



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 387 Detaljregulering for Øya

Utarbeidet av SG Arkitektur 06.07.2014
Sist revidert 30.03.2026 av Ringerike kommune

Behandling av oppstart og høring av planprogram i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 19.08.2013, sak 97/13.

Behandling av oppstart og høring av planprogram i Formannskapet 20.08.2013, sak 109/13.

Behandling av fastsetting av planprogram i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 20.01.2014, sak 5/14.

Behandling av fastsetting av planprogram i Formannskapet 11.02.2014, sak 28/14.

Behandling av planforslag i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 13.10.2014, sak 102/14.

Behandling av planforslag i Formannskapet 21.10.2014, sak 174/14.

Høring og offentlig ettersyn 31.10.2014 – 10.1.2015.

Sluttbehandling av planforslag i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 20.04.2026, sak 19/26.

Sluttbehandling av planforslag i Formannskapet Strategi og plan 28.04.2026, sak 12/26.

Vedtak i kommunestyret 07.05.2026, sak 52/26.

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Planens hensikt

Planen skal legge til rette for:

- transformasjon av området fra storhandel (byggevarer) til sentrumsbebyggelse med parkering under bakken, næringsareal og boligbygging i nær tilknytning til kollektivknutepunktet
- å 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, lite eldre fyrhus og Arnemannsveien 7.
- at ved videre utvikling med nybygg og uteområder skal kulturmiljøenes særpreg og identitet videreføres og sikres
- at nybyggene og uteområdene tilpasses på en god måte til den verneverdige industribebyggelsen i området og bebyggelsen i plan 421 Lloyds marked
- etablering av turvei «Elvelangs» fra utsiktspunktet på Sagdammen og ned mot «pipeplassen» i plan 421 Lloyds marked.

Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr. 10)

1.1 Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet skal miljørisikovurdering for planområdet være godkjent av kommunen.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet skal helhetlig plan for overvannshåndtering, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene være

godkjent av kommunen. Planen skal også dokumentere at overvann kan håndteres for alle byggetrinn.

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet må brannteknisk rapport dokumentere at det kan sikres kjørbare atkomst for mannskapsbil helt frem til alle angrepsveier til parkeringskjeller, inkludert oppstillingsplass.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet må brannteknisk rapport dokumentere at det for alle bygninger med bare ett trapperom kan sikres kjørbare atkomst for brannvesenets kjøretøyer og maskinstige til oppstillingsplass i henhold til brann- og redningstjenestens «Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» med blant annet maksimalt 14,5m fra ytterkant støtteben maskinstige til veggfasade.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet skal utforming og plassering av turvei «Elvelangs» være beskrevet og vist på utomhusplanen.

1.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av fylkeskommunen, må gjennomføringsavtale være godkjent av Buskerud Fylkeskommune.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak som gir endringer på fylkesvei, som bygging av fortau og kollektivholdeplass, flytting av avkjørsel med videre, må gjennomføringsavtale være godkjent av Buskerud fylkeskommune.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal det være dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom) iht. Norsk prosjekteringsstandard. Skriftlig dokumentasjon på dette i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi og hydraulikk, og følge søknaden. Dokumentasjonen på at ledemuren vil tåle belastningen skal i tillegg være kvalitetssikret av et uavhengig foretak med tilsvarende kompetanse. Med søknad om igangsetting skal det også følge dokumentasjon på at det er gjennomført uavhengig kontroll av prosjektering etter SAK10.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal miljøoppfølgingsplan for planområdet være godkjent av kommunen.

1.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal det være dokumentert at bebyggelse, installasjoner og ledemur er sikret i tråd med vannlinjeberegning utført av Norconsult datert 18.11.2020 «Notat – Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå i fm 200 årsflom» pluss en sikkerhetsmargin på 1,1 meter. Dette innebærer at forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren skal være ferdigstilt og i tråd med Norsk prosjekteringsstandard. Med søknad om brukstillatelse skal det også følge dokumentasjon på at det er gjennomført uavhengig kontroll av utførelsen etter SAK10.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal krav og mål i miljøoppfølgingsplanen være fulgt opp.

- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal løsninger for overvannshåndtering være etablert som vist på godkjent helhetlig plan for overvannshåndtering for det konkrete byggetrinnet.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i BB skal arealer til lek og felles uteopphold innenfor BB og f_UTE være opparbeidet som vist på godkjent utomhusplan. Ved utbygging i trinn skal arealer til lek og felles uteopphold for det antallet boenheter som etableres være ferdigstilt før bebyggelse i byggetrinnet kan tas i bruk.
- Før bebyggelse kan tas i bruk på siste byggetrinn i BB skal f_UTE og GT1-2, være opparbeidet som vist på godkjent utomhusplan.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i BB skal støyskjermingstiltak, inkludert ev. støyskjerm mot Arnemannsveien, være etablert.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i F/K/T1 skal fortau o_FO1, o_FO2 og kollektivholdeplass o_KH være opparbeidet og ferdigstilt.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i BB skal fortau o_FO2 være opparbeidet og ferdigstilt.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal turvei "Elvelangs" være opparbeidet.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal tekniske anlegg som skal overtas av kommunen være ferdig opparbeidet i tråd med avtale med kommunen om overtakelse.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal det være etablert kjørbare atkomst for mannskapstil helt frem til alle angrepsveier til parkeringskjeller, inkludert oppstillingsplass.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal det for alle bygninger med bare ett trapperom være etablert kjørbare atkomst for brannvesenets kjøretøyer og maskinstige til oppstillingsplass inkludert oppstillingsplass.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal det være satt opp gjerde/mur langs trykkrøret i EA1 og EA2.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøoppfølgingsplan

- Miljøoppfølgingsplan datert 24.03.2025 med miljømål, krav og tiltak skal være styrende for videre prosjektering og for anleggsfasen sammen med eventuell overvåkning, samt ansvarsfordeling og tidsfrister.

2.2 Universell utforming

- Bygninger og utomhusområder sør for BAA 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.

2.3 Elvelangs

- Det skal sikres en forbindelse innenfor BAA, mellom gnr. 318 bnr. 536 i øst og Arnemannsveien i vest. Forbindelsen må sees i sammenheng med planlagt utvikling innenfor tilgrensende plan, Lloyds marked med planID 421.

2.4 Kulturminner

- Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

2.5 Byggegrenser

- Der ikke annet er angitt i plankartet eller bestemmelsene, sammenfaller byggegrense med formålsgrense.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 og #6 gjelder egne bestemmelser for etablering av fasade mot fortau, jf. nr. 8.1 og 8.6.

2.6 Støyskjermer og gjerder mot Arnemannsveien (Fv. 290)

- Det tillates etablering av støyskjerm, forstøtningsmur eller gjerde mellom kjøreveg og byggegrense inntil 2,0 meter fra fortauskant.
- Støyskjerm, forstøtningsmurer, og gjerder skal ha kvalitet i estetikk og utforming.
- Det forutsettes at støyskjerm dimensjoneres for å tåle snøpåkast og at det er tilstrekkelig plass på egen grunn til utførelse av vedlikehold.

2.7 Overvannshåndtering (12-7 nr. 4)

- 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 fordrøyningsvolum, grønne tak, vannspeil eller åpen vannvei.
- Overvann skal håndteres minst like godt som det som ble lagt til grunn for vurderinger i detaljreguleringens VAO-rapporter.
- Det skal tilrettelegges slik at overvann fra planområdet ledes nordover til kraftkanalen, ikke ut på Arnemannsveien.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering skal ved rammesøknad dokumentere og sikre 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.

2.8 Luftkvalitet

- Luftinntak til bygninger skal plasseres vekk fra Arnemannsveien og så høyt oppe fra bakkenivå som mulig.

2.9 Parkering

Følgende parkeringsnorm legges til grunn ved utbygging av området, i tillegg gjøres gjeldende et maks antall parkeringsplasser for bil i planområdet på 400 plasser:

	Enhet		Antall parkeringsplasser
Bolig			
Sykkel	Pr. boenhet		Min 2
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1 *
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1,5 *
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m ² BRA	Min 1 Maks 2 *
Kontor, Forretning og Tjenesteyting			
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA		Min 1

Bil	Pr. 100 m ² BRA		Min 0,5 Maks 1,5 *
-----	----------------------------	--	--------------------

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer. Parkeringskravet relaterer seg til areal i bygg.

*De biloppstillingsplassene som ikke reserveres den enkelte boenhet eller virksomhet/bygg skal, være felles eller tilgjengelig for beboere, arbeidstakere og besøkende.

Parkering for bil:

- Parkeringsplasser skal etableres i felles parkeringsanlegg under grunnen (PH).
- Parkering for bil tillates ikke plassert på vertikalnivå 2 med unntak av parkering for forflytningshemmede innenfor GT1 (gatetun) i tilknytning til bebyggelsen i F/K/T1 og F/K/T2.
- Det skal avsettes minimum 5 %, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærheten av heis.
- Minimum 6 % av plassene skal tilby lademulighet for motorvogn. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

Parkering for sykkel:

- Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. Parkering for sykkel i felles parkeringsanlegg skal plasseres i nærhet til heis.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.
- Det skal etableres noe sykkelparkering på bakkeplan i tilknytning til inngangspartier.

2.10 Renovasjon og varelevering

- Renovasjon for BB, F/K/T1 – F/K/T5 og KBA skal løses innenfor PH på vertikalnivå 1.
- Varelevering innenfor planområdet tillates innenfor GT1-2 på vertikalnivå 2 og PH på vertikalnivå 1.

2.11 Anleggsperioden

- Bygge- og anleggsstøy skal være i tråd med T-1442/2021 og avvik skal håndteres i tråd med retningslinjen.

2.12 Tilrettelegging for brann og redning

- For kravene i TEK17 § 11-17 skal preaksepterte løsninger eller tilsvarende legges til grunn, se TEK17 §11-17 med veiledning.
- Det skal også i anleggsfasen være tilstrekkelig fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
- Ved rammesøknad må brannteknisk rapport redegjøre for og utomhusplanen suppleres med alle nødvendige oppstillingsplasser og atkomster til angrepsveier.
- Atkomstvei og oppstillingsplass skal ha et dekke som dimensjoneres for brannvesenets kjøretøyer, jf. Brann- og redningstjenestens retningslinjer.
- Oppstillingsplassene skal ha fast dekke, dimensjonert som oppstillingsplass. Både oppstillingsplass og atkomst skal til enhver tid være tilgjengelige og holdes is- og snøfrie. Faste konstruksjoner, møblering, trær eller parkering m.v. kan ikke plasseres på eller i konflikt med oppstillingsplasser eller atkomster til disse.
- Atkomst og oppstillingsplass skal skiltes fra parkeringsplassen slik at området holdes tilstrekkelig åpent og tilgjengelig for brannvesenets kjøretøyer.

Dokumentasjonskrav i byggesak

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB, F/K/T1 – F/K/T5, KBA, BAA)

3.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (§ 12-7, nr. 4)

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering.
- Arkitektonisk og estetisk redegjørelse for valg av form og volum, materialbruk, farger og detaljutforming av bebyggelse, lekeplass, gårdsplass og gatetun. Redegjørelsen skal også beskrive universell utforming av offentlig tilgjengelige arealer.
- Arkitektonisk og estetisk redegjørelse for hvordan valg av størrelse, form, materialbruk og detaljutforming av nybygg ivaretar hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen i området.
- Illustrasjoner av nybygg som viser hvordan de forholder seg til bevaringsverdige bygg. Illustrasjonene skal være i øyehøyde, med ståsted markert, og vise materialbruk, farger, detaljering m.m.
- Tegninger og estetisk vurdering av støyskjermen i seg selv og av forholdet til omgivelsene når det gjelder omfang, materialbruk og fargevalg.
- Fagkyndig støyutredning som dokumenterer at detaljreguleringens støybestemmelser vil være tilfredsstillt for boligbebyggelse i BB.
- 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.
- Plan for sikring av verneverdig bebyggelse og -anlegg ved grave-, rive- og byggearbeider.
- Ved utbygging i flere byggetrinn skal det med rammesøknaden medfølge en samlet plan for utbyggingen som viser endelig plassering, høyder, volum og samlet BYA/BRA for alle planlagte bygninger.
- Ved utbygging i flere byggetrinn skal det ved rammesøknad dokumenteres at krav til lek og felles uteopphold kan tilfredsstilles for det antallet boenheter som etableres i hvert byggetrinn.
- Redegjørelse for tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder tiltak for begrensnig av støvspredding og at det som hovedregel skal benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Overordna konsept for vann og avløp og tilknytning til teknisk infrastruktur.
- Redegjørelse for at trafiksikkerheten er ivaretatt innenfor planområdet.
- Utomhusplanen må ved rammesøknad være i tråd med kravene i nr. 2.12.

3.1.1 Utomhusplan (§ 12-7 nr. 4)

- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.
- Utomhusplan skal omfatte alle ubebygde arealer i planområdet og takplan for tak i alle høyder.

Utomhusplanen skal ved rammesøknad vise:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares.
- Lekearealer og felles uteoppholdsarealer
- Løsninger for blågrønn overvannshåndtering.
- Gang og sykkelsoner.
- Soner for aktivitet og opphold.

- Interne veier og snuplasser.
- Areal for av- og pålessing og varelevering for næringsareal.
- Brannoppstillingsplasser med sporingskurver
- Plassering av: HC-parkering på gatetunet, sykkelparkering og snøopplag.
- Utforming og plassering av tursti elvelangs.
- Kommunaltekniske anlegg (overordnet VA-konsept og eventuelle pumpestasjoner).
- Alle nødvendige oppstillingsplasser og atkomster til angrepsveier, jf. nr. 2.12, 1.1 og 1.3.

3.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (§ 12-7, nr. 4)

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:

- Teknisk plan for vann og avløp
- Belysningsplan som sikrer at effektene av lysforurensning/strølys på vannflaten i naturområdet over fossen reduseres for ferdig anlegg.
- Med søknad om tiltak i GG skal det medfølge dokumentasjon på at det tas særskilt hensyn til eksisterende kommunal vannledning i tråd med nr. 5.4 tredje strekpunkt.

Følgende skal suppleres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper osv.
- Plantevalg

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes situasjonskart som viser:

- Plassering av riggområder og eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering
- Kjøremønstre for anleggstrafikk
- Midlertidige massedeponier og lagerplasser

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:

- Redegjørelse for fremkommelighet for utrykningskjøretøy for brann og redning i anleggsperioden.
- Redegjørelse for støv og støy (prognoser og avbøtende tiltak) i anleggsperioden.
- Redegjørelse for hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser.
- Plan for massehåndtering:
 - o Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.
 - o Redegjørelse for m³ overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. (Dreier det seg om mindre enn 500 m³ er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning).
 - o Plan for gjennomføring
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng.

Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB, KBA og F/K/T1 – F/K/T5)

4.1.1 Utforming og omgivelseskvalitet (§ 12-7 nr. 1)

- 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 murersteknikker/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.
- 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.

4.1.1.2 Tak

- Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- Tekniske installasjoner, heisoppbygg og takterrasser skal inngå i byggets volum og takform og skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.
- Det tillates etablering av takterrasser, men ikke over øverste gesims.
- Det tillates etablering av solcelleanlegg på tak og fasader, under forutsetning av at hensynet til kulturmiljø vil ivaretas.

4.1.2 Utnyttelsesgrad (§ 12-7 nr. 1)

- Tillatt bruksareal (m² BRA) for hvert felt er vist i plankartet.
- For felt BB er det på plankartet vist tillatt bebygd areal (m² BYA) som skal gjelde i tillegg til tillatt bruksareal (m² BRA).
- Det skal ikke regnes bruksareal for teoretiske plan.

4.1.3 Strøm og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- Fordeling av strøm og fjernvarme innen planområdet skal skje via jordkabel.
- Nye bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000 m² bruksareal (BRA), må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

VERTIKALNIVÅ UNDER GRUNNEN

4.1.4 Forretning/Kontor/Tjenesteyting, F/K/T5

F/K/T5 reguleres med faresone - Flomfare, H320_3, jf. nr. 7.1.5.

F/K/T5 reguleres med bestemmelsesområde #1 på grunnen (VN2) og #6 under grunnen (VN1) (fasade/støttemur mot fortau), jf. nr. 8.1 og 8.6.

F/K/T5 reguleres med bestemmelsesområde #4 på grunnen (VN2) og #7 under grunnen (VN1) (Innkjøring til parkeringskjeller PH), jf. nr. 8.4 og 8.7.

- Området skal benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder forretning, kontor eller tjenesteyting.
- Det tillates etablering av varelevering, boder og tekniske rom.

4.1.5 Energianlegg, EA3 – EA4

EA3 reguleres med faresone - Flomfare, H320_4, jf. nr. 7.1.5.

EA4 reguleres med faresone - Flomfare, H320_3, jf. nr. 7.1.5.

- Området skal benyttes til energianlegg.
- Det tillates oppført nødvendige bygg og anlegg for energianlegg.

VERTIKALNIVÅ PÅ GRUNNEN

4.1.6 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB

BB reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

BB reguleres med gul og rød støysone H210 og H220, jf. nr. 7.1.2 og 7.1.3.

BB reguleres med bestemmelsesområde #2 (etablering av gangforbindelse over inntaksrør), jf. nr. 8.2.

Arealbruk (§ 12-7 nr. 1,2,5,7)

- Området skal benyttes til bolig. Det tillates etablert tjenesteyting, men bare på bakkeplan ut mot gatetun GT1-2.
- Minimum 5 % av boenhetene skal være leiligheter over 100 m². Det tillates at inntil 15 % av boenhetene kan være 1-roms boliger. Øvrige boenheter skal ha en variasjon i sammensetningen.
- Det tillates oppført mindre bygninger/konstruksjoner som fremmer bruk av fellesområdene, som for eksempel skjermtak, lokale støyskjermer, vinterhager eller lignende. Slike må ikke plasseres i konflikt med tilgjengelighet ved utrykning for nødetatene.
- Det tillates ikke etablert parkeringsplasser.

Bestemmelser om nybyggenes høyde og trapping (§ 12-7 nr. 1)

- Tillatt maksimal gesims- og mønehøyde på BB er K+113, med unntak av nybygg inntil KV2 hvor tillatt maksimal gesims- og mønehøyde er K+109,5.
- Nybygg inn mot F/K/T4 (fyrhuset) skal trappes ned til K+96,6. Nybygg som plasseres nærmere fyrhuset enn 12 skal trappes ned til K+94,8.
- Nybygg inn mot F/K/T2 skal trappes ned til K+99,9.
- Nybygg i BB skal trappes slik:
 - o Nybyggene skal trappes mot sør ned til de laveste gesimsene i strekpunktene over.
 - o Over nederste gesims i sør, jf. strekpunktene over, skal nybygg trappes inn minst fire meter.
 - o Nybyggene skal trappes jevnt.

Utnyttelsesgrad og plassering (§ 12-7 nr. 1,4)

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige m² BYA = 3700 m².
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige m² BRA = 18500 m².
- Nybyggene skal plasseres på en slik måte at hvert bygg får direkte tilgang til et felles uteoppholdsareal/attraktiv møteplass.

- Avstanden mellom bygninger der det tilrettelegges for minimum uteoppholdsareal (MUA), nærlekeplass eller områdelekeplass skal være minst 14 meter.
- Bebyggelse inntil KV2 kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau FO4, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong eller karnapp er mer enn 4,0 meter.
- Innkjøring på BB til parkeringskjeller PH på VN1 (under grunnen), innenfor bestemmelsesområde #3, skal rampe seg ned inni nybygg, ikke på gatetunet.

Felles uteoppholdsareal og nærlekeplasser (§ 12-7 nr. 1,4)

- Innenfor BB og f_UTE skal det avsettes minimum 10 m² (MUA) pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Areal krav til nærlekeplasser kan medregnes i MUA, men areal til områdelekeplass kan ikke medregnes i MUA.
- Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer skal etableres på terreng.
- Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
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.
- 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.
- Nærlekeplassene 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 lekeplass skal fremgå av utomhusplan jf. § 3.2.
- 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).

Områdelekeplass (§ 12-7 nr. 1,4)

- Innenfor BB skal det opparbeides en områdelekeplass felles for BB. Den skal ha en hensiktsmessig form, solrik plassering og en minimumsstørrelse på 430 m². Det skal være sittemuligheter og lekeplassutstyr 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. Lekeplassen skal også være tilrettelagt som møteplass for alle aldersgrupper. Utforming og bruk inkl. møblering av lekeplass skal fremgå av utomhusplan jf. nr. 3.2.

Støy (§ 12-7 nr.3)

- Nye bygninger til støvfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442/2021.
- Som avbøtende tiltak for bebyggelse med støvfølsomt 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 støvfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyuutsatt 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 støvfølsom 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.

4.1.7 Forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T1

F/K/T1 reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

F/K/T1 reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

F/K/T1 reguleres med bestemmelsesområde #5 (midlertidig bygge- og anleggsområde), jf. nr. 8.5.

- Nye bygninger kan oppføres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442/2021.
- Området skal benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates etablert innkjøring til parkeringsanlegg fra gatetun GT1. Det tillates også etablert parkeringsanlegg i de deler av bygningsmassen som ligger under grunnen. Dette begrenses til maks. 50 % av 1. etasje på gateplan på nivå med GT1.
- Tillatt maksimal gesims- og mønehøyde på F/K/T1 er K+115,7.
- Nybygget skal trappes slik:
 - Nybygget skal trappes mot sør ned til K+ 104,2.
 - Over nederste gesims K+104,2 skal nybygg trappes inn minst fire meter.
 - Nybygget skal trappes jevnt.

4.1.8 Forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T2 – F/K/T4

F/K/T2, F/K/T3 og F/K/T4 reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

F/K/T2 og F/K/T4 reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø H570 og med juridisk linje for bygg, kulturminner mm. som skal bevares, jf. nr. 7.2.1.

F/K/T 2, F/K/T3 og F/K/T4 reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3

F/K/T 2 og F/K/T4 reguleres med rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

- Området skal benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder forretning, kontor eller tjenesteyting.
- Tillatt maksimal gesims- og mønehøyde på F/K/T3 er K+93,2
- Innenfor F/K/T3 tillates ikke bebyggelse som overstiger risikoklasse 4 og brannklasse 1 jf. TEK17 §§ 11-2 og 11-3 med mindre det kan sikres kjørbart atkomst for brannvesenets biler. Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres at kravene til tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsats er tilfredsstillende jf. Ringerike kommunes Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap.

4.1.9 Kontor/tjenesteyting/energianlegg, KBA

KBA reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

KBA reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø H570 og med juridisk linje for bygg, kulturminner mm. som skal bevares, jf. nr. 7.2.1.

KBA reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

KBA reguleres med hensynssone frisikt, H_140, jf. nr. 7.1.1.

- Området skal benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, herunder kontor, tjenesteyting eller energianlegg.
- Eksisterende tilbygg mot vest til Arnemannsveien 3 omfattes ikke av forbud mot riving.

4.1.10 Energianlegg, EA1 – EA2

EA1 og EA2 reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

EA1 og EA2 reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3.

EA1 og EA2 reguleres med bestemmelsesområde #2 (etablering av gangforbindelse over inntaksrør), jf. nr. 8.2.

- Området skal benyttes til energianlegg.
- Det tillates oppført nødvendige bygg og anlegg for energianlegg.
- Ved nybygg, ombygging eller rehabilitering av bygninger og tekniske anlegg skal disse gis en utforming som tilfører området en arkitektonisk kvalitet.

4.1.11 Uteoppholdsareal, f_UTE

f_UTE reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

f_UTE reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

f_UTE reguleres med hensynssone frisikt, H_140, jf. nr. 7.1.1.

f_UTE reguleres med bestemmelsesområde #1 (fasade/støttemur mot fortau), jf. nr. 8.1.

f_UTE skal være felles for BB.

- Området skal opparbeides som park og som møteplass for lek og samvær mellom barn og voksne, se bestemmelsene om felles uteoppholdsarealer og nærlekeplasser i 4.1.9
- Det kan etableres støyskjerming mot Arnemannsveien utenfor byggegrensen mot veien. Støyskjerm må plasseres minst 2,0 meter fra fortauskant.

4.1.12 Gårdsplass, f_GPL

f_GPL reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

f_GPL reguleres med rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

- Området skal benyttes til gårdsplass.

- Området skal gis en robust, bymessig utforming. Det tillates oppført mindre bygninger/konstruksjoner som fremmer bruk av fellesområdene, som for eksempel skjermtak, lokale støyskjermer, vinterhager eller lignende. Slike må ikke plasseres i konflikt med tilgjengelighet ved utrykning for nødetatene.
- Området skal utformes med kjørbare flater for nødvendig transport for utrykning og flytting mm. Det tillates ikke etablert parkeringsplasser.

4.1.13 Energianlegg/Turdrag, BAA

BAA reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

BAA reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

BAA reguleres med bestemmelsesområde #2 (etablering av gangforbindelse over inntaksrør), jf. nr. 8.2.

- Området kan benyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål og grønnstruktur, herunder energianlegg og turdrag.
- Det tillates oppført nødvendige bygg og anlegg for energianlegg
- Det kan opparbeides turvei «Elvelangs» fra utsiktspunktet på Sagdammen og ned mot «pipeplassen» i plan 421 Lloyds marked.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

VERTIKALNIVÅ UNDER GRUNNEN

5.1 Parkeringshus/-anlegg, PH

PH reguleres med faresone - Flomfare, H320_3, jf. nr. 7.1.5.

- Området skal benyttes til felles parkering og renovasjonsløsning.
- Det tillates etablert parkeringskjeller i inntil 2 plan.
- Det tillates etablering av varelevering, boder, tekniske rom, sykkelparkering og rom for håndtering av avfall.
- Løsninger for renovasjon skal plasseres i lukkede rom, ha universell utforming og det skal tas hensyn til renovasjonsbilers funksjonelle krav for tømming.

VERTIKALNIVÅ PÅ GRUNNEN

5.2 Fortau, FO1 – FO5

o_FO1, o_FO2, o_FO3, FO4 og FO5 reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

o_FO1, o_FO2, o_FO3, FO4 og FO5 reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

o_FO1 reguleres med faresone - Ras- og skredfare, H310_1, jf. nr. 7.1.4.

- Område FO1 – FO5 skal benyttes til fortau.
- o_FO1, o_FO2 og o_FO3 er offentlig fortau, mens FO4 og FO5 er privat.
- Det tillates at del av balkonger tilhørende BB kan krage ut over fortau FO4. Minimum fri høyde over fortau skal være 4,0 meter.

5.3 Gatetun, GT1 – GT2

GT1 og GT2 reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

GT1 reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

GT1 reguleres med hensynssone frisikt, H_140, jf. nr. 7.1.1.

GT1 reguleres med faresone - Ras- og skredfare, H310_1, jf. nr. 7.1.4.

GT1 reguleres med bestemmelsesområde #5 (midlertidig bygge- og anleggsområde), jf. nr. 8.5.
GT2 reguleres med rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

- Gatetunene skal ha en opparbeidelse som inviterer til aktivitet og opphold og opplevelse av kulturmiljøet, med blågrønne strukturer for klimatilpasning, naturmangfold og gode byroms- og uteromskvaliteter.
- Områdene skal opparbeides med bymessig preg og ha materialbruk i harmoni med kulturmiljøets bygninger. Utformingen skal ikke komme i konflikt med kulturmiljøinteresser.
- Det kan etableres støyskjerming mot Arnemannsveien utenfor byggegrensen mot veien. Støyskjerm må plasseres minst 2,0 meter fra fortauskant.
- Innenfor GT1 tillates kjøring til adkomster til parkeringskjeller; én til F/K/T1 (markert med pil i plankartet) og én til BB innenfor bestemmelsesområde #3, jf. nr. 8.3.
- Innenfor GT1 kan det tillates etablering av parkering for forflytningshemmede i tilknytning til bebyggelsen i F/K/T1 og F/K/T2.

5.4 Gangveg/gangareal/gågate, GG

GG reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

GG reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

- GG kan benyttes til gangveg/gangareal/gågate.
- Kobling mot Hønefoss bru skal ikke overføre statiske belastninger til brua. Løsning for sammenkobling skal avklares med Buskerud Fylkeskommune før arbeidet igangsettes.
- Innenfor GG skal det tas særskilt hensyn til eksisterende kommunal vannledning. Det skal ikke oppføres bygninger, anlegg eller utføres tiltak som kan vanskeliggjøre fremtidig drift, vedlikehold eller nødvendig utskifting av vannledningen. Eventuelle omlegginger av vannledningen må godkjennes av kommunen, og skal skje for tiltakshavers regning.
- Det tillates etablert uteservering ol. på arealet som fremmer offentlig bruk.

5.5 Annen veggrunn, teknisk anlegg AVT

AVT reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

AVT reguleres med rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

AVT reguleres med faresone - Ras- og skredfare, H310_1, jf. nr. 7.1.4.

- Området skal benyttes til sideareal veg.
- Det tillates etablering av støttemurer utenfor byggegrensen mot Arnemannsveien for å få til en god terrengtilpasning mot veien. Maks tillatt høyde på støttemurer er 4,0 meter.
- Det kan etableres støyskjerming mot Arnemannsveien utenfor byggegrensen mot veien. Støyskjerm må plasseres minst 2,0 meter fra fortauskant.

5.6 Kollektivholdeplass, o_KH

o_KH reguleres med faresone - Flomfare, H320_2, jf. nr. 7.1.5.

o_KH reguleres med rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

o_KH reguleres med faresone - Ras- og skredfare, H310_1, jf. nr. 7.1.4.

- Området o_KH kan benyttes til bussholdeplass.
- Dimensjon og utforming er vist i plankartet og skal detaljutføres i henhold til retningslinjer gitt av Statens vegvesen.

6 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

6.1 Friområde, o_FRI

o_FRI reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

o_FRI reguleres med faresone - Flomfare, H320_1, jf. nr. 7.1.5.

- o_FRI kan opparbeides med parkmessig utforming.
- Anleggsaktivitet på o_FRI skal utføres utenom vinterhalvåret.
- Det tillates etablert parkeringsmulighet for drift og vedlikehold av damanlegg innenfor BAA.
- Det kan etableres støyskjerming mot Arnemannsveien. Støyskjerm må plasseres minst 2,0 meter fra fortauskant.

6.2 Naturområde, o_GN

o_GN reguleres med gul støysone H220, jf. nr. 7.1.3, og rød støysone H210, jf. nr. 7.1.2.

o_GN reguleres med faresone - Flomfare, H320_1, jf. nr. 7.1.5.

- Fysiske tiltak tillates ikke.
- Kantsonen skal i hele sin bredde ha kraftig kantvegetasjon som skal skjerme mot aktivitet, støy og strølys. Skjøtsel skal ivareta disse hensynene.

7. Bestemmelser til hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

7.1.1 Frisikt, H140

- Atkomst til planområdet skal utformes etter gjeldende vegnormaler for fylkesvei. Sikringssonen frisikt skal ivareta vegnormalens krav til frisikt.
- Det skal ikke forekomme vegetasjon eller installasjoner som begrenser sikten i forbindelse med av og påkjøring.

7.1.2 Støysone rød, H210

- Hensynssone H210 angir rød støysone i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442: 2021. Innenfor sonen skal det sikres at kravene for støyfølsom bebyggelse overholdes jf. nr. 4.1.6.

7.1.3 Støysone gul, H220

- Hensynssone H220 angir gul støysone i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442:2021. Innenfor sonen skal det sikres at kravene for støyfølsom bebyggelse overholdes jf. nr. 4.1.6.

7.1.4 Ras og skredfare, H310

- Hensynssone H310 omfatter potensielt utløpsområde for skred definert for registrert kvikkleiresone 2264 Riperbakken.
- Prosjektering og utførelse av tiltak innenfor hensynssonen skal følge sikkerhetskrav fra gjeldende kvikkleireveileder, evt. skal det dokumenteres at området ligger utenfor beregnet utløpsområde.

7.1.5 Flomfare, H320_1 – H320_4

- Hensynssone H320_1 omfatter område som er utsatt for flom. Tiltak etter pbl. §§ 1.6 og 20-1 er ikke tillatt.

- Hensynssone H320_2, 3 og 4 omfatter områder som er utsatt for flom, inntil ledemuren langs Hønefossen er hevet jf. nr. 1.2 og 1.3.

7.2 Soner med særlige hensyn (§ 11-8 c)

7.2.1 Bevaring kulturmiljø H_570 1-3 (§ 12-7 nr. 1 og 6)

- Bygning som er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler i fasade som vinduer, dører og andre fasadeelementer bevares så langt det lar seg gjøre.
- Bevaringsverdige bygninger skal beholde karakteren i fasadeuttrykket. Innvendig ombygging/endring er tillatt så lenge bygningenes eksteriørmessige kvalitet ikke forringes.
- 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.

8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 på VN2, fasade/støttemur mot fortau

- Innenfor #1 tillates eksisterende terreng erstattet med fasade for kjellernivå og/eller støttemur. Fasaden må legges utenfor frisiktzone. Inntil fylkesvei 290 Arnemannsveien må fasaden legges minst 2,0 meter fra fortauskant. Maksimal høyde på fasade K+85.

8.2 Bestemmelsesområde #2 på VN2, etablering av gangforbindelse over inntaksrør

- Innenfor #2 tillates etablering av gangforbindelse over rørgate. Konstruksjonen må kunne demonteres ved behov i forbindelse med vedlikehold av inntaksrør til kraftstasjonen.

8.3 Bestemmelsesområde #3 på VN2, innkjøring til parkeringskjeller

- Innenfor #3 tillates etablert innkjøring til rampe ned i parkeringskjeller på VN1 (under grunnen). Innkjøring til parkeringskjeller skal rampe seg ned inni nybygg på BB, ikke på gatetunet.

8.4 Bestemmelsesområde #4 på VN2, innkjøring til parkeringskjeller

- Innenfor #4 skal det etableres innkjøring til parkeringskjeller PH på VN1 (under grunnen).

8.5 Bestemmelsesområde #5 på VN2, midlertidig bygge- og anleggsområde

- Innenfor #5 tillates etablert midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av øvrig bebyggelse i planområdet.

8.6 Bestemmelsesområde #6 på VN1, fasade/støttemur mot fortau

- Innenfor #6 tillates eksisterende terreng erstattet med fasade for kjellernivå og/eller støttemur. Fasaden må legges utenfor frisiktzone. Inntil fylkesvei 290 Arnemannsveien må fasaden legges minst 2,0 meter fra fortauskant. Maksimal høyde på fasade K+85.

8.7 Bestemmelsesområde #7 på VN1, innkjøring til parkeringskjeller

- Innenfor #7 skal det etableres innkjøring til parkeringskjeller PH på VN1 (under grunnen).

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Notat «Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå ifm 200 årsflom» datert 18.11.2020.