



REGULERINGSBESTEMMELSER 3007_421 Detaljregulering for Lloyds marked Alternativ 1

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 10.01.21
Sist revidert 22.08.2022 Ringerike kommune

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.04.2021, sak 20/21.
1. gangsbehandling i formannskapet strategi og plan 21.04.2021, sak 12/21.
- Høring og offentlig ettersyn 15.05.2021 – 31.08.2021.
2. gangsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.09.2022, sak 65/22.
2. gangsbehandling i Formannskapet Strategi og plan 14.09.2022, sak 30/22.
- Vedtatt i Kommunestyret 29.09.2022, sak 110/22.

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Katrine Kammerud, Åshild Lie og Linda Nethus Ringerike kommune	28.02.2020	KK
02	Magnus Torp COWI, Ellen Grønlund Tronrud eiendom	31.08.2020	MT
03	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	23.11.2020	LN
04	Magnus Torp COWI, Ellen Grønlund Tronrud eiendom	15.12.2020	LN
05	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	18.12.2020	LN
06	Magnus Torp COWI, Ellen Grønlund Tronrud eiendom	12.01.2021	LN
07	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	20.01.2021	LN
08	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	03.02.2021	LN
09	Magnus Torp COWI, Ellen Grønlund Tronrud Eiendom	15.02.2021	MT
10	Katrine Kammerud og Linda Nethus, Ringerike kommune	17.02.2021	LN

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en revitalisering av området med ny moderne, bærekraftig bybebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting og hotell, og bevaring og ny bruk av kulturhistorisk viktig bebyggelse med høy symbol- og identitetsverdi.

Planen skal sikre:

- At området knyttes bedre mot byen rundt med gjennomgående forbindelser, et nytt torg rundt pipa, "Pipeplassen", og publikumsretta virksomheter mot "Pipeplassen" og mot torget inntil Hønefoss Bru "Tømmertorget".
- At bebyggelse og torg får en materialbruk og utforming av høy kvalitet og som er forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie.
- En opparbeidelse av torgene som inviterer til aktivitet og opphold og med blågrønne strukturer for klimatilpasning, naturmangfold og gode byroms- og uteroms kvaliteter.
- Etablering av en takterrasse med utsiktspunkt over fossen og med atkomst fra "Pipeplassen".
- Etablering av turvei elvelangs gjennom planområdet via "Pipeplassen".

2. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7, nr. 10)

2.1 Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet skal det dokumenteres at kravene til sikkerhetsklasse 4 er oppfylt for Sagdammen, inkludert trykkrøret som går fra Sagdammen og sør for planområdet. Dokumentasjonen må utarbeides av NVE-godkjent fagansvarlig, jf. forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg (damsikkerhetsforskriften) § 3-5.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det utredes om det er grunnforurensning i området. Dersom det er grunnforurensning i området, kreves miljøtekniske grunnundersøkelser, og det skal utarbeides en tiltaksplan for forurensning som skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal Miljørisikovurdering for planområdet være godkjent av kommunen, jf. nr. 3.1.
- Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet skal utforming og plassering av turvei elvelangs være godkjent av kommunen, jf. nr. 3.2.1.

2.2 Før igangsettingstillatelse

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 i SPH (parkeringshus/-anlegg) skal teknisk plan forelegges for og godkjennes av vegmyndigheten (Fv 290).
- 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 bebyggelse 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 ifm 200 årsflom» pluss en sikkerhetsmargin på 1,1 meter.
- 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) i tråd med Norsk prosjekteringsstandard, jf. nr. 2.2, 3. punkt. Skriftlig dokumentasjon på dette i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi og hydraulikk, og oversendes kommunen. 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 følge dokumentasjon på at det er gjennomført uavhengig kontroll av prosjektering etter SAK10.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være godkjent, jf. nr. 5.2.2 1. punkt.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal Miljøoppfølgingsprogram for planområdet være godkjent av kommunen, jf. nr. 3.1.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse for riving av bevaringsverdige bygg og anlegg skal de dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal helhetlig plan for overvannshåndtering, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, være godkjent av kommunen, jf. nr. 3.4.

2.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren være ferdigstilt og i tråd med Norsk prosjekteringsstandard, jf. nr. 2.2, 3. og 4. punkt. Med søknad om brukstillatelse skal det følge dokumentasjon på at det er gjennomført uavhengig kontroll av utførelsen etter SAK10.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være etablert, jf. nr. 5.2.2, 1. punkt.
- 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 krav og mål i miljøoppfølgingsplanen være fulgt opp, jf. nr. 3.1.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i BKB1 skal torg i ST1 "Tømmertorget" være opparbeidet som vist på godkjent utomhusplan, jf. nr. 4 og 5.2.4.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i BKB3 skal torg i ST2 "Pipeplassen" være opparbeidet som vist på godkjent utomhusplan, jf. nr. 4 og 5.2.4.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal tiltak som følger av helhetlig plan for overvannshåndtering være etablert, jf. nr. 3.4.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i felt BKB1 og BKB3 skal turvei elvelangs være tilgjengelig, jf. nr. 3.2.1.
- Før bebyggelse kan tas i bruk i felt BKB2 skal turvei elvelangs være opparbeidet, jf. nr. 3.2.1.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan (§ 12-7 nr. 3 og 12)

Miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram, sistnevnte for både anleggsperiode og driftsfase, skal utarbeides av foretak med relevant fagkompetanse og beskrive miljøtiltak inkludert eventuell overvåkning, samt ansvarsfordeling og tidsfrister.

§ 3.1.3 i plan 431 Områderegulering Hønefoss gjelder.

3.2 Elvelangs

3.2.1 Tursti (§ 12-7 nr. 1)

Det må sikres en forbindelse mellom ST1 ("Tømmertorget") og framtidig tursti langs elva nordover som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022. Denne skal gå fra ST1 ("Tømmertorget") til ST2 ("Pipeplassen") via passasjen gjennom BKB1 og BKB3, og derfra ut til ledemuren langs fossen og opp til tursti på Sagdammen. Dette vil være en framtidig parsell av elvelangs, og en viktig forbindelse fra Hønefoss Bru mot Hønefoss stasjon.

3.2.2 Utsiktsplass (§ 12-7 nr.1)

Det skal etableres en utsiktsplass med utsikt over fossen som del av ny bebyggelse innenfor BKB1 og BKB3 i tråd med hovedgrepene i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022. Utsiktsplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

- Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for publikum, skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.
- Hensynet til universell utforming må vurderes opp mot hensynet til kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming, med materialbruk tilpasset kulturminnet/omgivelsene.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes allergivennlige planter.

3.4 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

- Overvann skal håndteres i tråd med den strengeste av enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering fra kommunen og fra NVE; retningslinje 4/2022 "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar".
- 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.
- Ny vegetasjon innenfor planområdet skal være pollineringsvennlig.

3.5 Parkering (§ 12-7, nr. 1)

Parkering for bil:

- Det skal etableres 135 parkeringsplasser på vertikalnivå 1, jf. nr. 5.1.4 og 5.2.2.
- Parkering for bil tillates ikke plassert på vertikalnivå 2.
- Det skal avsettes minimum 5 %, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis.
- Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, og minimum for 20 % av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

Parkering for sykkel:

- Arealformål hotell har krav til sykkelparkering for minimum 30 % av sine ansatte.
- Andre arealformål i planområdet har krav til 1 sykkelparkerings-plass per 100 m² BRA.
- Parkering for sykkel skal opparbeides på vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.
- Sykkelparkering på vertikalnivå 2 skal være overdekket og ikke komme i konflikt med kulturmiljøinteresser.
- Parkering for sykkel på vertikalnivå 1 skal plasseres i nærhet til heis.

3.6 Renovasjon og varelevering (§ 12-7 nr. 4)

Renovasjon og varelevering for BKB1 og BKB3 skal plasseres på vertikalnivå 1.

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

Fordeling av strøm og fjernvarme innen planområdet skal skje via jordkabel. Enhver tids gjeldende «Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss» gjelder for planområdet.

3.8 Støy i anleggsperioden (§ 12-7 nr. 3)

Bygge- og anleggsstøy skal være i tråd med T-1442 eller til enhver tids gjeldende nasjonale støyretningslinje, og avvik skal håndteres i tråd med retningslinjen.

3.9 Kulturminner

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

4. Dokumentasjonskrav i byggesak

Fellesbestemmelser for BKB1, BKB2, BKB3, BAA, SPH, ST1 og ST2 og bestemmelsesområde #1

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

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Arkitektonisk og estetisk redegjørelse for valg av form og volum, materialbruk, farger og detaljutforming av bebyggelse og torg, og redegjørelse for hvordan bestemmelsene i nr. 5.1.1.1 og 5.2.4 ivaretas.
- Etter NCS systemets beskrivelse av farge er hvithet, sorthet og kulørhet samlet 100 prosent. Farger skal oppgis i NCS-kode, RAL koder må transkriberes til nærmeste NCS kode, jf. nr. 5.1.1.1.
- Fasadetegninger for alle fasader og takplan som viser kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak), inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- Plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg ved grave-, rive- og byggearbeider.
- Redegjørelse for disponering av ST2 (Pipeplassen) for myke og harde trafikanter, for aktivitet og opphold osv., og for at trafikksikkerheten er ivaretatt innenfor planområdet, jf. nr. 5.2.4.
- Redegjørelse for universell utforming av torg ST1 og ST2, og gangarealer (deriblant materialbruk og detaljutforming) jf. nr. 3.3.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, jf. nr. 3.4.
- Skiltplan med redegjørelse for utforming av skilt og reklame, jf. nr. 5.1.1.3.
- Redegjørelse for utforming av belysning, jf. nr. 5.1.1.3.
- Redegjørelse for tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- En oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene i eksisterende og ny bebyggelse.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

Utomhusplan:

Utomhusplan skal omfatte ST1 og ST2 og ubebygde arealer innenfor BKB1, BKB2 og BKB3.

Utomhusplan skal i tillegg omfatte takplan for tak i alle høyder.

Utomhusplanen skal ved rammesøknad vise:

- Disponering, utforming og materialbruk, jf. nr. 5.2.4.
- Belysning, skilt og reklame jf. nr. 5.1.1.3.
- Universell utforming av torg ST1 og ST2, jf. nr. 3.3.
- Gang og sykkelsoner.
- Soner for aktivitet og opphold.
- Løsninger for blågrønn overvannshåndtering, jf. nr. 3.4.
- Interne veier og snuplasser.
- Areal for av- og pålessing, varelevering, hente-/bringe plass for hotell, og utrykningskjøretøy.
- Plassering av: parkering (vertikalnivå 1), sykkelparkering (vertikalnivå 1 og 2) og renovasjon (vertikalnivå 1), og snøopplag.
- Utforming og plassering av tursti elvelangs, som beskrevet i nr. 3.2.1.
- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger og eventuelle pumpestasjoner).

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

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

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

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Dokumentasjon, utarbeidet av antikvarisk fagkyndig, av bevaringsverdige bygg og anlegg som skal rives, ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater.
- Redegjørelse for støv og støy (prognoser og avbøtende tiltak) i anleggsperioden, jf. nr. 3.8.
- 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 mer 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.

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.

5. Bestemmelser til arealformål

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

Feltene til bebyggelse og anlegg er regulert med hensynssoner kulturmiljø H570_1 – H570_5, jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2.

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg BKB1, BKB2, BKB3 og BAA, og bestemmelsesområde #1

5.1.1 Utforming av bebyggelse, skilt, reklame og belysning (§ 12-7 nr. 1)

Bebyggelse og anlegg skal utformes med et helhetlig og harmonisk arkitektonisk uttrykk, og være forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie. Se også nr. 5.2.4 om ST1 ("Tømmertorget") og ST2 ("Pipeplassen").

5.1.1.1 Fasader og form

Svalgangsløsninger og balkonger tillates ikke innenfor planområdet.

Nybygg i BKB1 og BKB3:

- Bebyggelsens irregulære form og volum med skrå flater skal være i tråd med hovedgrepene i 3D-modellen på kommunens kartløsning.
- Materialbruk og detaljutforming skal være i tråd med hovedgrepene, kontrasterende uttrykk i form av glass med spiler, som vist i "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022 for følgende fasader:
 - o Nybyggenes fasader bak Lloydsgavlene og klokketårnet
 - o Nybyggenes fasader som vender mot pipa, rørgata i sør og fossen

Nybygg i BKB2:

Nybygg i felt BKB2 skal harmonere med øvrig bebyggelse og visuelt ha forankring i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, men skal i tillegg ha en egen karakter.

Nybygg i hele planområdet:

- Fasadematerialer skal være av høy kvalitet.
- Materialbruk på fasader skal være visuelt forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie.
- Vinduer eller andre fasadeåpninger skal harmonere med hensyn til plassering og utforming med øvrige fasader på nye bygninger i planområdet.
- Fasadene skal hovedsakelig være transparente i første og andre etasje

Fargebruk:

- Fargebruk skal harmonere med bevaringsverdige bygg og anlegg innenfor planområdet. Dette gjelder minst for veggflater, vindusomramming, glass, dører og solskjerming.
- Sotet glass tillates ikke på fasadene.
- Fasader skal fargesettes med mellom 05% og 30% kulørhet etter NCS-systemet. Det skal være større eller lik mengde sorthet som kulørhet.
- Dører og vinduer skal fargesettes med mellom 05% og 40% kulørhet etter NCS systemet. Det skal være like mye eller større mengde sorthet som kulørhet.
- Det skal være minst 0,4 i luminanskontrast mellom fasade og vinduer.

5.1.1.2 Tak

BKB1:

- Ved detaljprosjektering skal takform på nybygg bak Lloydsgavlene vurderes i samråd med regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen, og tilstrebe en god tilpasning til bygningsdeler som skal bevares, jf. nr. 5.1.5, 5. punkt.
- Areal på tak som ikke skal benyttes som uteoppholdsareal, skal dekkes med sedum eller lignende vegetasjonsdekke med god absorberingsevne.

Nybygg i hele planområdet:

- 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.

5.1.1.3 Skilt, reklame og belysning

- Skilt, reklame og belysning skal ha en diskret utforming og moderat størrelse, og en plassering, materialbruk og fargevalg som underbygger og harmonerer med områdets industrielle historie og karakter.
- Skilt, reklame og belysning skal ha et enhetlig preg for hele området.
- Det tillates ikke beachflagg og lignende, annet enn i forbindelse med kortvarige arrangementer.

5.1.1.4 Mellombygg i BKB2 og BKB3 (bestemmelsesområde #1)

Et eventuelt mellombygg skal utformes slik at det ikke forringer lesbarheten og opplevelsesverdien av verneverdig bygning som skal bevares innenfor hensynssone H570_1, jf. nr. 6.2.2.

5.1.1.5 Passasje gjennom nybygg i BKB1/ BKB3, mellom ST1 ("Tømmertorget") og ST2 ("Pipeplassen")

- Det skal etableres en passasje gjennom BKB1 og BKB3 mellom ST1 ("Pipeplassen") og ST2 ("Tømmertorget").
- Ytterveggene i passasjen skal hovedsakelig være transparente.
- Passasjen skal ha trinnfri adkomst fra ST1 og ST2.

- Passasjen skal ha en åpen og imøtekommende utforming med god belysning, og skal være åpen for allmennheten hele døgnet.

5.1.2 Luftkvalitet (§ 12-7 nr. 4)

Luftinntak til bebyggelse skal plasseres vekk fra forurensningskilder.

5.1.3 Handel og næring (§ 12-7 nr. 1)

Ny plasskrevende handel tillates ikke innenfor planområdet. Plasskrevende handel omfatter: biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler/hagesentre, og fritidsbåter.

VERTIKALNIVÅ 1

5.1.4 Kontor/hotell/forretning/tjenesteyting/parkering, BAA

BAA reguleres med hensynssone H570_4 på vertikalnivå 1, jf. nr. 6.2.1.

BAA reguleres med bestemmelsesområde #2 på vertikalnivå 1, jf. nr. 7.1.

- Det tillates ikke boligformål.
- Det tillates etablering av varelevering, boder og tekniske rom.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4100 m² BRA.

VERTIKALNIVÅ 2

5.1.5 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB1

BKB1 reguleres med hensynssonene H570_3 og H570_5 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2.

- Det tillates konferanselokaler og kantine.
- Det tillates ikke boligformål.
- Bruksarealer på gateplan skal i hele nybygget på BKB1 ha publikumsretta virksomhet og benyttes til innenfor forretning og/eller tjenesteyting.
- For bruksarealer på gateplan som vender mot ST2 ("Tømmertorget") og ST1 ("Pipeplassen") skal kundeatkomst til den enkelte virksomhet være direkte fra ST1 og ST2.
- Det kan gjøres interne volumforskyvinger innenfor feltet.
- Bestemmelsene i nr. 5.2.4 (ST1 og ST2) gjelder også for arealer innenfor BKB1 mellom vegglivet på nybygg og regulerte torgareal ST1 og ST2.

5.1.6 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB2

BKB2 reguleres med hensynssonene H570_1 og H570_5 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2.

BKB2 reguleres med bestemmelsesområde # 1 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. nr. 7.2.

- Det tillates konferanselokaler og kantine.
- Det tillates ikke boligformål.
- I nybygg på BKB2 skal bruksarealer på gateplan inntil ST1 ("Pipeplassen") ha publikumsretta virksomhet og benyttes til innenfor forretning og/eller tjenesteyting.
- For bruksarealer på gateplan som vender mot ST1 ("Pipeplassen") skal kundeatkomst til den enkelte virksomhet være direkte fra ST1.
- Bestemmelsene i nr. 5.2.4 (ST1 og ST2) gjelder også for arealer innenfor BKB2 mellom vegglivet på bebyggelse og regulert torgareal ST1.

5.1.7 Hotell/kontor, BKB3

BKB3 reguleres med hensynssone H570_5 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. nr. 6.2.2.

- Det tillates konferanselokaler og kantine.
- Det tillates ikke boligformål.
- Bruksarealer på gateplan kan benyttes til forretning og tjenesteyting.
- Eventuelle bruksarealer på gateplan til forretning/tjenesteyting skal for den enkelte virksomhet ha kundeatkomst fra ST1 ("Pipeplassen").
- Ingen etasjeplan kan ha større BRA enn 630 m².
- Bestemmelsene i nr. 5.2.4 (ST1 og ST2) gjelder også, på gateplan, for arealer innenfor BKB3 mellom vegglivet på nybygg og regulert torgareal ST1.

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

5.2.1 Teknisk planer for samferdselsanlegg, o_S (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av o_S, skal det innleveres detaljert teknisk plan.
- Teknisk plan skal godkjennes ved ramme- og igangsettingstillatelse:
 - o Teknisk plan skal ved rammesøknad vise:
 - inndeling av trafikkarealet
 - Kotehøyder på veigrunn
 - belegg
 - andre relevante anlegg og elementer
 - o Teknisk plan skal ved søknad om igangsettingstillatelse vise:
 - beplantning
 - belysning
 - skilting
- Teknisk plan som berører veg skal godkjennes av veieier.
- Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

VERTIKALNIVÅ 1

5.2.2 Parkering SPH (§ 12-7, nr. 1, 4 og 7)

SPH reguleres med bestemmelsesområde # 2 på vertikalnivå 1, jf. nr. 7.1.

SPH reguleres med hensynssone H570_4 på vertikalnivå 1, jf. nr. 6.2.1.

- Bebyggelse skal sikres mot flom opp til kote + 70,1.

- SPH omfatter areal hvor det skal etableres parkeringsanlegg.
- Som en del av parkeringsanlegget tillates etablering av arealer for renovasjon, varelevering, boder og tekniske rom.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6150 m² BRA.

5.2.3 Vedlikehold av samferdselsanlegg (§ 12-7, nr. 1 og 4)

Bruksarealer under Hønefoss bru skal utformes slik at det ikke er til hinder for vegeiers vedlikehold med mer av veganlegg og bru.

VERTIKALNIVÅ 2

5.2.4 Torg, ST1 og ST2 (§ 12-7, nr. 1 og 4)

ST2 reguleres med hensynssonene H570_1, H570_2 og H570_5 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2.

Fellesbestemmelser for ST1 ("Tømmertorget") og ST2 ("Pipeplassen"):

- Alle tiltak etter plan og bygningslovens § 1-6 er søknadspliktige.
- Ved søknad om tiltak på ST1 og ST2 skal tiltaket vurderes etter nr. 6.2.1 og 6.2.2.
- Bestemmelsene i nr. 5.2.4 gjelder også for arealer innenfor BKB1 – BKB3 mellom vegglivet på nybyggene og regulerte torgareal ST1 og ST2.
- ST1 og ST2 skal være offentlig tilgjengelige torg.
- ST1 og ST2 skal opparbeides i tråd med godkjent situasjonsplan og redegjørelser i rammesøknaden, jf. nr. 4.
- ST1 og ST2 skal med materialbruk og utforming av dekke osv. være forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie for eksempel med en referanse til Hønefossens historie med tømmerfløting eller med tradisjonell materialbruk på bevaringsverdig bebyggelse, som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022, og ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet.
- Elementer som er karakteristiske for området, som for eksempel relieffet av Hattemakerkrigen på "Tømmertorget" ut mot fossen, skal bevares.
- Fargebruk på dekke skal harmonere med bevaringsverdige bygg og anlegg innenfor planområdet.
- Alt av møblement, utstyr og faste konstruksjoner skal harmonere med hverandre og med kulturmiljøet.
- ST1 og ST2 skal opparbeides på en måte som inviterer til aktivitet og opphold, og med egne gang- og sykkelsoner.
- ST1 og ST2 skal gi en bymessig utforming med høy materialkvalitet og innslag av vegetasjon. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, der estetisk og praktisk hensyn er ivaretatt også uten vann, jf. nr. 3.4.
- Virksomheter i næringsarealer tilknyttet ST1 og ST2 kan benytte seg av torget til uteservering.
- Parkering tillates ikke innenfor ST1 og ST2, med unntak av sykkelparkering.

ST1 ("Tømmertorget"):

- Varelevering tillates ikke.
- Faste konstruksjoner til uteserveringssteder som for eksempel plattinger, møblement, gjerder og tak tillates ikke.
- Etter søknad kan det ved uteservering tillates løse, flyttbare møblement og utstyr som for eksempel solseil, forutsatt at de ikke kommer i konflikt med de bevaringsverdige fasadene ved for eksempel at synligheten til fasadene svekkes i særlig grad.

ST2 ("Pipeplassen"):

- Popen skal utgjøre et midtpunkt på torget.
- Faste konstruksjoner til uteserveringssteder som for eksempel plattinger, møblement, gjerder og tak tillates ikke.
- Etter søknad kan det ved uteservering tillates løse, flyttbare møblement og utstyr som for eksempel solseil og levegger, forutsatt at de ikke kommer i konflikt med hensyn til kulturmiljø
- Torget utformes med kjørbare flater. Myke trafikanter skal prioriteres ved disponering og utforming, men torget tillates trafikkert ved for eksempel begrenset varelevering, utrykning og eventuelt hente-bringe plass for hotell.
- Torget skal ha opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart.

5.2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o_S (§ 12-7, nr. 1 og 14)

Arealformålet omfatter alle underformål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

VERTIKALNIVÅ 1

5.3.1 Naturområde GN2 (§ 12-7, nr. 1)

GN2 reguleres med faresone flomfare H320_2 på vertikalnivå 1, jf. nr. 6.1.1.

GN2 er naturområde under vegbru.

VERTIKALNIVÅ 2

5.3.2 Naturområde GN1 (§ 12-7, nr. 1)

GN1 reguleres med faresone flomfare H320_1 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

GN1 er naturområde.

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, nr. 6)

VERTIKALNIVÅ 1

5.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag VNS2 (§ 12-7 nr. 1)

VNS2 reguleres med faresone flomfare H320_2 på vertikalnivå 1, jf. nr. 6.1.1.

VNS2 er naturområde under vegbru.

VERTIKALNIVÅ 2

5.4.2 Naturområde i sjø og vassdrag VNS1 (§ 12-7 nr. 1)

VNS1 reguleres med faresone flomfare H320_1 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

VNS1 er naturområde.

6. Bestemmelser til hensynssoner

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

6.1.1 Flomfare H320_2 (§ 12-7 nr. 6)

Hensynssone H320_2 omfatter område under vegbru som er utsatt for flom. Tiltak etter pbl. §§ 1.6 og 20-1 er ikke tillatt.

6.1.2 Flomfare H320_1 (§ 12-7 nr. 6)

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

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

6.2.1 Bevaring kulturmiljø H570 1_4 (§ 12-7 nr. 1 og 6)

Hensynssone H570_1 -_4 omfatter arealer med bygninger og anlegg som skal bevares som de er, eller tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand.

- 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.
- 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
- Skiltplan for skilt og reklame og redegjørelse for belysning skal vurderes i samråd med regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen, jf. 4.1 og 5.1.1.3.

H570 4:

Deler av bevaringsverdige bygninger som eventuelt er lokalisert på vertikalnivå 1 skal bevares og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

6.2.2 Bevaring kulturmiljø H570_5 (§ 12-7 nr. 1 og 6)

Hensynssone H570_5 omfatter arealer der det finnes helhetlig kulturmiljø som skal hensyntas ved nye tiltak.

- Nybygg i områder tilgrensende bygninger markert med tykt omriss skal plasseres, utformes og detaljeres på en slik måte at de verneverdige bygningenes egenverdi og sammenheng er lett lesbar, og på en slik måte at opplevelsesverdien av bygningene understrekes og forsterkes.
- Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 som berører bygninger og anlegg innenfor hensynssoner bevaring kulturmiljø. I tillegg skal fylkeskommunen få tilsendt saker som gjelder vesentlige tiltak på gater/veier, torg gårdsrom og hager, som endring av markdekke og vegetasjon, og oppsetting av murer, gjerder og mindre byggverk.
- Bygning som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates revet, fjernet eller flyttet.
- Ved rivning av verneverdige bygninger skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.
- Skiltplan for skilt og reklame og redegjørelse for belysning skal vurderes i samråd med regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen, jf. 4.1 og 5.1.1.3.

7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

VERTIKALNIVÅ 1

7.1 Bestemmelsesområde # 2 (§ 12-7 nr. 1)

SPH har en størrelse på ca. 6106 m² og er beliggende delvis i et plan under BAA (mot vest).

VERTIKALNIVÅ 2

7.2 Bestemmelsesområde # 1 (§ 12-7 nr. 1 og 6)

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal et eventuelt mellombygg underordne seg verneverdig bygning innenfor H570_1 med tillatt høyde maksimalt 3 meter målt fra ferdig planert terreng inntil og på sørsiden av mellombygget.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022.
- Notat «Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå ifm 200 årsflom» datert 18.11.2020.