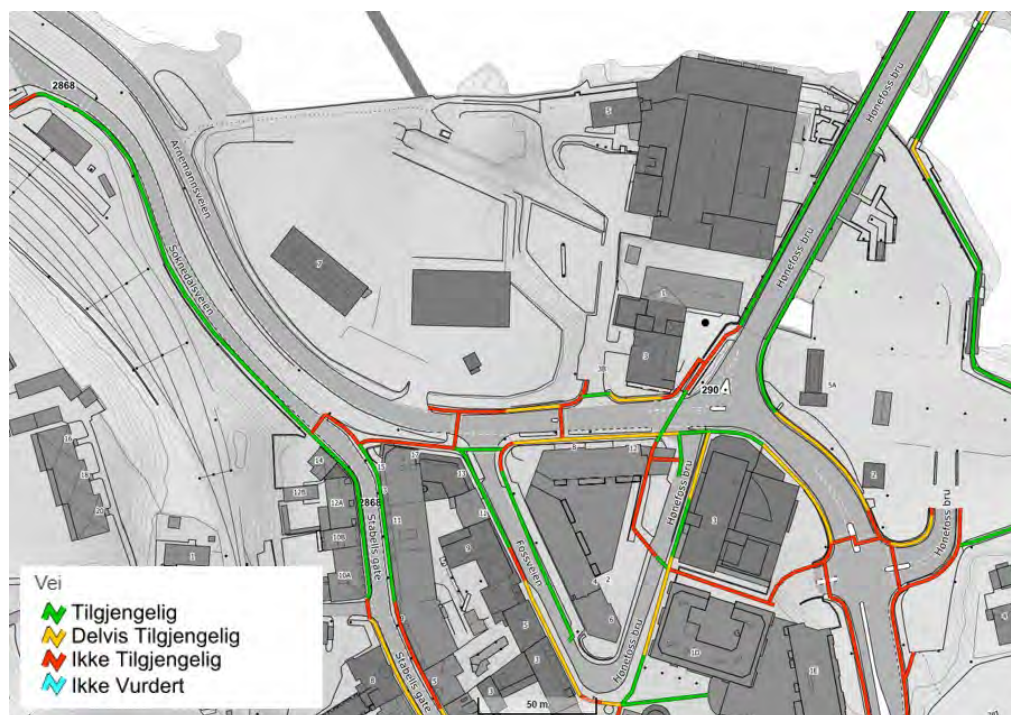
5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet har per i dag ingen bosatte og har derfor heller ikke hatt behov for verken barnehage eller nærhet til skole.

I Arnemannsveien 3 driftes en restaurant, som kan anses til å ha en viss sosial funksjon som møtearena, men utover det er det lite som tilsier at folk skal møtes her utenom arbeidstid.

5.12 Universell tilgjengelighet

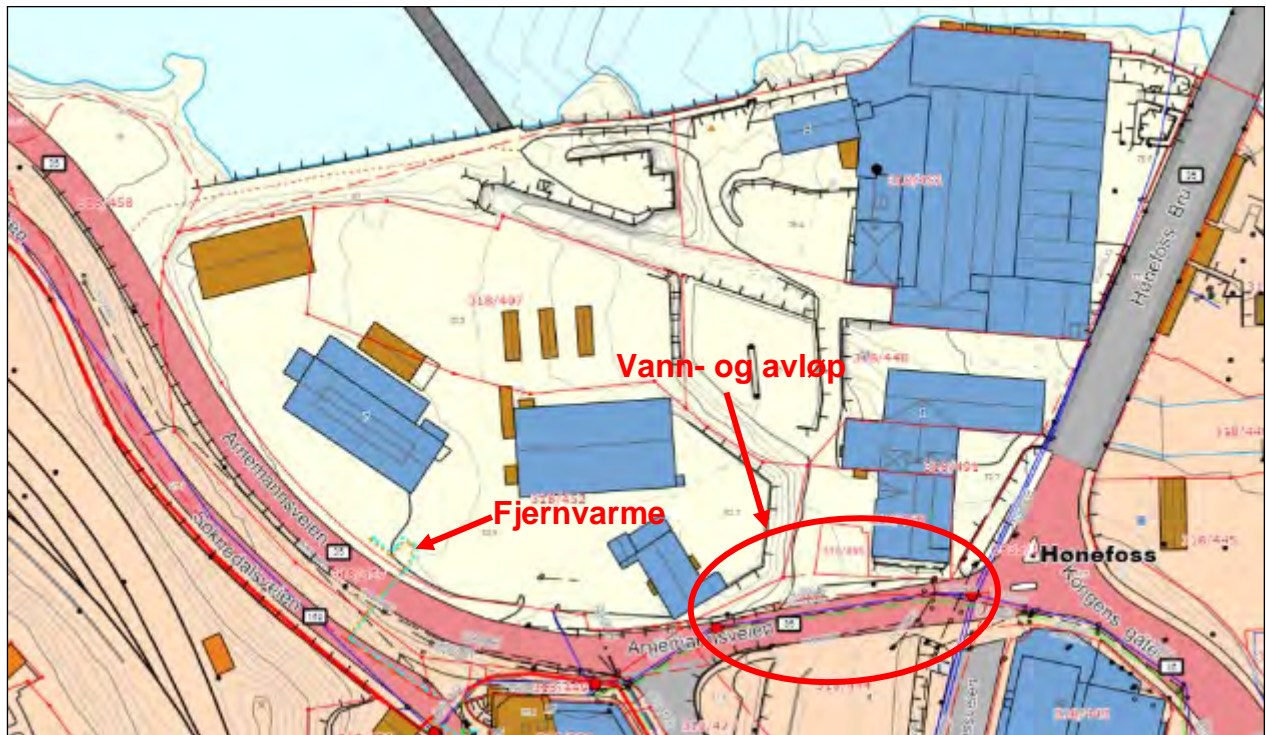
Fortau i planområdet er etablert med nedsenk og varsling ved gangfeltene. Gangkulvert under Arnemannsveien har stigningsforhold som kan være utfordrende for rullestolbrukere. Det er også flere strekninger i områdene rundt planområdet som klassifiseres som ikke tilgjengelig basert på stigningsforhold og/eller fysiske hindre som terskler og kanter i bygulvet.



Figur 34: Utsnitt fra Norgeskart.no som viser tilgjengelighet i tettsted for rullestol langs vei.

Bygningsmassen i planområdet som er allment tilgjengelig har tatt høyde for universell adkomst inn i næringslokalene. Store deler av planområdet utgjøres i dag asfaltflater av lite interesse for opphold utover det å fungere som parkering.

5.13 Teknisk infrastruktur



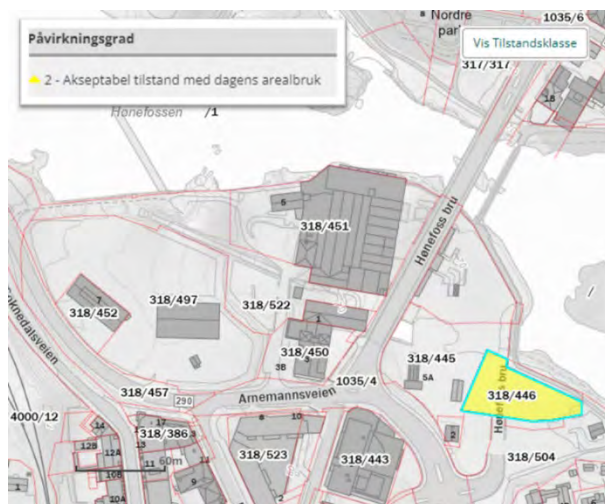
Figur 35: Utsnitt fra kommunens kartverk med teknisk infrastruktur

Føreløpige avklaringer mot Teknisk tjeneste i Ringerike kommune har avklart at det er mulig å fremskaffe tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløp til området. Det vil bli utarbeidet en egen utbyggingsavtale med kommunen som avklarer tilkoblinger i området.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Ringerike kommune. Fjernvarmeledning er lagt inntil planområdet.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Grunnforurensning

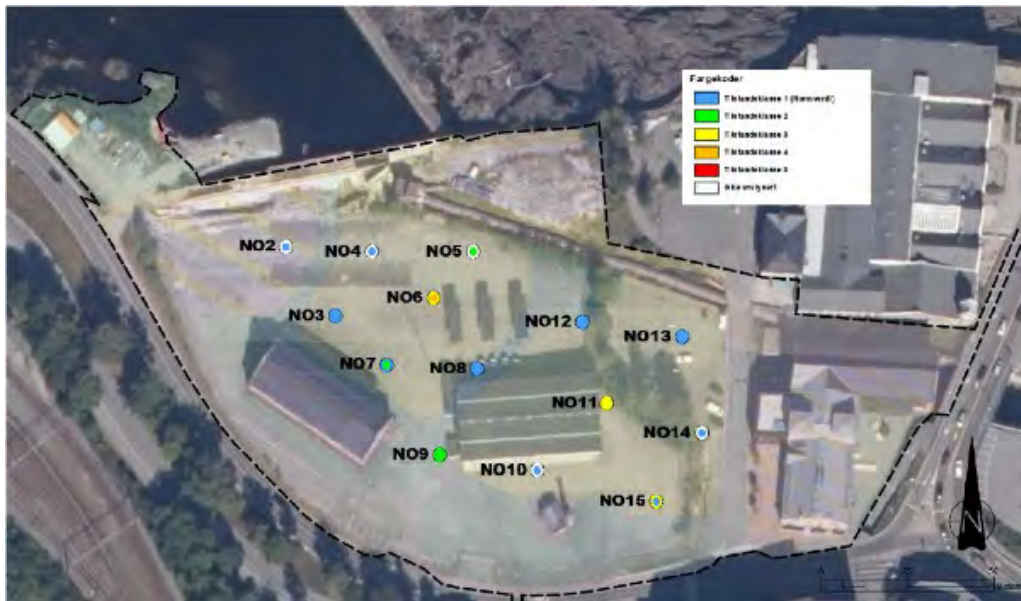


Figur 36: Kartutsnitt som viser akseptabel grunnforurensning fra kommunalt deponi øst for Hønefoss Bru (kilde: Miljøstatus)

Det er ikke registrert grunnforurensning i nasjonale databaser i området. Nærmeste grunnforurensning som ifølge www.miljostatus.no er registrert er et areal for tidligere kommunalt deponi (Tippen) på østsiden av brukaret, på gnr./ bnr...: 318/446.

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført innledende miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet for å avdekke eventuell forurensning fra tidligere bruk. Det ble analysert for de vanligste forurensningsparametrene; tungmetaller, PCB7, PAH16, BTEX og olje (alifater). I tillegg ble det på bakgrunn av historisk aktivitet på området (tresliperi) analysert for DDT-forbindelser, og en rekke klorerte forbindelser i et utvalg av prøver. Det ble påvist overskridelser av normverdi i 8 av 15 prøvepunkt, i

varierende dyp. Parameteren med flest overskridelser var PAH, men det ble også påvist overskridelser av tungmetaller og olje i enkelte prøvepunkt.

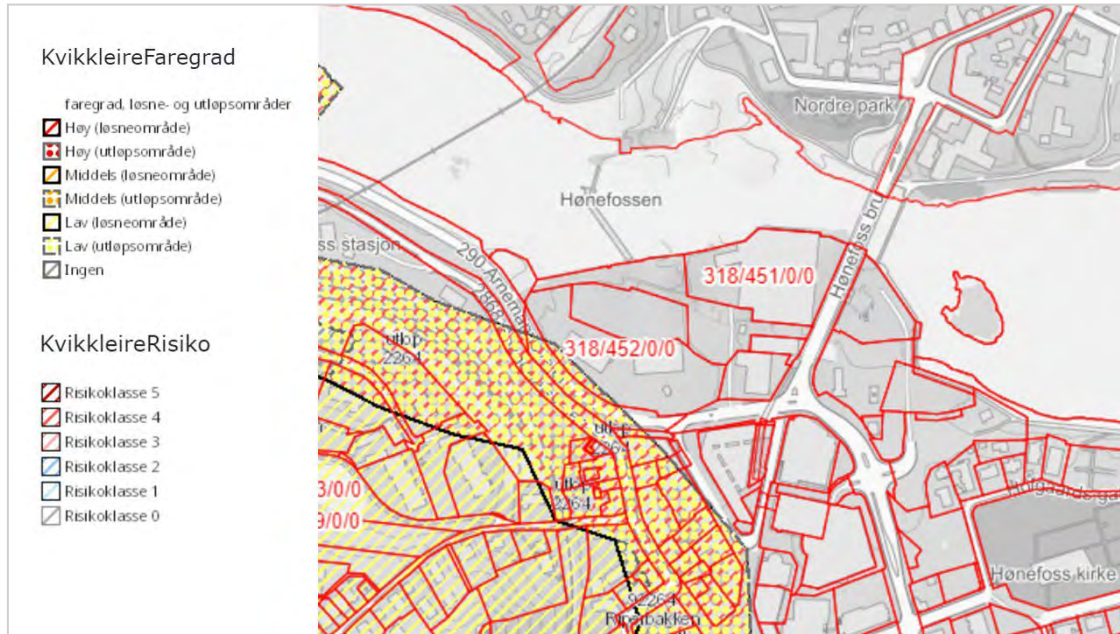


Figur 37: Prøvepunkter fra miljøteknisk grunnundersøkelse er vist i kartet. Punktene er fargekodet iht. dimensjonerende tiltaksklasse. Større sirkel indikerer prøvetaking fra dypere liggende lag.

Miljøteknisk grunnundersøkelsesrapport konkluderer med at det stilles krav til utarbeidelse av tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Denne må sendes inn og godkjennes av forurensningsmyndighet før gravearbeidene starter.

Det er prøvetatt ned til 2 meter. Ettersom det er planlagt utgraving til kjeller, vil gravedybden i anleggsperioden gå dypere enn prøvepunktene. Prøvetettheten i horisontal utstrekning tilfredsstillende ikke krav til prøvetetthet oppgitt i Miljødirektoratets veileder for forurenset grunn. Før anleggsoppstart må det derfor gjennomføres en supplerende prøvetaking som tilfredsstillende anbefalinger fra Miljødirektoratet til prøvetetthet. Framtidig arealbruk vil være førende for både prøvetetthet og akseptkriterier for gjenliggende forurenset grunn. Det anbefales at strengeste arealbruk (bolig) legges til grunn for både vurdering av antall prøvepunkter og akseptkriterier for forurenset grunn.

5.14.2 Områdestabilitet



Figur 38: Kartutsnitt fra kommunens kartløsning, som viser kvikkleireforekomster og utløpsområder

Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet. Et mindre areal i sørvest kan dog bli berørt av kvikkleireskredd i form av utløp fra Riperbakken som ligger sørvest for planområdet. Men selve Riperbakken har i seg selv bare en lav faregrad som løseområde.



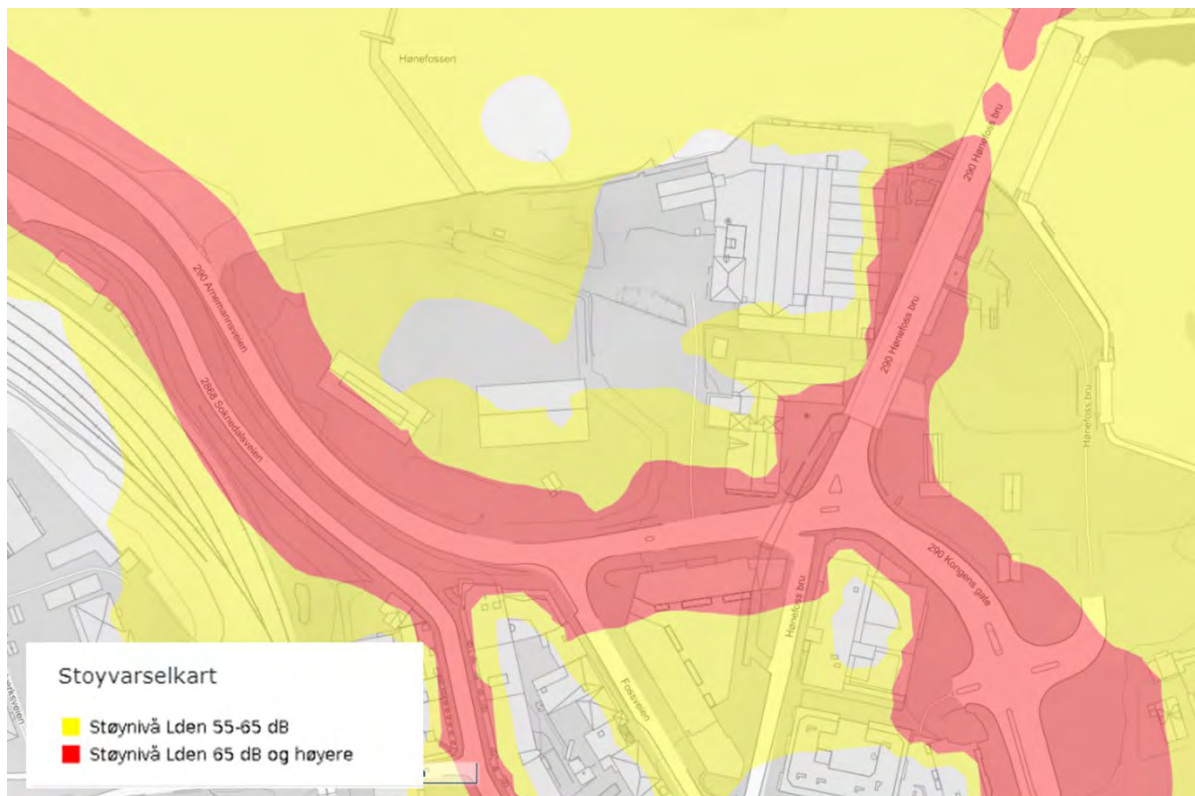
Figur 39: Borplan fra geotekniske undersøkelser gjennomført 2016

Det ble i 2016 gjennomført sondering til fjell i planområdet. Borrepunktene er vist på kartutsnittet i Figur 39.

Sonderingene avdekket at det er fjell i dagen i byggeområdets nordøstre hjørne, mens dekket av løsmasser over fjell varierer fra 2,1 – 3,0 m i resten av planområdet.

Områdestabilitetsvurdering er utført av Multiconsult, og denne konkluderer med at utbygging i planområdet ikke vil medføre fare for områdestabilitet og peker på et mulig behov for sikring av byggegroppen. Dette må avklares i forbindelse med detaljprosjektering av nybygg. Vurderingen i sin helhet er vedlagt planforslaget.

5.15 Støyforhold



Figur 40: Støysonekart iht T-1442 (kilde: kommunekart)

Ringerike kommunes kartportal inneholder et temakart som viser en beregning av dagens støysituasjon. Dette viser at planområdet er støyutsatt.

5.16 Luftforurensing

Norconsult Norge AS har i forbindelse med reguleringsarbeidet utført en vurdering av luftkvalitet i området, basert på Byplanens konsekvensutredning og kommunens målinger av lokal luftkvalitet. Vurderingen er utført i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. Det er luftforurensning av NO_2 og PM_{10} som er utredet. Rapporten i sin helhet følger planforslaget som eget vedlegg. Den konkluderer som følger:

Målinger viser at det kan være luftforurensningsproblematikk langsmed de mest trafikkerte veiene i Hønefoss, og at det først og fremst gjelder luftforurensning av PM_{10} . PM_{10} ansees å være dimensjonerende for luftforurensningssoner fremover. Modelleringer fra 2019 viser at det er gul luftforurensningssone for PM_{10} langs Arnemannsveien og rød sone langs Kongens gate, som er de to nærmeste trafikkerte veiene til planområdet. Luftsonekartet viser at luftforurensningssonene for PM_{10} ikke går inn i selve planområdet. Luftsonekart fra Fagbrukertjenesten for luftkvalitet viser det er gul sone langs Kongens gate og Hønefoss bru, og ingen luftforurensningssoner innenfor planområdet.

Fremskrevet trafikk viser at det vil være mer trafikk i 2040 enn ved dagens situasjon. Dette vil bidra til noe økt luftforurensning, spesielt av PM_{10} , ved planområdet. Det antas at andelen elektriske kjøretøy vil være betydelig høyere i 2040 sammenlignet med i dag. Dette reduserer luftforurensning av NO_2 , men ikke PM_{10} .

Lokal meteorologi viser at om vinteren er fremherskende vindretning fra nord/nordvest, slik at luftforurensningen fra Arnemannsveien blåser bort fra planområdet. Om sommeren er fremherskende

vindretning fra nord/nordvest og sør/sørøst, som betyr at luftforurensningen fra veien blåser inn mot planområdet når det blåser fra sør.

Det er allerede flere gunstige luftkvalitetstiltak som er planlagt for planområdet. Bebyggelsen er trukket godt fra veien, og der hvor Arnemannsveien er på et høyere nivå enn bakkeplan for bebyggelsen skal det etableres et kontorbygg og ikke boliger. Arnemannsveien 3 og 7 er verneverdige bygg som skal bevares. Byggene skal reguleres til formål kontor/næring/forretning/tjenesteyting eller kultur, og vil bidra til å skjerme resten av boligbebyggelsen bak for noe av luftforurensningen fra Arnemannsveien og Kongens gate.

Ut ifra tiltaksbeskrivelsen og tilgjengelig informasjon om lokal luftkvalitet i Hønefoss, ansees planområdet som egnet for bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Det anbefales derimot at det gjøres noen flere lokale tiltak for å bedre den lokale luftkvaliteten.

Det bør etableres godt med vegetasjon langs Arnemannsveien. Vegetasjonsskjerming er et lokalt tiltak for å redusere spredning av svevestøv. Artsvalg av vegetasjonen er viktig for både renseeffekten og plantens overlevelsesmulighet. Det bør velges plantesorter som er helårsgrønne, og har høy tetthet. Det anbefales også at luftinntak til bygningene ikke plasseres ut mot Arnemannsveien, og så høyt opp fra bakkenivå som mulig.

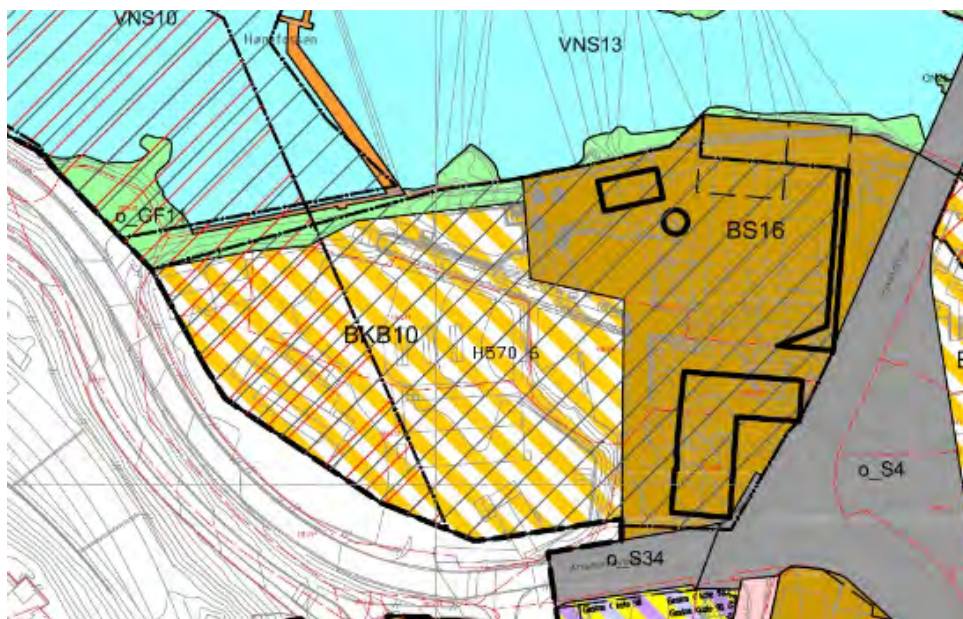
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

5.17.1 Rasfare

Området anses å ikke være rasutsatt. Det er ingen registrering i NVE sitt Skredatlas som tilsier at området er rasfarlig.

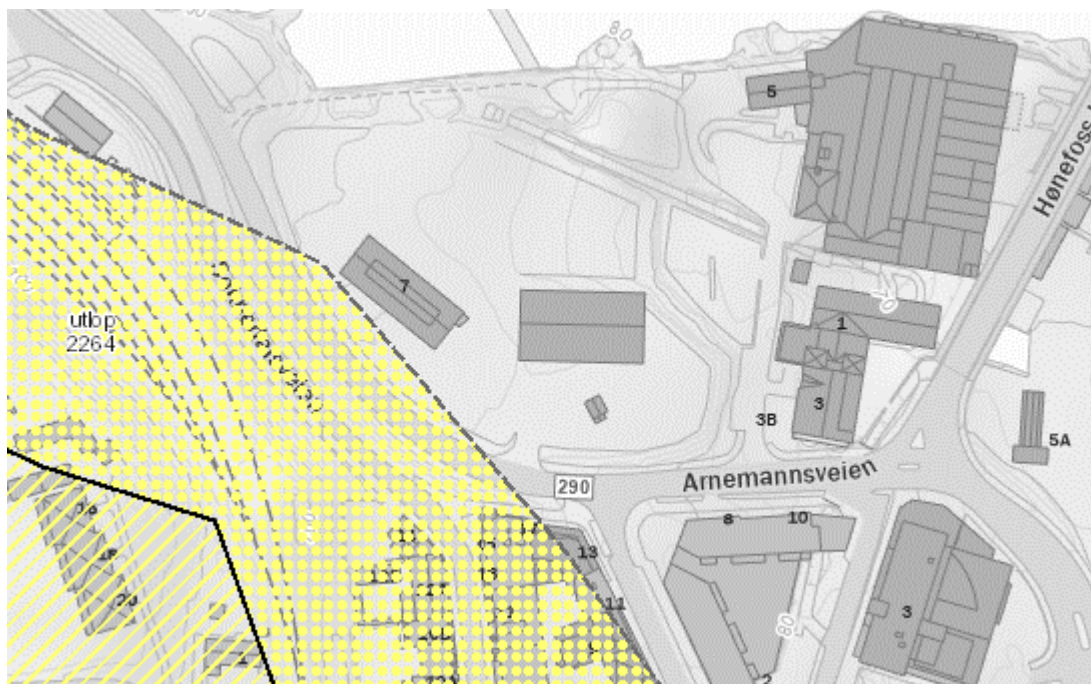
5.17.2 Skredfare

Deler av planområdet (mot vest) ligger innenfor hensynssone H310_3 – Faresone – ras og skredfare i Byplanens plankart. Sonen omfatter NVE-registrert kvikkleiresone 2264 Riperbakken som viser mulig løsne- og utløpsområde for kvikkleireskred. Deler av området BKB10 ligger innenfor området sin defineres som utløpsområde for mulig skred.



Figur 41: Utsnitt fra Byplanen - Hensynssone H310_3 vist med stiptet grense i vestre del av planområdet.

Utløpssonens omfang er i etterkant av Byplanens vedtak redusert og avgrenses nå rett sør for Arnemannsveien 7.



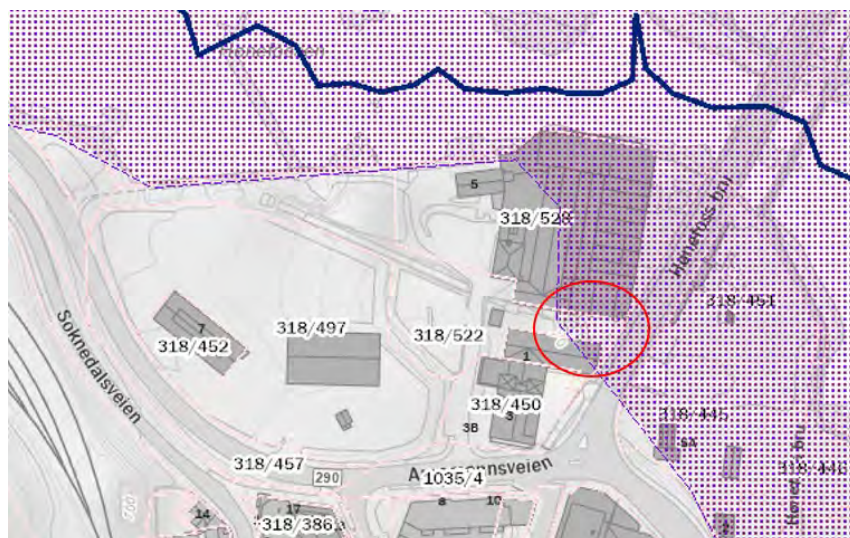
Figur 42: Utklipp fra NVE Atlas. Skredssone Riperbakken vist med gul skravur. Løsneområde markert med striper, utløpsområde markert med gule sirkler.

Prosjektering og utførelse av tiltak innenfor hensynssonen skal følge sikkerhetskrav fra gjeldende kvikkleireveileder, NVE 1/2019.

Områdestabiliteten i området er gjort rede for i vedlagte rapport utarbeidet av Multiconsult.

5.17.3 Flomfare

Deler av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for flom i vassdrag ifølge NVE Atlas (se figur 43).

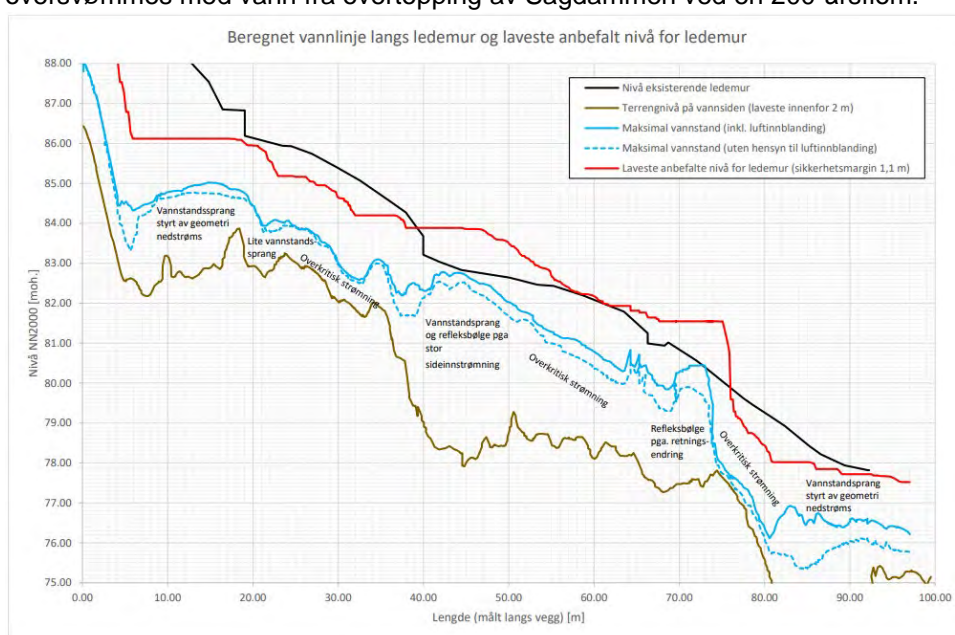


Figur 43 Aktsomhetsområde for flom i vassdrag (NVE Atlas)

Norconsult har tidligere gjort en vurdering av nødvendig nivå ifm. 200-årsflom for ledemuren langs Hønefossen (Norconsult, 2020). Beregningene baserer seg på flom med gjentaksintervall på 200 år, som er iht. sikkerhetsklassen som gjelder for det planlagte tiltaket, jf. krav til sikkerhet mot flom gitt i TEK17 §7-2. Videre har Norconsult utarbeidet et notat med flomvurderinger for dette plantiltaket etter tilbakemelding fra Ringerike kommune (Norconsult Norge AS, 2025). Notatet viser til tidligere arbeider fra 2020 (Norconsult, 2020) og 2017 (Norconsult, 2017).

Energinivået nord for Sagdammen (oppstrøms dam Hønefossen) ved en 200-årsflom ble beregnet til kote 89,55 moh. (NN2000) iht. resultatene fra 3D CFD-beregninger av dammen. Selve flomvannstanden vil ligge noe lavere (0-0,5 m) enn det beregnede energinivået pga. hastighetshøyden som er medregnet for energinivået. Som følge av dette, er kote 90 moh satt som grense for flomfare ved Lasaronparken

Sagdammen har senere blitt rehabilitert, slik at det er ikke lenger fare for at reguleringsområdet oversvømmes med vann fra overtopping av Sagdammen ved en 200-årsflom.



Figur 44: Beregnede maksimale vannstander langs ledemuren ved en 200-årsflom (Norconsult 2020)

Langs sørsiden av Hønefossen går det en ledemur, hvor det er beregnet vannstander langs ledemuren ved 200-årsflom (Norconsult, 2020). Resultatene fra beregningene antyder at eksisterende ledemur er omtrent akkurat høy nok til å forhindre overtopping ved en 200-årsflom, men når det tas hensyn til usikkerheten i beregningene er muren for lav langs midtre tredelen av murens lengde. Ved brudd på ledemur vil vannføringen strømme ut på et større område syd for muren. Det kan videre føre til rørbrudd ved Hønefoss I kraftstasjon som ligger 15-50 m syd for ledemuren. Dersom det skjer vil et enda større område bli berørt (Norconsult, 2017).

Langs de øverste 30-40 meterne av ledemuren ligger beregnet vannlinje over 1 m under terrengnivået på luftsiden av muren. Basert på dette er hele reguleringsområdet til Øya nedstrøms Sagdammen markert med flomfare for dagens situasjon, og at det stilles krav om at ledemuren langs sydsiden av Hønefossen dimensjoneres, kontrolleres og bygges for de vannstander og laster (inkl. anbefalte sikkerhetsmarginer) som opptrer ved en 200-årsflom før resterende av reguleringsområdet bygges ut. Rekkefølgebestedemmelsene krever at det før igangsetting av nybygg er dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom), og

at det før brukstillatelse ska være dokumentert at bebyggelse, installasjoner og ledemur er sikret, hvilket innebærer forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren.

5.17.4 Støy

Området er utsatt for støy fra Arnemannsveien. Områderegulering for Hønefoss fastslår imidlertid at område BKB10 er avviksområde for støyforurensning #1 der det gis muligheter for å avvike fra T-1442 Retningslinjer for støy i arealplanlegging i tråd med § 9 i områdereguleringens bestemmelser.

5.18 Næring

Store deler av planområdet viser fortsatt spor etter «storvarehandel» v/ ByggMax som holdt til her, men som har flyttet utenfor byen. Dette betyr at det fortsatt er store åpne flater som var forbeholdt utelagring av trevirke og annet byggemateriale.

I øst er det en restaurant (pizzeria) og kontorlokaler i Arnemannsveien 3, i tillegg til kraftstasjonen.

Ellers er tilstøtende bebyggelse preget av moderne fasader til kontorbygg, kultursenter og leilighetsbygg med til dels aktiv førsteetasje.

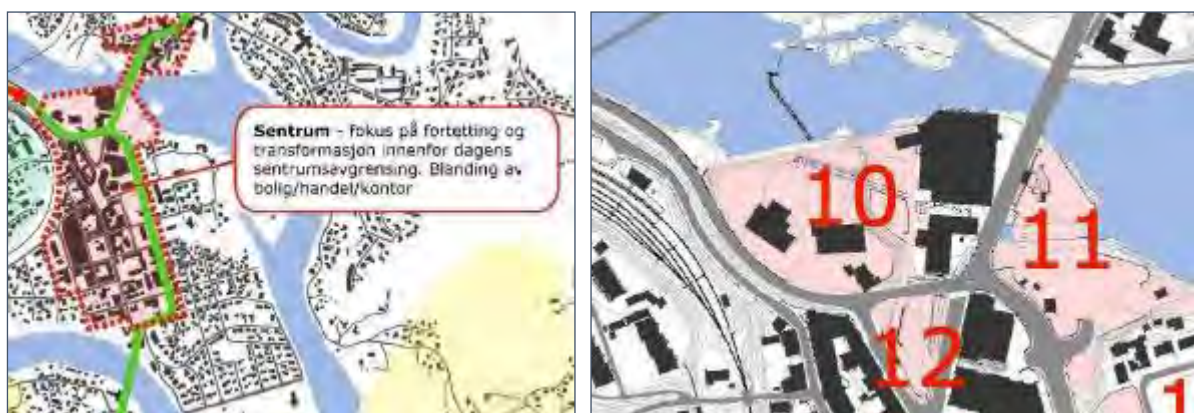
5.19 Analyser/utredninger

5.19.1 Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik

Rambøll gjennomførte i 2011 en analyse av fortettpotensialet i regionen, med tanke på en fremtidig vekst i kommunen. Rapporten beskriver fortettpotensialet i sentrums- og kollektivnære områder, vurderer områdenes egnethet og kommer med anbefalinger om videre strategiarbeid. I rapporten vises det til (i pkt. 3.1) at byen har et betydelig fortettpotensial innenfor dagens nuggesoner og at det vil være en fordel for byen om størst mulig andel av veksten kommer innenfor eksisterende tettstedsgrenser.

Øya er definert som utbyggingsområde nr. 10 i fortettpanalysen, og Rambøll har lagt til grunn at område 10 kan tåle en samlet utbygging på 33.840 m² BRA med en prosentvis fordeling på 50/50 bolig og næring (analysens tab. 1).

Ved vurdering av egnethet for fortetting er det trukket frem mulige begrensninger i forhold til kulturminner og kulturmiljø knyttet til Riksantikvarens NB-register og SEFRAK-registrerte bygninger. Rapporten beskriver også usikkerhet knyttet til fremtidig infrastruktur knyttet til Ringeriksbanen.



Figur 45: Venstre: Utsnitt fra Vedlegg 1 – Sentrum. Høyre: Utsnitt fra Vedlegg 2b – Utviklingsområder

5.19.2 Handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss

Asplan Viak utførte i 2012 på oppdrag fra Ringerike kommunen «Handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss». Som en del av forarbeidet for rapporten ble det blant annet gjennomført et verksted med ca. 50 deltakere fra handelsstanden, eiendomsutviklere og annet næringsliv, politikere, kommuneadministrasjon og nabokommuner.

Ringerike kommune har ifølge rapporten følgende målsetning for fremtidig byutvikling i Hønefoss:

- Hønefoss skal fremstå som en kompakt miljøby basert på bærekraftig utvikling
- En levende bykjerne
- Robust senterstruktur

Analysen peker blant annet på følgende utfordringer for Hønefoss by:

- Lav utnyttelsesgrad i sentrum og mange åpne, ubebygde plasser
- Lav befolkningstetthet i boligområdene i og ved sentrum
- Mye biltrafikk gjennom Hønefoss skaper en barriere mot, og skjuler kvaliteten ved, Hønefossen, byens opprinnelse og en viktig identitetsskapende attraksjon.

Det er gjennomført en analyse av dekningsgrad for forskjellige handelsvarer i Hønefoss by. Denne analysen viser at det er handelsoverskudd innenfor alle varegrupper av detaljvarehandel i Ringerike. Det er heller ikke påvist handelslekkasje ut av kommunen. Dekningsgraden for utvalgsvarer og plasskrevende varer er noe lavere enn i Drammen og Kongsberg. Rapporten peker imidlertid på at det dersom bosatte i nabokommunene Hole, Modum, Krødsherad og Jevnaker legges til grunn for beregningene vil dekningsgradene bli lavere. Asplan Viak har i sin rapport (s. 42) angitt «*For Ringerike, med kommunesenteret Hønefoss, er det først og fremst Hole, Modum og Krødsherad som ligger nær nok til å ha handelsmessig samkvem av betydning med Hønefoss. Imidlertid er avstanden til nabokommunen Jevnaker i Oppland så kort at det er grunn til å regne med en viss handelslekkasje herfra til Hønefoss. Hønefoss innflytelse strekker som trolig også noe lenger oppover i Hadeland*».



Figur 46: Venstre: Senterfunksjoner - ansatte per adresse. Høyre: Senterfunksjoner - Handel - ansatte per adresse.

5.19.3 KVV Hønefoss

Konseptvalgutredningen for transportsystemet i Hønefossområdet (KVV Hønefoss) omfatter mulige strategier for utvikling av infrastruktur i Hønefoss by og det nære omland frem mot 2040. Utredningen er utarbeidet etter bestilling fra Samferdselsdepartementet til Statens vegvesen og skulle danne grunnlaget for regjeringens konklusjon om videre planlegging.

Rapporten beskriver Hønefoss som en bilbasert by med høy bilandel og stor biltetthet sammenlignet med resten av landet som fører til uakseptabelt utslippsnivå og problemer for fremtidig trafikkavvikling.

KVU- arbeidet tar sikte på å legge til rette for styrket konkurransekraft for miljøvennlige transportformer og færre biler i sentrum samtidig som det prioriteres fortetting og utvikling av et levende bysentrum som styrker Hønefoss som regionsenter.

Statens vegvesen har anbefalt «Miljøkonseptet» for Hønefoss sentrum samtidig med utbygging av prosjektet på E16 Nymoen – Eggemoen.

Konseptidé:

- Satsing på gående, syklende og kollektivtrafikk
- Koble nord- og sørsiden
- Redusert bilbruk
- Økt frekvens for kollektivtrafikk



Figur 47: Miljøkonseptet - KVU Hønefoss

Konseptet inneholder forslag om tidsdifferensierte bompenger, økt frekvens for kollektivtrafikk, etablering av sammenhengende gang- og sykkelvegnett inkludert nye gang- og sykkelbruer og omforming fra veg til gate i sentrum. I tillegg planlegges etablering av ny kollektivbru mellom sentrum og nordsiden.

Statens vegvesen anbefaler en trinnvis utbygging i tråd med firetrinnsmetodikken. Det betyr at man starter med tiltak i Miljøkonseptet som påvirker transportetterspørsel og valg av transportmiddel, samt tiltak som gir mer effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur. På kort sikt mener SVV at en kombinasjon av disse tiltakene i Miljøkonseptet og en ny E16 Nymoen – Eggemoen vil gi gode trafikale virkninger i Hønefoss. SVV anbefaler å avvete større kollektivbruinvesteringer til det foreligger mer sikker kunnskap om bygging av Ringeriksbanen.



Figur 48: Trafikk Miljøkonseptet, KVU Hønefoss

Valg av Miljøkonseptet vil minske trafikken gjennom Hønefoss sentrum og gjøre området på Øya mindre belastet med trafikk. Dette vil legge godt til rette for utvikling av Øya til et urbant tyngdepunkt i Hønefoss. Trafikkbelastningen på området vil avta da trafikk både på Hønefoss Bru og i Arnemannsveien forventes å bli betydelig redusert.

Områderegulering for Hønefoss, Byplanen, tar høyde for miljøkonseptets grep gjennom blant annet båndleggingssone for Nordre Tangent som sikrer mulighet for etablering av ny veiforbindelse mellom Hønenngaten og Hønefoss stasjon via kulvert under St. Hans-haugen og bro over Begna nord for Øya.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Detaljreguleringsplanen regulerer til følgende arealformål:

Områder for bebyggelse og anlegg:

- Boliger – Blokkbebyggelse (BB)
- Energianlegg (EA)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Gårdsplass (GPL)
- Kombinerte formål:
 - Kontor/tjenesteyting/energianlegg (KBA)
 - Forretning/ kontor/ tjenesteyting (F/K/T)
 - Energianlegg / turdrag (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (KV)
- Fortau (FO)
- Gatetun (GT)
- Gangveg/ gangareal/ gågate (GG)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
- Kollektivholdeplass (KH)
- Parkeringsanlegg (PH)

Grønnstruktur:

- Naturområde (GN)
- Friområde (FRI)

Arealformålene er fordelt på to vertikalnivåer – på grunnen og under grunnen. Fordelingen mellom de to nivåene er vist i Figur 49 og Figur 50 under.

Hoveddelen av arealformålene regulerer tiltak på vertikalnivå 2, på grunnen.



Figur 49: Utklipp av plankart, vertikalnivå 2 - på grunnen.

Vertikalnivå 1, under grunnen regulerer tiltak knyttet til parkeringsanlegg, energianlegg knyttet til eksisterende inntaksrør til kraftstasjonen i Arnemannsveien 3 og en mulighet for å etablere forretning, kontor eller tjenesteyting langs den østre innkjøringen til planområdet.



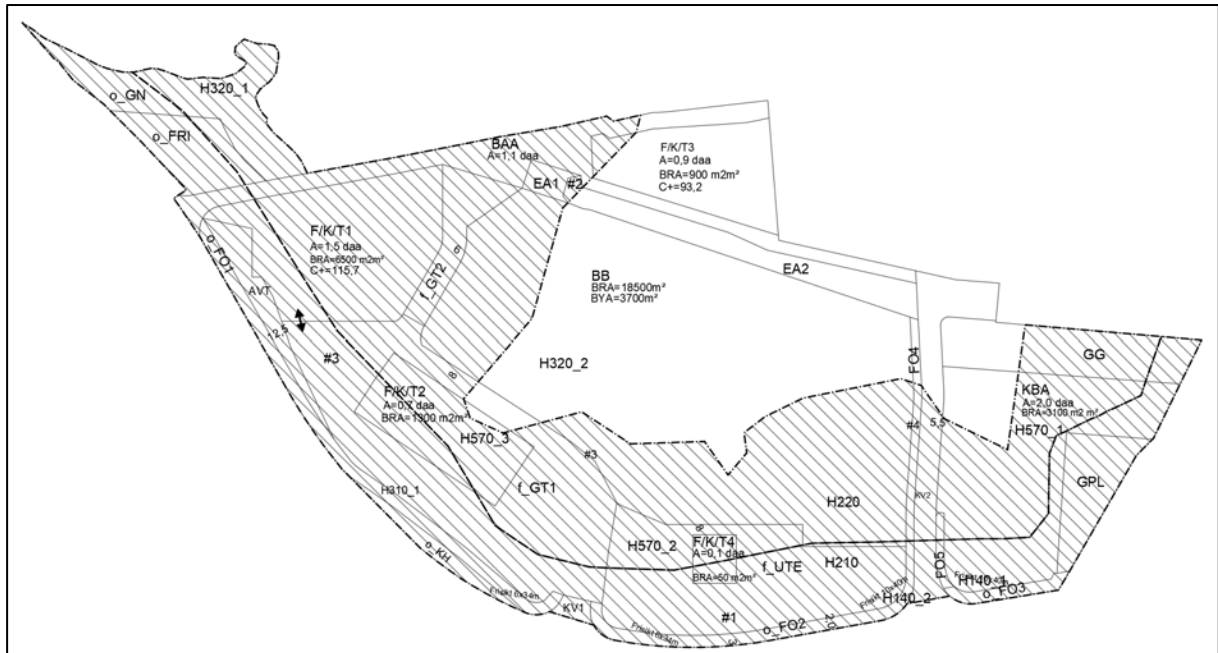
Figur 50: Utklipp av plankart – vertikalnivå 1, under grunnen.

6.1.2 Hensynssoner

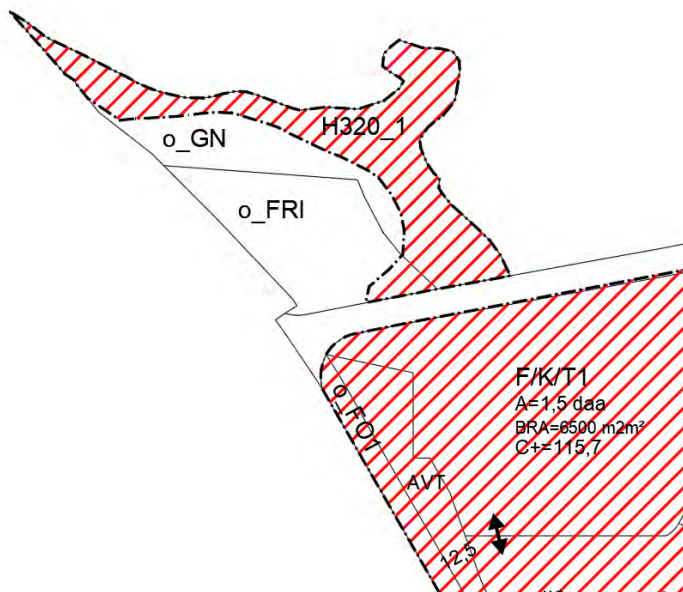
Sikrings-, støy- og faresoner:

Frisiktsoner på 6x34 meter for avkjørsel KV1 og 10x40 meter for avkjørsel KV2 er vist i plankartet.

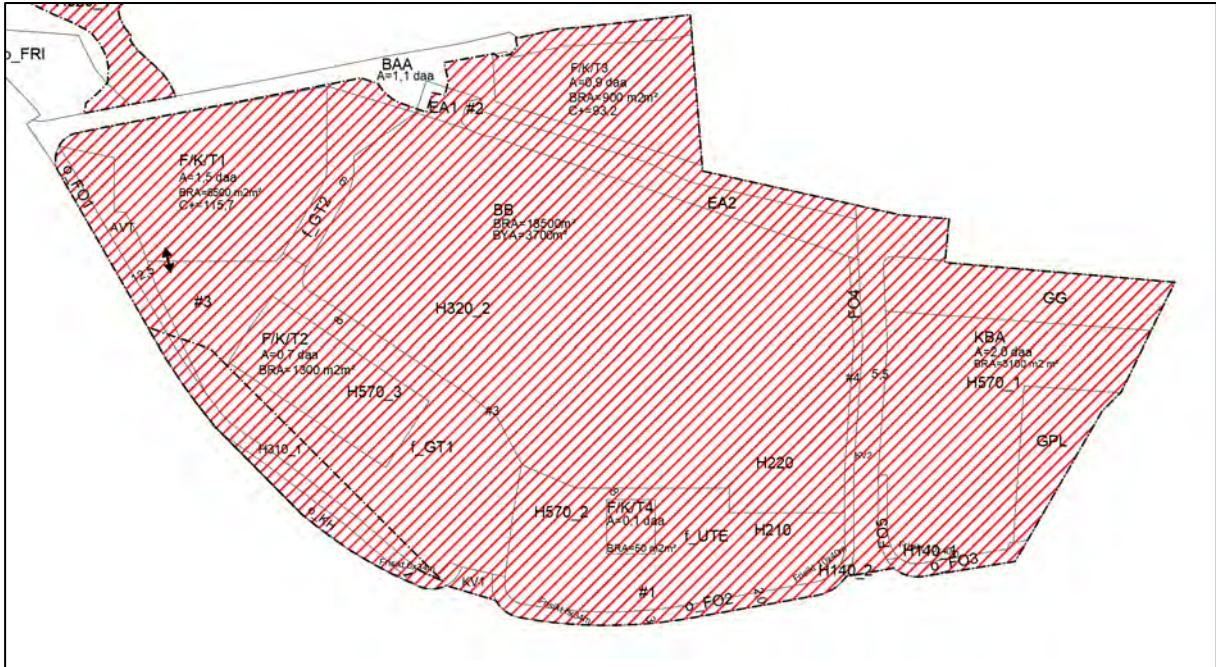
Støysone gul, H220, og Støysone rød, H210:



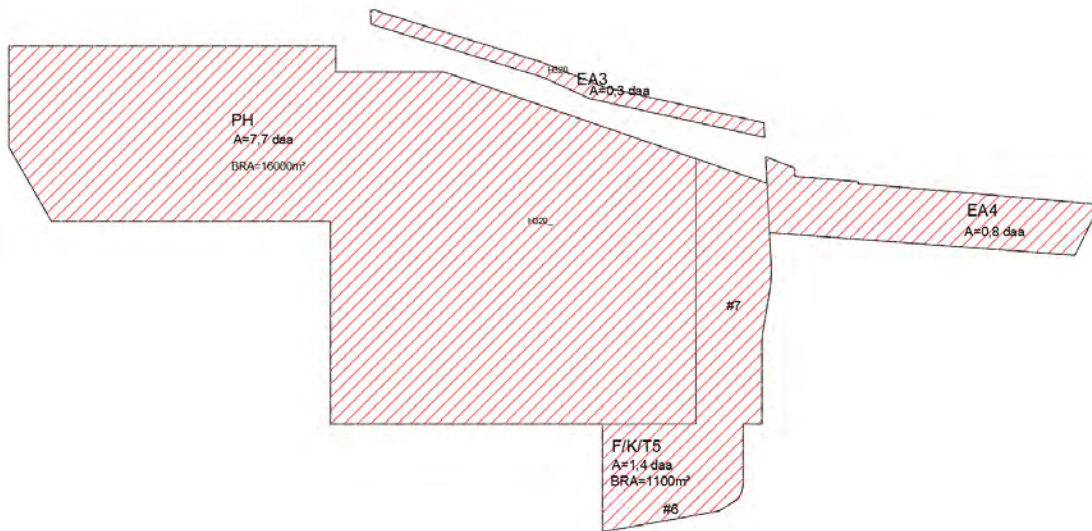
Faresone Flomfare, H320_1:



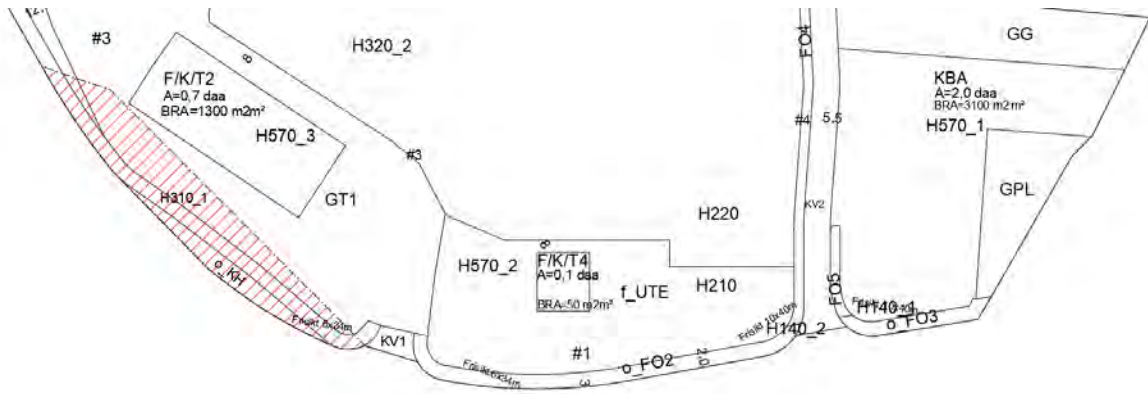
Faresone Flomfare, H320 2:



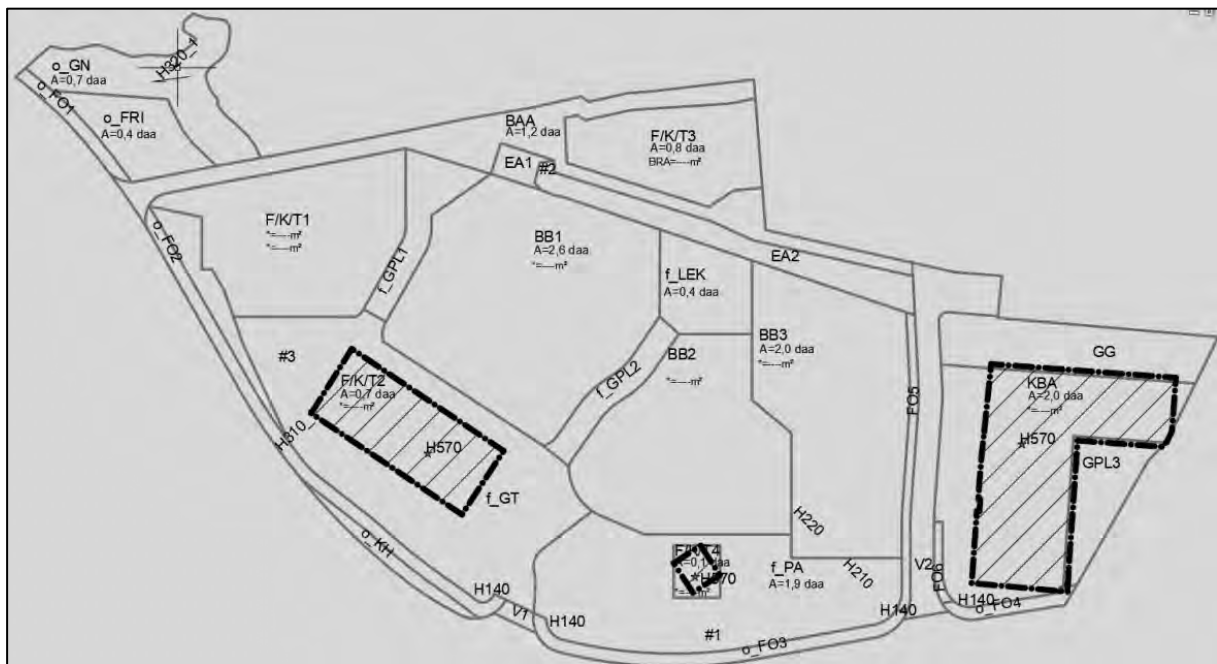
Faresone Flomfare, H320 3 (under grunnen):



Faresone Ras og skredfare, H310:

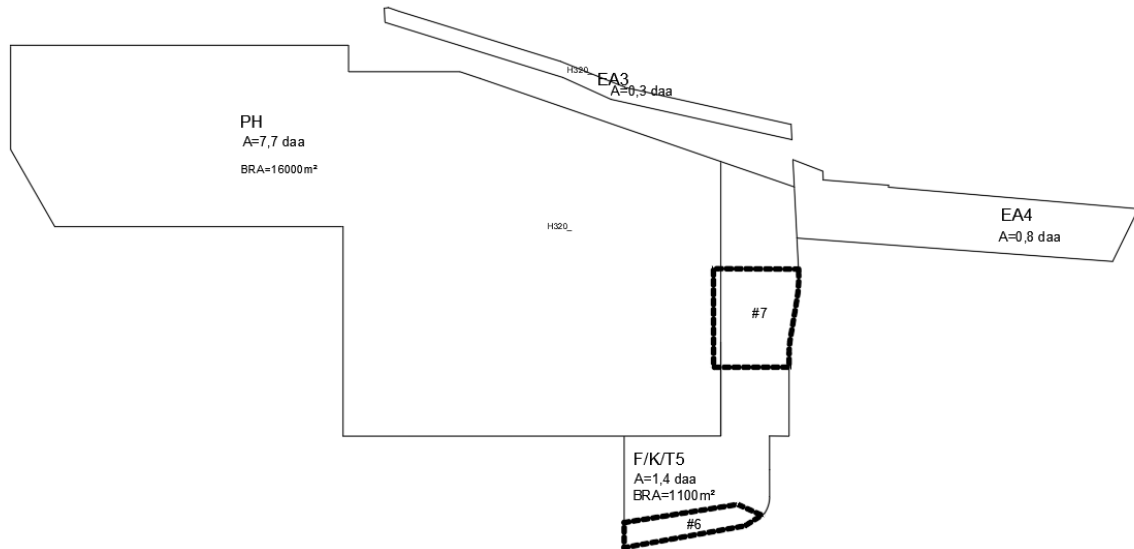


Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 1-3:



Bestemmelsesområder på VN1 (under grunnen):

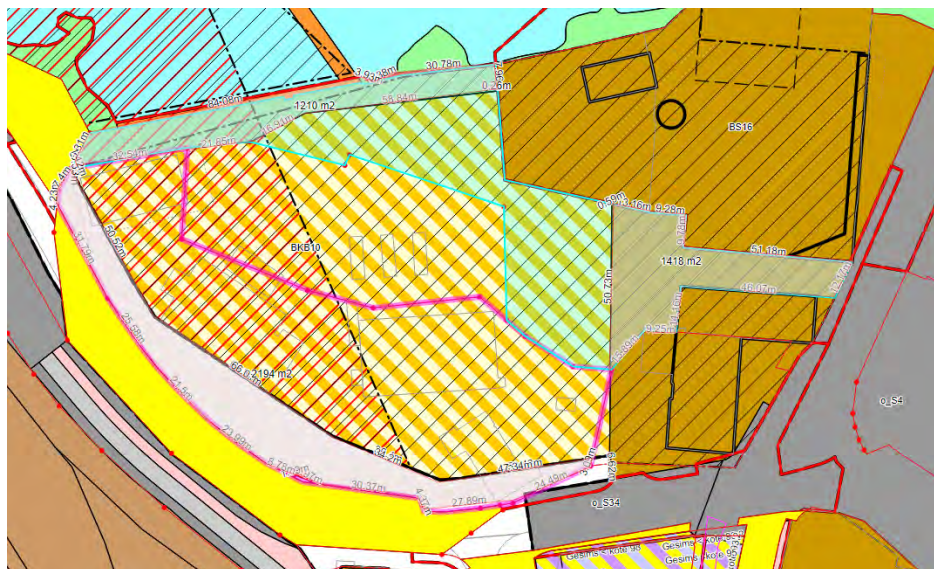
- #6 – Område der fasade/støttemur tillates etablert mot fortau
- #7 – Område der innkjøring til parkeringsanlegg tillates etablert



6.1.4 Arealregnskap - utnyttelse

Maksimal retningsgivende utnyttning for feltet som skal bebygges (BKB10 i Områderegulering Hønefoss - byplan) er 190% BRA, dette omfatter både ny og eksisterende bebyggelse innenfor felt BKB10. All utbygging i plan 387 Øya planlegges innenfor felt BKB10 i byplan. Utnyttelsesgrad i plan 387 Øya er like oppunder den maksimalt retningsgivende utnyttingen, se utregning under.

Plan 387 Øya regulerer også sørlige delen av byplanens felt BS16. Bebyggelse innenfor BS16 er eksisterende bebyggelse som skal bevares, bebyggelsen er medregnet i arealregnskapet for plan 421 Lloyds marked.



Figur 51 - Oversikt over areal innenfor plangrense

Områderegulering Hønefoss omfatter ikke alt areal ut mot Arnemannsveien (ufarget areal på figuren over), men det legges til grunn at utnyttelse for området kan beregnes frem til eiendomsgrense mot veg med tilsvarende utnyttelse som BKB10. Dette er i tråd med byplan. Det ufargede arealet er målt til ca. 2100 m².

Byggeområde	Areal	190%BRA
Innenfor BKB10	12 842 m ²	24 400 m ²
Utenfor BKB10	2100 m ²	3 990 m ²
Sum	14 942 m²	28 390 m²

Tabell 3 - Beregning av tillatt bruksareal iht. Områderegulering Hønefoss

Plan 387 Øya tilrettelegger for inntil 27 250 m² BRA innenfor byplanens felt BKB10. Dette er innenfor byplanens bestemmelser for felt BKB10 som tillater inntil 28 390 m² BRA.

Planområdet samlete størrelse er rett i overkant av 22,7 daa eller 22 700 m².

Reguleringsplankartet er i to nivå. I henhold til byplanens § 4.4 medregnes ikke bruksareal under bakken. Areal på vertikalnivå under bakken er derved ikke medtatt ved beregning av tillatt utnyttelse iht. byplanens bestemmelser.



Figur 52 - Forslag til plankart

Reguleringsplanen omfatter både eksisterende og planlagt bebyggelse. Arealregnskapet vil skille mellom ny og eksisterende bebyggelse og bebyggelse i hhv. område BKB10 og BS16 i «Områderegulering Hønefoss».

Planforslaget legger følgende fordeling av areal til grunn:

	Maks BRA	Formål:	Areal over bakken Medtas i arealregnskap		
			Eksis.	BS16	BKB10

BRA under bakken					
PH	15 500	Parkering (mulig 2 etasjer)			
F/K/T	1 100	Forretning/Kontor/Tjenesteyting			
SUM	16 600 m²				
BRA over bakken					
F/K/T1	6 500	Forretning/Kontor/Tjenesteyting/Bolig			6 500
BB	18 500	Bolig			18 500
F/K/T3	900	Forretning/Kontor/Tjenesteyting			900
F/K/T2	1 300	Forretning/Kontor/Tjenesteyting	x		1 300
KBA	3 100	Forretning/Kontor/Tjenesteyting	x	3 100	
F/K/T4	50	Forretning/Kontor/Tjenesteyting	x		50
SUM	30 350 m²			3 100 m²	27 250 m²
Tillatt utnyttelse iht. «Områderegulering Hønefoss» BKB10					28 390 m²

Tabell 4 - Arealoversikt

6.1.5 Arealregnskap – omdisponering

Plansaken berører hverken dyrka eller dyrkbar jord eller skogsareal. Arealregnskap, som viser omdisponering, er dermed ikke aktuelt.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Omfanget og konkrete valg for tilbud i området er ikke endelig avklart. Det tas derfor sikte på å legge opp til en robust reguleringsplan som gir nødvendige føringer for arealbruk, men som også vil være et fleksibelt verktøy for utvikling av området i årene fremover. Arealbruken legger opp til å forholde seg til føringer gitt i Byplanen.

For å skape et levende sentrum samtidig som man begrenser trafikkøkning og transportbehov er det viktig for Hønefoss at det etableres boliger i sentrum, og det vil derfor være et stort innslag av boliger i området. For å tilpasse området til løsningene for nye Hønefoss stasjon legges det opp til at bygningsvolumene lengst mot vest vil inneha hoveddelen av områdets næringsareal. Dette, i kombinasjon med tilrettelegging for myke trafikanter langs Arnemannsveien vil kunne bidra til å styrke området som en inngangsportale til sentrumsområdene.

Det legges opp til at gateplan, spesielt arealene ut mot Arnemannsveien, skal inneholde bymessige funksjoner som er tilgjengelig for alle. Det planlegges for en blanding av nærings- og kulturfunksjoner i en bymessig kontekst.

6.2.1 Boliger - blokkbebyggelse

Det planlegges for en stor andel boliger på Øya. Snøhettas mulighetsstudie legger opp til om lag 170 boliger. For å tilpasse planforslaget til Byplanen er det omdisponert noe i forhold til mulighetsstudiens forslag til arealfordeling, og boligandelen er økt til å tilsvare omtrent 215 boliger. Det åpnes for å bygge ut 18.500 m² BRA bolig.

Strukturen foreslått i Snøhettas mulighetsstudie fra 2013 danner grunnlaget for den nye bebyggelsen, med trapping av bebyggelsens høyde fra Arnemannsveien mot Hønefossen og begrensninger på høyden i umiddelbar nærhet til de bevaringsverdige bygningene i området. Det åpnes for muligheten til å etablere tjenestefunksjoner på gateplan i fasadene ut mot park og gatetun for å kunne aktivisere fasadene og skape flere målpunkter i området som kan bidra til økt bruk av området og tilgjengelighet for allmenheten. Tjenester som bygger opp under ønsket utvikling er kafé, restaurant, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie etc.

Tillatt bebygd areal innenfor feltet skal ikke overstige 3 700 m² BYA. Nybyggene skal plasseres på en slik måte at hvert bygg får direkte tilgang til et felles uteoppholdsareal. For å sikre gode uteoppholdsarealer, stilles det krav til at avstand mellom bygninger der det tilrettelegges for

uteoppholdsareal, nærlekeplass eller områdelekeplass skal være minst 14 meter. Det stilles krav i bestemmelsene til minimums uteoppholdsareal per boenhet, samt gode sol- og støyforhold for uteoppholdsarealer og lekeplasser.

6.2.2 Energianlegg

Arnemannsveien 3 inneholder eksisterende kraftstasjon. Reguleringsformålet sikrer kraftstasjonen, tilhørende vanninntak og konstruksjoner for fremtiden.

6.2.3 Uteoppholdsareal

Aralet rundt fyrhuset, mellom Arnemannsveien og boligbebyggelsen, reguleres til uteoppholdsareal felles for boligbebyggelsen i planområdet. Anlegget vil ligge på et platå over Arnemannsveien, ha gode solforhold og skape rom for gode uteoppholdsarealer. Bestemmelsene krever at området opparbeides som park og som møteplass for lek og samvær mellom barn og voksne. Grøntarealet vil bidra til lokal overvannshåndtering.

6.2.4 Gårdsplass

Etablert gårdsplass ut mot Hønefoss bru foran Arnemannsveien 3 reguleres i tråd med dagens opparbeidelse og bruk.

6.2.5 Kombinerte formål

Det foreslås regulert en rekke kombinerte formål. Disse kan deles inn i to hovedkategorier; områder for bebyggelse og områder tilknyttet infrastruktur. Sistnevnte kategori utgjøres av Sagdammen med tilstøtende areal som reguleres til energianlegg/ turdrag. Intensjonen er å sikre damanleggets arealer samtidig som man legger til rette for allmenn ferdsel i tilknytning til elveløpet. Det skal etableres en tilkobling til Elvelangs-anlegget som strekker seg gjennom planområdet for Lloyds Marked i øst og opp mot Lasaronparken og Arnemannsveien i vest.

For kombinerte utbyggingsformål tilrettelegger planforslaget for en hvilken som helst kombinasjon av forretning, kontor og tjenesteyting. Det er ønskelig å etablere en variasjon av tilbud for å medvirke til økt aktivitet og funksjonsblanding i området. Kontorarbeidsplasser i nybygg er mest aktuelt vest (F/K/T1), for å bidra til å skape en forbindelse mot stasjonsområdet og muligheten for innpendling til byen. Etablering av en dagligvareforretning kan også være aktuelt i vestre del av planområdet. Innenfor øvrige kombinerte formål kan en lang rekke virksomheter være aktuelle, som kafé, restaurant, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie etc., konsulentvirksomhet, treningssenter, lekeland for barn, kulturfunksjoner som legger til rette for kunnskapsformidling eller annen utadrettet virksomhet eller håndverksvirksomhet med tilhørende utsalg. Videre kan mer servicerettede funksjoner som sykkelverksted, skomaker eller andre tiltak som bidrar til sirkulærøkonomi være aktuelle.

6.2.6 Veg

Adkomster inn til planområdet reguleres som veg. Det forventes at hovedandelen av trafikk vil betjenes via KV1, som går inn mot planlagt ny blokkbebyggelse. Adkomst til parkeringsanlegg med dobbel høyde vil være via KV2.

6.2.7 Fortau

Fortau reguleres langs Arnemannsveien og avkjørsel til Arnemannsveien 3 (KV2). Fortau langs privat vei forutsettes opparbeidet i tråd med Ringerike kommunes veg- og gatenorm.

6.2.8 Gatetun

Arealene rundt Arnemannsveien 7 reguleres til gatetun. Formålet åpner for å legge til rette for næringsvirksomhet og trafikk på myke trafikanters premisser, samtidig som det sikrer en fleksibilitet i løsninger for eksempelvis varelevering, HC-parkering og adkomst til bebyggelsen. Det tilrettelegges for adkomst inn til parkeringsanlegg via gatetun. Det forventes at hovedandelen av trafikk vil betjenes via KV1, som går inn mot planlagt ny blokkbebyggelse.

6.2.9 Gangveg/gangareal/gågate

Det åpnes for en mulig forbindelse mellom Hønefoss Bru og KV2. En realisering avhenger av en teknisk løsning som hensyntar behovene knyttet til kraftstasjonen, og begrensingene gjør at det råder

noe usikkerhet knyttet til gjennomførbarheten på kort sikt. Det stilles ikke rekkefølgekrav til realisering av tverrforbindelsen. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at eventuell konstruksjon ikke skal overføre statiske belastninger til Hønefoss bru, og at løsningen skal avklares med Statens vegvesen før arbeidet kan igangsettes.

6.2.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Nødvendig areal til grøfter, fylling og skjæring i tilknytning til samferdselsformål. Her åpnes det for forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjellen opp til Arnemannsveien og få en fin terrengavslutning.

6.2.11 Kollektivholdeplass

Det legges til rette for ny holdeplass for kollektivtransport i Arnemannsveien.

6.2.12 Parkeringsanlegg

Formålet vil sikre areal til parkering under bakken. Parkeringsanlegget vil i tillegg inneholde tekniske rom, bodareal, renovasjonsløsning og muligheter for varelevering. Anlegget planlegges etablert med dobbel høyde ved innkjøring fra KV2 for å muliggjøre blant annet varelevering med større bil og renovasjonsløsning for hele planområdet med nedgravde containere inne i anleggets østre del. Anlegget planlegges fordelt på flere nivåer lengre mot vest.

6.2.13 Naturområde og Friområde

Lasaronparken videreføres som grøntområde i planforslaget og reguleres til naturområde og friområde. Som følge av områdets verdi for fuglelivet er det ikke planlagt store tiltak på arealet etter at det er tilbakestilt etter endt anleggsperiode i forbindelse med oppgradering av Sagdammen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maksimalt gesims- og mønehøyder framgår av bestemmelsene. De avviker lite fra byplanens høydebestemmelser. Bestemmelsene sikrer også at bebyggelsen trappes fra Hønefossen ned mot Arnemannsveien i tråd med prinsippvedtak i Formannskapetets Strategi og plan, sak 51/23, den 22.august.2023. Videre sikres det maksimale høyder inntil den verneverdige bebyggelsen i området.

6.3.2 Bebyggelsens utforming

Nybygg:

Formen på nybygg er ikke bundet opp i bestemmelsene eller med byggegrenser, med unntak av trapping ned mot bevaringsverdig bebyggelse, og en kombinasjon av maks m² BRA og maks m² BYA. Nybygg er kun illustrert med volumer basert på Snøhettas mulighetsstudie fra 2013, ikke detaljutforming.

Bestemmelsene sikrer videre:

- «Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering,
- farger og lignende som harmonerer og samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- Plassering av ny bebyggelse skal bidra til å definere gode uterom og gangakser, og tydelige overganger mellom private, halvprivate, og allment tilgjengelige arealer.
- Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- Ny bebyggelse skal utformes med et variert uttrykk innenfor et sammenfallende formspråk og en helhetlig komposisjon. De nye bygningskompleksene skal ha ulike uttrykk og brytes ned slik at de framstår som sammenkjedet av ulike bygningskropper.

- *Det skal brukes materialer og farger som har historisk tilknytning til Hønefoss, som tegl, pusset mur og tre.*
- *Ny bebyggelse skal bygge videre på områdets særpreg, ved å videreføre karaktertrekk ved den verneverdige bebyggelsen som fasadekomposisjon, vindusutforming, bygningsdetaljer med videre.*
- *Det kreves særlig rik detaljering på fasadene mot GT1 og f_UTE, for eksempel ved å benytte tegl med grov struktur og ulike murerteknikker/forband.*
- *For nye boligbygg der fasade ligger nærmere enn 14 meter fra annen boligbygning, skal det sikres at minst ett rom for varig opphold – fortrinnsvis stue – har en avstand til nabofasaden på minimum 14 meter.*
- *Detaljutforming av nybygg skal motvirke kollisjonsfare for fugler, for eksempel ved å unngå store blanke fasader eller store glasskonstruksjoner.»*

6.3.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting er påført plankartet med maks tillatt m² BRA for hvert enkelt felt. For feltet BB er det i tillegg satt en maks tillatt m² BYA slik at man sikrer tilstrekkelig uterom og plass mellom bebyggelsen. Det er videre gjort en vurdering av hvorvidt den samlede utnyttelsen i planområdet er i tråd med bestemmelsene i Områderegulering for Hønefoss. I kap. 6.1.4 ligger en redegjørelse som viser at den samlede utnyttelsen i planområdet er i tråd med Områderegulering for Hønefoss.

6.3.4 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Planforslaget åpner for en bred kombinasjon av arealformål for bygg som ikke skal benyttes til bolig (BB) (forretning/kontor/tjenesteyting). Dette for best mulig å motvirke tomme næringslokaler og gi rom for variert etablering og trinnvis utbygging av området.

Mulighetsstudiet legger opp til at området skal bygges ut med næringsareal i nybyggenes 1. og 2. etg. For å tilpasse utbyggingen til Områderegulering for Hønefoss er næringsareal redusert. BB blir rene boligområder med unntak av at det åpnes for tjenesteyting inntil gatetunet (GT1-2).

Til sammen tilrettelegger planforslaget for 12 950 m² BRA til forretning/kontor/tjenesteyting, derav 8 500 m² i nybygg og 4 450 m² i eksisterende bevaringsverdige bygg.

Arealer til kontorarbeidsplasser i nybygg flyttes fra nybyggenes 2. etg i mulighetsstudiet og inn i nybygg i felt F/K/T1 (tillatt BRA 6 500 m²). Bygget kan i tillegg brukes til tjenesteyting og forretning, men intensjonen er kontor. En slik omdisponering av areal vil sikre at området inn mot det nye stasjonstorget beholdes kontorfunksjoner og offentlig areal.

For å sikre ny bruk for kulturminnene og aktivitet og liv i kulturmiljøet åpner planforslaget for en bred kombinasjon også innenfor feltene med bebyggelse som skal bevares (forretning/kontor/tjenesteyting) også, dvs. Arnemannsveien 7 (F/K/T2), Arnemannsveien 3 (KBA) og lite fyrhus (F/K/T4). Det er krevende å etablere virksomhet innenfor rammene av verneverdige bygg og disse områdene bør ha en regulering som åpner for kontor/næring/forretning/tjenesteyting og kultur.

På felt F/K/T3 nord for rørgata inntil fossen åpnes det for oppføring av et nybygg, også for (forretning/kontor/tjenesteyting), bestemmelsene sikrer at det må utformes slik at det ivaretar krav til tilgjengelighet for brann og redning.

Det åpnes i tillegg opp for næringsutvikling langs fasaden ut mot KV2 som leder inn mot Pipeplassen i plan 421 Lloyds marked. Her åpner felt F/K/T5 for inntil 1 100 m², der målet er å skape aktivitet i området mellom Arnemannsveien og det nye torget.

6.3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for ca. 18 500 m² BRA bolig i prosjektet. Dette vil gi rom for omtrent 215 boliger. Endelig utforming av leiligheter vil være en del av detaljprosjekteringen av området. Det er imidlertid lagt opp til at det bygges en relativt stor andel av middels til små leiligheter.

Planforslagets bestemmelser tillater at inntil 15 % av boligene kan tillates som 1-rom boenheter, selv om Områderegulering Hønefoss § 4-7 anbefaler at 1-roms boenheter bør unngås.

Demografiundersøkelser viser at ca. 50 % av husstander i sentrum av Hønefoss er 1 person og planforslaget ønsker å åpne for flere mindre boliger i sentrum slik at det blir tilgang på flere rimeligere boliger. Alle 1-roms boliger skal imidlertid skal ha stille side.

Planbestemmelsene tilrettelegger for at hovedandelen av boliger blir 2 – 4 roms boliger i tråd med § 4.7 i Områderegulering Hønefoss, og det kreves variasjon i leilighetssammensetningen.

Bestemmelsene krever at ca. 5 % av boligene skal være større enn 100 m². Disse boligene ønskes ikke plassert på bakkeplan, slik byplanen anbefaler, da markedet for store boliger på bakkeplan ikke finnes i Hønefoss sentrum.

Antall rom	Ca. areal	Andel
1-roms	20-30 m ²	15 %
2-roms	35-45 m ²	25 %
3-roms	50-60 m ²	25 %
4-roms	70-80 m ²	15 %
4-roms	90-100 m ²	15 %
4-roms	100 +m ²	5 %

Tabell 5 - Leilighetsfordeling

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Leilighetene som er i illustrert i planforslaget er basert på Snøhettas mulighetsstudie fra 2013. De er organisert som mindre kvartalsbebyggelse med dynamisk form. Boligene er sentrert rundt kjerner som forbinder dem til både bakkeplan og parkeringsanlegget. Rundt hver kjerne er det 2 – 5 leiligheter pr plan.

For boligbebyggelsen er dagslys og muligheten for privatliv viktige kvaliteter som er ivaretatt i størst mulig grad i forslaget. Leilighetene har dagslys fra minst to sider (gjelder ikke alle de minste leilighetene) ved at de er gjennomgående eller har en «hjørneløsning». Det er i hovedsak direkte adgang fra heiskjerne til inngangsdør for boligen, mens det for enkelte leiligheter er benyttet korte svalganger for å sikre arealeffektive løsninger.

De mindre leilighetene er hovedsakelig plassert i de nedre boligetasje, mens større leiligheter, dels over to plan er plassert høyere opp. Den skrå takflaten i prosjektet gir rom for to etasjes leiligheter, mesaninetasjer, og private takterrasser. Alle leilighetene er planlagt med enten fransk balkong, inntrukken balkong, svalgangsbalkong eller takterrasse.

Det er i skisseprosjektet ikke prioritert store private uteareal, men mulighet til å åpne en dør til utsiden er sett på som viktig. Det vil være viktig å skape gode felles byrom og «halvprivate» områder på bakkeplan i prosjektet som gjør det attraktivt å benytte de felles uteområdene. Det er ønskelig å skape arenaer for urbant fellesskap og p for innbyggere på Øya og befolkningen som helhet.

Bestemmelsene sikrer at nybyggene skal plasseres på en slik måte at hvert bygg får direkte tilgang til et felles uteoppholdsareal. Videre blant annet at uterommene med sin form og størrelse skal gi mulighet for etablering av attraktiv møteplass for lek og samvær mellom barn og voksne.

Bestemmelsene sikrer også at et stort areal (f_UTE) skal opparbeides parkmessig og som møteplass for lek og samvær mellom barn og voksne.

6.4.1 Solforhold

De planlagte boligene har meget gode solforhold med lite skjerming av solinnfall. Den planlagte avtrapping av bebyggelsen mot sør vil gi godt med sol også på bygninger mot nord. Leiligheter nærmest fossen vil i tillegg ha flott utsikt over fossen, Nordre Park og områdene rundt.



Figur 53: Sammenstilling av solforhold kl. 15.00 gjennom året.

Uteoppholdsareal på bakken vil ha mindre solinnfall på ettermiddag inne i gårdsrommene mellom bygningsmassen. Disse arealene vil være delvis tilgjengelig for alle og til dels ha en mer halvprivat karakter. Solfyllt felles uteoppholdsareal på bakkeplan vil i hovedsak bli etablert sør for den planlagte bebyggelsen, i uteoppholdsarealet (f_UTE).

På dette arealet planlegges det ikke oppført bygninger og solforholdene vil bli svært gode gjennom året, som vist i Figur 53 over.

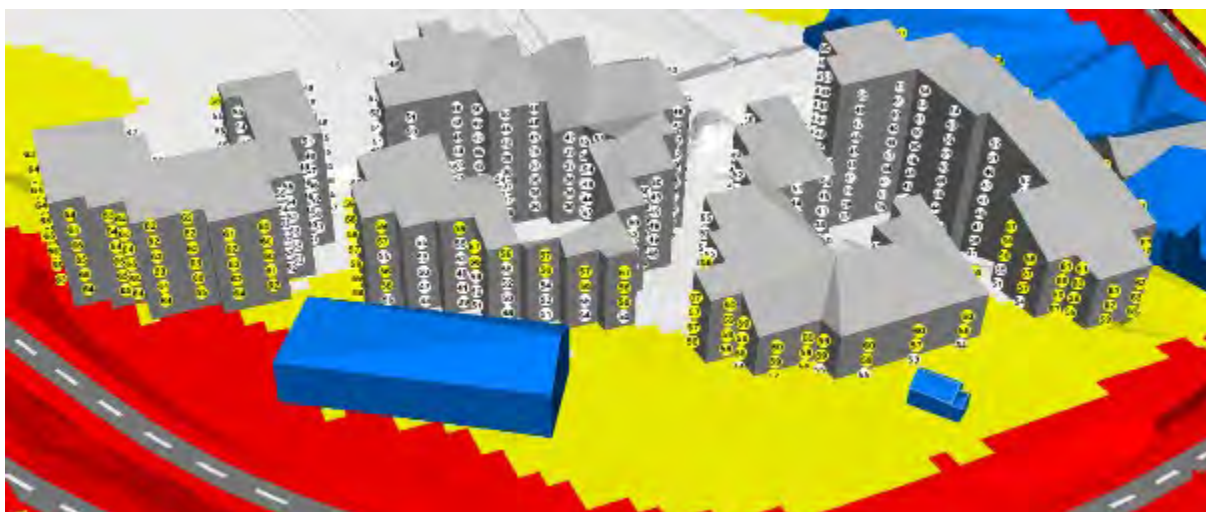
I tillegg til de opparbeidede arealene inne på selve Øya-området skal den gamle Lasaronparken rett nord for Sagdammen opprettholdes som friområde. Det er ikke planlagt konkrete tiltak for opparbeidelse, men det tillates opparbeidet med parkmessig preg. I dette uteområdet vil det være svært gode solforhold da det ikke vil være bygninger som skygger.

6.4.2 Støy

Norconsult Norge AS har i forbindelse med reguleringsarbeidet utført en beregning av støy fra tog og veitrafikk. Hensikten med støyvurderingene er å kartlegge hvorvidt området er egnet for planlagte støyfølsomme bebyggelser. Trafikkmengder er fremskrevet til 2040 i beregningene som er utført. Rapporten i sin helhet følger planforslaget som eget vedlegg. Det konkluderes på følgende måte:

Støyberegninger viser at planområdet ligger støyutsatt til både med hensyn på tog og vegtrafikkstøy. Kommuneplanen åpner opp for etablering av støyfølsom bebyggelse i sentrumsområder i gul/rød sone.

I området er det iht. Områderegulering Hønefoss tillatt å oppføre nye bygninger til støyfølsomt bruksformål med støynivå utenfor vindu opp til Lden70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 (2021).



Figur 54: Beregnet vegtrafikkstøy i 2040. Fasadenivå sett fra vest. Beregningshøyde 4 meter over terreng.

Beregningsresultater viser at den foreslåtte utforming på bebyggelsen, vil skape fasadenivåer med nivå lavere enn grense for gul sone i skjermede bakgårder, samt for nordvendte fasader for de to midterste bygningene. Ved å etablere gjennomgående leiligheter kan det skapes tilgang til stille side med mulighet for å etablere soverom og flertallet av støyfølsomme rom mot stille side i henhold til kommuneplanen.

Det er i tillegg planlagt å etablere private balkonger mot stille side for å sikre privat utendørs oppholdsareal under nedre grenseverdi for gul sone, samt etablering av felles skjermet uteareal sør-øst i planområdet. Dette vil kunne sikre tilgang til privat og felles utendørs oppholdsareal under nedre grense for gul sone.

For leiligheter som vil ligge i støyutsatte hjørner av bygningene, kan det være utfordrende å etablere en gjennomgående planløsning. I et slik tilfelle er det viktig og nødvendig med detaljerte støyberegninger for å gjennomføre avbøtende støyreduserende tiltak som skjerming, med sikte på å oppnå en dempet fasade.

Det er ikke vurdert innendørs støynivå i denne fasen av prosjektet ettersom endelige plantegninger ikke er bestemt. Erfaringsmessig kan en likevel anta at innendørs lydnivå vil kunne ivaretas dersom det bygges og isoleres i henhold til TEK17 og utendørs støynivå på fasade er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone. Når endelige plantegninger for boligene foreligger, må en detaljert støyberegning utføres for å sikre at alle boenheter tilfredsstiller kvalitetskriteriene (skjermet uteareal, stille side og innendørs lydnivå fra utendørs) i T-1442:2021 samt kommuneplans bestemmelser. For de mindretall leiligheter som eventuelt ikke er mulig å etablere som gjennomgående, må få avbøtende støytiltak med skjermet utendørs oppholdsareal for å etablere en dempet fasade.

Det vurderes at planforslaget gjør det mulig å oppfylle gjeldende støykrav, men dette må detaljeres i en senere fase.

Alle leiligheter må ha tilgang til felles uteareal med støynivå lavere enn grenseverdier etter T-1442:2021.

Bestemmelsene setter et tak på boenheter som kan oppfylle støykrav ved dempet fasade som erstatning for stille side.

Gjeldende veileder (M-2061) til T-1442:2021 er i tillegg lagt til grunn for krav i de ulike støysonene.

Som avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal:

- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige Lden 55 dB.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.
- Minimum 90 % av alle boenheter skal oppfylle krav i T-1442/2021.
 - Boliger i rød støysone skal ha minst halvparten av rom for støyfølsom bruk og minst et soverom plassert mot stille side.
 - Boliger i øvre del av gul støysone skal ha minst ett soverom plassert mot stille side.
 - Boliger i nedre del av gul støysone skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- Ettroms boenheter skal ha stille side.
- For inntil 10 % av boenhetene tillates, med unntak av for ettroms, dempet fasade som erstatning for stille side forutsatt at disse boenhetene har dokumentert økt bokvalitet ved:
 - Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,6 m. (jf. TEK17 §12-7)
 - 5 % bedre dagslysfaktor enn minstekrav i TEK17.

Bestemmelsene sikrer at det med rammesøknad sendes inn fagkyndig støyutredning som dokumenterer at detaljreguleringens støybestemmelser vil være tilfredsstillende for boligbebyggelse i BB.

6.5 Parkering

6.5.1 Løsninger for parkering i planområdet

I planområdet legges det i hovedsak opp til felles parkeringsanlegg under grunnen, men det åpnes også for noe parkering på bakkeplan for sykkel og personer med funksjonsnedsettelse.

Videre åpnes det for at det i felt F/K/T1 kan etableres parkeringsanlegg i de deler av bygningsmassen som ligger under grunnen. Dette er begrenset til maks 50 % av 1. etasje på gateplan på nivå med GT.

6.5.2 Antall parkeringsplasser

Byplanen angir parkeringskrav for bil og sykkel i § 4.20. Denne normen er lagt til grunn for planarbeidet på Øya.

Snøhettas mulighetsstudie legger opp til å etablere omtrent 10.800 m² parkering. Studien beregner maksimalt 330 p-plasser totalt i parkeringskjeller i prosjektet. Det tas sikte på å etablere parkering under bakken i to plan under øvre platå. Foreløpige beregninger viser at planlagt antall parkeringsplasser ligger innenfor normen angitt i Byplanen. Det er i bestemmelsene satt en øvre grense for antall parkeringsplasser for bil i planområdet på 400. Maksimalt antall parkeringsplasser er noe mer enn innledende beregninger, men man ønsker muligheten til å kunne bidra til å begrense overflateparkering i bykjernen samtidig som man sikrer tilstrekkelig antall plasser for alle etableringer innenfor området.

Nødvendige p-plasser i henhold til normen er ikke endelig bestemt da antall boenheter ikke er ferdig prosjektert, men en foreløpig beregning viser følgende regnskap:

Formål	Anslått antall	P-plass bil		Sykkelparkering
		Min	Max	
Bolig < 60 m ² BRA	112	56	112	224
Bolig 60 – 100 m ² BRA	80	40	120	160
Bolig > 100 m ² BRA	23	23	46	46
Kontor, forretning etc. (pr. 100 m ² BRA)	12 300 m ²	62	184	123
TOTALT		181	462	553

Tabell 6 – Foreløpig beregning av parkeringsplasser iht. Områderegulering Hønefoss

Byplanen angir et behov på 553 sykkelparkeringsplasser i området. Dette antas å være langt høyere enn det reelle behovet. Det tas imidlertid sikte på å etablere gode parkeringsmuligheter for sykkel for beboerne i forbindelse med parkering/bodareal. Det planlagte parkeringsanlegget har en overkapasitet som kan benyttes til sykkelparkering ved behov.

Etablering av sykkelparkering på bakkeplan vil innarbeides i utomhusplan for det enkelte byggetrinn i forbindelse med byggesak.

6.5.3 Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Skisseprosjektet viser at det er rom for etablering av ca. 330 p-plasser under bakken, noe som tilfredsstiller parkeringskravet i Områdereguleringen. De oppgitte areal forholder seg imidlertid til ny bebyggelse innen planområdet. Eksisterende bebyggelse vil også utløse krav om parkering, men som overslaget viser er det lagt opp til flere parkeringsplasser enn forskriftenes minstekrav.

Det er i skisseprosjektet ikke vist plass for sykkelparkering, men det vil være naturlig å etablere slik parkering i deler av garasjekjeller og på bakkeplan i området. Områdereguleringen stiller krav om parkeringsplass for totalt 553 sykler, noe som anses å være langt over det reelle behovet i området. Det tas imidlertid sikte på å etablere gode og sikre parkeringsmuligheter for sykkel for beboere og næringsdrivende, mens sykkelparkering for besøkende i hovedsak vil tilrettelegges på utearealet.

Innkjøring til parkeringskjeller vil være delt i to med ny innkjøring til øvre platå i samme område som dagens adkomst nr. 2 og innkjøring til nedre plan i dagens adkomst nr. 3.



Figur 55: Forslag til adkomst parkeringsanlegg. Adkomst vil komme vinkelrett på veien for deretter å følge dagens gatenivå inn i parkeringsanlegg.

Innkjøring til nedre nivå vil komme i plan med planlagt nedre parkeringskjeller mens innkjøring på øvre plata vil måtte føres med rampe ned til øvre parkeringskjeller. De to parkeringsplaner planlegges forbundet med intern rampe.

Det er forutsatt at boligparkering skal foregå i parkeringskjeller med direkte adkomst til trappekjerner opp til boligene.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Området knyttes til eksisterende teknisk infrastruktur i Hønefoss sentrum. Det vil bli utarbeidet egen utbyggingsavtale med Ringerike kommune.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til området er vurdert spesielt av Asplan Viak (Notat «Øya-trafikkutredning», 13.01.2014) som anbefaler at adkomst tilrettelegges som vist i Figur 56 under. Trafikkutredningen inneholder forslag til påkobling til eksisterende vegnett, samt forslag til eventuell plassering av holdeplass for kollektivtransport (vist i blått på figuren).

Dagens adkomst ved Arnemannsveien 3 opprettholdes i planforslaget. Denne vil også betjene varelevering til bebyggelsen som skal etableres innenfor planområdet Lloyds Marked. Videre vil adkomsten lede inn til parkeringsanlegget under den nye boligbebyggelsen der blant annet renovasjon for all bebyggelse i planområdet skal løses.

Eksisterende adkomst til området rundt Arnemannsveien 7 flyttes et stykke østover.



Figur 56: Utklipp av planskisse Arnemannsveien (Asplan Viak, 26.15.14)

Det åpnes for adkomst til parkeringsanlegg med innkjøring på terreng via gatetun til boligbebyggelsen i BB2, og til nærings-/kontorbebyggelsen helt i vest. Det forventes at hovedandelen av trafikk vil betjenes via KV1, som går inn mot planlagt ny blokkbebyggelse. Området rundt Arnemannsveien 7 reguleres til gatetun – et kjørbart areal på de gående sine premisser. Kjørebanelen vil ikke etableres som en veg, men skilles fra øvrig areal med visuelle avgrensninger.

6.7.2 Utforming av veger

Regulert kjøreveg har en bredde på 5,5 meter. Frisiktsoner og adkomst er regulert i henhold til vegnormaler.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det stilles i reguleringsbestemmelsene krav til at fortau o_FO3 skal være opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse for boliger kan gis. Fortau o_F02 og o_FO3 skal være opparbeidet før areal i F/K/T1 tas i bruk.

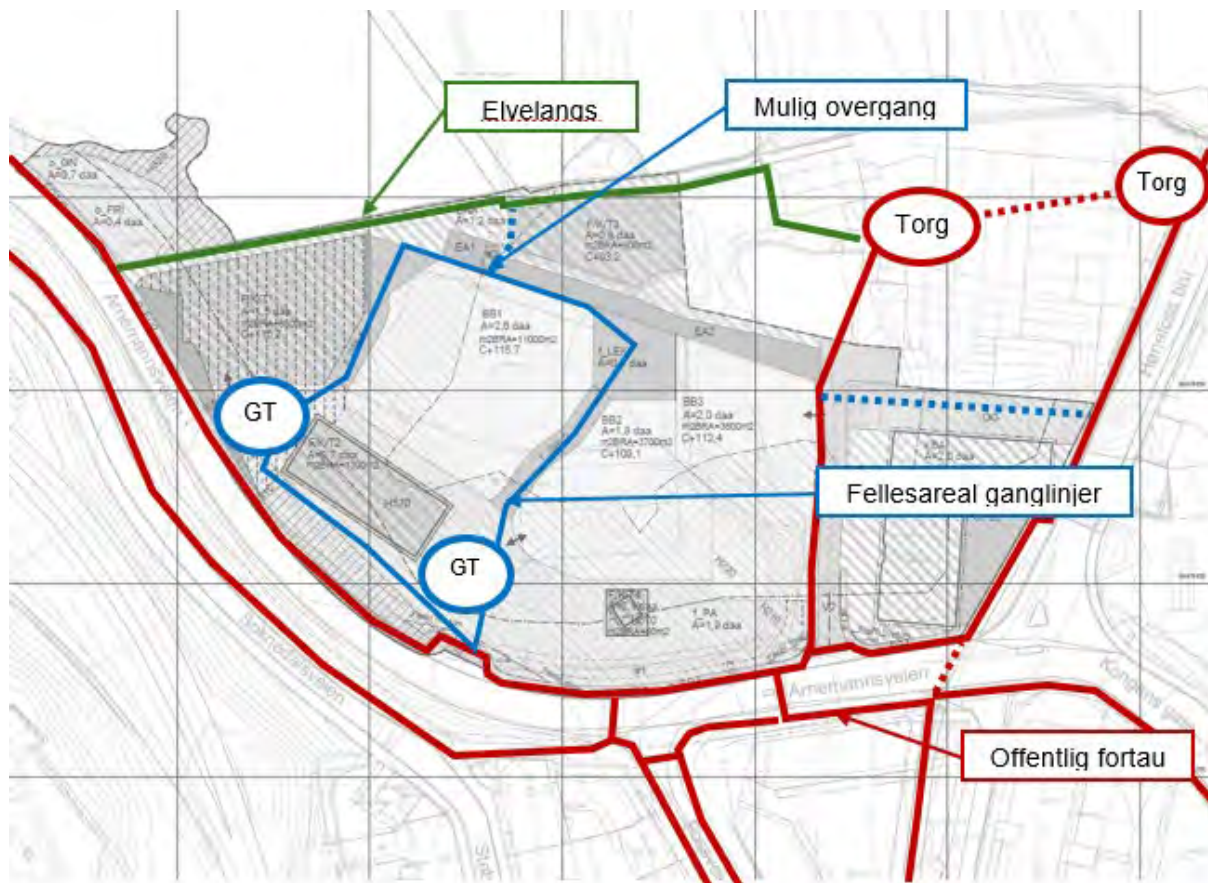
6.7.4 Varelevering

Varelevering tillates via begge adkomster til planområdet.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det reguleres fortau ut mot Arnemannsveien langs hele planområdet. Videre knyttes området sammen på tvers via V2 inn mot Pipeplassen og Lloyds marked, over gatetunet via gårdsplassene inn mot lekeplass og turveg som følger Sagdammen. Det åpnes også for etablering av en kryssing for myke trafikanter over rørgaten mot den planlagte bebyggelsen nord for rørgaten, vest for Lloyds marked. Turvegen som etableres i forbindelse med Sagdammen følger fosseløpet ned mot Pipeplassen før den krysser gjennom Lloyds Marked og inngår som en del av Elvelangs-forbindelsen. Det vil ikke være mulig å etablere denne turvegen med universell utforming.

Ettersom planområdet er lokalisert sentrum av Hønefoss, ligger det godt til rette med gangforbindelser i nærområdet. Som illustrert i Figur 57 under vil den fremtidige situasjonen by på en rekke muligheter for trafikkflyt for myke trafikanter, både i, rundt og gjennom planområdet. Det åpnes for ferdselsårer som strekker seg både i retning nord – sør og øst – vest gjennom området.



Figur 57: Synliggjøring av eksisterende og fremtidige gang- og sykkelforbindelser i og rundt planområdet, blå stipling illustrerer mulig bruforbindelse.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Gatetunet (GT) hvor man kjører for å komme ned i parkeringskjeller reguleres ikke til fellesareal. Kjøreveg KV2, den andre atkomsten til parkeringskjeller vil også være privat vei som i dag.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Fortau langs Arnemannsveien og friområdet som utgjør den gamle Lasaronparken reguleres til offentlig formål.

6.9 Miljøoppfølging

Det er et uttalt mål for planarbeidet at prosjektet skal fremstå med en bærekraftig miljøstrategi. Som et ledd i dette arbeidet er formes bygningsmassen og klimaskall etter solen.

Volumene tenkes med skråplan som i sin fjernvirkning gir et spennende uttrykk og i tillegg gir optimale forhold for høsting av solenergi. Takflatene planlegges brutt opp med takterrasser som vil gi meget gode private utearealer for leilighetene.

Miljøriskovurdering

Miljøriskovurdering tilknyttet planarbeidet viser forurenset grunn. Det er behov for ytterligere prøver i forbindelse med tiltaksplan. Bestemmelsene sikrer at

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet skal miljørisikovurdering for planområdet være godkjent av kommunen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Miljøoppfølgingsplan

Det er i tillegg utarbeidet en egen miljøoppfølgingsplan som fastslår premisser, krav og mulige tiltak for å sikre at det ytre miljøet ivaretas i bygge- og anleggsperioden.

Bestemmelsene sikrer at

- Før det kan gis igangsettingstillatelse rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal miljøoppfølgingsplan for planområdet være godkjent av kommunen.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal krav og mål i miljøoppfølgingsplanen være fulgt opp.
- Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse: Redegjørelse for at og hvordan oppsamling og rensing av anleggsvann kan håndteres for alle byggetrinn i tråd miljømålene, kravene og tiltakene i miljøoppfølgingsplanen. Kravet omfatter både kartfesting og redegjørelse.

Noen avbøtende tiltak for naturmangfoldet er sikret i bestemmelsene, men ytterligere avbøtende tiltak vil kunne bli aktuelle i det videre arbeidet med miljøoppfølging etter at planen er vedtatt:

- Detaljutforming av nybygg skal motvirke kollisjonsfare for fugler, for eksempel ved å unngå store blanke fasader eller store glasskonstruksjoner.
- Lysforurensning/strølys skal begrenses på vannflaten i naturområdet over fossen.
- Spesielle støykilder som f.eks. ventilasjonsvifter skal rettes vekk fra naturområdet på oversiden av fossen.

Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse: Belysningsplan som sikrer at effektene av lysforurensning/strølys på vannflaten i naturområdet over fossen reduseres for ferdig anlegg.

6.10 Universell utforming

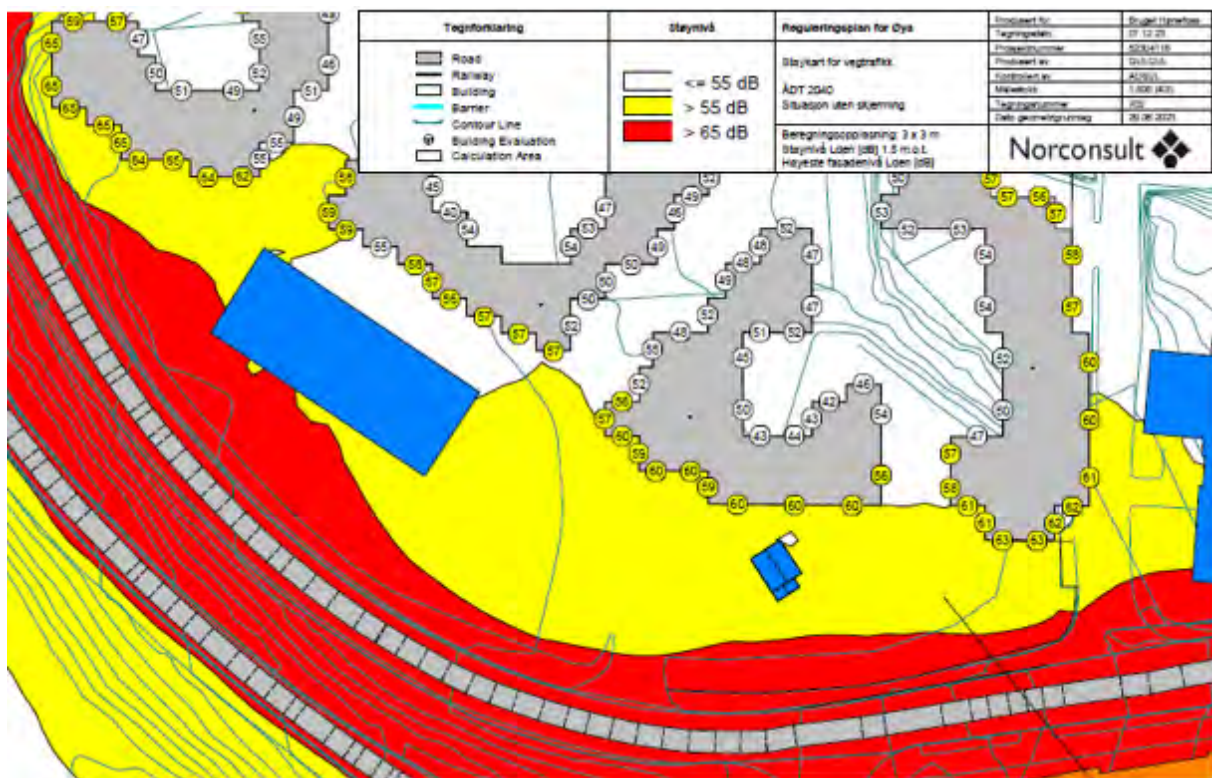
Området har på grunn av naturlig beskaffenhet og terrengsprang noen utfordringer i forhold til høydeforskjeller. Disse vil i størst mulig grad søkes tilrettelagt, men det vil være enkelte områder som ikke vil tilfredsstillende til stigningsforhold. Dette gjelder spesielt terrengspranget mellom Sagdammen og Pipeplassen som ligger innenfor den tilstøtende reguleringsplanen Lloyds Marked.

Det stilles krav til at bygninger og utomhus områder som skal være tilgjengelig for publikum skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Hensynet til universell utforming må avveies i forhold til kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming med materialbruk tilpasset kulturminner/omgivelsene. Ved nyplanting skal det kun benyttes allergivennlige planter.

6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

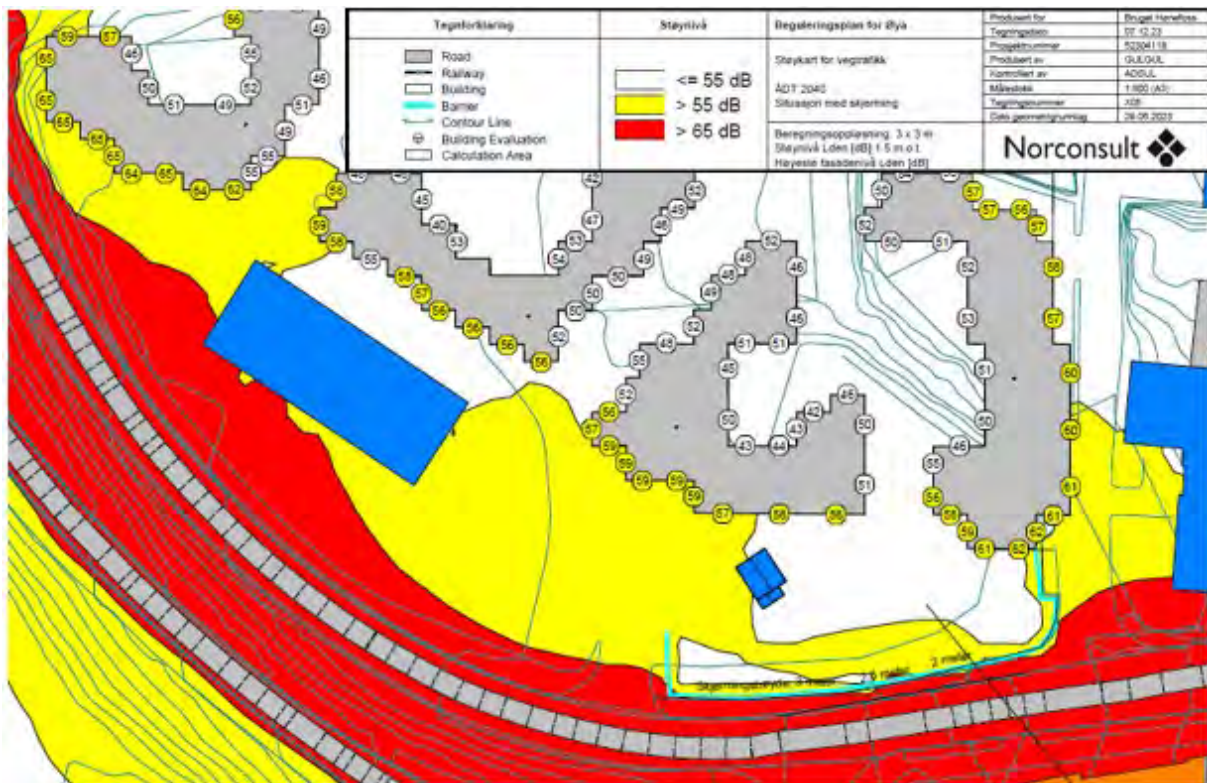
Innenfor planområdet skal det avsettes minimum 10 m² pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer skal etableres på terreng, og minimum 25% av disse skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.



Figur 59: Utklipp fra støyvurdering - støykart for vegtrafikk i 2040.

Innenfor avviksområdet tillates det likevel ikke at områder som skal medregnes i MUA kan ha støy nivåer som overskrider L_{den} 55 dB. Dette tilsier at det som skal regnes med i MUA må ligge utenfor gul støy sone slik denne er vist i Figur 59 over. For Øya-området byr dette på litt utfordringer når man samtidig ønsker å ha mest mulig areal til opphold på solsiden, som også i stor grad er skjermet for nordavinden. De lokalklimatiske forholdene vurderes som best på sørsiden av planlagt bebyggelse.

Det er gjort en simulering av effekt av støyskjerming av den østre delen av planområdet mot Arnemannsveien, området som reguleres til park. Ved å etablere en støyskjerm her som gradvis trappes ned fra vest mot øst vil man oppnå en svært god effekt og få et større sammenhengende areal som ikke er støyutsatt. Støyskjermingen vil også kunne bidra til å fange opp svevestøv, som igjen vil være positivt for den lokale luftkvaliteten. Resultatet av simuleringen kan sees i Figur 60 under.



Figur 60: Utklipp fra støyvurdering - effekt av støyskjerming mot støy fra vegtrafikk i 2040 med skjerming langs østre del av planområdet mot Arnemannsveien.

Terrenget i dette området er av en slik art at den planlagte bebyggelsen ligger på et platå om lag 8 meter høyere enn adkomsten inn til Arnemannsveien 3 (KV2). Arnemannsveien stiger opp langs planområdet, og treffer det høyereliggende terrenget der ny adkomst planlegges etablert. Innsyn til denne delen av området er derfor begrenset i dag, og i planforslaget tillates terrenget i dette området erstattet av fasade for kjellernivå og/eller støttemur opp til kote +85. Fasaden skal trekkes minst 2 meter tilbake fra fortauskant, og det tillates etablert buskfelt mellom fortau og fasade. Etablering av en støyskjerm i forlengelsen av en slik fasade vurderes å være lite inngripende eller ødeleggende for området. Det er forslagsstillers intensjon at fondveggen i Arnemannsveien 7 skal være godt synlig for trafikanter i området når man kommer opp mot innkjøringen til området.

Planforslaget tilrettelegger på denne bakgrunn for etablering av støyskjerm mot Arnemannsveien for å sikre felles uteoppholdsarealer med støynivå under L_{den} 55 dB, med god soltilgang.

Støyskjermen muliggjør opparbeidelse av 13,9 m² uteoppholdsareal på terreng per boenhet, hvilket gjør at kravet på 10m² felles uteoppholdsareal per bolig kan tilfredsstilles.

Eventuelt areal som kan medregnes i MUA som opparbeides ved etablering av private balkonger og/eller terrasser vil komme i tillegg til ovenstående.

Kvalitetskrav til felles uteoppholdsarealer, sikret i bestemmelsene nr. 4.1.6:

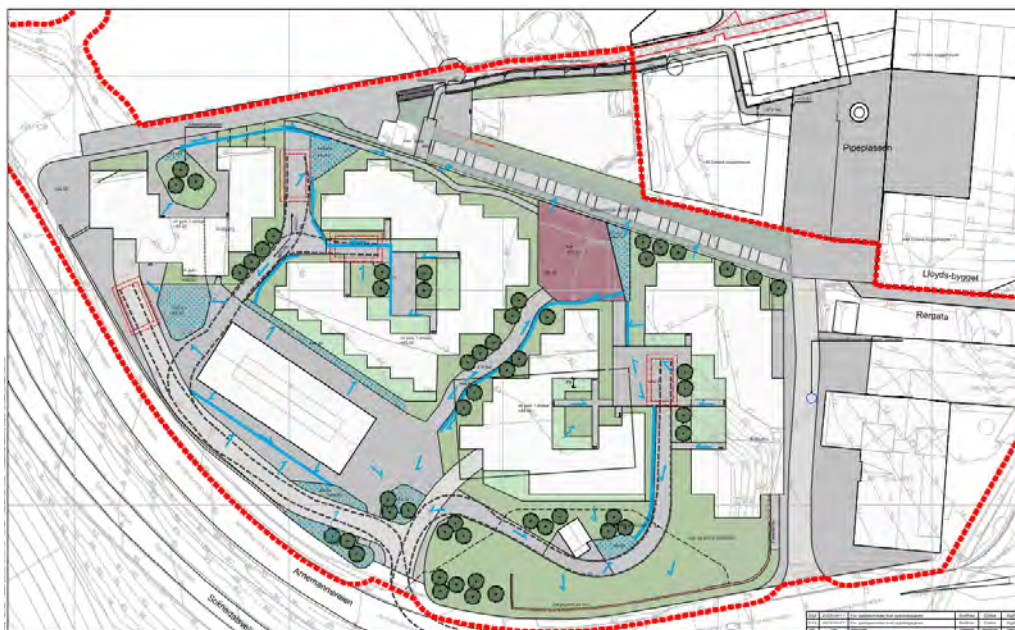
For alle felles uteoppholdsarealer gjelder:

- Uteoppholdsarealene skal utformes som funksjonelle og tilstrekkelig store enheter, med hensiktsmessig form og plassering, god tilgjengelighet, og med skjerming mot vind, trafikk, forurensning og støy.

- Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges som universelt utformede, varierte og innbydende møteplasser for alle aldre, med formål å tilrettelegge for hyppige og uformelle møter mellom beboere og å tilrettelegge for et godt bomiljø.
- Ny vegetasjon med blant annet trær og busker skal brukes aktivt for sikre høy opplevelseskvalitet på uteoppholdsarealene, for å bidra til tydeligere skiller mellom privat og felles areal, for å fremme naturmangfold og å sikre leveområder for blant annet fugler og insekter, og for å sikre blå-grønn overvannshåndtering.
- Kjørbare flater for nødvendig transport for utrykning og flytting skal begrenses mest mulig av hensyn til tilrettelegging med grønne uteoppholdsarealer.
- Private terrasser på bakkeplan skal tilrettelegges med tydelig skille mellom privat og felles uteoppholdsareal og mot GT1-2 (nivåforskjeller, hekker eller gjerder/skjermer).

Det er utarbeidet en overordnet illustrasjonsplan som fordeler områder til beplantning, overvannshåndtering og faste dekker. Prinsippene fra denne arealfordelingen vil være førende for videre detaljering av områdene rundt bebyggelsen i planområdet. Illustrasjon av inngangspartier bygger på en vurdering sett opp mot plassering av trapperom i mulighetsstudien fra Snøhetta, men er ikke låst til denne plasseringen før detaljprosjektering av bebyggelsen låses i forbindelse med byggesøknad.

Illustrasjonsplanen hensyntar behov for fremkommelighet for utrykningskjøretøy og oppstillingsplass for stigebil i tråd med kravene definert fra Ringerike brann og redning.



Figur 61: Utklipp av illustrasjonsplan som viser prinsipper for grøntarealer og overvannshåndtering.

6.11.3 Lekeplasser

Lekeplasser for planområdet skal etableres innenfor felt BB og f_UTE. Det er en målsetning at lekeareal etableres som treffpunkt til felles glede for besøkende og beboere. Bestemmelsene stiller krav til kvaliteter for både nærlekeplasser og en større områdelekeplass. Kravene er definert i bestemmelsenes pkt. 4.1.6.

For nærlekeplasser stilles følgende krav:

- Innenfor BB skal det etableres nærlekeplasser for de minste barna, hver med et minimum areal på 200 m². Nærlekeplassene skal plasseres slik at alle hovedinnganger har en nærlekeplass innenfor maksimum 50 meters gangavstand. Kravet anses også oppfylt dersom avstanden til områdelekeplassen eller lekeplassen innenfor f_UTE er maksimum 50 meter.

- Nærlekeklassene skal være inviterende, tilrettelagt for frilek og ha fleksibel bruk med naturbaserte elementer eller opparbeidet utstyr som innbyr til fysisk aktivitet. De skal også være tilrettelagt som uformelle møteplasser for alle aldersgrupper, med sittemuligheter. Utforming og bruk inkl. møblering av lekeklass skal fremgå av utomhusplan jf. § 3.2.

For områdelekeklass stilles følgende krav:

- Innenfor BB skal det opparbeides en områdelekeklass felles for BB. Den skal ha en hensiktsmessig form, solrik plassering og en minimumsstørrelse på 430 m². Det skal være sittemuligheter og lekeklassutstyr for ulike typer aktiviteter i alle aldersgruppene, inkludert aktiviteter som ikke krever at det må medbringes eget utstyr. I tillegg skal det være avsatt areal for frilek. Lekeklassen skal også være tilrettelagt som møteplass for alle aldersgrupper. Utforming og bruk inkl. møblering av lekeklass skal fremgå av utomhusplan jf. nr. 3.2.

For større barn vil det være tilgang til store relativt store nærliggende areal i gangavstand.

Nordre Park og Glatved brygge er åpne park/bryggeområde som er åpent for alle. Det er videre god adgang fra planområdet til «Elvelangs» som sikrer tilgang langs elva ned mot Idrettsparken.

Når planområdet ligger også Petersøya som er et sentrumsnært friområde med stier og store åpne areal.

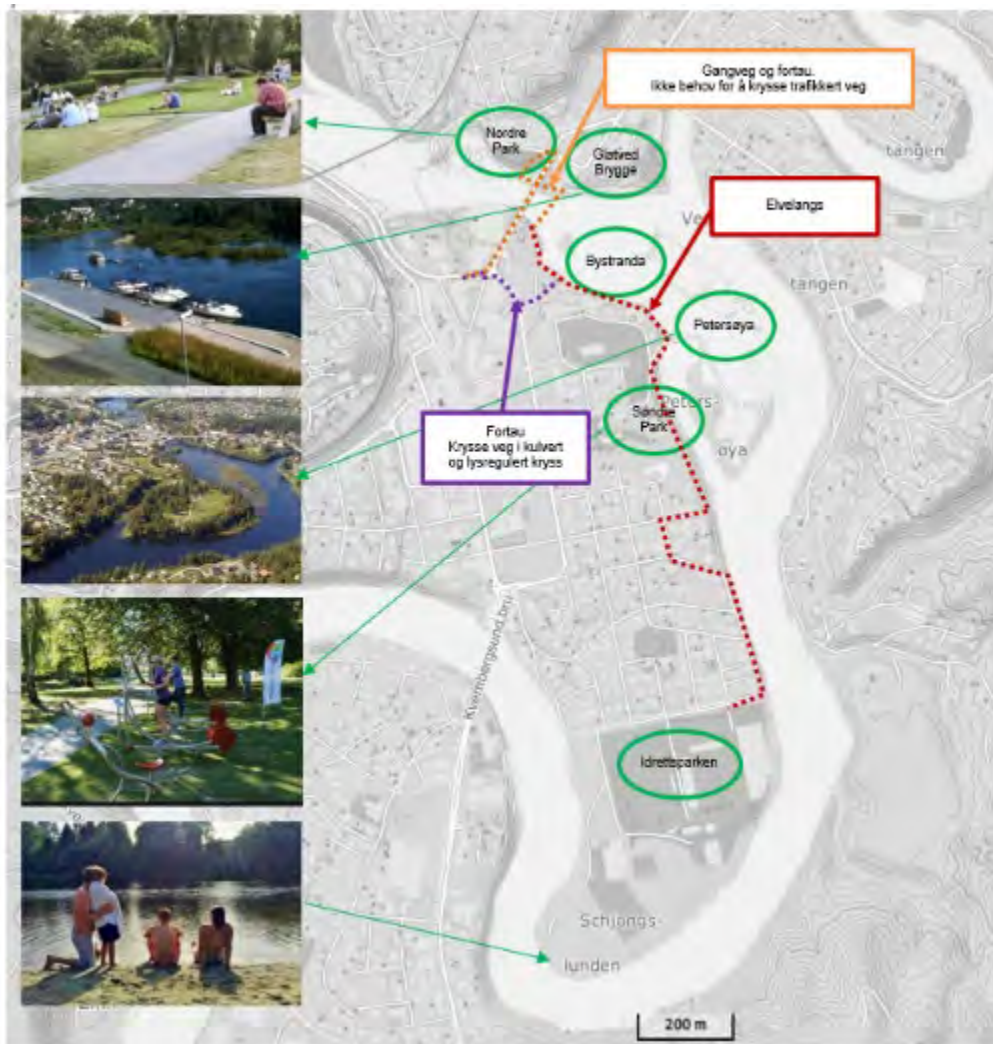
I Søndre Park er det etablert «Tuftepark» og på tilliggende «Livbanen» er det tilrettelagt for bordtennis, basket, skateboard mm. Det jobbes også med planer for utvikling av den såkalte «Kefastomta» rett ved Hønefoss sentrum stopp som på sikt vil gi enda et supplerende tilbud til aktivitet i bybildet.

Det er videre gangavstand ned til «Idrettsparken» som inneholder turstier, bystrand, anlegg for beachhåndball og volleyball, friidrettsstadion, ishall og AKA arena.

I tillegg ligger Hønefoss Kino og bibliotek i sentrum rett sør for planområdet. Alles kulturhus er i tillegg rehabilitert og ombygget og tilbyr øvingsarenaer for musikk, dans og kultur for barn og unge i Ringerike.



Figur 62: Eksempel lekeareal i by. Søndre Torg, Hønefoss. Foto: Ringerike Utvikling AS.



Figur 63: Oversikt over aktivitetstilbud i nærområdet.

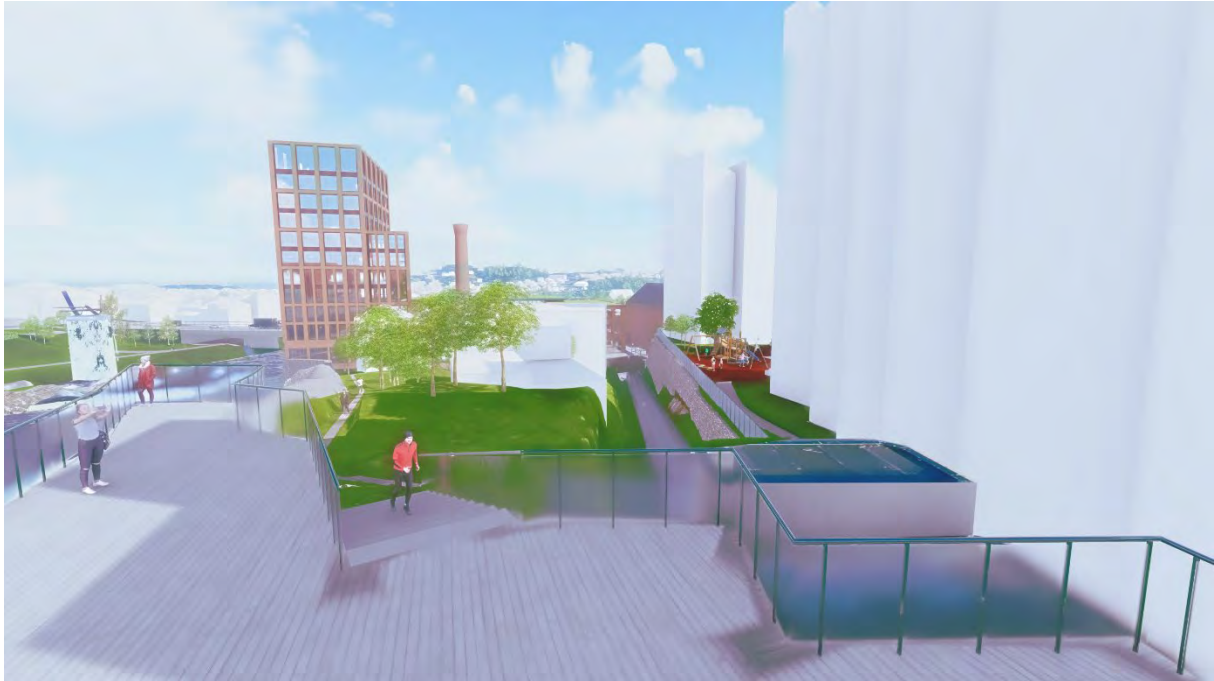
6.11.4 Offentlige friområder

Området nord for Sagdammen som på folkemunne omtales som Lasaronparken reguleres til offentlig friområde. Eiendommen er i kommunalt eie, og det er først og fremst Ringerike kommune som grunneier som legger føringer for dette arealet. I reguleringsbestemmelsene er det åpnet for at området kan opparbeides med et parkmessig preg. Det foreligger en anbefaling med hensyn til naturmangfoldet i nærområdet som tilsier at en robust kantvegetasjon bør opprettholdes i området for å skjerme dyrelivet i elven, kantarealene reguleres derfor til naturområde

6.11.5 Turveier

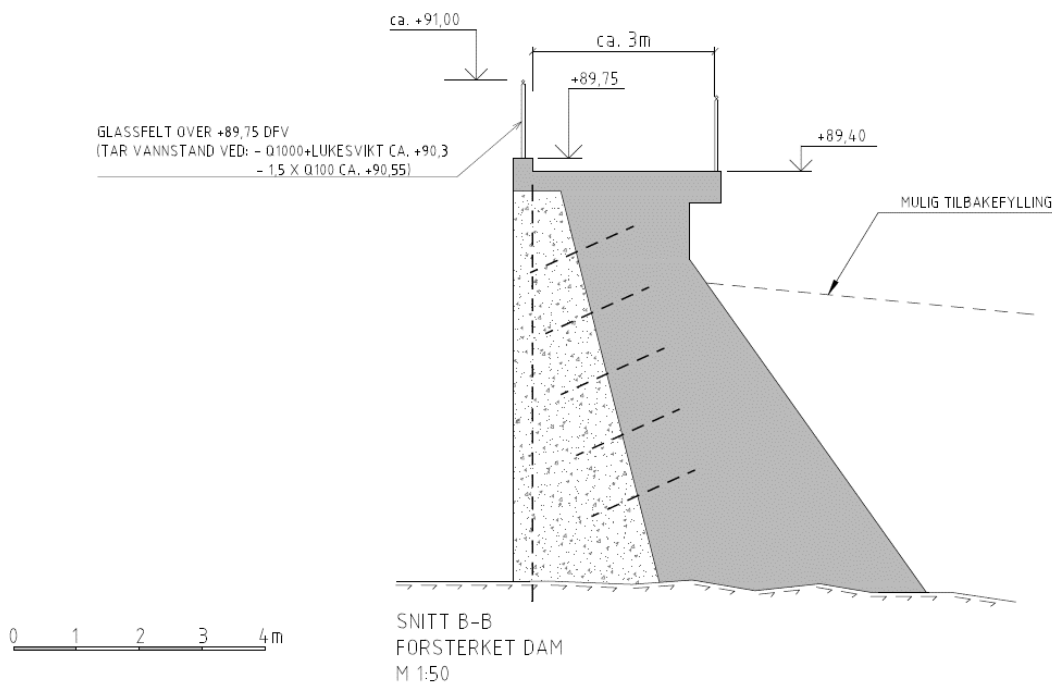
For å sikre allmennheten god tilgang langs elvekant er det regulert inn et område mot elvekant som er avsatt til kraftanlegg/turveg. Det er etablert turvei på brokrone langs Sagdammen. Turvei planlegges videre å følge terrenget ned mot nedre plan ved Lloyds marked og kraftstasjonen, noe som er sikret i bestemmelsene nr.2.3. For å sikre adkomst videre mot Hønefoss Bru er det regulert inn mulighet for etablering av gangbru i området (GG), men det er også planlagt passasje mot Hønefoss Bru i forslag til reguleringsplan for Lloyds marked.

Turveg vil i størst mulig grad følge elvekanten (Eivelangs). Det er ved utformingen av området lagt vekt på at området mot fossen skal være tilgjengelig for allmenheten.



Figur 64: Illustrasjon som viser mulig løsning for Elvelangs med trappeadkomst opp på damkrona.

Den planlagte bebyggelsen på Øya er trukket tilbake fra elvekant og er planlagt på samme høyde som eksisterende bygg i Arnemannsveien 7, ca. kote 83,5, dvs. ca. 6 meter lavere enn turvegen.



Figur 65: Skisse som viser prinsippsnitt for forsterking av Sagdammen.

Gangveg på topp dam ligger på ca. kote 89,4 med rekkverk opp til kote 91,0. Den øvre delen av dammen er etablert med glassrekkeverk slik at topp betongkonstruksjon for dam ligger på kote 89,75 moh.).

Kotehøyde for nedre platå er ca. 76,4, mens høyde for gangveg på damkrone vil være ca. 89,4 moh. Det vil si at det er en stigning på 13 meter fra nedre til øvre platå. Dette gir et stigningsforhold på turvegen som blir brattere enn 1:15 og det vil ikke være mulig å tilfredsstillende kravet til universell utforming av denne turvegen. Illustrasjonsdokumentet viser et perspektiv på hvordan dette kan løses. Det vil imidlertid i tillegg bli etablert fortau langs Arnemannsveien som alternativ trase opp mot stasjonsområdet.

6.11.6 Atkomst og tilgjengelighet

Planområdet ligger midt i Hønefoss sentrum, sentralt i forhold til kollektivknutepunkt og øvrig infrastruktur i sentrum. Området begrenses mot øst og sør av hhv. Hønefoss Bru og Arnemannsveien som har status som Fylkesvei. Adkomst til området til fots og med bil er beskrevet i egne punkt.

Utbygging av området vil støtte opp under utvikling av Hønefoss som regionhovedstad og vil bidra til å forsterke sentrum av Hønefoss som et «tyngdepunkt» i regionen.

6.11.7 Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Utbyggingen av området vil foregå i byggetrinn. Det er i planbestemmelsene lagt opp til at godkjenning av utomhusplan må godkjennes for det enkelte byggetrinn. Ved rammetillatelse må likevel følgende sendes inn:

- Helhetlig plan for overvannshåndtering for hele planområdet sendes inn, det samme gjelder:
- Redegjørelse for at og hvordan oppsamling og rensing av anleggsvann kan håndteres for alle byggetrinn i tråd miljømålene, kravene og tiltakene i miljøoppfølgingsplanen. Kravet omfatter både kartfesting og redegjørelse. Redegjørelse for at og hvordan oppsamling og rensing av anleggsvann kan håndteres for alle byggetrinn i tråd miljømålene, kravene og tiltakene i miljøoppfølgingsplanen. Kravet omfatter både kartfesting og redegjørelse.
- Overordna konsept for vann og avløp og tilknytning til teknisk infrastruktur.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant i denne plansaken.

6.13 Kollektivtilbud

6.13.1 Buss

Øya ligger om lag 400 meter i gangavstand fra Hønefoss sentrum stopp, og omtrent 350 meter i gangavstand fra Hønefoss stasjon. Dette tilsier at kollektivtilbudet må anses som svært godt uten at det gjøres spesielle tiltak.

Tabell 7. Eksempel på klassifisering av godt/dårlig kollektivtilbud etter avstand fra holdeplass (horisontal akse) og antall avganger i timen (vertikal akse)

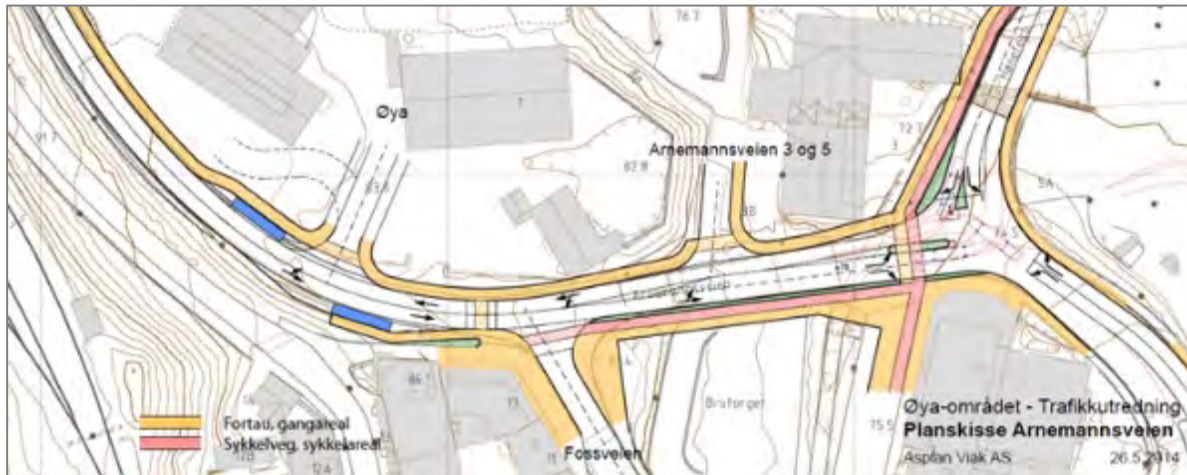
Frekvens	<1 km	1-1,5 km	>1,5 km
Minst 4 pr time	Svært godt	Godt	Svært dårlig
2-3 pr time	Godt	Middels godt	Svært dårlig
1 pr. time	Middels godt	Dårlig	Svært dårlig
Annenhver time/sjeldnere	Dårlig	Svært dårlig	Svært dårlig

Figur 66: Eksempel på vurdering av kollektivtilbud.

Ringerike kommune har imidlertid ønsket at mulighet for holdeplass vurderes i planen. Byplanen og reguleringsplanen for ny E16 og Ringeriksbanen (FRE16) legger opp til etablering av nytt stasjonstorg rett vest for planområdet.

Vedlagte trafikkvurdering viser mulig innpassing av holdeplass ved området. Den korte avstanden til Hønefoss sentrum stopp og stasjonen medfører imidlertid at behovet vurderes som relativt lite.

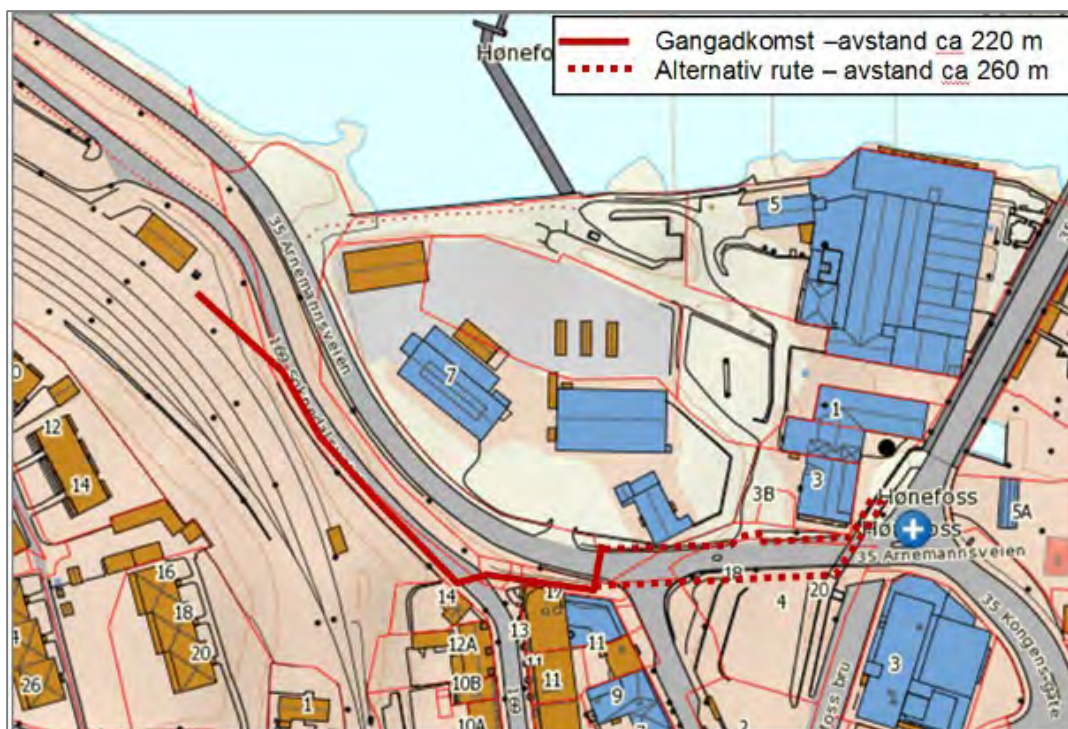
Holdeplass kan evt. innpasses etter adkomstkrysset til Øya for vestgående buss. For østgående buss er holdeplassen lagt rett før gangfeltet over Arnemannsveien. Ved begge holdeplassene har Arnemannsveien i dag en stigning/ fall på ca., 2,5 %. Dette vil gi gode forhold for igangkjøring og nedbremsing for buss på glatt føre.



Figur 67: Utsnitt fra Planskisse for Arnemannsveien (Asplan Viak, 26.5.14) viser foreslått plassering av holdeplasser for buss i området.

6.13.2 Tog

Det er avklart at Hønefoss stasjon ved utbygging av Ringeriksbanen skal bli en Intercity-stasjon, og derfor vil få en langt større betydning som kollektivknutepunkt enn den har i dag.



Figur 68: Kartutsnitt fra Norgeskart med påtegnede avstander til Hønefoss stasjon fra planområdet.

Kartutsnittet over viser at området ligger svært sentralt plassert i forhold til Hønefoss stasjon. Gangadkomst til stasjonen vil være over Arnemannsveien via gangfelt og opp Soknedalsveien. Det vil også være mulig å krysse Arnemannsveien i kulverten ved Hønefoss Bru.

6.14 Kulturminner

Bygninger som skal bevares er underlagt hensynssone for bevaring av kulturminner og kulturmiljøer og merket med juridisk linje for bygg, kulturminner, mm. som skal bevares i plankartet. Det er utarbeidet bestemmelser som fastslår at karakteren i fasadeuttrykket skal bevares for disse bygningene. De tre bygningene er Arnemannsveien 3 og 7, samt det lille fyrhuset. Bestemmelsene sikrer at bygningene bevarer sitt særpreg, men gir samtidig rom for utbedringer og tilpasninger til moderne bru; *Bevaringsverdige bygninger skal beholde karakteren i fasadeuttrykket. Innvendig ombygging/endring er tillatt så lenge bygningenes eksteriørmessige kvalitet ikke forringes.*

Bestemmelsene sikrer videre:

- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler i fasade som vinduer, dører og andre fasadelementer bevares så langt det lar seg gjøre.
- Tilbakeføring av bygningen eller deler av bygningen til en tidligere fase i bygningens historie, bør gjøres på dokumentert grunnlag.
- Alle saker som gjelder tiltak nevnt ovenfor må sendes til regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes.

Planforslaget sikrer i tillegg at områdene tett inntil de bevaringsverdige bygningene ikke bygges ned, men heller bevares som åpne byrom. Et slikt plangrep sikrer at de historiske bygningene får muligheten til å prege områdets karakter også i fremtiden. Det er også stilt krav om at ny bebyggelse i området skal gis en utforming som harmonerer og samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

6.15 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for sosial infrastruktur innenfor planområdet.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vil bli utarbeidet egen utbyggingsavtale med Ringerike kommune for tilkobling av offentlig nett. Det er imidlertid offentlig vann- og avløpsledning inne på området som kan benyttes.

Cowi AS har utarbeidet et notat som beskriver eksisterende og fremtidig teknisk infrastruktur (Notat «Teknisk infrastruktur Øya», 16.08.2023). Notatet i sin helhet følger planforslaget. Sammendrag av notatets funn er vist i Figur 69 under. Ut fra de beregninger som er gjort, ligger forholdene godt til rette for etablering av ny teknisk infrastruktur i forbindelse med planlagt bebyggelse på Øya. Det anbefales en samordning med utbygging av naboområdet Lloyds marked.

TEMA	Beskrivelse:	Merknad:
Vannforsyning	Området er tilrettelagt med Ø225 Pe100 vannledning. Brannvannsdekning er på over 50 l/s.	Detaljering av byggplassering vil medføre en vurdering om behov for trykkøkning i de øverste etasjene på høyhuset.
Spillvann	Området er tilrettelagt med Ø200 PVC spillvannsledning. Kapasitet er ok.	
Overvann	Overvann føres direkte til elv uten fordrøyning. Basert på anslag ved foreliggende planer så kan avrenning reduseres fra 600 l/s til 420 l/s ved 25 års nedbørhendelse. Overvann søkes ført på overflate via vannveier. Der overvann føres via ledning til elv, føres overvannet via sandfang, regnbed eller andre infiltrasjonsløsninger før utslipp.	Løsninger bør ses i sammenheng med utbygging av naboområdet Lloyds (samordnes).
Fjernvarme	Området er tilrettelagt for tilknytning til eksist. fjernvarme.	

Figur 69: Utklipp av oppsummerende tabell i sammendrag (Cowi AS, 16.08.2023).

NOTAT – OPPDATERING VAO, ØYA

VAO Notat Siv.Ing. Dordi Skjevling AS/16.04.2025 beskriver oppdatert beregnet avrenning før og etter tiltak for 25-års og 100-års nedbørsintensitet. Foreslått utbygging legger til rette for økt infiltrasjon gjennom bruk av permeable flater, noe som reduserer overvannsmengdene sammenlignet med dagens situasjon. Basert på foreliggende planer og illustrasjonsplan kan avrenning reduseres fra 625 l/s til 440 l/s (avrenningsfaktor 0,6) ved en 25-års nedbørhendelse.

Bestemmelsene krever at:

- Overvann skal håndteres i tråd med «Retningslinje for overvannshåndtering i Ringerike kommune 2018».
- Overvann skal håndteres åpent og lokalt og ledes bort i trygge flomveier. Åpen håndtering med flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordryningsvolum, grønne tak, vannspeil eller åpen vannvei.

Trygg flomvei:

Området er ikke utsatt for tilrenning fra andre områder.

Notatet viser de ulike flomretningene og beskriver avrenning innenfor 4 avrenningsområder i planområdet ved en 100 års klimajustert nedbørshendelse.

I dagens situasjon vil det i en nedbørshendelse renne vann fra deler av planområdet (parallelt med Arnemannsveien) ut i Arnemannsveien. Gjennom lokale tilpasninger, samt etablering av flomvei langs støyskjermen, er det mulig å lede tilnærmet hele overvannsmengden mot kraftkanalen. Dette sikres i bestemmelsene sammen med dokumentasjon og sikring av funksjon og kapasitet til eksisterende flomvei langs kraftkanalen med hensyn til om det er behov for hydraulisk oppgradering eller andre tiltak for å sikre tilfredsstillende overvannshåndtering.

Trygg flomvei er dokumentert i et DV-diagram (NVE 4/2022). DV-tallene er innenfor anbefalte maksverdier.

6.17 Plan for avfallshenting/sjøpelsug

Helhetlig plan for avfallshenting vil bli utarbeidet i forbindelse med detaljprosjektering. Området vil bestå av kombinert bolig/næringsareal og det må utvikles tilfredsstillende løsninger som sikrer hensiktsmessig håndtering av avfall. Løsningen skal inkludere håndtering av avfall fra eksisterende bebyggelse i planområdet.

Det forutsettes at arealer for avfallshåndtering skal avsettes i parkeringskjeller, men valg av system for avfallshenting vil måtte avklares med avfallsselskapet.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Med utgangspunkt i forslag til detaljreguleringsplan for Øya, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen i sin helhet følger planforslaget som vedlegg.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Transport av farlig gods
- Dambrudd
- Trafikkforhold
- Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats
- Boligbebyggelse tett på elv/foss

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for transport av farlig gods, og det ble derfor utført en hendelsesbasert risikoanalyse.

Analysen av transport av farlig gods viste akseptabel risiko, men der tiltak må vurderes. Det er imidlertid ingen tiltak som vurderes som relevante ut ifra en kost-/nyttvurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i Tabell 8 nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Flom i vassdrag	Hele reguleringsområdet til Øya må markeres med flomfare for dagens situasjon, og det må stilles krav om at ledemuren langs sydsiden av Hønefossen dimensjoneres, kontrolleres og bygges for de vannstander og laster (inkl. anbefalte sikkerhetsmarginer) som opptrer ved en 200-årsflom før resterende av reguleringsområdet bygges ut.
Vind/ekstremnedbør (overvann)	Det forutsettes av prinsippene for overvannshåndtering som fremkommer av VA-notat etterkommes.
Radon	Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres i henhold til TEK 17 (§ 13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold. Tiltaksgrense for radon satt til 100 Bq/m ³ , som er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom før radontiltak bør gjennomføres.
VA-anlegg/-ledningsnett	Eksisterende VA-infrastruktur må ivaretas i anleggsfasen.
Eksisterende kraftforsyning	Alle eksisterende kabler må påvises og hensyntas under anleggsarbeidet, herunder rørgate til kraftstasjon som går gjennom planområdet.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesenet	Tilstrekkelig fremkommelighet for utrykningskjøretøy må etterkommes, også under anleggsfasen. Parkeringskjeller må etterkomme krav i TEK17 og hensynta forhold i Ringerike brann- og redningsvesens veileder.

Tabell 7: Oppsummering av tiltak fra ROS-analyse

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene vil bidra til at boligområdene sikres en tilfredsstillende kvalitet ved en trinnsvis utbygging.

7. Konsekvensutredning

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger er gjort rede for i kapittel 2.5 over og omtales ikke nærmere her.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer – både på regionalt og kommunalt nivå - som sikter på å øke tettheten i sentrale områder av Hønefoss. Med togstasjon tett inntil er det på det rene at

utbygging og transformasjon fra et tidligere areal opprinnelig forbeholdt storvarehandel hen mot kontor/tjenesteyting og ikke minst bolig, bygger opp under overordnede intensjoner.

8.2 Landskap

Planområdet ligger utelukkende innenfor et areal som allerede per i dag er asfaltert og bebyggt. I nord langs elven er det i tillegg omgitt av den høye Sagdammen mot Hønefossen og i sør og øst av fylkesvei. Med et terreng som skråner oppover sør for planområdet vil bebyggelsen ligge noe lavere enn tilstøtende arealer. Bebyggelsen vil være synlig fra omkringliggende områder, og vil være et nytt element i landskapet, men vil også underbygge følelsen av å være i sentrum av en by.

Det understrekes at 3D-modellen er bygget opp som volumskisser basert på Snøhettas mulighetsstudie fra 2013. Det vises derfor få eller ingen detaljer i illustrasjonene av bygningsmassen.



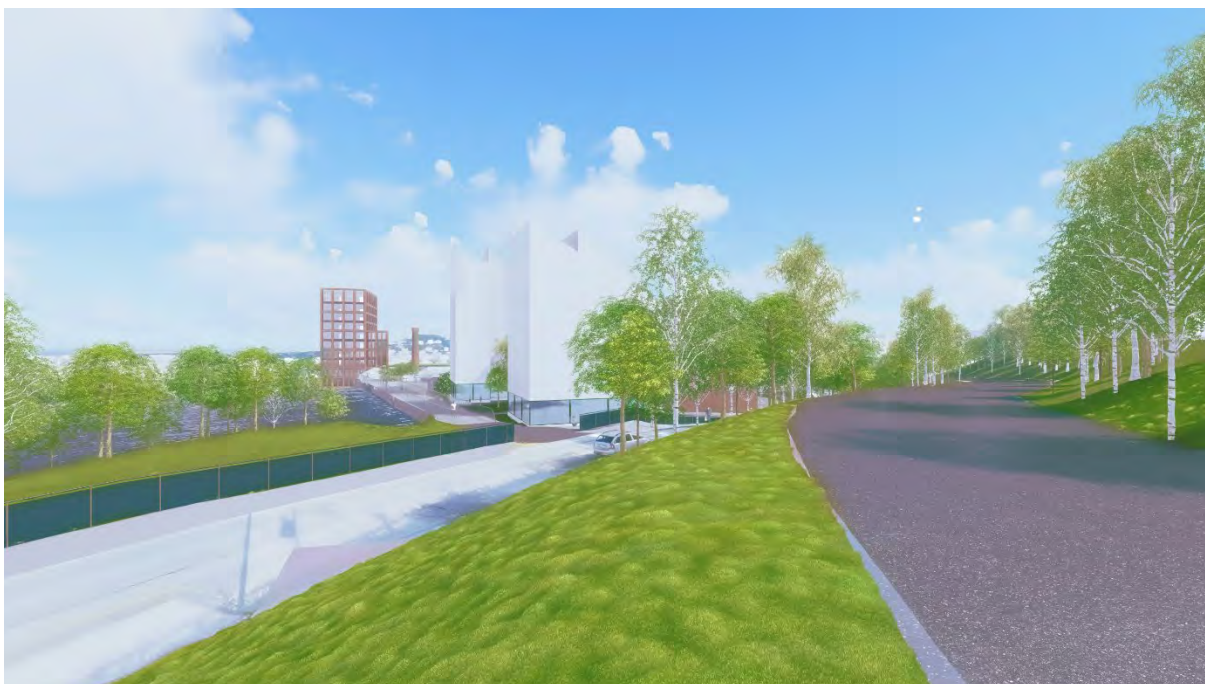
Figur 70: Utsnitt fra 3D-modell som viser volumskisser av bebyggelsen på Øya bak Lloyds marked. Sett fra Nordre park.



Figur 71: Utklipp fra 3D-modell som viser volumskisser av bebyggelsen på Øya-området sett fra Hønefoss bru.



Figur 72: Utklipp fra 3D-modell som viser volumskisser av bebyggelsen i østre del av planområdet sett fra fotgjengerovergangen ved Fossveien.



Figur 73: Volumskisser av vestre del av planområdet sett fra fotgjengerovergangen ved Hønefoss stasjon.

8.3 Stedets karakter, byform og estetikk

Planområdet ligger for seg selv på et tydelig avgrenset nes ut mot elven Begna. Fylkesveien som omgir planområdet på de resterende sidene, er en barriere når det gjelder den opplevde sammenhengen og tilhørigheten mot mer sentrale kvartaler i Hønefoss sentrum. Planforslaget har dermed verken innvirkninger på (kvartals-) strukturene i sentrum eller på trafikkmønsteret som kunne ha betydning for opplevelsen av byen Hønefoss for øvrig. Dette fører til at begrepet «byform» må anses til å være forbeholdt opparbeidelse og arrondering av fremtidig bebyggelse innad i planområdet og er dermed tett flettet sammen med både stedets karakter og estetikk, men uten å ha konsekvenser for Hønefoss by.

Det skal lite til for å endre på stedets karakter som i dag er kjennetegnet av store harde flater, noe rufsete opparbeidet utelagringsareal, tydelige spor etter industri- og kraftanlegg, samt av støy fra langsgående fylkesvei. Trafikkmaskineriet rundt avleder oppmerksomheten vekk fra stedet slik det ligger til i dag.

Når nedlagt storvarehandel med sine store asfalterte flater, som var forbeholdt både utelagring av materialer og kundeparkering, blir omgjort til kontor/tjenesteyting og bolig med tilhørende gårdsplasser og grønnstruktur, vil stedets karakter endres betydelig, men på en positiv måte. Arealet vil oppleves som attraktivt og vil øke oppholdskvalitetene for hele området.

Planområdets karakter er i tillegg preget av teglsteinsbygg av eldre årgang, Arnemannsveien 7, som ved gjennomføring av planforslaget skal aktiviseres igjen. Dette er nærmere beskrevet i kap. 8.4 under.

Bygg og gårdsrom skal fylles med liv og aktiviteter og vil føre til at området fremstår som estetisk attraktivt.



Figur 74: Illustrasjon fra Snøhettas mulighetsstudie.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Når Øya, dvs. planområdet er innlemmet i Riksantikvarens NB-registeret skyldes dette at det her ligger tre godt bevarte bygg med tidstypiske jugendstil gavler der buer og bølgende linjer går igjen i arker, gavler, vindusomramming m.m. Bebyggelsen på Øya har vært i bruk over tid og er dermed godt blitt tatt vare på. Hønefoss Sliperi med sitt kraftanlegg, Bruget, er blitt et symbol og kjennemerke for Hønefoss. Kraftproduksjonen har satt sine spor og både ledemuren og den åpne rørgaten bidrar til å gjøre historiefortellingen lett tilgjengelig og lett å forstå. Alle disse kulturminner gir til sammen et flott kulturmiljø og dermed en verdi til hele planprosjektet. De skal bevares og brukes for slik å også bli bevart i fremtiden, ved at man ønsker å ta vare på dem. Kulturminnene er gitt arealformål forretning, kontor, tjenesteyting, og gitt rom rundt seg gjennom gatetun og park, dette for å tilrettelegge for ny bruk og for allmennhetens tilgang og opplevelse av kulturminnene.

Den nye bebyggelsen plasseres slik at det dannes naturlige og gode gårdsrom, som gir luft og plass nok rundt disse verneverdige elementer, slik at de kan fortsette å stå tydelig frem.

Møblering i gårdsrommene og beplantningen skal skje på en slik måte at de vil bygge opp under kulturmiljøets opplevelse.

Bebyggelsen i Arnemannsveien 3 er ferdig rehabilitert og det planlegges ikke ytterlig tiltak innenfor planområdet KBA (se Figur 22: *Arnemannsveien 3* etter rehabilitering).

Planforslaget sikrer at de eksteriørmessige kvalitetene i Arnemannsveien 7 og fyrhuset ivaretas videre og at ny bebyggelse plasseres tilbaketrasket i forhold til de bevaringsverdige bygningene i planområdet.



Figur 75 - Planområde august 2023

Nybygg:

Formen på nybygg er ikke bundet opp i bestemmelsene eller med byggegrenser, med unntak av trapping ned mot Arnemannsveien 7 og fyrhuset og indre gårdsrom i byggeområdene BB1-3. Nybygg er kun illustrert med volumer, ikke detaljutforming.

Bestemmelsene sikrer videre:

- «Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer og samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.
- Plassering av ny bebyggelse skal bidra til å definere gode uterom og gangakser, og tydelige overganger mellom private, halvprivate, og allment tilgjengelige arealer.
- Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- Ny bebyggelse skal utformes med et variert uttrykk innenfor et sammenfallende formspråk og en helhetlig komposisjon. De nye bygningskompleksene skal ha ulike uttrykk og brytes ned slik at de framstår som sammenkjedet av ulike bygningskropper.
- Det skal brukes materialer og farger som har historisk tilknytning til Hønefoss, som tegl, pusset mur og tre.
- Ny bebyggelse skal bygge videre på områdetets særpreg, ved å videreføre karaktertrekk ved den verneverdige bebyggelsen som fasadekomposisjon, vindusutforming, bygningsdetaljer med videre.
- Det kreves særlig rik detaljering på fasadene mot GT1 og f_UTE, for eksempel ved å benytte tegl med grov struktur og ulike murersteknikker/forband.
- .»

I tillegg skal det dokumenteres ved søknad om rammetillatelse gjennom en arkitektonisk og estetisk redegjørelse hvordan valg av størrelse, form, materialbruk og detaljutforming av nybygg ivaretar hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I forbindelse med planarbeid for transformasjon av området ved Øya i Hønefoss fra storhandel (byggevarer) til ny sentrumsbebyggelse, næringsareal og boligbygging, har Norconsult gjennomført en gjennomgang av eksisterende planmateriale etter kravene i Naturmangfoldloven §§8-12.

Kunnskapsgrunnlaget er videre supplert med enkelte nye opplysninger og det er beskrevet enkelte avbøtende tiltak som bør vurderes i videre detaljplanlegging av tiltaket.

8.5.1 Beskrivelse av eksisterende naturmangfoldvurderinger i plandokumentene

Det ble i 2019 utarbeidet en konsekvensutredning for områdereguleringen av Hønefoss sentrum (Rambøll 2019). Det later ikke til at det er gjennomført nye naturkartlegginger eller målrettede undersøkelser av fuglelivet i området i forbindelse med denne utredningen. Området fremstår likevel å være relativt godt kartlagt fra tidligere, med blant annet flere avgrensede lokaliteter etter DN-håndbok 13. Mest relevant er avgrensningen av et stort sammenhengende naturområde som dekker Begna med Movald, som ligger tett opp mot planområdet på Øya. Området er beskrevet som et område med kroksjøer, flomdammer og meanderende elvepartier, og er gitt A-verdi. Rapporten omtaler også enkelte trær inne i reguleringsområdet.

Det redegjøres videre for rødlistede arter i området og skrives om Begnas og Movalds betydning som overvintringsområde for andefugl, hvor blant annet kvinand, stokkand og sangsvane nevnes. Det later til at det den gang var planer om tiltak på Begna bru og det knyttes betydelige negative konsekvenser til dette – både i anleggs og driftsfase.

Det er gjennomført vurderinger av hvordan utbyggingen av sentrum vil påvirke støyforholdene i området, men det er ikke gjort spesifikke vurderinger av hvordan støybildet vil utvikle seg ute i de viktige beiteområdene for fugl på Begna og Movald. Det er supplert noe med betraktninger knyttet til dette senere i notatet, i avsnitt om miljøutfordringer og avbøtende tiltak.

Rapporten påpeker også utfordringer knyttet til vannkvalitet i forbindelse med gravearbeid i anleggsfasen. Tiltaket vil kreve utslippstillatelse og det vil trolig stilles krav til ulike renseløsninger for anleggsvann og vann pumpet opp fra byggegropen og liknende for å unngå skader på naturmangfoldet knyttet til Begna og Storelva.

8.5.2 Supplerende informasjon om naturmangfold

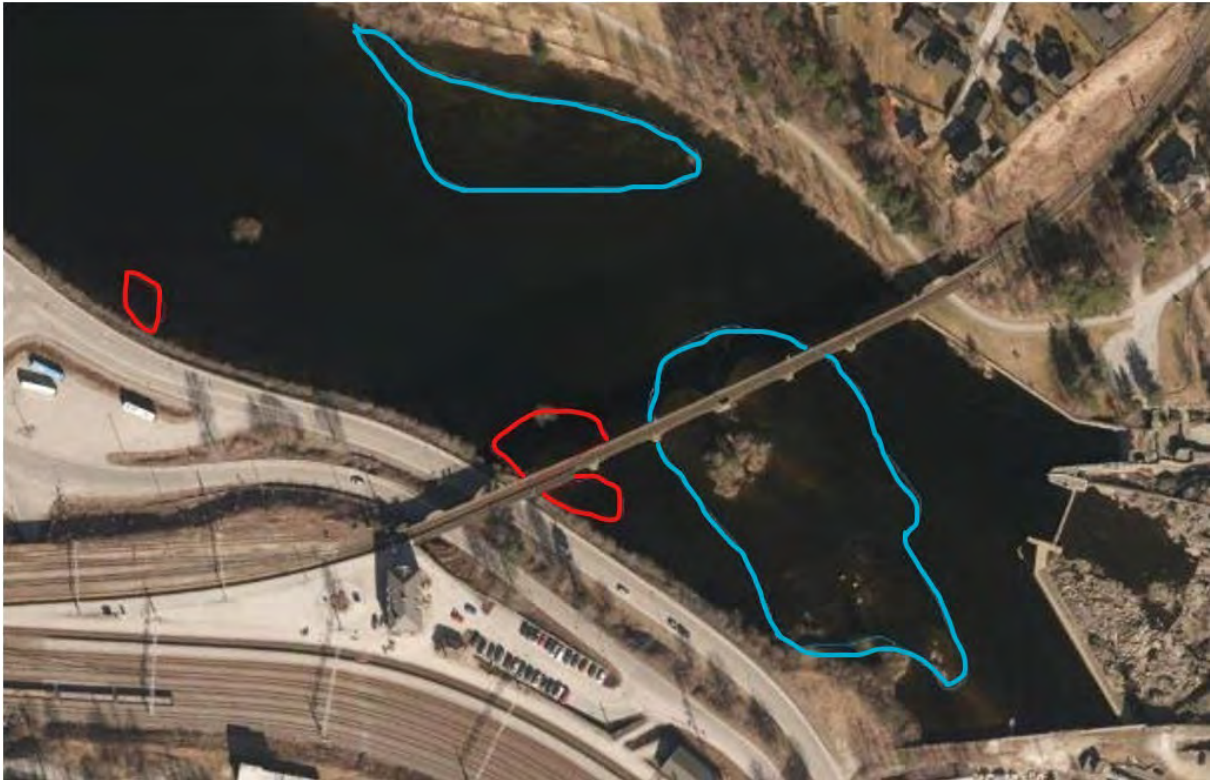
Siden utredningen i 2019 har det vært gjennomført Natur i Norge (NIN) kartlegging i Hønefoss i regi av Miljødirektoratet. Det var Norconsult som gjorde disse kartleggingene sommeren 2019, men resultatene ble ikke allment tilgjengelige før i 2020. Det ble i denne kartleggingen ikke funnet verdifulle naturtyper innenfor planområdet på Øya. Movald, som tidligere er kartlagt som Svært viktig naturtype, ble ikke inkludert i NIN-kartleggingen. Dette skyldes endringer i metodikk som gjør at verdier knyttet til ferskvann, fugleliv og mer generelle naturverdier ikke gir grunnlag for avgrensning av verdiområder. Det er derfor riktigst å legge verdiområdet fra DN-13 til grunn for konsekvensutredningen i påvente av NIN-ferskvann.



Figur 76: Resultater fra Miljødirektoratets NIN-kartlegging i Hønefoss i 2019. Det ble ikke avgrenset noen verdiområder i planområdet på Øya.

Det har siden 2019 også tilkommet et fåtalls artsregistreringer av fugl fra Begna og Movald. Lokale ornitologer har registrert laksender og grågås tett på utbyggingsområdet på Øya i 2021. Fremdeles later ikke artsregistreringene i artsdatabanken å være fullt ut dekkende for områder hvor det gjennom året trolig er et relativt stort antall fugl innom. I utredningen for Ringeriksbanen blir det beskrevet at: «Begna ved Movald omfatter et stort, sakteflytende elveparti hvor det samler seg mye fugl gjennom hele året som beiter på den frodige vannvegetasjonen som finnes her. Særlig har elvestrekningen betydning som overvintringsområde, da det ofte er isfritt og gode beiteforhold også på vintre med streng kulde. Av fuglearter er det særlig sangsvaner og andefugl som finnes i større mengder. Området nærmest Hønefoss stasjon er temmelig forstyrrelsesutsatt, og her er det begrenset med forstyrrelsessensitiv fugl». Dette er i praksis i tråd med beskrivelsene i Rambølls rapport fra 2019 og verdivurderingen virker riktig.

Av andre relevante data ble det i forbindelse med konsekvensutredning av Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 påpekt at Begna er leveområde for de rødlistede og forvaltningsrelevante artene elvemusling (VU) og edelkreps (EN). Edelkreps er registrert i tiltaksområdet rett oppstrøms Hønefossen, mens elvemusling er registrert flere steder oppstrøms influensområdet. Lokaliteten ble befart i 2017 og viste seg å ha tilsynelatende gode leveområder for elvemusling og edelkreps innenfor utredningsområdet. Det ble den gang også avgrenset et mulig gyteområde for ørret i et mer strømsterkt område ved land og første pilar på vestsiden av Begnabrua (Figur 76). Det skal ha vært observert gytegroper i dette området, men noen nærmere dokumentasjon på når dette ble gjort finnes ikke. Utfra naturgitte forhold vurderes opplysningene å være troverdige.



Disse dataene foreligger ikke i noen nasjonale databaser, og dette er trolig grunnen til at de ikke ble fanget opp og omtalt i forbindelse med Rambølls konsekvensutredning. Hensynet til fisk og kreps er kort omtalt senere i rapporten.

8.5.3 Mulige avbøtende tiltak ved videre planlegging og prosjektering

Som beskrevet konsekvensutredningen for områdereguleringen av Hønefoss sentrum fra 2019 vil ikke utviklingen av Øya medføre direkte inngrep i de viktige naturområdene knyttet til Begna og Movald. Derimot vil transformasjonen av området medføre en helt annen aktivitet i området, med betydelig økt menneskelig ferdsel. Menneskelig aktivitet kan både fortrenge og tiltrekke seg fugl. Tiltrekningen skyldes gjerne fuglenes erfaring med at det ofte er mat å få der mennesker ferdes. For menneskekjære arter som mange ender, svaner og gjess kan dette næringsbidraget være et rent gode, men for mer villmarkspregete og forstyrrelsessensitive arter vil slik aktivitet være med på å fortrenge artene. Movald er i dag til tross for Nordre park, bil- og gangveier et relativt øde område hvor man finner representanter fra begge disse fuglegruppene.

Et avbøtende tiltak kan være å sikre at noen deler av Movald fremdeles har kraftig kantvegetasjon som kan skjerme mot for mye aktivitet og støy. Det vil også være et effektivt virkemiddel å planlegge for at spesielle støykilder som ventilasjonsvifter, parkeringsplasser og samlingspunkter ikke nødvendigvis alle rettes mot fugleområdene i Begna.

Høyden på planlagt bebyggelse vil også gjøre at bebyggelsen vil bli visuelt dominerende sett fra vannfuglenes beiteområder på Begna og Movald. Mange fuglearter foretrekker å raste og beite i åpne områder hvor rovfugl og andre predatorer vil kunne oppdages og unngås på trygg avstand. Dette gjelder spesielt for fugler som er avhengig av å gjøre næringsøk i områder med lite naturlig skjul slik som vann, våtmarker og mudderområder. Det er derfor sjeldent at man observerer slike arter i trange passasjer hvor fuglene har få potensielle rømningsveier og utflygningsretninger. Oppføring av høyere bygninger rundt åpne vann- og våtmarksområder vil derfor i teorien kunne føre til at slike fugler opplever stedene som mer lukket, og at de på den måten kan få redusert sin verdi som raste- og næringsøksområder. Det er noe uvisst om fuglene vil oppleve farvannene mellom den nye bebyggelsen på Øya og Begnabrua som et slikt «lukket farvann». Det kan likevel være verdt å vurdere dette i arbeidet med detaljplanlegging av bygg og byggehøyder og etablering av kantvegetasjon og andre dempende tiltak mot beiteområdene på Movald.

Videre er det kjent at fugl kan kollidere med bygninger, spesielt i bygg med fasader og vinduer som gir gjennomskinn der fuglene gis en illusjon om at de trygt kan fly igjennom. Kollisjon kan også forekomme med andre bygg, typisk der bygningene er plassert i områder der fugler enten går inn for landing eller tar av i tilknytning til våtmarksområder. Relativt store og tunge flyvere med relativt begrenset manøvrerbare i luften, som ender, gjess og svaner, har vist seg å kollidere med bygg selv om disse i utgangspunktet har vært godt synlige. Det kan være et poeng å unngå store blanke fasader eller store glasskonstruksjoner i antatt viktige utflygningskorridorer for fuglene som beiter i farvannene rundt øya. Det er også kjent at det er betydelige dagtrekk mellom det relativt rolige Movald-området og de langt mer hektiske, men brødbittunge områdene nedstrøms fossen. I noen grad kan særlig kollisjonsgenererende fasader avbøtes med påklistrede rovfuglsilhuetter, men bedre er det å ha dette i bakhodet ved detaljering av bygg og fasader.

Til sist vil det være et viktig poeng å redusere mengden strølys fra bebyggelsen ned på elva. Dette er relevant også for eventuelle forekomster av gytende ørret og kreps. Lysforurensning vurderes som en alvorlig påvirkning på leveområder for dyr og fugler, og i økende grad gjøres det i dag grep for å redusere mengden strølys til viktige naturområder. Det bør derfor i detaljeringsfasen av prosjektet utarbeides belyningsplaner som reduserer effektene av lysforurensning.

8.5.4 Vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12

Alle vedtak som kan påvirke naturmangfoldet skal vurderes etter kravene om bærekraftig bruk i naturmangfoldloven kap. II. Krav om bærekraftig bruk omfatter naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Naturverdiene i selve planområdet vurderes å være begrenset. Området består av bebygde eller asfalterte områder med lite eller ingen gjenværende naturlig vegetasjon. Området later ikke til å være kartlagt i forbindelse med konsekvensutredningen av områdereguleringen for Hønefoss sentrum, men både planområdet og influensområdene rundt har vært kartlagt tidligere i flere runder og det finnes relevante data i artsdatabanken om fuglelivet i Begna og Movald. Disse dataene vurderes ikke å være komplette for fuglelivet i området, men med verdiene er satt høyt for området Begna v/Movald, og med suppleringer om fugleliv og særlig hensynet til forstyrrelsessensitive arter, gyteområder for ørret og leveområder for edelkreps, vurderes kunnskapsgrunnlaget å gi et akseptabelt bilde av naturverdiene i området. Innhenting av nye data fra NIN-kartlegging i Hønefoss ga ikke ny vesentlig informasjon.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Føre-var er i mindre grad benyttet i vurdering av verdi da kunnskapsgrunnlaget her vurderes å være temmelig godt. I større grad er føre-var benyttet i vurderingene av hvordan tiltaket vil kunne påvirke verdiene i drifts- og anleggsfase. Det var i opprinnelig utredning lagt vekt på effektene av tiltaket i anleggsfase, og med suppleringer i dette notatet knyttet til forstyrrelser, kollisjonsfare, støy og lysforurensning i driftsfasen vurderes effektene å være greit dekket.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

I opprinnelig konsekvensutredning står det følgende: «Hønefoss sentrum er et område med stort utbyggingspress, men området er også unikt med tanke på nærhet mellom til dels svært store

naturverdier og by. Dette gir en unik mulighet til å ta vare på denne kombinasjonen, men samtidig må man være påpasselig med at utbyggingen ikke får uakseptable konsekvenser for disse naturverdiene. Det er særlig viktig å sikre at ikke kantvegetasjonen langs elva bygges ned mer og mer, og man til slutt står igjen med kun få/små og usammenhengende fragmenter av kantvegetasjon som må anses som en viktig del av det økosystemet elva er, både for fisk, fugl og planter.».

Dette er en god beskrivelse som peker på både mulighetene og de særlige utfordringene man har i Hønefoss sentrum med viktige blågrønne verdier knyttet til Begna, Randselva og Storelva. Kantsonene langs vassdragene er ellers sørgelig fragmenterte og det er få steder igjen nært sentrum som ikke er betydelig preget av menneskelige aktiviteter. Begna v/ Movald er derfor litt spesiell da dette området fremstår som et av de mer uberørte vannspeilene i vassdraget tett på Hønefoss by. Utenfor sentrum er relativt store deler av vassdragene gledelige intakte med både elva Hovsenga naturreservat lengere oppe i vassdraget og Nordre Tyriffjord og Storelva naturreservat lengere nede. Det foreligger planer om bygging av ny Ringeriksbane og E16 som vil kunne påvirke vassdragsnaturen betydelig. Det er derfor viktig at Ringerike kommune holder fanen høyt i bevaring av resterende deler av vassdragenes uberørte natur.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Det er i notatet påpekt enkelte relevante avbøtende tiltak som det bør arbeides videre med. Denne listen er neppe uttømmende. Det er derfor viktig at det arbeides med å redusere negative miljøeffekter også videre i detaljplanleggingen av tiltaket.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det legges til grunn at miljøvennlige driftsmetoder blir benyttet både ved anleggsarbeider og ved fremtidig aktivitet i området.

Avbøtende tiltak

Arbeidet med miljøoppfølgingsplanen har gitt grunnlag for å sikre noen tiltak i bestemmelsene, men ytterligere avbøtende tiltak vil kunne bli aktuelle i det videre arbeidet med miljøoppfølgingsplan etter at planen er vedtatt:

Detaljutforming av nybygg skal motvirke kollisjonsfare for fugler, for eksempel ved å unngå store blanke fasader eller store glasskonstruksjoner.

- Lysforurensning/strølys skal begrenses på vannflaten i naturområdet over fossen.
- Spesielle støykilder som f.eks. ventilasjonsvifter skal rettes vekk fra naturområdet på oversiden av fossen.

Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse: Belysningsplan som sikrer at effektene av lysforurensning/strølys på vannflaten i naturområdet over fossen reduseres for ferdig anlegg.

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget vil bidra til å skape nye rekreasjonsområder sentralt i byen på et område som pr i dag ikke blir benyttet. Utviklingen i området tar sikte på en relativt konsentrert bebyggelse sentrert på området. Arealet nærmest fossen vil være åpent for alminnelig ferdsel i sammenheng med parkområdet nordvest i planområdet. Det vil i tillegg tilrettelegges for åpne arealer mellom bebyggelse i hele området som tar sikte på å skape gode forbindelseslinjer gjennom bebyggelsen.

Det legges i tillegg til rette for etablering av turveg på damkrone som vil sikre allmennheten tilgang til elva og adkomst til stasjonstorget.

8.7 Uteområder

Området er i dag i svært liten grad benyttet som uteområde til tross for at området langs elven til en stor grad er åpent for alminnelig ferdsel.

Det vil være viktig å skape gode felles byrom og «halvprivate» områder på bakkeplan i prosjektet som gjør det attraktivt å benytte de felles uteområdene. Det er ønskelig å skape arenaer for fellesskap og urbant fellesskap for innbyggere på Øya og befolkningen som helhet.

Boligene vil for å oppnå dette få felles bakgårder med kvaliteter for uteopphold, samvær og lek. Parkområdet nordvest i området vil også fungere som uteområde for boligene.

Området ligger sentralt i Hønefoss og vil ha god tilgjengelighet til «Nordre Park», «Glatvedt brygge» i tillegg til adkomst via gangvegssystem ned til «Bystranda» som er etablert nord for Petersøya.

Det vil tilrettelegges for lekeareal for mindre barn innenfor planområdet. Det er i tillegg pr d.d. etablert ballslette vest for Nordre park i tillegg til området rundt «Idrettsparken».

8.8 Trafikkforhold

8.8.1 Vegforhold

Vegforholdene i området påvirkes ikke i nevneverdig grad av tiltaket, med unntak av justert plassering av adkomst opp til gatetunet i tråd med anbefaling fra Asplan Viaks trafikkutredning.

8.8.2 Kollektivtilbud

Det åpnes for etablering av en kollektivholdeplass i tilknytning til adkomsten inn mot gatetunet. Kollektivtilbudet for området vil styrkes dersom denne etableres og tas i bruk.

8.9 Barns interesser

Per i dag er området ikke av interesse for barn. Men det vil etableres små lekeareal for barn som en del av den planlagte bebyggelsen. Det tas i tillegg sikte på å etablere møteplasser som kan benyttes av alle som naturlige treffpunkt i sentrum, tilknyttet gatetunet (GT) og eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Som en del av planarbeidet er det i tillegg tenkt innarbeidet andre aktiviteter i området som kan være attraktive for barn.

Viktige nasjonale mål er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Området vil bygges ut med boliger som en del av Hønefoss sentrum. Det er et ønske at området etableres som et område for felles bruk mellom beboere, næringsdrivende og besøkende. Det er i tillegg store friareal i nærområdet, for eksempel Glatvedt brygge, Nordre Park, fremtidig bystrand og områdene på Hengsle.

8.10 Sosial infrastruktur

Skole- og barnehagekapasiteten i Ringerike ble belyst gjennom en befolkningsprognose for perioden 2022 – 2036 med vekt på førskole- og elevtallsutvikling. Befolkningsprognosen ble behandlet i KS Sak 22/4026, den 2. mai 2022. Rapporten viser at det er behov for å øke barnehagekapasiteten utover i perioden, men det først mot 2030 at behovet for alvor vil begynne å melde seg. Med oppgraderingen av Hov ungdomsskole og flytting av brakkeriggen med tre klasserom til Veienmarka ungdomsskole, er grunnskolekapasiteten tilfredsstillende i hele prognoseperioden frem til 2036. Det ble i 2022 anbefalt at en ny rapport innhentes i 2024.

Arbeidet med områdereguleringen for Hønefoss bygget videre på planforslaget for Øya, og det er således tatt høyde for en befolkningsvekst i området sett opp mot den sosiale infrastrukturen.

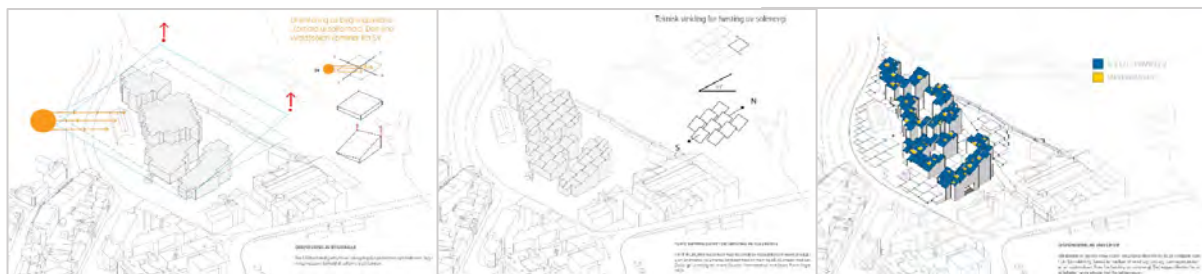
8.11 Universell tilgjengelighet

Det stilles krav til at bygninger og utomhus områder som skal være tilgjengelige for publikum skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Grunnet terrengets beskaffenhet vil det ikke være mulig å etablere en universelt utformet gangforbindelse mellom turvegen på Sagdammen og Pipeplassen. Fortauet som følger Arnemannsveien og de opparbeidede utendørs arealene rundt den nye bebyggelsen vil kunne opparbeides med fallforhold som tilfredsstillende kravene til universell tilgjengelighet.

Ved nyplanting skal det kun benyttes allergivennlige planter.

Det presiseres at hensynet til universell utforming må avveies i forhold til kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming med materialbruk tilpasset kulturminnet/ omgivelsene.

8.12 Energibehov – energiforbruk



Figur 78: Prinsipper for utnyttelse av takflater til energiproduksjon fra mulighetsstudie.

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og har fjernvarmerør inn på området. Bestemmelsene krever tilknytning. I tillegg åpnes det for mulighet til etablering av solcellepanel på taket og/eller fasaden av den nye bygningsmassen.

8.13 ROS

Som det fremgår av ROS-analysen som er utarbeidet, vil planen ikke føre til endringer innen relevante tema. De anbefalte avbøtende tiltak er i stor grad knyttet til krav i byggeteknisk forskrift, samt hensyn til eksisterende teknisk infrastruktur i anleggsfase. Aktuelle tiltak er gjort rede for i kap. 6.18. Tiltaket vil ikke medføre endringer knyttet til naturfarer som skred, flom eller ras.

Utredning av luftforurensning anbefaler etablering av vegetasjonsskjerming for å redusere spredning av svevestøv, samt å plassere luftinntak til bygninger bort fra Arnemannsveien og så høyt opp fra bakkenivå som mulig.

Miljøteknisk rapport konkluderer med at grunnen er forurenset, og at det er behov for å utarbeide en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser. Tiltaket vil således føre til en sanering av en forurensetingskilde som på sikt vil kunne vaskes ut i vannveiene i nærområdet. Hvordan dette ivaretas framgår blant annet av Kap. 8.13 Miljøoppfølgingsplan.

Støyvurderingen som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet konkluderer med at det vil være mulig å oppfylle gjeldende støykrav for de planlagte boligene. Et mindretall av boenhetene vil være utførende å få etablert som gjennomgående, og disse vil antagelig ha behov for avbøtende tiltak for å kunne oppnå dempet fasade. Det anbefales etablering av støyskjerm for å øke kvaliteten på uteoppholdsarealer.

8.14 Jordressurser/landbruk

Ikke relevant for dette planarbeidet.

8.15 Teknisk infrastruktur

8.15.1 Vann og avløp

Det vil bli utarbeidet egen utbyggingsavtale med Ringerike kommune som vil regulere utbygging av teknisk infrastruktur i området.

8.15.2 Trafo

Det vil ved behov bli etablert egne trafoer innenfor planområdet. Bestemmelsene krever at eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.

8.16 Masseforvaltning og massebalanse

Planforslaget åpner for etablering av maksimalt 8 600 m² kjelleranlegg. Det antas at om lag halvparten av arealet vil bebygges med to nivåer. Dersom det antas en byggehøyde på 5 meter per etasje, vil det underjordiske anlegget bli omtrent 64 500 m³. Dette medfører et stort terrenginngrep, men er et ønsket tiltak i byområder for å unngå behov for overflateparkering. Inntil supplerende grunnundersøkelser er gjennomført for å definere hvor stor andel av massene i planområdet som er forurenset og på hvilken måte, er det ikke mulig å vurdere hvor mye av massene det vil være mulig å gjenbruke lokalt. En stor andel av massene som må fjernes består av fast fjell, og vil mest sannsynlig ikke være like forurenset som fyllmassene som er lagt oppå fjellet i forbindelse med etableringen av Øya-arealet.

Det stilles krav til nærmere dokumentasjon av massebalansen i prosjektet for videre detaljeringsfaser. Det vil i forbindelse med dette arbeidet være aktuelt å vurdere nærmere hvordan massene kan forvaltes i henhold til avfallspyramiden for å begrense behovet for deponering i størst mulig grad. Primært er det ønskelig å kunne gjenbruke overskuddsmasser i andre lokale utbyggingsprosjekter, men dette må sees i sammenheng med fremdrift for både Øya og de aktuelle mottaksprosjektene.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Arealene innenfor planområdet eies av utbygger. Kommunen skal som en følge av denne avtalen sikre teknisk infrastruktur frem til planområdet.

Planområdet vil gi rom for ca. 215 nye boliger som vil gi økt fortetting i sentrum. Ut fra tidligere erfaringer vil hoveddelen av innflyttere i slike prosjekter være enslige/familier uten barn i skolepliktig alder. Det forventes derved at prosjektet vil frigjøre eneboliger i andre deler av kommunen for nyetablerte familier.

Utbygging av området vil bidra til å oppfylle kommunens offensive vekstmål, men vil for øvrig ikke legge spesielle økonomiske føringer for kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt bosetting i sentrum og utvikling av attraktive sentrumsområder er en ønsket utvikling så vel nasjonalt som lokalt.

Området ønsker å tilføre Hønefoss sentrum attraksjoner som supplement til eksisterende tilbud i sentrum. Det er likevel nødvendig å legge grunnlag for en utnyttelse som er så fleksibel at den vil kunne tilpasses trinnvis utbygging og samfunnsutvikling.

Planarbeidets målsetning er å legge til rette et rammeverk for fremtidig utforming av Øya-området som er solid og fleksibelt nok til å ta opp i seg endrede behov og betingelser for fremtidig arealbruk.

Planarbeidet gir føringer for utforming av ett av Hønefoss sentrum sine mest sentrale utviklingsområder.

Asplan Viak utarbeidet i 2012 «Handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss». Rapporten uttaler i kap. 3.3 «Forslag til overordnet strategi»:

«Størrelsen på et velfungerende handelssentrum er begrenset i utstrekning. Miljøverndepartementet har også kommet med anbefalinger om utstrekning. I denne fasen har vi vurdert dagens handelssentrum i forhold til disse anbefalinger.

Som presentert i Fase II fordrer bærekraftig byutvikling fortetting og god utnyttelse av sentrale arealer, både for å skape et vitalt sentrumsliv med gode betingelser for handel og service, og for å redusere behovet for motorisert transport.

Analysen av Hønefoss i Fase I viser at byen har et godt utgangspunkt for bærekraftig og attraktiv byutvikling, men dette vil kreve overordnede grep for å styre utviklingen mot sentrum. Både handel, næring og boligutvikling bør konsentreres til sentrum fremfor nyetablering i byens randsoner.

Store strukturendringer innen handel og utfordringer med bransjegliding gjør det vanskelig og til dels uhensiktsmessig å skille mellom plasskrevende varer og detaljhandel i plansammenheng. Det anbefales derfor å konsentrere fremtidig handel innenfor dagens areal regulert til handel (sentrumsområder i gjeldende kommuneplan), med særlig fokus på Hønefoss sentrum.»

....

«Det identifiseres 4 nøkkelprosjekter som vil kunne være generator for en bærekraftig handels- og byutvikling. Det første området A er Øya som bør reetableres som byens tyngdepunkt og sentral møteplass ved fossen. Dette kan gjøres relativt tidlig og uavhengig av de større infrastrukturelle tiltak som er foreslått ovenfor».



Figur 79: Forslag til utbyggingsstrategi fra handelsanalyse, Asplan Viak 2013.

Konseptet for planprosessen tar som utgangspunkt at området skal være et viktig supplement til byens eksisterende handelsområder.



Figur 80: Konsept, Snøhettas mulighetsstudie.

Utviklingen av området med boliger/næring/kultur forventes å ha en samlet positiv effekt på næringsutviklingen i Hønefoss sentrum.

8.19 Interessesmotsetninger

Forslagsstiller kan ikke se at det utvikling av «Øya-området» vil kunne utløse interessesmotsetninger. Ringeriks-Kraft AS som eier deler av området var aktiv deleier ved oppstart av planarbeid for området. Det er en forutsetning at eksisterende kraftstasjon skal kunne driftes videre etter utbygging. Dette forholdet er ivarettatt ved at det tinglyses rettigheter som sikrer rett til drift av kraftanlegget etter utbygging.

8.20 Avveining av virkninger

Virkningene av planforslaget vurderes som samlet sett positive for Hønefoss by og nærområdet. En revitalisering av et område som i lang tid har vært preget av grå arealer og biltrafikk i forbindelse med trevarehandel er en ønsket utvikling som er i tråd med byplanen. Planforslaget bygger også opp under nasjonale mål og strategier om fortetting i tilknytning til kollektivknutepunkter – i dette tilfellet et område mellom togstasjonen og bussterminalen i byen.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Formannskapet i Ringerike kommune vedtok i møte 21.10.2014 (sak 174/14) 1. gangs behandling av detaljregulering for Øya og å legge forslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan for Øya ble sendt ut 31.10.2014.

Vedlagt følger eget dokument med gjennomgang av innkomne merknader sendt inn i forbindelse med offentlig høring.

Videre ble en ny, begrenset høring gjennomført i perioden 01.07.2025 til 15.09.2025. Gjennomgang av merknadene som kom inn til begrenset høring ligger også som eget vedlegg til planforslaget.

10. Avsluttende kommentar

Tronrud Eiendom har gjennom Bruget Hønefoss som intensjon å utvikle Øya området som et nytt og attraktivt sentrumsområde i Hønefoss. Det er viktig at reguleringsplanene fastsetter rammene for utvikling av området, men at det tillates nok fleksibilitet i plangrunnlaget slik at reguleringsplanen tillater tilpasninger i takt med samfunnsutvikling for eksempel innenfor bærekraft, byggematerialer osv.

I planforslaget er det lagt vekt på å skape gode boliger i sentrum med mulighet for uteoppholdsareal på bakkeplan.

Reguleringsplan for Øya legger til rette for å styrke Hønefoss sentrum med nye boliger og næringsareal, i umiddelbar tilknytning til sentrum og Hønefoss stasjon. Næringsvirksomhet tenkes konsentrert i planområdet nordvestre hjørne for å legge til rette for aktivitet opp mot Hønefoss stasjon og sikre gode bokvaliteter i områder avsatt til bolig.