

I planforslaget står blant annet «...i henhold til «byplan» transformeres med en høy utnyttelse blant annet som følge av nærheten til stasjonen og den sentrale beliggenheten.»
Sitat slutt.

- 1) Jeg vil påpeke at om FRE16 blir en realitet, vil ganske sikkert gamle Hønefoss stasjon ikke bli hovedstoppested. Av planene for fellesprosjektet ser det ut til at det blir en ny hovedstasjon utenfor byen. Dette ser fornuftig ut, da det ikke gir mening at en forkortet Bergensbane skal inneholde den lange «sløyfa» som dagens jernbane gjør rundt Veienmoen/Høybyområdet.
- 2) Eventuelle beboere i ny blokkbebyggelse sentralt i byen vil erfaringsmessig i all hovedsak bli eldre mennesker som nærmer seg eller allerede er i pensjonsalder. Med kontorplasser i tillegg vil det bli et lite aktivt område. Det harmonerer ikke med et ønske om mer liv i byen.
- 3) Jeg hopper på kjepphesten min og ber kommunen om å legge til rette for mer kulturell virksomhet på Øya. Her har vi alle muligheter for å skape noe som kan bli et ekte trekkplaster for byen: Bymuseum, utstillingslokaler, matboder, mathus i flere etasjer, også med uteservering, lekeplasser, fine steder til å nyte utsikten mot Fossen osv. Det gamle og forslitte uttrykket om «at kun fantasien setter grenser» gjelder. På meieritomta er det god plass til evt. P-hus, med gang-, sykkel- og rullestolvei ned til området og videre ut i byen.

Istedenfor å «tilegne» byens indrefilet de som har råd til å bo der, kan vi få noe som kan glede hele befolkningen, samt trekke turister hit. Personlig synes jeg det er leit at så mange finner veien til Kistefos og Hadeland Glassverk, men hopper bukk over Hønefoss.

Mvh Gunn Eidsgård, Teglverksveien 14, 3517 H.

Tel 454 01 130



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår ref.: 2025/12219-6

Deres ref.:2020/10685

Dato: 23.09.2025

Ringerike kommune - Detaljregulering - Øya - 387 - Uttalelse til begrenset høring av detaljregulering

Vi viser til brev av 1. juli 2025 om begrenset høring av detaljregulering for Øya. Original frist var 15. september 2025, men vi har fått utsatt frist til 23. september 2025.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Saken har lang historikk. Det går frem av oversendelsen at forslag til detaljregulering for Øya ble lagt ut til høring allerede i 2014, men at den ennå ikke har blitt fremmet til 2. gangs behandling. Dette som følge av innsigelser og hensynet til arbeidet med områderegulering for Hønefoss som ble igangsatt i 2017. Områderegulering for Hønefoss ble vedtatt i 2019.

Planforslaget er bearbeidet slik at den er i tråd med områderegulering for Hønefoss.

Hensikten med planen 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 kollektivknutepunktet. Planforslaget legger til rette for ca. 200 nye sentrumsnære boenheter i form av blokkbebyggelse, i tillegg til kontor, forretning og tjenesteyting.

Planområdet ligger sentralt i Hønefoss, rett vest er jernbanestasjonen. Nord for planområdet er Hønefossen.

Vi uttalte oss til planforslaget i brev 12. januar 2015 med faglige råd og anbefalinger knyttet til automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

Merknader

Nyere tids kulturminner:

Kulturmiljø av nasjonal interesse – Jugendgårdene

Området inngår delvis i kulturmiljø "Jugendgårdene" i Riksantikvarens Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, tidligere NB!-registeret. Området omfatter Stabells gate og deler av Øya. Bygningene tilknyttet Hønefoss Brug er viktige historiefortellende elementer i bybildet, og har kunnskaps- og opplevelseskvaliteter av stor betydning for Hønefoss. De første tiårene av 1900-tallet var en storhetstid for Hønefoss. Treforedlingen ble byens store næring, og Hønefoss Brug var en svært viktig industriarbeidsplass. Rundt sliperiet vokste det fram mange små bedrifter som mekaniske verksteder, møller, vognfabrikk, snekkerfabrikk og sementstøperi. Treforedlingsindustrien på Øya la grunnlaget for at Hønefoss utviklet seg til å bli en viktig industriby.

Planstatus - 431 Områderegulering Hønefoss

Planområdet ligger innenfor H570_6 i byplanen. Hensikten med hensynssonen er at kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres. Det er tilknyttet bestemmelser til hensynssonen. Vi nevner de mest relevante for planforslaget under:

§ 11.1. Bevaring kulturmiljø, felt H570 1-8

§ 11.1.15. Nybygg

Nybygg kan oppføres innenfor hensynssonene under forutsetning av at områdets kulturmiljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg 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. Arkitektonisk uttrykk må være tilpasset det verneverdige kulturmiljøet, men bør samtidig være tydelig på at det er en ny bygning.

§ 4.15. Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Vi viser også til bestemmelse:

§ 5.16.8. Felt BKB10 Bolig/kontor/kulturinstitusjon/forretning

Utforming

Det stilles ikke krav til kvartalsstruktur, men bebyggelsesstrukturen skal gi gode kvaliteter som hensyntar stedets industrielle historie.

Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (vedtatt 2021)

I Riksantikvarens utvalgte kulturmiljø og kulturlandskap av nasjonal interesse skal det tas særskilte hensyn til det eksisterende bymiljøet. Riksantikvarens bystrategi anbefaler løsninger som gir mer tilpasning og mindre kontraster når det skal bygges inntil verneverdige kulturmiljøer. Kulturmiljøer skal behandles som en helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre områdetets særpreg. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. Store stilmessige brudd bør unngås.

Det understrekes videre at nybygg i historiske bymiljøer i for liten grad ivaretar og viderefører byenes særpreg og egenart. Mange steder har ikke nye bygg vært tilpasset det omkringliggende bygningsmiljøet i materialer, farger, utforming og volum. Dette har resultert i at kulturmiljøers verdi og betydning har blitt svekket. Standardisering av arkitektur, samt manglende tilpasning, gjør bymiljøer svært like hverandre. Dette kan påvirke opplevelsen av kulturminner og kulturmiljøer og svekke byers attraktivitet.

Ved oppføring av nye bygninger i kulturmiljø skal kvalitet i utforming vektlegges. Med kvalitet menes materialer med varighet, god formgivning, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Det er en forutsetning at tiltaket blir godt tilpasset eksisterende kulturmiljø slik at områdetets helhetlige karakter videreføres.

Kulturmiljøfaglig vurdering

Vi viser til vår uttalelse ved førstegangsbehandling av planen 12.01.2015.

Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø

Fylkeskommunen anbefalte den gang at det ble avsatt hensynssone c) bevaring kulturmiljø til de verneverdige bygningene innenfor planområdet (Hønefoss kraftstasjon i Arnemannsveien 3, fyrhus i Arnemannsveien 5 og tidligere Hønefoss Sag og Høvleri i Arnemannsveien 7). Det ble også fremmet forslag til bestemmelser for hensynssonene. Vi ser det som positivt at våre innspill er tatt til følge og implementert i planforslaget. Vi vurderer at de tre verneverdige bygningene er godt ivaretatt i plankartet og reguleringsbestemmelsene.

Innspill til ny bebyggelse

Fylkeskommunen pekte også på viktigheten av at ny bebyggelse tilpasset seg de verneverdige bygningene og at det måtte vurderes nøye hvilken virkning tiltaket vil kunne ha for det øvrige kulturmiljøet.

Planområdet ligger i et sentralt og kulturhistorisk viktig område av Hønefoss sentrum, og det er lenge siden planen for Øya var på offentlig ettersyn tilbake i 2014. Siden den gang har det skjedd betydelige endringer i den ønskede utviklingen av denne delen av byen, og vi anbefaler derfor å vurdere planen på nytt i lys av dagens kontekst.

Planområdet ligger i direkte tilknytning til Lloyds marked, hvor utbygger for et par år siden gjorde en positiv justering av prosjektet. Med bistand fra Dark Arkitekter ble det utviklet et nytt arkitektonisk uttrykk for Lloyds marked som i større grad tar hensyn til områdets historiske karakter, enn det første forslaget gjorde. Den nye bebyggelsen skal nå få en fasadekomposisjon med referanser til klassisk arkitektur, og en røff, industriell karakter som harmonerer med de eksisterende teglsteinsbygningene i jugendstil. Materialvalg og fargebruk er tilpasset den eksisterende paletten, noe som skaper en helhetlig og respektfull videreføring av kulturmiljøet arkitektoniske uttrykk.

Vi anbefaler at det samme arkitektoniske uttrykket og den samme tilnærmingen videreføres i den nye reguleringsplanen for Øya. Planområdet for Øya har samme type industribebyggelse som Lloyds marked, og det er naturlig å se disse områdene i sammenheng. En helhetlig visuell og strukturell utforming vil styrke identiteten til Hønefoss sentrum og bidra til å bevare og videreutvikle det historiske industriområdet som en integrert del av byens sentrumsområde.

Den nye bydelen på Øya vil bli svært synlig fra noen av de mest identitetsbærende stedene i byen, som Lloyds marked, Hønefoss bru og det eldre bymiljøet rundt Nordre torv på andre siden av fossen. Den historiske koblingen og opplevelsesverdiene mellom fossen, industribebyggelsen rundt Lloyds marked og småhusbebyggelsen rundt Nordre torv kan svekkes dersom det nye prosjektet fremstår som dominerende og lite tilpasset stedets historiske formspråk. Det er derfor avgjørende at den nye bebyggelsen tilpasser seg, og samspiller med, stedets karakter og bidrar til å styrke de visuelle og opplevelsesmessige forbindelsene i dette historiske industriområdet.

Illustrasjonsvedlegget og 3D-modellen av ny bebyggelse viser skulpturelle former med trinnvis oppbygging med inn- og uttrukne partier. Hele bydelen er foreslått med blokker av denne typen. Vi anbefaler ikke at man bygger en hel bydel med et så ensartet uttrykk. Vi mener det er mer hensiktsmessig at utbygger ser til de grepene som ble gjort i nybyggene i Lloyds marked, og at man heller velger en tradisjonell bebyggelsesstruktur. De ulike boligseksjonene bør få ulike uttrykk, da dette er typisk for en mangfoldig by som har utviklet seg i flere stadier. Dette ser vi også i prosjektet på Lloyds, som har som mål å skape variasjon i de ulike nybyggene. Byggene bør fremstå som adskilte bygningskropper, men kan gjerne være sammenkjedet for å skape gode, helhetlige gateløp og uteområder. Fargepaletten og materialbruk bør benyttes aktivt for å skille de ulike enhetene fra hverandre og skape et mer levende og variert bymiljø.

Selv om områdereguleringen for Hønefoss sentrum åpner for avvik fra kvartalsstruktur, mener vi at det fortsatt er viktig å utforme området med gode by- og uterom og strukturerte gateløp. Vi er bekymret for at den nåværende utformingen kan føre til et lukket og privat boligområde som ikke oppleves som en naturlig del av byens sentrum. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Hønefoss stasjon, og dette byrommet er det første lokalbefolkningen og reisende møter på vei inn til byen. Vi anbefaler derfor at området utformes slik at det inviterer lokalbefolkning, besøkende og reisende inn i området og byen – ikke bort fra den.

Den verneverdige, vakre industribebbyggelsen på Øya bør bli tilgjengelig for allmennheten og brukes som en ressurs for å skape et helhetlig og levende bysentrum som en naturlig forlengelse av Lloyds marked. Vi oppfordrer derfor kommunen og utbygger til å ta hensyn til kulturmiljøet og byens historiske identitet i den videre utviklingen av planområdet, og til å sikre at området blir en åpen og integrert del av Hønefoss sentrum.

Innspill til bestemmelser

Vi registrerer at planbeskrivelsen åpner for stor fleksibilitet i utformingen av ny bebyggelse, og at nybygg kun er illustrert med volumer, uten krav til detaljutforming. Det fremgår i planforslaget at formen på nybygg ikke er bundet opp i bestemmelsene eller byggegrenser, med unntak av enkelte forhold som trapping mot Arnemannsveien 7 og fyrhuset, samt krav til indre gårdsrom i byggeområdene BB1–3.

Etter vår vurdering er dette uheldig. Ny bebyggelse innenfor et område med kulturmiljø av nasjonal interesse vil ha vesentlig betydning for hvordan dette miljøet oppleves og forstås. Det er derfor avgjørende at det utarbeides klare og bindende bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse får en utforming – med hensyn til størrelse, form, materialbruk, detaljering og fargevalg – som samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen. Dette er også i tråd med formålet med områdeplan Hønefoss sin bestemmelse § 4.15, som skal sikre at tiltak hensyntar nærliggende verneverdig bebyggelse.

Kulturmiljøhensyn må integreres tidlig i planprosessen, ikke først i byggesaken. Når kravene er en del av reguleringsplanen, sikres det at kulturmiljøet blir en premissgiver for utviklingen – ikke noe som vurderes i etterkant. Når det er snakk om et kulturmiljø av nasjonal interesse, må planmyndighetene ta et særlig ansvar for å sikre at utviklingen skjer på en måte som ikke svekker de nasjonale verdiene. Dette krever bindende bestemmelser i reguleringsplanen.

Et planforslag av dette omfanget og med så betydningsfulle konsekvenser for byutviklingen bør inneholde tydelige og bindende bestemmelser. Dette er avgjørende for å sikre forutsigbarhet – både for beslutningstakere og for byens innbyggere. Klare rammer gjør det mulig for offentligheten å forstå hva som faktisk foreslås, og gir et reelt grunnlag for å kunne respondere og medvirke i planprosessen. Uten slike bestemmelser blir det vanskelig å vurdere hvordan ny bebyggelse vil påvirke eksisterende omgivelser, særlig i områder med kulturmiljø av nasjonal interesse.

Fylkeskommunen bidrar gjerne inn i prosjektet med rådgiving dersom kommunen og utbygger har ønske om dette.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, viser vi til Buskerud fylkeskommunes uttalelse til første gangs høring, i brev av 12. januar 2015 til Ringerike kommune. Vi noterer også at hensynet til ukjente automatisk fredete kulturminner er ivaretatt gjennom kulturminnelovens meldeplikt (§ 8, andre ledd), under punkt 2.4 i fellesbestemmelsene i planen som nå er til begrenset høring etter offentlig ettersyn.

Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, har fylkeskommunen derfor ingen merknader.

Miljø:

Vannmiljø

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027, med tilhørende planretningslinjer, legger føringer for forvaltningen av vannet vårt. Vannet er delt inn i vannforekomster med konkrete miljømål fastsatt i vannforvaltningsplanen, i tråd med Vannforskriftens §§ 4-7. Det generelle målet er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, at dagens tilstand ikke skal forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden.

Tiltaket ligger inntil Storelva som på denne strekningen ligger på skillet mellom vannforekomstene Begna Hovfoss til Hønefossen (VannforekomstID 012-3052-R) og Begna Hønefossen – Randselva (VannforekomstID 012-3050-R). Begge vannforekomstene er registrert i Vann-Nett med moderat økologisk potensial. Kjemisk tilstand er ikke klassifisert. På grunn av påvirkning fra vannkraftproduksjon er vannforekomstene registrert som sterkt modifiserte vannforekomster (SMVF). Miljømål er godt økologisk potensial for Begna-Hønefossen – Randselva og moderat økologisk potensial for Begna Hovfoss til Hønefossen.

Det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med den regionale vannforvaltningsplanen. Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Fysiske inngrep i vassdrag

Dersom det skal gjøres fysiske inngrep i vassdrag, og tiltaket ikke er konsesjonspliktig etter vannressursloven, må tiltaket vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Forskriften gjelder uavhengig av plan- og bygningsloven, og planprosessen. Fylkeskommunen er myndighet for vassdragstrekninger uten laks, sjøørret og/eller kreps.

Samferdsel:

Planforslaget berører fylkesvei 290, Arnemansveien.

I bestemmelse 1.2 tredje punkt må det endres til at det er fylkeskommunen som det skal inngås en gjennomføringsavtale med på bakgrunn av en godkjent byggeplan. Vi vil minne om at dette også vil gjelde eventuelle endringer av adkomstene inn til planområdet. Videre må også § 5.4 endres til å gjelde fylkeskommunen som forvalter av fylkesvei.

Bestemmelse 4.1.1.2-4, gjengis det at det kan etableres solceller på tak. Det kan ikke benyttes materialer eller etableres på en slik måte at de oppleves som sjenanse for trafikantene på fylkesveien, herunder blendingsfare.

I flere bestemmelsespunkter er det gjengitt at støy/innsynskjerm skal plasseres minst 2 meter fra fortauskant. Det bør også spesifiseres at skjermen må plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrensen inn på egen eiendom.

I bestemmelse 2.9 *Parkering*, er det satt minimumskrav for parkering. Dette bør endres til et maksimumskrav, da reduksjon av parkering er en av de beste virkemidlene vi har for å redusere biltrafikken. Planområdet ligger nært kollektive knutepunkt, og det bør oppfordres til å benytte hovedsakelig andre fremkomstmidler, som sykkel/gange og kollektivt. Det er positivt at det er satt minimumskrav for sykkelparkering. Vi vil minne om at videre forhold rundt kollektivholdeplass må avklares med fylkeskommunen som veieier samt ansvarshaver for planlegging og drift av kollektiv

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud
Seksjonsleder

Sara Norup

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler plan: Sara Norup

Saksbehandler nyere tids kulturminner: Sigrid Lina Vadstein

Saksbehandler arkeologi: Gaute Reitan

Saksbehandler miljø: Lise Irene Karlsen

Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland

Andre fagområder har ingen merknader.

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 16.09.2025

Saksbehandler: Heidi Mathea

Vår ref.: 202515266-2 Oppgis ved henvendelse

Henriksen/ 22959759/hmh@nve.no

Deres ref.: 20/10685-73

NVEs uttalelse - Begrenset høring etter offentlig ettersyn - 387 Detaljregulering for Øya - Ringerike kommune

Vi viser til brev datert 01.07.2025. Saken gjelder begrenset høring av detaljreguleringsplan for Øya. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bærekraftig byutvikling på området Øya, med både bebyggelse til næring/kontor/tjenesteyting/service-funksjoner ut mot trafikkert vei, og med boliger i form av leiligheter mot elva. Planarbeidet har videre til hensikt å bevare verneverdig bebyggelse, som en del av en moderne byutvikling. Innenfor planområdet er det en dam og et trykkrør.

Vi viser til vårt brev med uttalelse i saken 13.01.2015 da saken var på høring første gang. Vi viser også til møtet 23.02.2015 om saken. Vi viser til kontakt i saken og til at vi har fått noe utsatt frist for uttalelse.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Bakgrunn

Planområdet ligger tett på Begna og med sidedammen til Hønefossen innenfor planområdet. Da planen var på høring i 2015 ble det oppdaget at denne sidedammen var plassert i konsekvensklasse 1. Siden kravene til sikkerheten til vassdragsanlegg øker etter



hvilken konsekvens et brudd på anlegget vil få, hadde vi et faglig råd om å innarbeide et rekkefølgekrav i planen om det at måtte det gjøres en ny vurdering av konsekvensklasse for dammen og rørgata og at eventuelle krav om økt sikkerhet må være ivaretatt før utbygging av området. Vi hadde også innspill om at rørgata og dammen måtte reguleres inn i planen som energianlegg, eventuelt i kombinasjon med grønnstruktur.

Ringerike kommune har ikke vedtatt denne planen, så derfor er planen nå sendt på ny begrenset høring.

Sikkerhet knyttet til energianlegg

Sidedammen Sagdammen er nå bygget om, og dimensjonert for en 1000-årsflom. Videre er nå damanlegget regulert til energianlegg i kombinasjon med turdrag. Det er satt av noe plass i tilknytning til dammen, slik at nødvendig vedlikehold og ettersyn kan gjennomføres.

Trykkrøret går åpent gjennom planområdet. Vi gir råd om at det settes opp gjerde/mur langs dette arealet. Særlig bør det være en barriere mellom lekeplassen og trykkrøret.

Sikkerhet mot flom fra Begna

Norconsult har tidligere gjort en vurdering av 200-årsflom i Hønefossen, langs ledemuren (Norconsult, 2020). Videre har Norconsult utarbeidet et notat med flomvurderinger for dette plantiltaket etter tilbakemelding fra Ringerike kommune (Norconsult, 19.06.2025). Notatet viser til tidligere arbeider fra 2020 (Norconsult, 2020) og 2017 (Norconsult, 2017). Tiltakene som foreslås i planen er vurdert å komme i sikkerhetsklasse F2 jf. TEK17 § 7-2.

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.

Ringerike kommune har markert hele planområdet som hensynssone H320 flomfare. Det er videre innarbeidet rekkefølgebestemmelser som ivaretar at det før igangsetting av nybygg er dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom). Videre er det krav om at det før brukstillatelse skal være dokumentert at bebyggelse, installasjoner og ledemur er sikret, hvilket innebærer forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren.

NVE har ingen merknader til vurderingene som er gjort knyttet til sikkerhet mot flom. Vi tar vurderingene til etterretning.

Sikkerhet mot skade og fare fra overvann

Som en del av planmaterialet er det gjort vurderinger av håndtering av overvann, av Siv.ing. Dordi Skjevling, datert 16.04.2025. Det går frem av overvannsvurderingene at det i utgangspunktet ikke kommer overvann inn fra omkringliggende områder. Overvannet som må håndteres er innenfor planområdet. Det planlegges å ta i bruk kraftkanalen/rørgata



som flomvei. Det må videre sikres at vann fra Arnemannsveien ikke kan ledes inn i planområdet. Vi tar vurderingene som er gjort knyttet til overvann til etterretning.

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det er gjort undersøkelser og vurderinger av fare for kvikkleireskred i planområdet. Planområdet består av fjell eller fyllmasser over berg. Planområdet ligger ikke i et løsnemråde for kvikkleireskred, jf. Rapport fra Innlandet Geoteknikk AS, datert 10.11.2022.

Planområdet berøres imidlertid så vidt at utløpsområdet fra kvikkleiresona Riperbakken. Det planlegges ikke bebyggelse innenfor utløpsområdet. Faresonen er innarbeidet i plankartet som hensynssone H310_1 og tilknyttet bestemmelser som stiller vilkår for ev. tiltak i området.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.



Mottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

12.09.2025

Vår ref:

2025/30420

Deres dato:

01.07.2025

Deres ref:

2020/10685

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til begrenset høring av detaljregulering for Øya

Vi viser til brev av 1. juli 2025.

Bakgrunn

Det går frem av oversendelsen at forslag til detaljregulering for Øya ble lagt ut til høring allerede i 2014, men at den ennå ikke har blitt fremmet til 2. gangs behandling. Dette som følge av innsigelser og hensynet til arbeidet med områderegulering for Hønefoss som ble igangsatt i 2017 og som nå er vedtatt. Planforslaget er bearbeidet slik at den er i tråd med områderegulering for Hønefoss.

Planforslaget legger til rette for ca. 200 nye sentrumsnære boenheter i form av blokkbebyggelse. I tillegg tillates kontor, forretning og tjenesteyting i området.

Vi uttalte oss til planforslaget i 2015 og hadde ingen vesentlige innvendinger til forslaget den gang, men vi hadde noen faglige råd og anbefalinger knyttet til blant annet barn og unge, grønnstruktur, landskap og støy.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Siden forrige høring av planen har vi fått nye støyretningslinjer, disse ble vedtatt i 2021. Vi ser at det nye forslaget er oppdatert med hensyn til anbefalingene her og det er utarbeidet en ny støyanalyse for området.

Støyanalysen viser at store deler av den planlagte bebyggelsen vil få en stille side. I bestemmelsene er det satt krav om støydempet fasaden for leilighetene hvor det ikke oppnås stille side, og at denne andelen ikke skal overstige 10 %. Videre er det krav om at ettroms leiligheter skal vende mot stille side. Det er også rekkefølgekrav om støyskjerming av uteområder. Med utgangspunkt i at Øya ligger svært sentralt med kort vei til både tog- og busstasjon, mener vi denne løsningen kan aksepteres.

Parkering skal løses via en større parkeringskjeller og det er satt krav om både parkering for bil og sykkel. Med den sentrale plasseringen vil vi, som nevnt mange ganger før, sterkt anbefale at det ikke legges opp til bilparkering for kontorer og forretningsareal. Slik bestemmelsene er utformet er det krav på mellom 0,5 til 1,5 parkeringsplass per 100 m² BRA for disse virksomhetene. Vi anbefaler at dette reduseres. Om det er ett område i Hønefoss hvor det ikke skal være krav om parkeringsplass for kontorbedrifter og handel, så bør det være på Øya. Vi viser til nasjonale og regionale føringer om å begrense bilbruken.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	DRAMMEN

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Dato: 15.09.2025
Saksref: 202511715-2
Deres ref.: 20/10685 - 72
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Telefon:
Mobil: +4790547150
E-post: marit.louise.lindholm@banenor.no

Ringerike kommune - Detaljregulering for Øya - Begrenset høring etter offentlig ettersyn - PlanID 387 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 01.07.2025.

Saken gjelder detaljregulering av Øya. Reguleringsplanen tilrettelegger for bolig, kontor, forretning og tjenesteyting. Planen følger opp overordnet byplan.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

Det er lagt inn hensynssone for flom og ras- og skredfare. Planområdet ligger i nærheten av jernbanen som er kritisk infrastruktur, det er derfor viktig for Bane NOR at disse temaene også følges opp i byggesak av fagkyndige.

Buss for tog

Når togtrafikken ikke kan kjøre som normalt grunnet planlagte arbeider som betinger toginnstillinger for en kortere/lengre periode, eller det inntreffer operative hendelser, må det settes inn alternativ transport for å erstatte tog. Alternativ transport vil vanligvis bety buss for tog, i hovedsak buss klasse III. Alternativ transport stopper normalt i nærheten til togstasjonene, og så langt mulig på bussholdeplasser som gir gode og trafikksikre løsninger for av- og påstigning.

Alternativ transport for tog som skal til/fra Hønefoss stasjon vil i noen tilfeller passere igjennom planområdet på Arnemannsveien. Det er dermed viktig at dette hensyntas slik at det ikke gjøres grep som hindrer fremkommelighet for store kjøretøy (busser) på denne veien. Dette er viktig både i en eventuell anleggsfase og i permanent situasjon etter ferdigbygget anlegg.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
ass.sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Marit Louise Lindholm
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

