



RINGERIKE
KOMMUNE

Områdeplan Hønefoss – om plan og politisk handlingsrom

Ass. rådmann Heming Rudrud Herdlevær

Drammen – byen som tidligere var et ikke sted



2008 European Planning Award

Drammens Tidende

FREDAG 24. OKTOBER 2008 UKE 43 DRAMMENS TIDENDE - NR. 288 - LØSSALG KR. 20 - *

www.dft.no

Best i Europa!

Vant pris for byfornyelse i Dublin i går

Det startet med By-
miljøprisen i 2004. I
går stakk Drammen
av med den euro-
piske topprisen for
byutvikling. - Nå er vi
i en ny klasse, jubler
ordfører Tore Opdal
Hansen, som lar seg
Inspirere av tidligere
vinnere som Bilbao
og Berlin.

NYHETER side 4 og 5

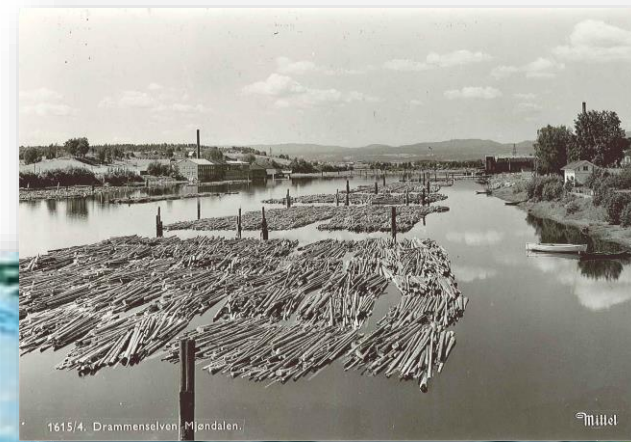
FORNØYDE I DUBLIN.
Ordfører Tore Opdal Hansen
(f.v.), Vima Bussadori, president
i European Council of Spatial
Planners, Tina Skarheim, leder i
Forum for Kommunale
planleggere, Bjørn Vælerud,
overarkitekt i Drammen
kommune og Jomar
Langeland, byplansjef i
Drammen kommune.



1985 - 1995



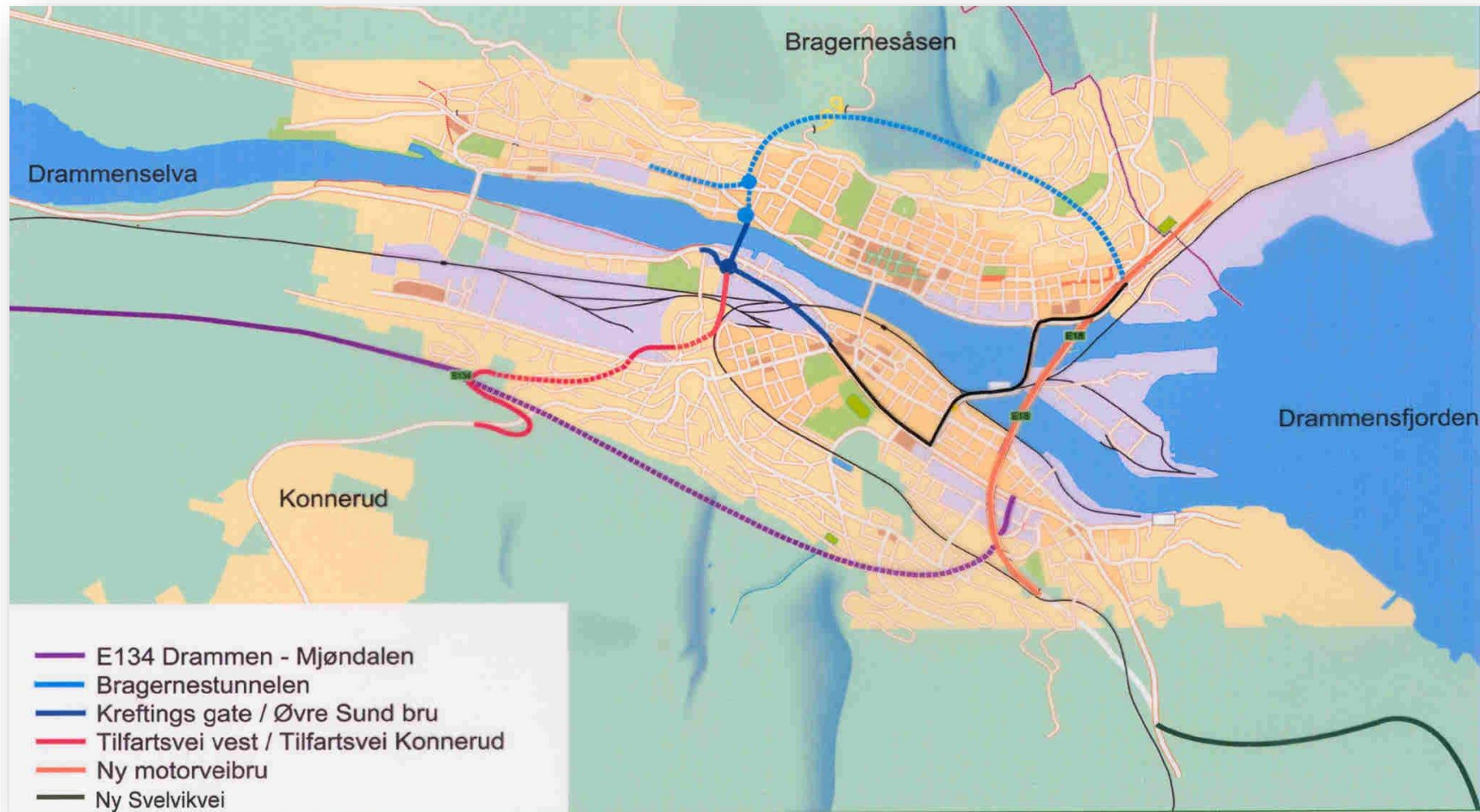
Takk til Sissel



Drivkraft – Miljøkrise
Kostnad 1 milliard 2008-kroner

1990 - 2010

Veipakke Drammen



- **Hovedveien gikk rett gjennom byen**
- **5 milliarder til nytt veisystem**
- **Midler til etterbruk i sentrum**
- **Gjøre veier om til gater**



1986





DRAMMEN
KOMMUNE

2003





Drammen opparbeidet elvebreddene



DRAMMEN
KOMMUNE



RINGERIKE - nærmest det meste



DRAMMEN
KOMMUNE

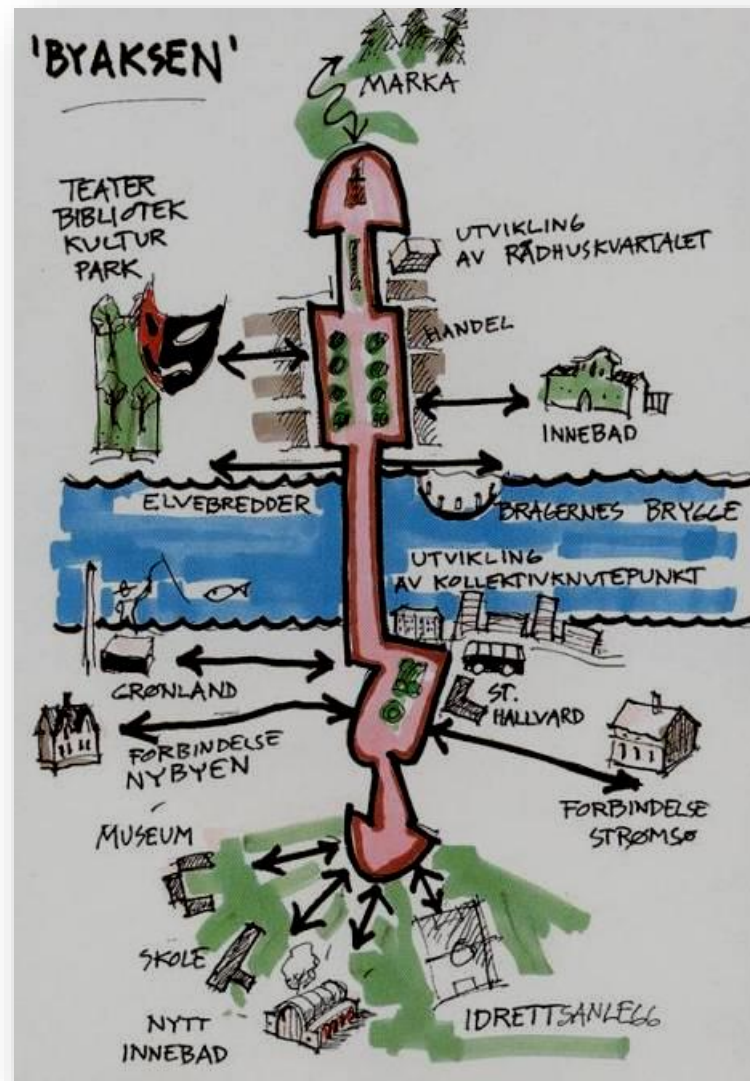


RINGERIKE

- nærmest det meste

2000 - 2016

Byaksen



*Byaksen
Basert på Naturbania, 2000*



DRAMMEN
KOMMUNE





- Viktig å legge en plan, og holde fast ved de store linjene
- Må ha bred forankring for veivalget (men alle vil ikke være fornøyd)
- Staten og fylkeskommunen må med på laget (Buskerudbyen)
- Ta skritt for skritt mot fremtidsmålet
- Det vil skje endringer under vegs



Oppdragsgiver
Ringerike kommune

Rapporttype
Planbeskrivelse til områderegulering

August 2019

PLAN 431 OMRÅDEREGULERING HØNEFOSS



RAMBOLL

Hensikten med områdeplanen er å fastlegge overordnede rammer for utvikling av Hønefoss som et attraktivt, kompakt og bærekraftig regionsenter, med en tydelig identitet og et bredt utvalg av funksjoner.

Det er satt følgende overordnede mål for byutviklingen:

1. Utvikle en attraktiv, levende, miljøvennlig og kompakt by der mennesker trives.
2. Skape en fremtidsrettet by som bidrar til å redusere klimagassutslipp.
3. Vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange.

Fire sentrale målsetninger er valgt for planarbeidet:

- Kollektivknutepunktet i Hønefoss – lokalisering av blant annet bussterminal, drosjesentral, sykkelparkering – og tilknytning til jernbanestasjonen.
- Byutvikling og fortetting – styrke sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser.
- Mobilitet – snu utviklingen og tilrettelegge for gange og sykkel.
- Offentlige rom, parker og blågrønne strukturer – knytte sammen eksisterende, og sikre nye når byen fortettes.

Byplanen skal gi langsiktige og forutsigbare rammer for den framtidige utviklingen av sentrum for alle brukere av byen. Det angis ikke noe definert tidsperspektiv eller gyldighetsramme, men planen vil revideres ved behov når den ikke lenger fungerer hensiktsmessig.

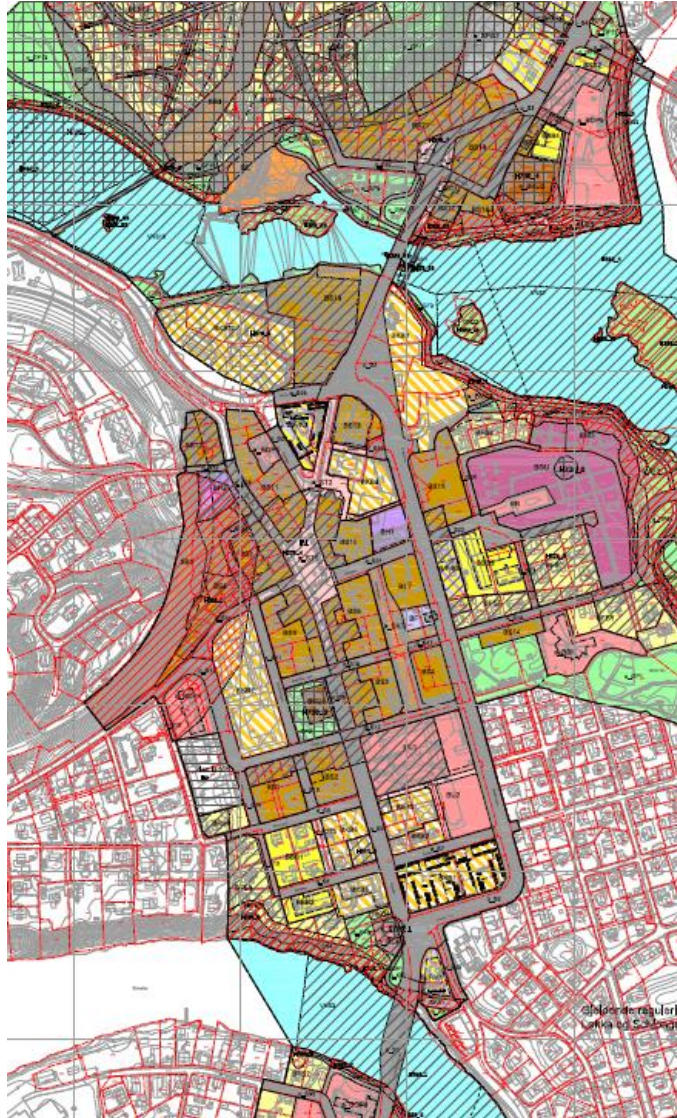
I Hønefoss skal det bygges opp under de store samferdselsinvesteringene som kommer, ved å tilrettelegge for befolkningsvekst og nye arbeidsplasser i sentrum. Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at 70 % av befolkningsveksten i Ringerike kommune skal tas i Hønefoss.

2019

1976

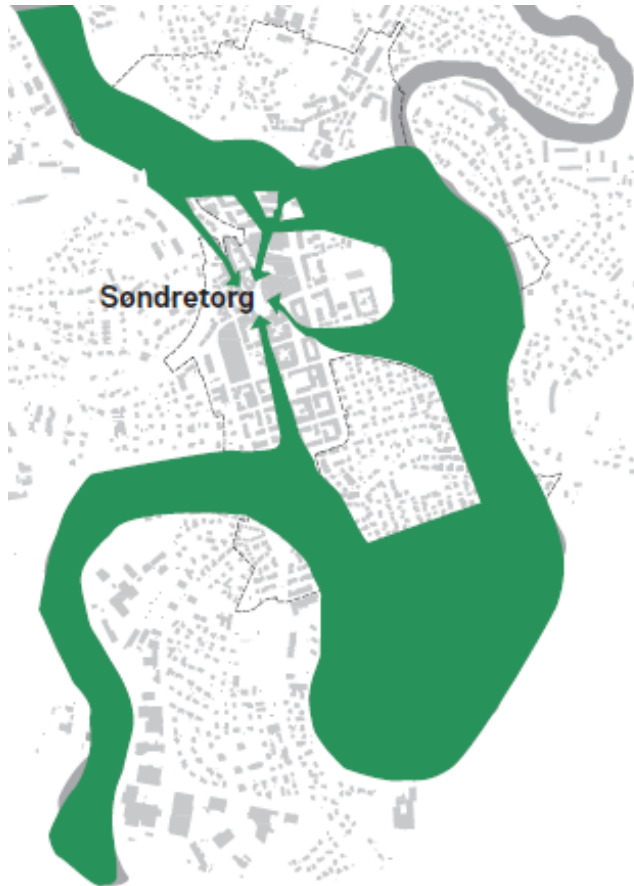


Utsnitt av planen

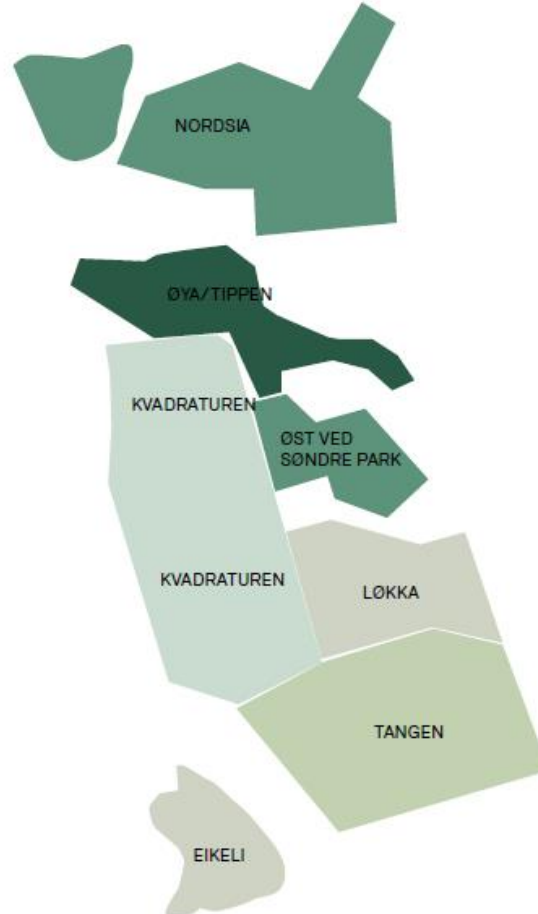




FORBIND



FORTETT

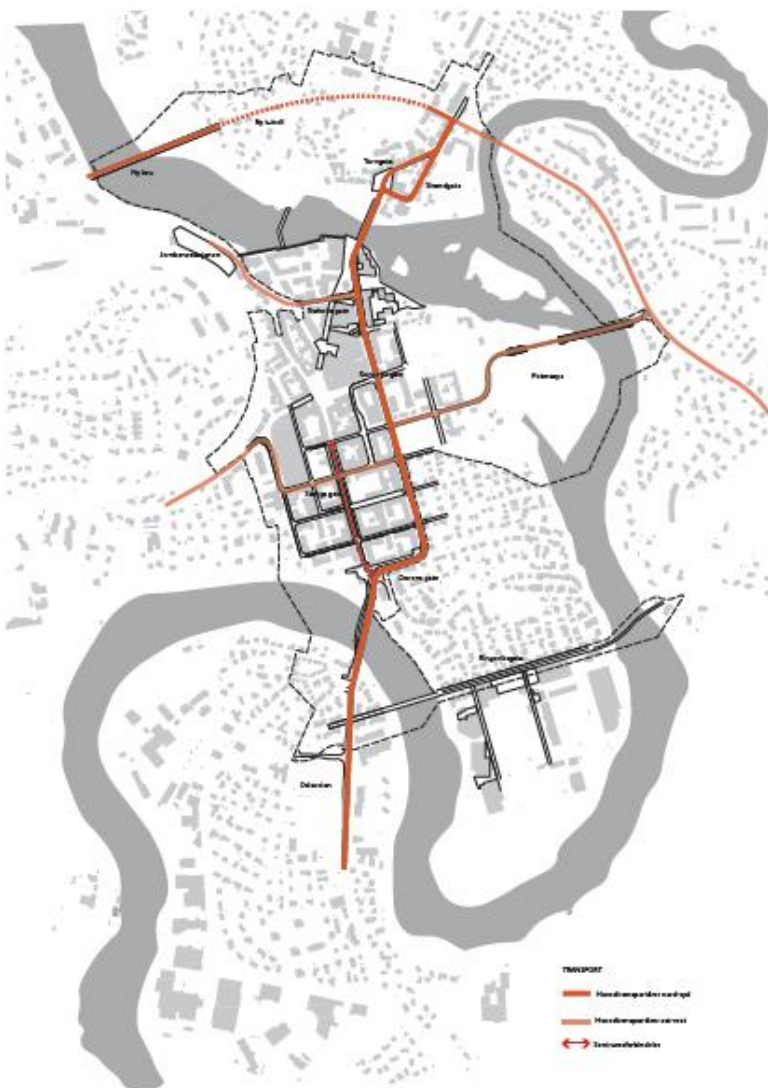


FORSTERK

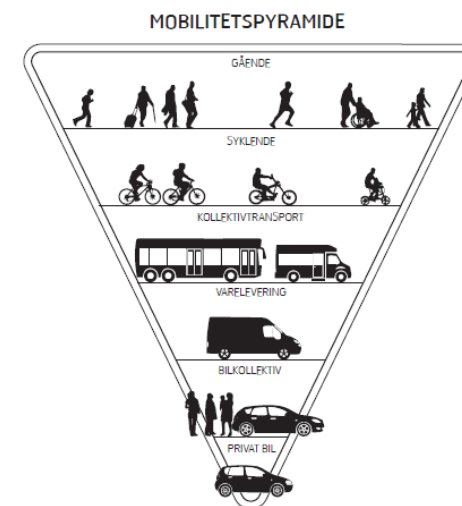


Plangrepene





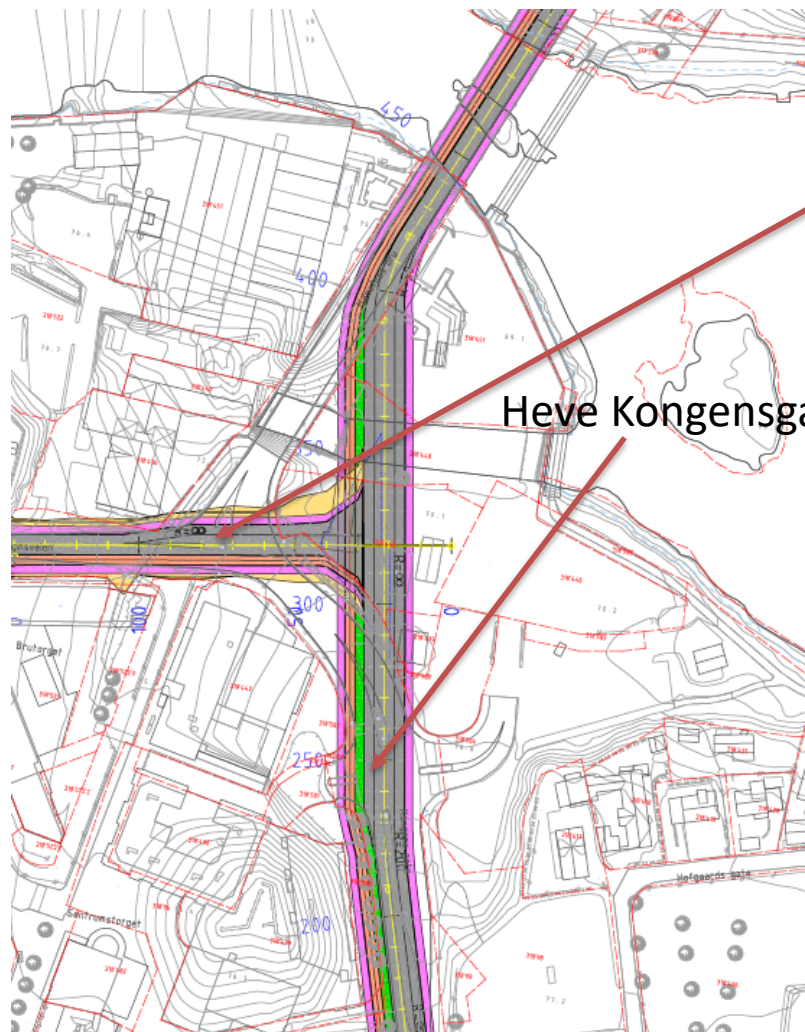
- Nye gang- og sykkelbruer
- Mulighet for kollektivbru over Petersøya
- Fortau – standard bredde 2,5 meter
- Sykkelveiene varierer mellom 3 - 3,25 meters bredde
- Gjennomgående grønnstruktur i gaten der det er plass
- Kollektivfelt i en retning der det er mulig
- Kantstopp for buss
- Svingefelt der det er nødvendig



Vri landkaret på Hønefoss bru = ny kvalitet «Tømmertorget»



Krysset Kongensgate x Arnemannsveien i dag



Heve Kongensgate?



Videreutvikle: Elvelangs



Foto www.oslofjorden.com



Videreutvikle: Fortetting

NEDRE KVADRATUREN

NYTT	85 890
EKSISTERENDE	70 480
RIVER	11 215



HISTORISKE SPOR. FØRINGER FOR BEVARING OG UTVIKLING.



FRA FRAGMENTERTE KVARTALER TIL TYDELIGE GÅRDSROM MED GODE FELLESKAP

Kvartalprinsipper:



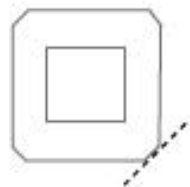
Lave bygg i sørvest og høyest i nordøst



Oppdelte volumer



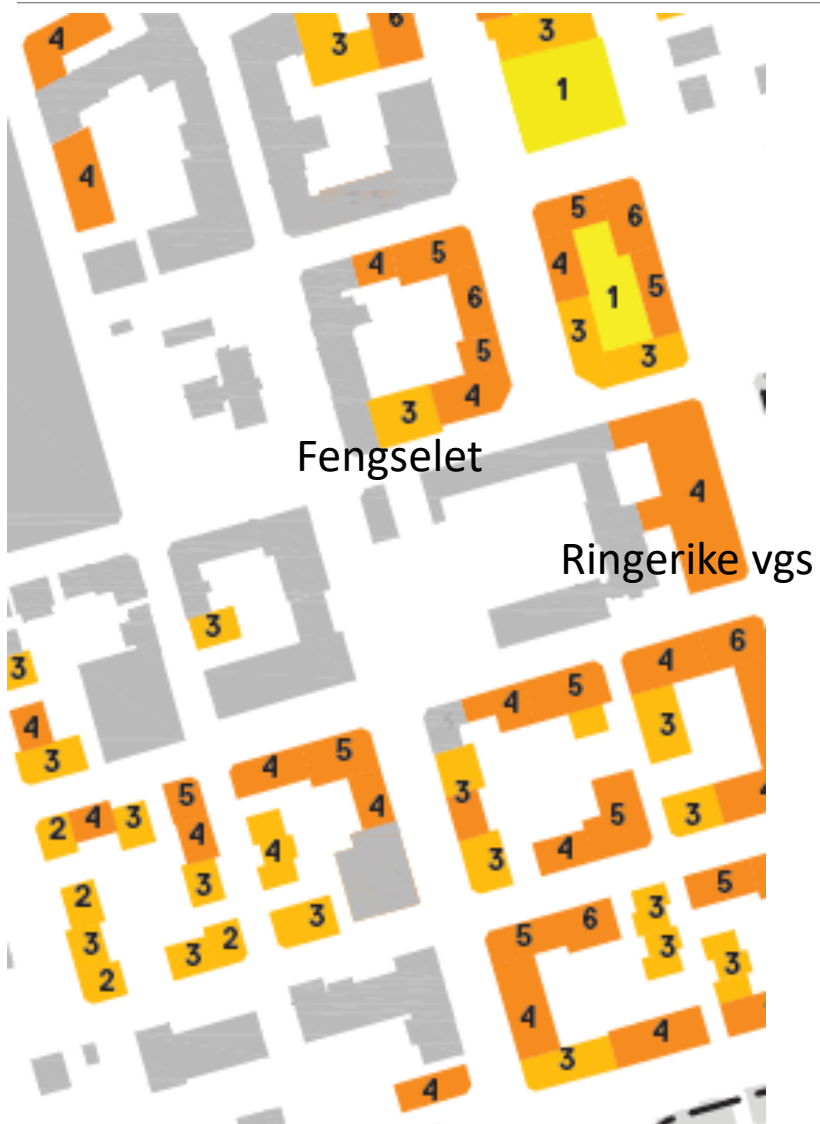
Begrønning. Grønne bakgårder, vegger og tak



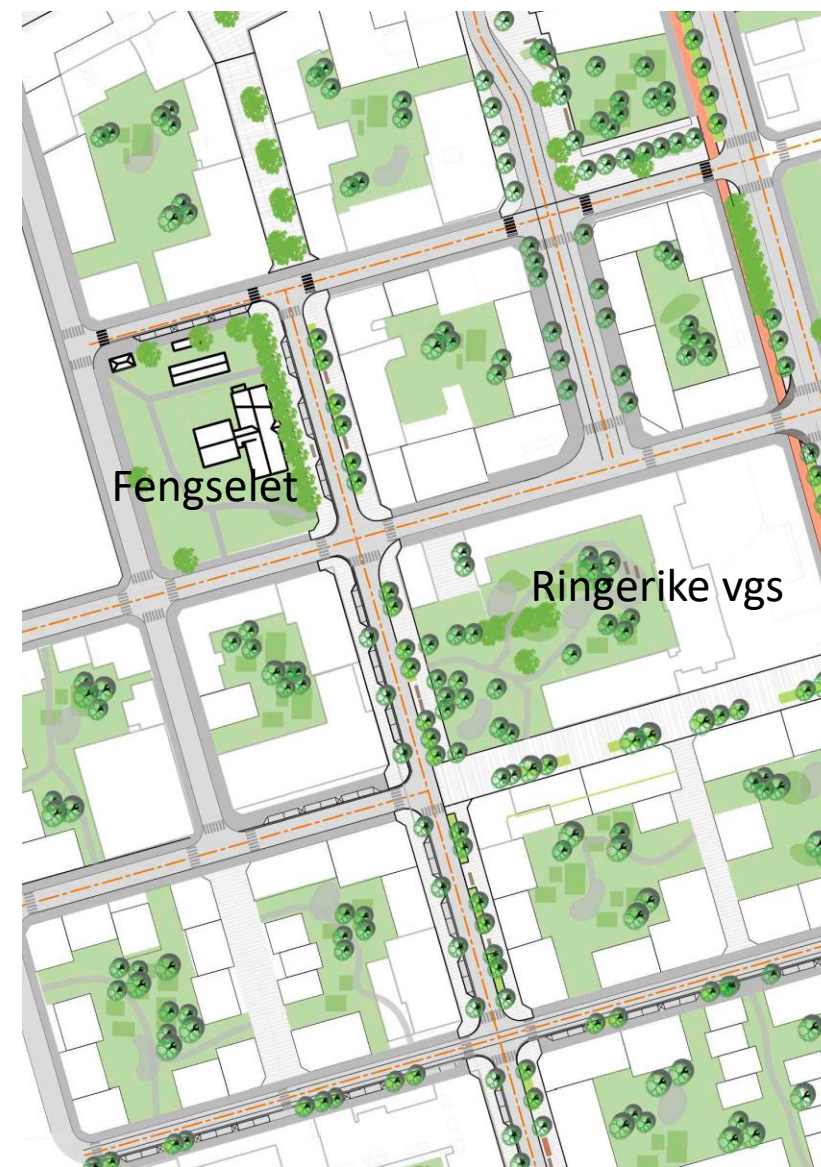
"Avkuttete hjørner"
Hjørne bygg vinkles 45 grader slik at fasaden på hjørnet blir 3 meter lang.



Byggehøyder og plassering



- Bebyggelsen skal gi gode solforhold på bakkeplan
- Bebyggelsen følger byggelinjer
- Tar vare på /etablerer siktlinjer

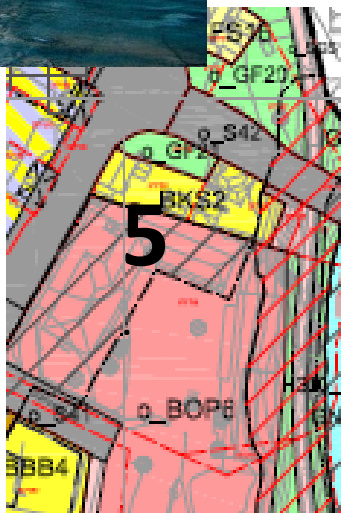
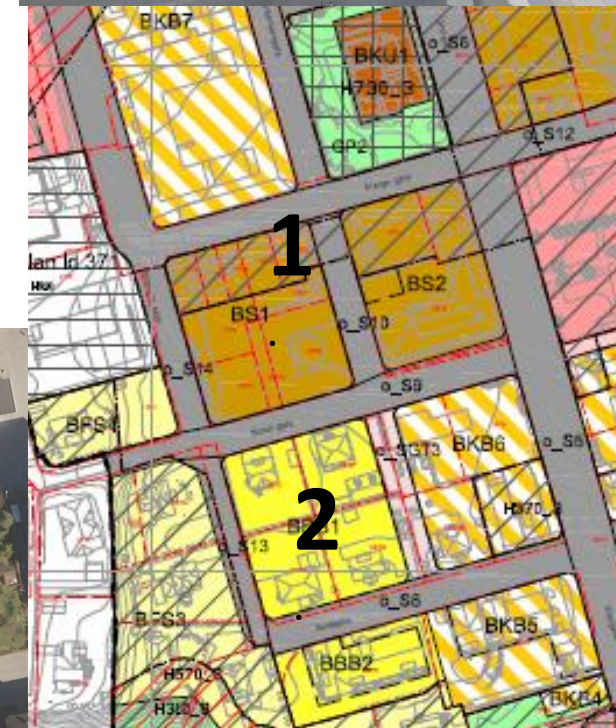
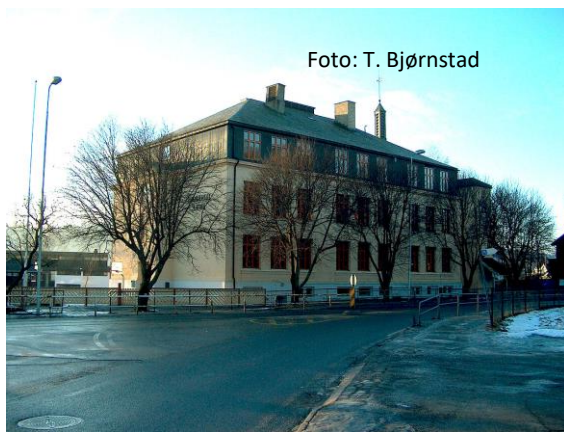


Hensynssone bevaring eller transformasjon



Eksempler fra planen:

1. Hensynssone bevaring
2. Transformasjon
3. Transformasjon
4. Transformasjon
5. Hensynssone bevaring

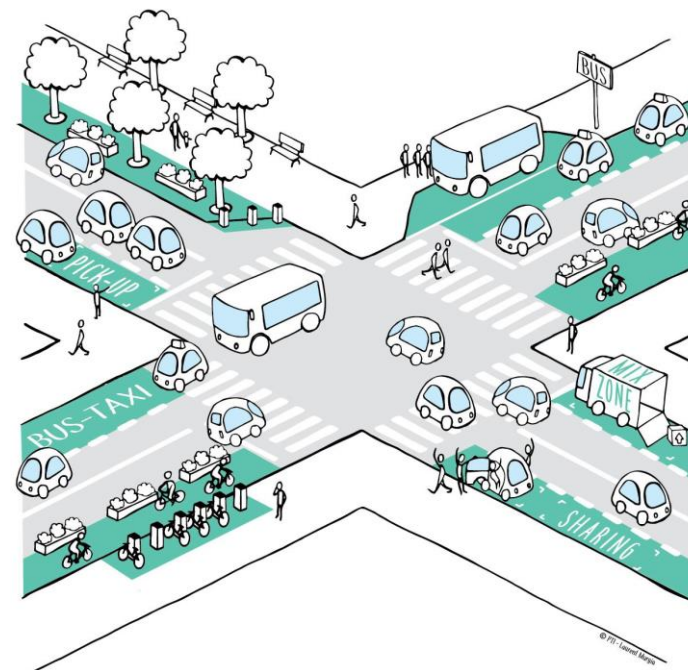


Byplanen har et 20 - års perspektiv

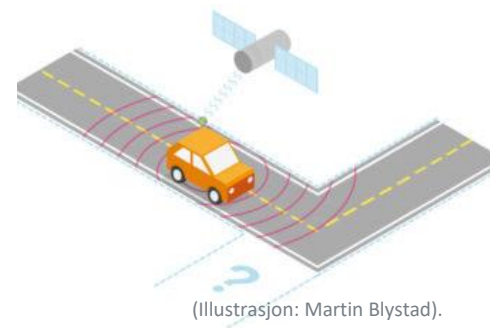


- Plankrav til utbyggingsområdene
- Plankrav for alle bruene
- Plankrav for elvelangs

Sikrer langsiktighet og forutsigbarhet



Hvordan ser verden ut om 20 år?



(Illustrasjon: Martin Blystad).





RINGERIKE
KOMMUNE

Forholdet mellom Byplanen og påfølgende detaljreguleringer – og det politiske handlingsrommet

Heming Rudrud Herdlevær

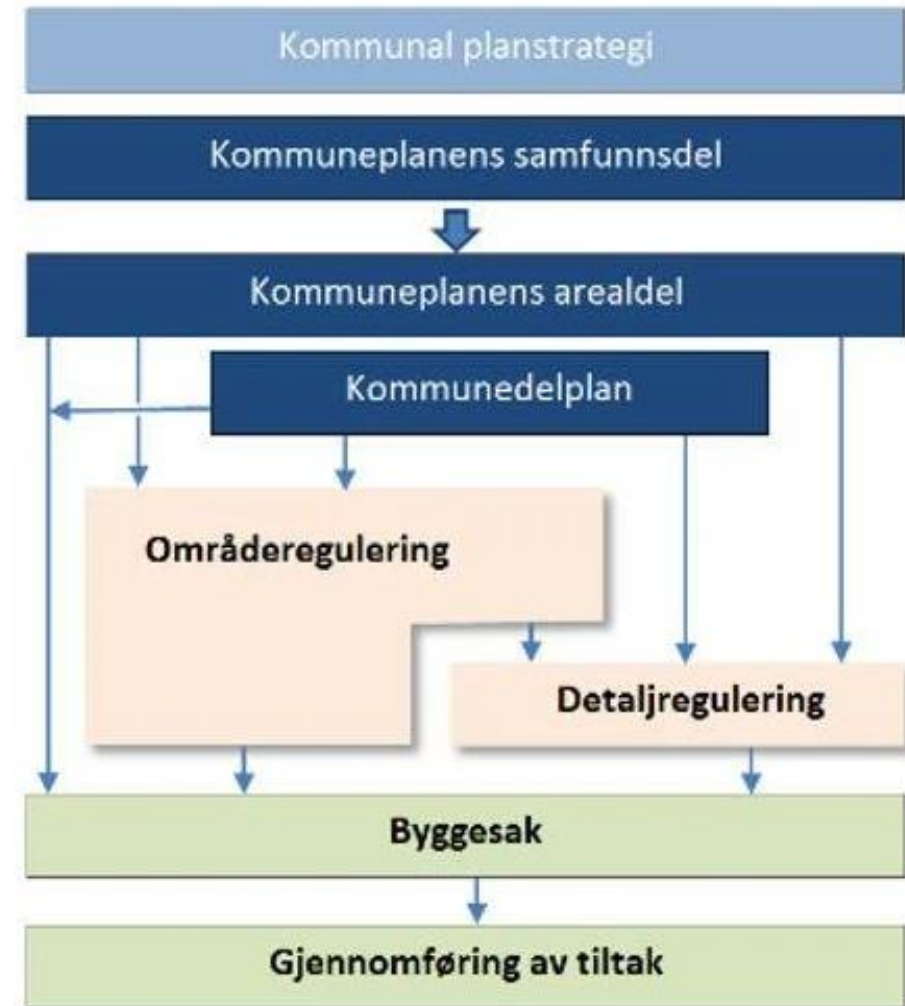


- Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.
- Planlegging etter plan- og bygningsloven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.
- Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.
- Det skal legges vekt på langsiktige løsninger

Planhierarkiet I kommunen



- Kommuneplanens samfunnsdel inneholder arealstrategi som legger føringer for kommunens arealutvikling
- Kommuneplanen følger opp og konkretiserer arealstrategien ifht arealbruken
- Områderegulering utarbeides ved behov for å gi ytterligere avklarte rammer for arealbruken der det er nødvendig
- Detaljregulering er en mer detaljert plan som legger til rette for konkret gjennomføring av tiltak





- Arbeidet med kommuneplanens arealdel skal ta utgangspunkt i vedtatt planstrategi, og vil henge sammen med det plangrunnlaget kommunen har fra før.
- Arealdelen skal bygge på samfunnsdelen og følge opp mål og strategier som er vedtatt der.
- Denne koblingen er viktig for å sikre at den langsiktige arealpolitikken blir sett i sammenheng med utviklingen på andre områder i samfunnet.
- Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

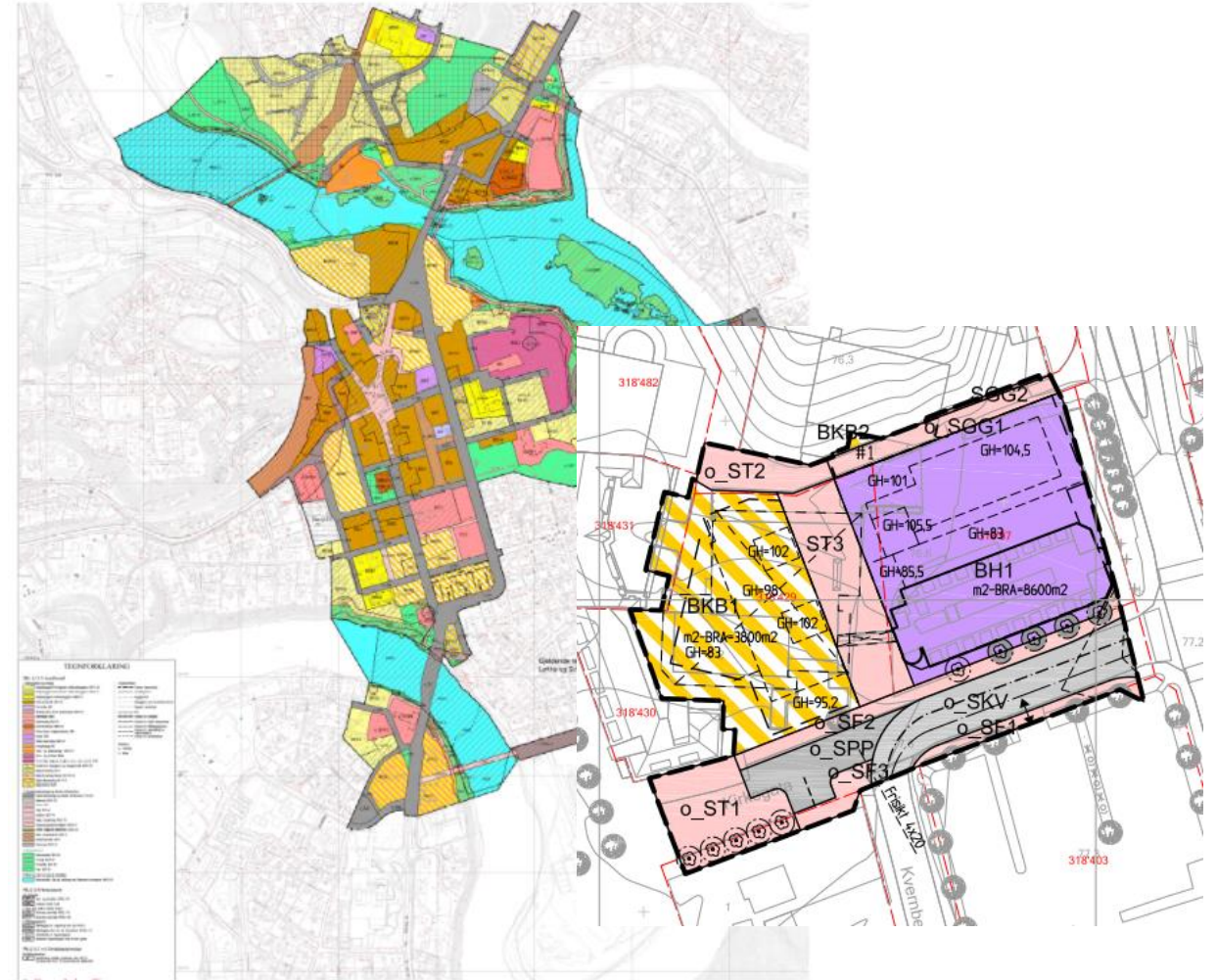


- Reguleringsplan avveier ulike hensyn på et tilpasset detaljeringsnivå, avklarer eventuelle målkonflikter, klargjør arealer for utbygging og sikrer vern/bevaring
- Består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.
- Detaljeringsgraden er avhengig av formålet med planen, og om det er behov for videre detaljering for hele/deler av planen når utbyggingstidspunktet nærmer seg.
- Gjennom reguleringsplan fastsettes det hvordan, og til hvilke formål, arealene innenfor planen kan utnyttes og eventuelle vilkår knyttet til bruken.





- Reguleringsplan kan utarbeides som en områderegulering for større områder, eller som en detaljregulering for mindre områder eller for enkelttiltak.





- Områderegulering –
 - Gir nødvendige områdeavklaringer der kommunen har behov for dette
 - Følger opp føringer lagt i kommuneplanen, der kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte, områdevisse avklaringer av arealbruken
- Detaljregulering –
 - En plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern
 - Brukes for å følge opp kommuneplanen og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.
 - Erstatte tidligere detaljert regulering og bebyggelsesplan.



- Valg av plantype vil særlig avhenge av ønsket detaljeringsgrad og formålet med planen.
 - For å avklare forutsetningene for et konkret, avgrenset prosjekt, vil detaljregulering være godt egnet.
 - Skal planen avklare arealbruk og viktige sammenhenger i et større område, vil områderegulering være godt egnet.



- Utarbeides av kommunen, men kommunen kan også overlate til andre å utarbeide forslag.
- Benyttes fortrinnsvis der man tidligere utarbeidet kommunedelplaner for byområder og tettsteder.
- Skal gi kommunen mer områdevisse avklaringer enn kommuneplanen
- Avklarer hovedstrukturen innenfor planområdet, før det utarbeides detaljreguleringer for hvert enkelt område/byggeprosjekt.



- Detaljregulering er «siste nivå» i planhierarkiet
- Detaljregulering er en detaljert reguleringsplan som legger til rette for konkret gjennomføring av tiltak
- Brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplan/-delplan og områdeplan
- Skal innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i foreliggende områdereguleringer og andre overordnede planer

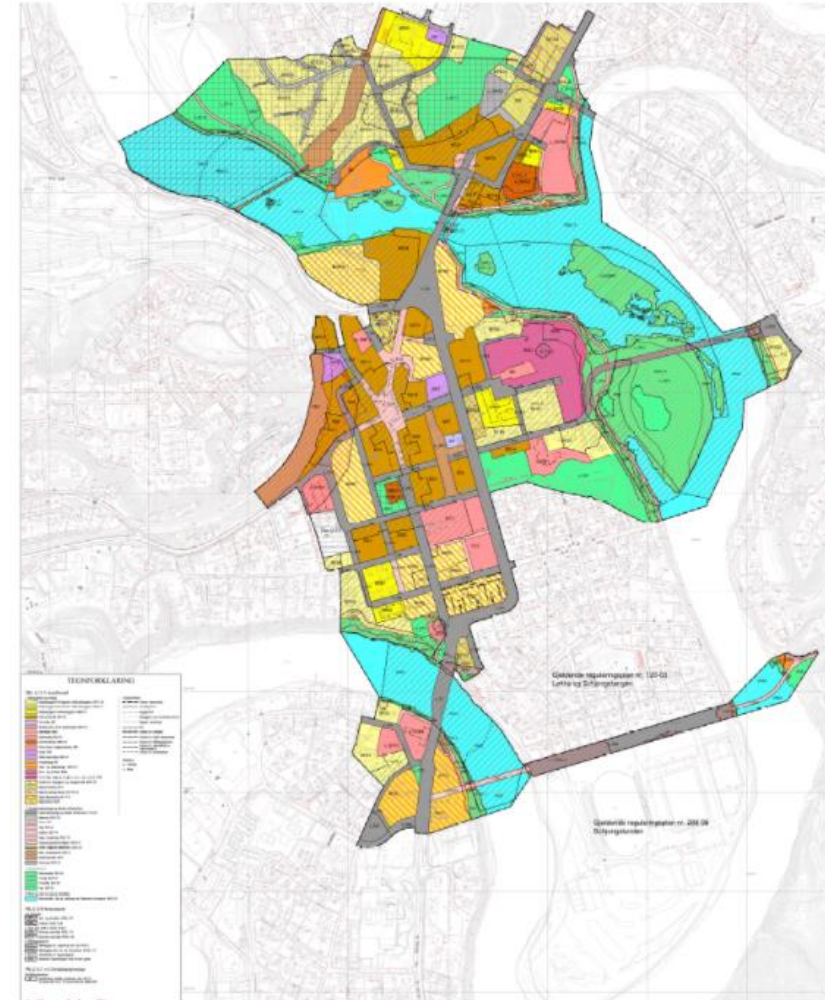


- Detaljreguleringer er en mer prosjektorientert plan enn en overordnet områdeplan.
- Ved behandling av de enkelte detaljreguleringene vil utviklingspotensialet som finnes innenfor de enkelte områdene i områdeplanen blir avklart.
- Ved behandling av en detaljregulering for det konkrete prosjektet gjøres en planfaglig vurdering av hvordan hensynene bak de overordnede rammene i områdeplan kan ivaretas i det enkelte prosjektet.
- I saksbehandlingen vurderes det også hvilke kvaliteter den konkrete planen kan tilby i den videre utviklingen (– i dette tilfellet utviklingen av Hønefoss).

Områderegulering Hønefoss - Byplanen



- Byplanen er utformet som en områderegulering
- Byplanen fastsetter overordnede rammer for utvikling av Hønefoss som et attraktivt, kompakt og bærekraftig regionscenter
- Er grovmasket og legger hovedrammer for videre utvikling av bysentrum, overordnet infrastruktur, etablering og tilrettelegging av gode byrom og felles utendørsarealer
- Byplanens rammer skal være langsiktige og gi forutsigbarhet knyttet til framtidig utvikling av sentrum





- Byplanens rammer med kart og bestemmelser ligger fast fram til vedtak av ny plan.
- I detaljregulering vil man vurdere og avveie om hensynet bak bestemmelsene og intensjonen i Byplanen er ivaretatt.
- Det vil vurderes om eventuelle avvik fra de mer generelle og overordnede føringene områdeplanen gir, vil være mer fordelaktig enn å holde seg konsekvent innenfor alle de vedtatte rammene.



- Kart- og planforskriften § 9 første ledd:
- Vedtatt arealplan består av:
 - 1. Plankart (viser først og fremst arealformålene)
 - 2. Bestemmelser, eventuelt med vedlegg som er gjort bindende gjennom bestemmelsene
 - 3. Planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens vedtak, jf. Plan- og bygningslovens § 4-2



- *Hensiktsbestemmelsen forteller hva som er intensjonene og formålet med reguleringsplanen.*
- *Bestemmelsen er viktig for forståelsen av planen.*
- *Det skal legges vekt på denne bestemmelsen ved senere planbehandlinger, planendringer og ved vurderinger i dispensasjonssøknader og i byggesaker.*
- *Innholdsmessig må derfor bestemmelsen ta stilling til forhold av betydning for oppfølging av planen.*



Planens hensikt

§ 1.1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for framtidig utvikling og vekst i Hønefoss sentrum. Formålet er å oppnå et variert og levende byliv som bygger videre på byens historiske bebyggelse og kvartalsstruktur. Det legges opp til varierte boformer og en betydelig kontor-, nærings- og forretningsutvikling i nærhet til jernbanestasjonen. Sentrum skal styrkes og utvikles med god kvalitet og estetikk, som et tett sentrum med gater og møteplasser, der gående prioriteres og det er god kontakt med elva. Planen skal fastlegge rammene for et framtidsrettet og miljøvennlig transportsystem som skal sikre tilgjengelighet til sentrum og bygge opp under jernbanestasjonen som et knutepunkt på Ringeriksbanen.

§ 1.2 Kvalitetsprogram

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



- Plan- og bygningsloven, § 4-2
 - Planbeskrivelsen skal angi «*planens formål, hovedinnhold og virkninger*», samt «*planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området*»
 - Planbeskrivelsen vil være grunnlag for tolkning av den vedtatte planen.
 - Byplanen har i tillegg et kvalitetsprogram forankret i planbestemmelsene



Kapittel 6.4.1 Bebyggelsens plassering og utforming

- Planen muliggjør en økning av boliger i sentrum gjennom fortetting.
- Hvert enkelt felt har bestemmelser om utnyttelsesgrad og intervaller av byggehøyder.
- Som hovedregel skal konkret byggehøyde avklares i detaljregulering.
- Solforhold i kvartalene er et viktig hensyn i fastsetting av byggehøyder.
- Byggehøyde innenfor hvert enkelt kvartal skal derfor varieres slik at bebyggelsen er lavere i sør-vest og høyere i nord-øst.
- Det er lagt inn krav om å sikre kvaliteter i enkelte av utbyggingsfeltene, eksempelvis siktlinjer og etablering av byrom.
- Kvalitetsprogrammet er førende for utforming av bebyggelse.



- Byplanen/områdeplanen er en grovmasket plan for fremtidige prosjekter,
- I planbeskrivelsen ligger føringer og utfyllende beskrivelse av hensikten og målet med planen
- Planbeskrivelsen og kvalitetsprogrammet skal legges til grunn ved tolkning av planen i forbindelse med detaljregulering og byggesøknad.

Hvilket handlingsrom har man i detaljregulering



- Ved endring i plan- og bygningsloven i 2008 gikk man bort fra bebyggelsesplaner
- Krav om bebyggelsesplan ble erstattet av detaljregulering
- Bakgrunnen for endringen var blant annet at i detaljregulering åpnes det for å avvike fra kart og bestemmelser i foregående plan.
- Ved detaljregulering skal hovedinnholdet og intensjon i foregående overordnet plan ivaretas. Ved større avvik er det krav om konsekvensutredning (KU).
- Ved planbehandling er det krav om medvirkning for berørte interesser og myndigheter i et bredere omfang for å sikre åpenhet og forutsigbarhet knyttet til hva som planlegges





- Kvalitetsprogrammet viser miljø- og kvalitetsambisjonene for utviklingen av Hønefoss sentrum
- Er forankret i områdereguleringen med bestemmelser
- Er retningsgivende for valg i det videre arbeidet
- Angir kvaliteter som må oppfylles i de kommende prosjekter og planer for bla. bebyggelse og byrom



Byform

Verktøykasse som sikrerer en tett by, tilrettelagt for alle

I kvalitetsprogrammet er det lagt til grunn høy tetthet i Hønefoss sentrum. Prinsipper for utbygging blir derfor viktig å følge om høy tetthet også skal føre til en bedre by å bo, arbeide og leve i.

Ved utforming av enkelt prosjekter og områder, blir det blant annet viktig å svare ut hvordan prosjektet følger opp prinsipper listet opp nederst på siden.



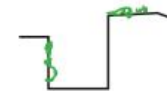
Kvartalsprinsipp

Strukturplan og prinsipper for formgivning

Som hovedprinsipp skal det bygges lavest mot sydvest og høyest mot nordøst. Bebyggelsen skal innenfor disse hovedprinsippene ha variasjon i høyder, fasadeliv og materialer.

Hvert kvartal bør så langt det er mulig sees på samlet og tenkes som et samarbeid mellom flere aktører og grunneiere. Dette vil sikre en helhetlig utvikling for de enkelte kvartalene, og en god fordeling av ulike arealformål.

forhold for dagslys og optimale forhold for utnyttelse av passiv solenergi



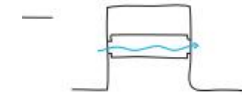
GRØNNE TAK OG VEGGER
for å sikre biologisk mangfold, hindre svevestøv, dempe støy og gi en grønneby skal det bygges med grønnevegger og tak



TRYGGHET
Trygge byrom
(også om natten)



KANTSONER
Opplevelsesmessige skift i kantsoner, inngangspartier og fasader



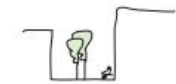
DYBDER
Fløst mulig leiligheter bør ha fasader til to sider for å sikre gjennomstrømmende naturlig ventilasjon



MIKROKLIMA
Byrom med godt mikroklima



FARGER
I sentrum vil det være viktig å være bevisst på valg av farger i tråd med Hønefoss palletten



GRØNT
Beplantningen bidrar med mange positive faktorer til en forbedring av byrommets miljømessige kvaliteter



- Ved detaljregulering etter områderegulering ligger et stort handlingsrom med hensyn til justeringer i forhold til vedtatt plan:
 - Som hovedprinsipp skal man holde seg innenfor planens hovedtrekk og rammer
 - Begrepet «hovedtrekk og rammer» åpner for bredt tolkningsrom og store avvik fra underliggende plan
 - Mindre avvik innenfor planens rammer i tråd med hva man åpner for ved dispensasjon i byggesak kan være en rettesnor om man vil være «helt lojal» mot vedtatt områdeplan



- Dersom man hadde gått direkte fra en områdeplan til byggesak, ville handlingsrommet være mer begrenset:
 - Plantolkning følger i hovedsak de samme prinsipper som lovtolkning
 - Ved tolkning må man ta utgangspunkt i det som er den naturlige forståelsen av ordlyden i planbestemmelsene
 - Det kan likevel være rom for å avvike ordlyden
 - Planbeskrivelsen er et viktig grunnlag for å fastslå forståelsen av kartet og bestemmelsene
 - Ved konkret vurdering av om hensynene bak bestemmelsene ikke blir *vesentlig* tilsidesatt kan det også åpnes for å fravike bestemmelsene og dispensasjon innvilges



- I plansaker har politikerne stort handlingsrom, en plan kan erstattes av en ny plan
- En må likevel forholde seg til hovedtrekk og rammer gitt av overordnet plan
- Det er opp til dere om dere vil forholde dere strengt til byplanens bestemmelser, men grunnlaget utarbeidet i fbm byplanen tyder på at det ikke er meningen



RINGERIKE
nærmest det meste



RINGERIKE
KOMMUNE