



---

RINGERIKE  
KOMMUNE

# Planprosessen i Ringerike kommune

---

25.08.2020

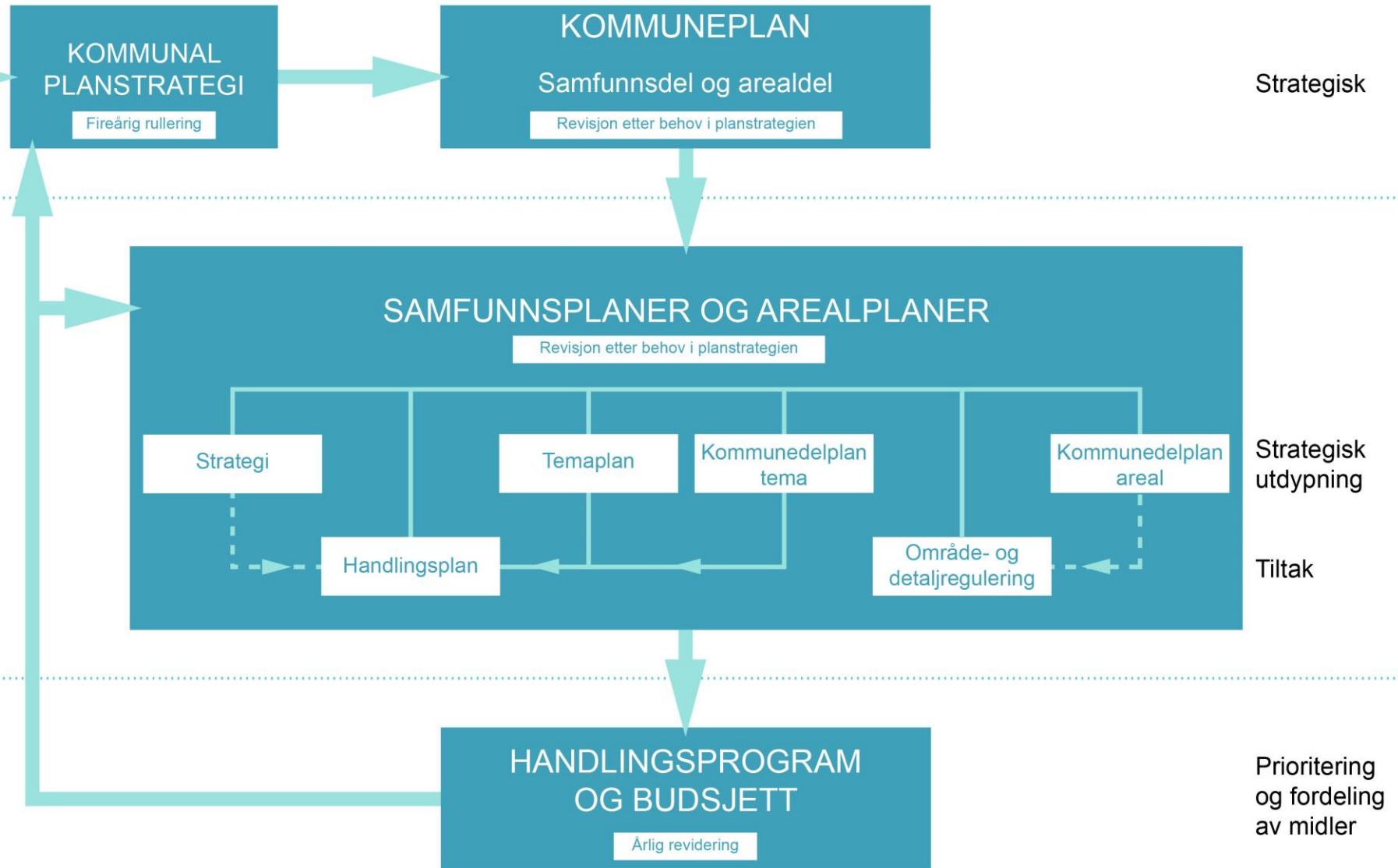


Kommuneplan og kommunedelplaner

# OVERORDNET PLAN



# Planhierarki



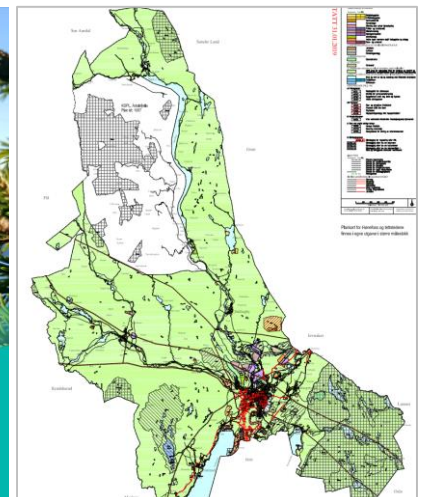


- Samfunnsdel (2015)



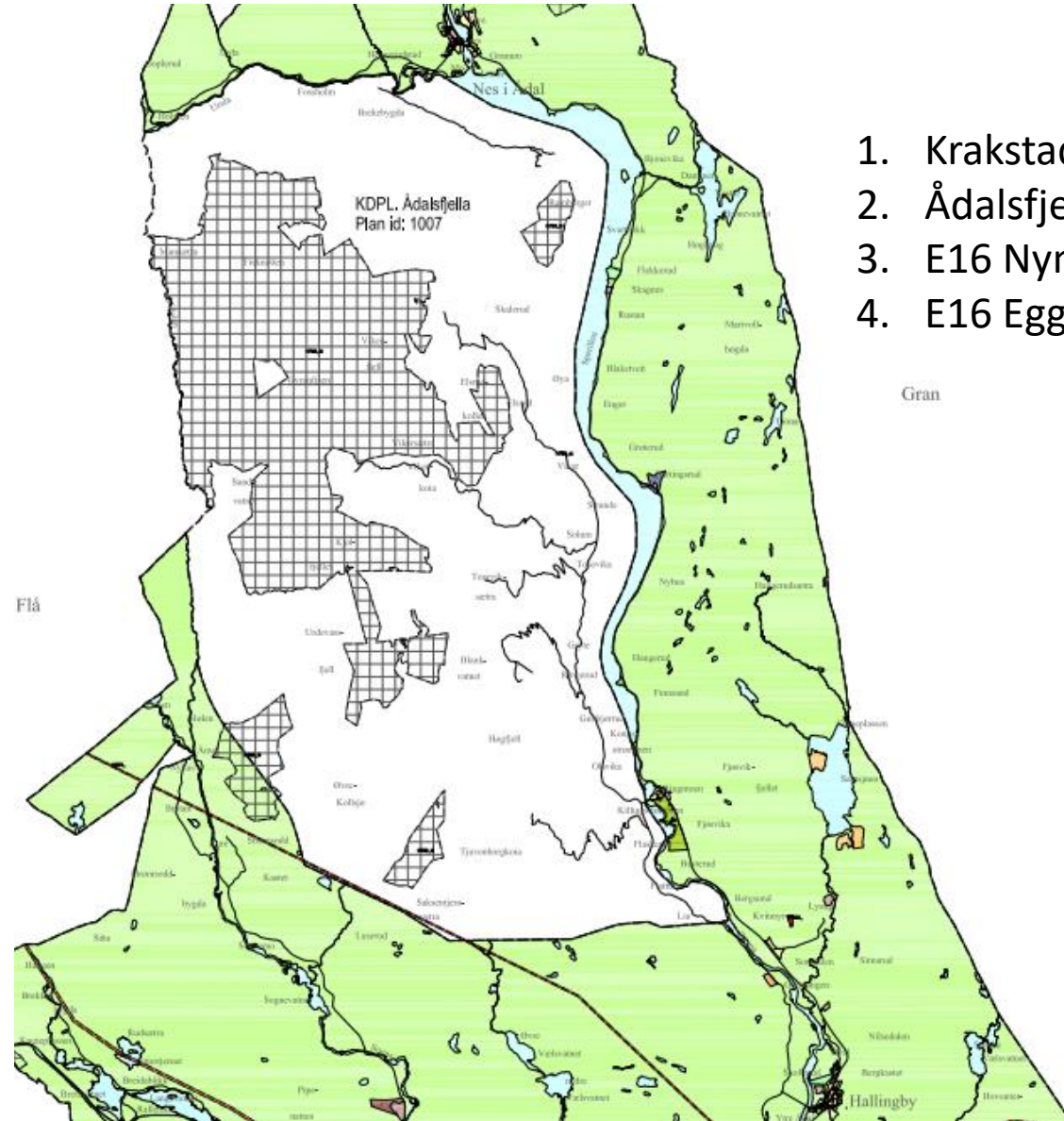
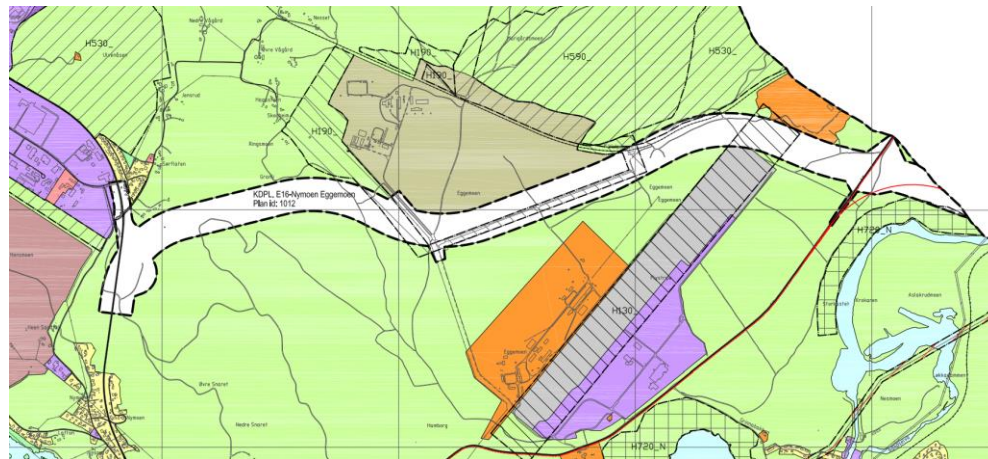
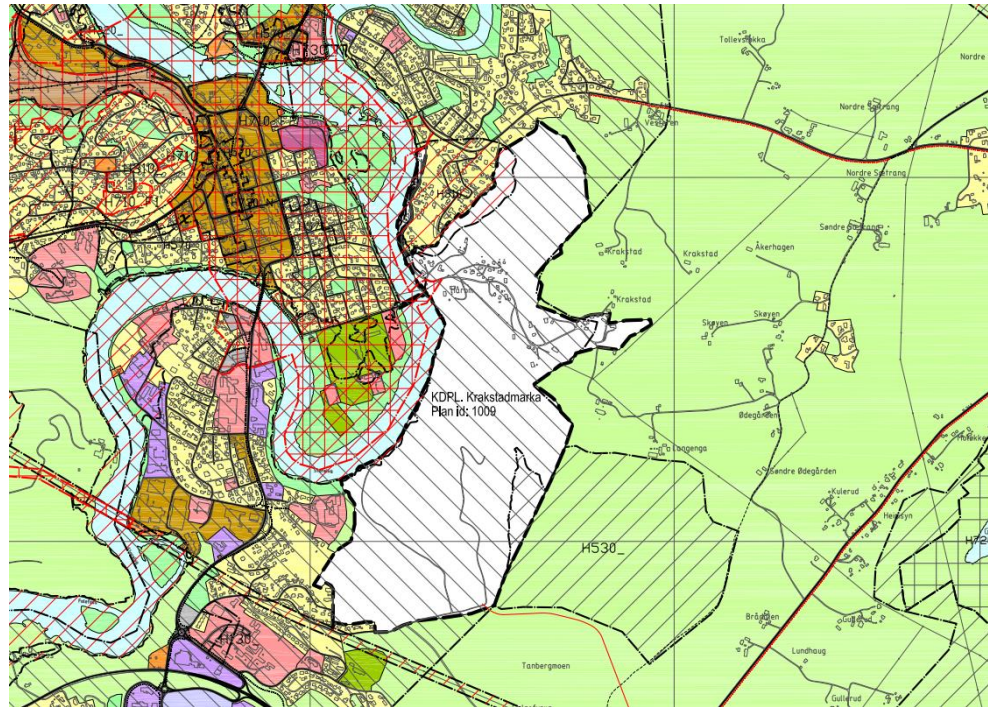
Kommuneplanens samfunnsdel  
2015-2030

- Arealdel (2019)





# 4 Kommunedelplaner for areal



1. Krakstadmarka
2. Ådalsfjella
3. E16 Nymoene-Eggemoen
4. E16 Eggemoen-Kleggerud





De nye utbyggingsområdene består av:

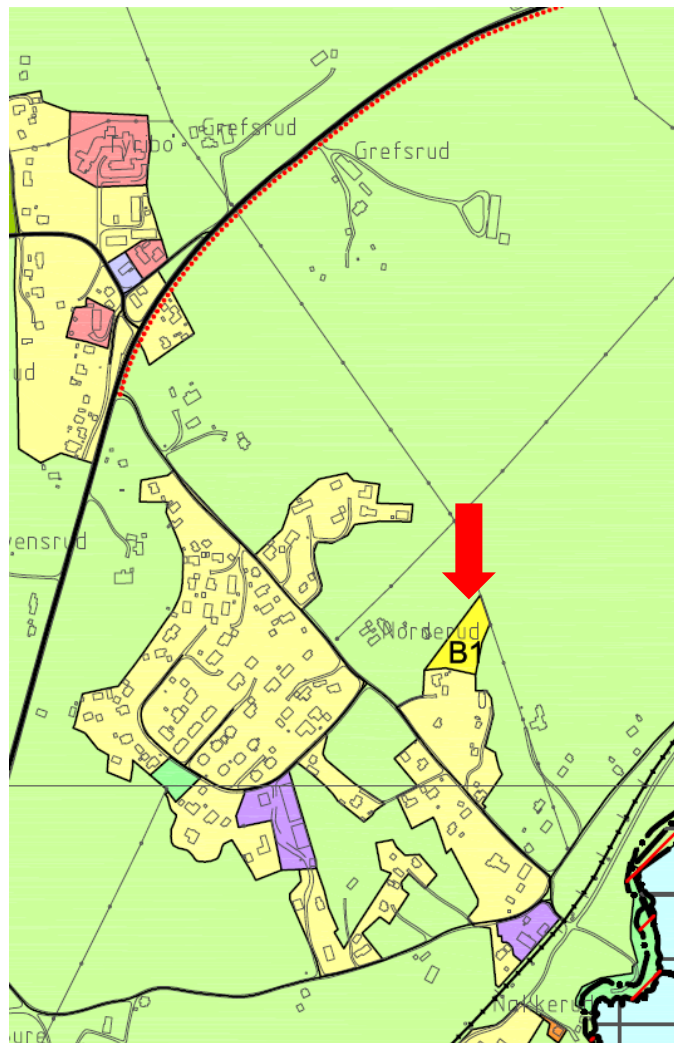
- 19 framtidige boligområder
- 4 næringsområder
- 3 utvidelser av masseuttak
- 2 områder for fritidsbebyggelse
- 1 utvidelse av campingplass (fritidsformål)



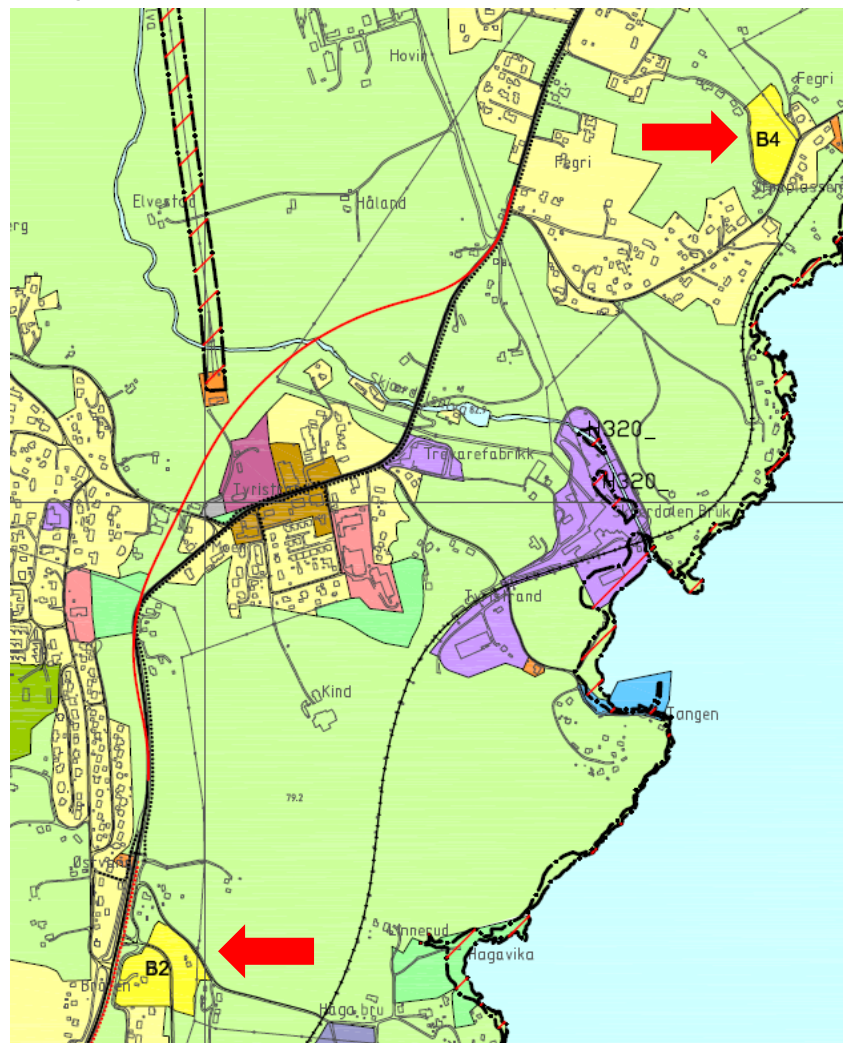
# Bolig – nye områder



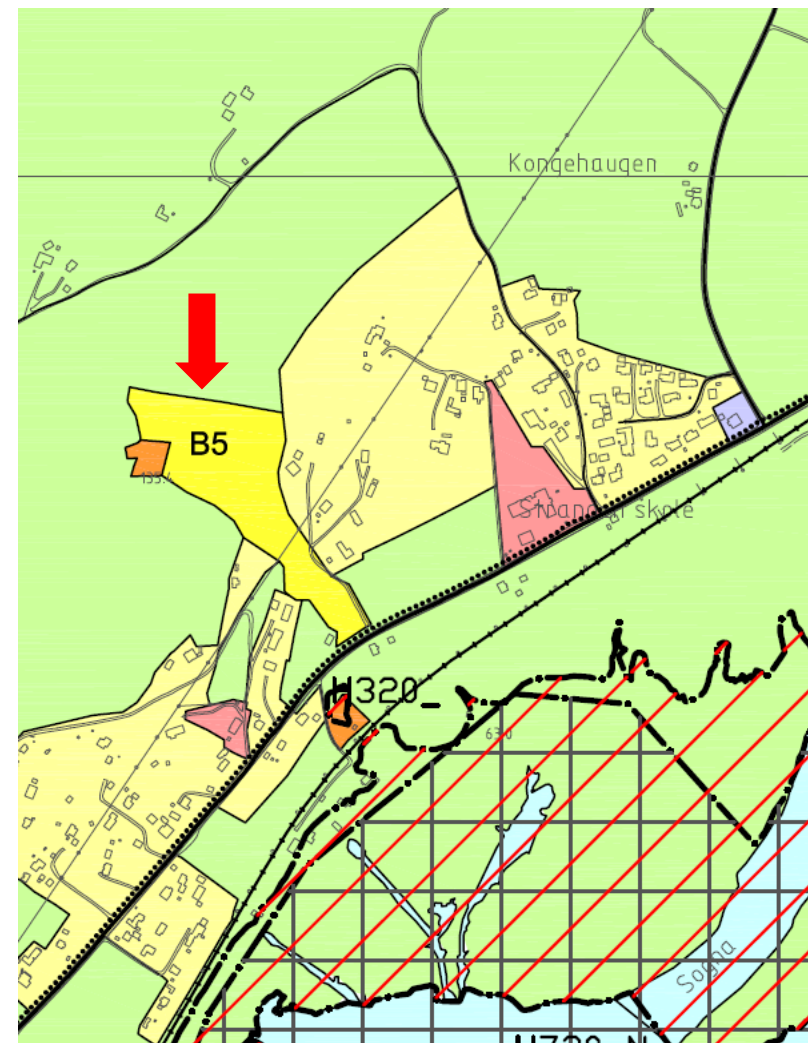
## Nakkerud



## Tyrstrand



## Ask

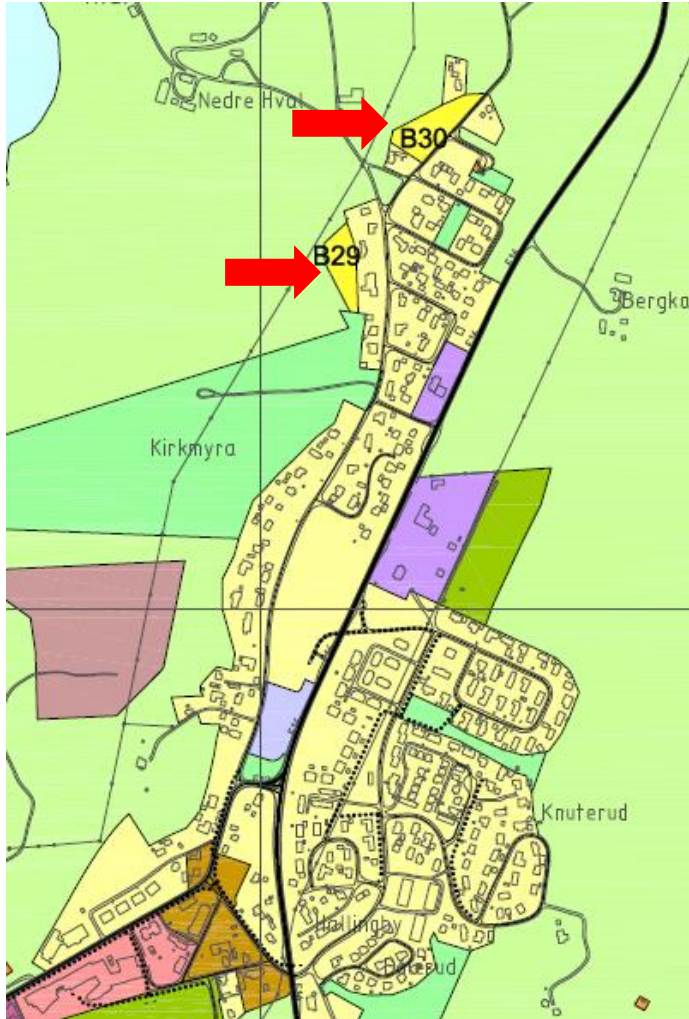




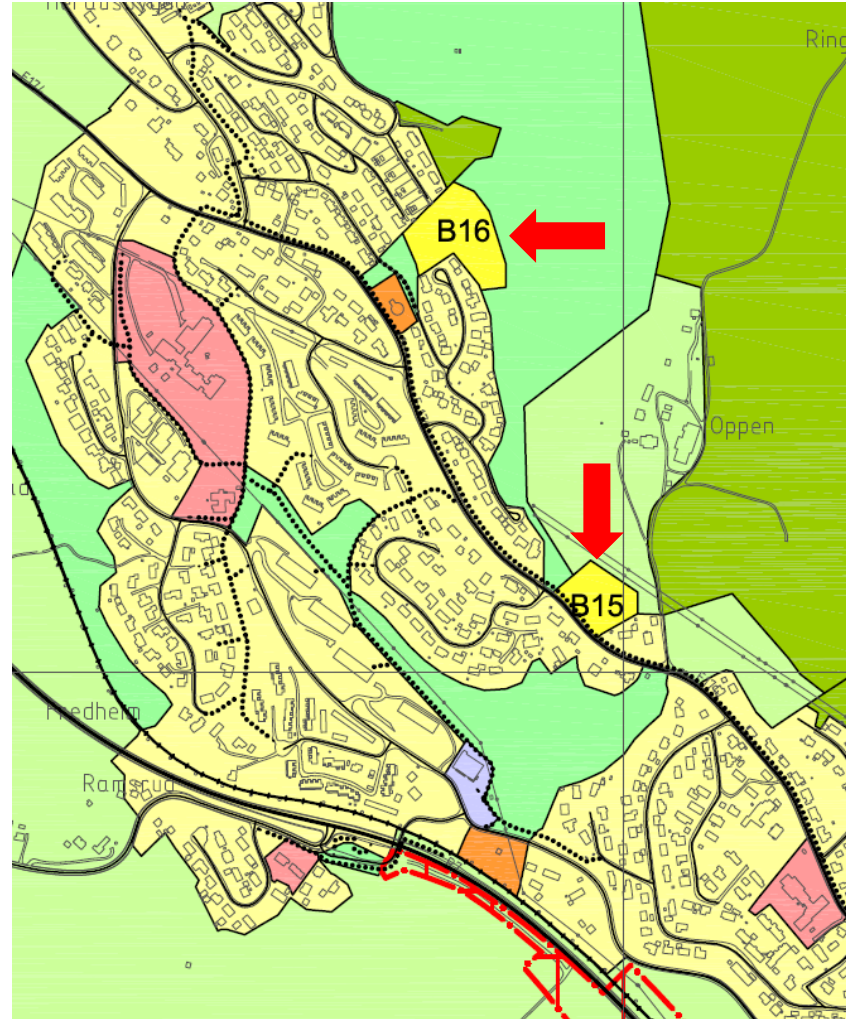
# Bolig – nye områder



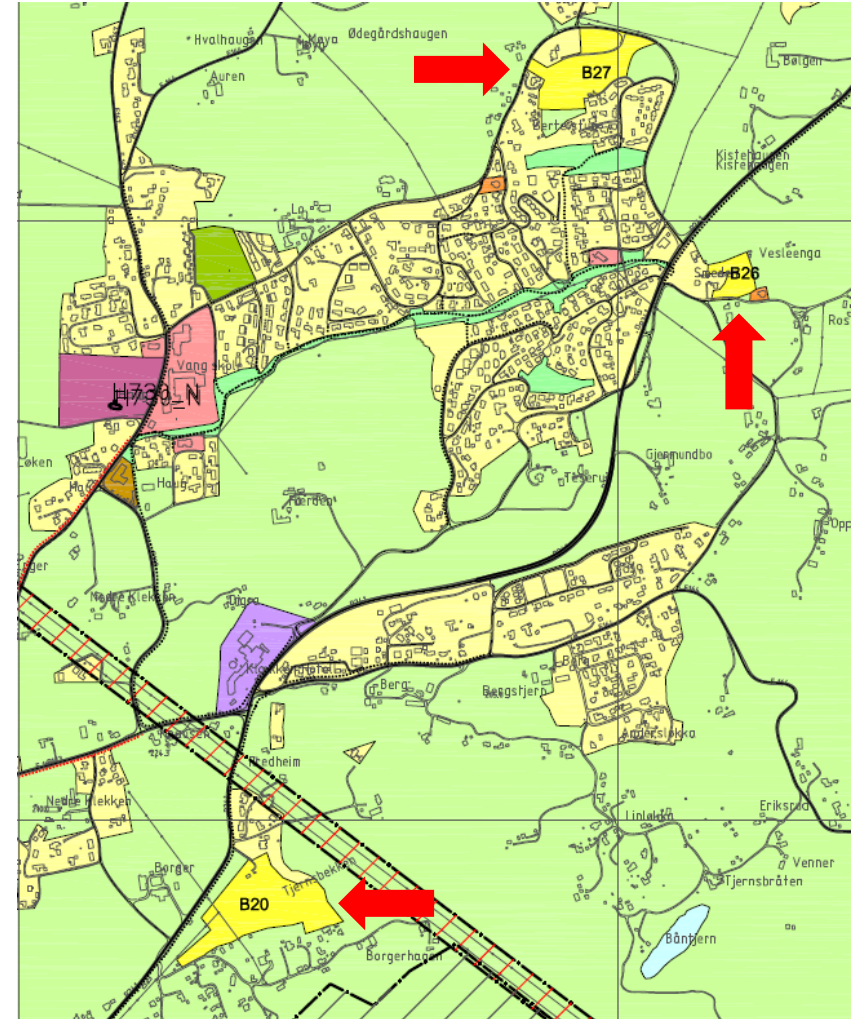
## Hallingby



## Heradsbygda



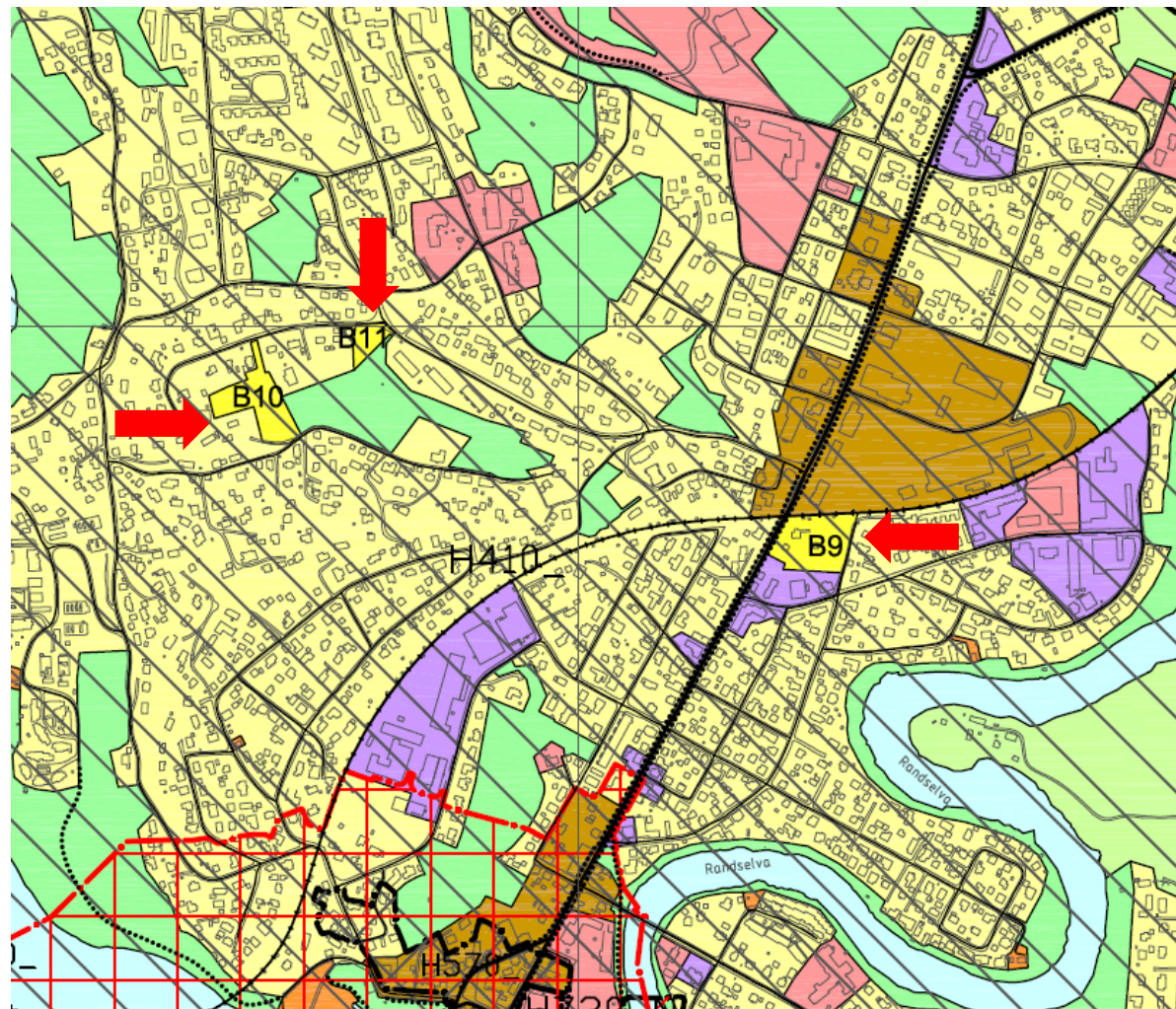
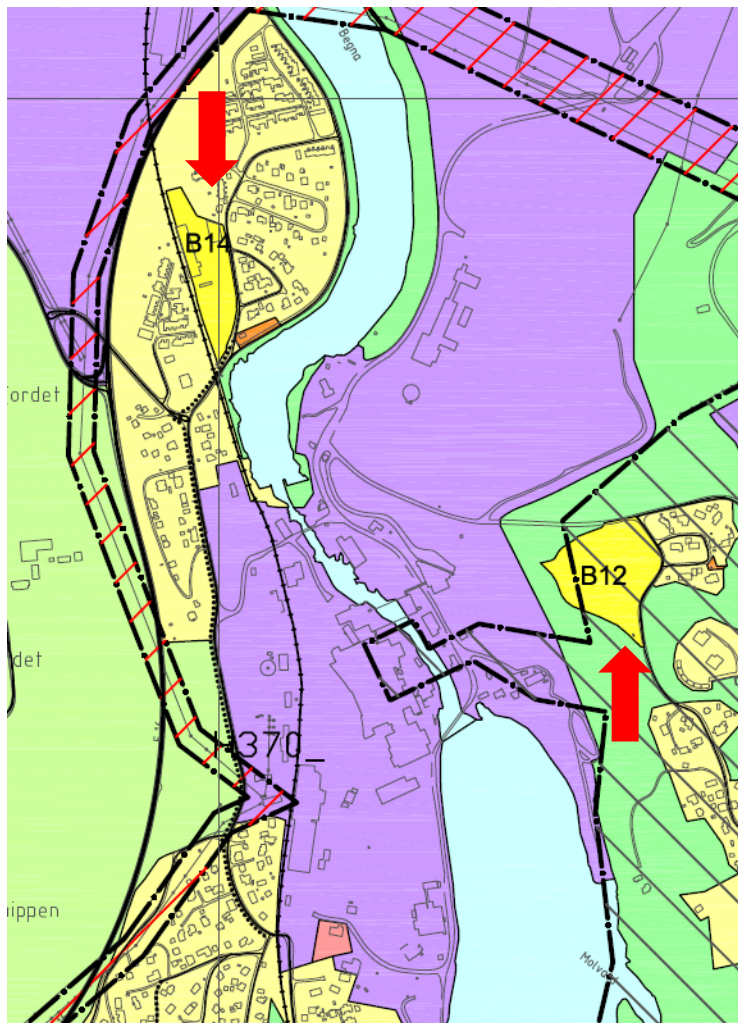
## Haugsbygd







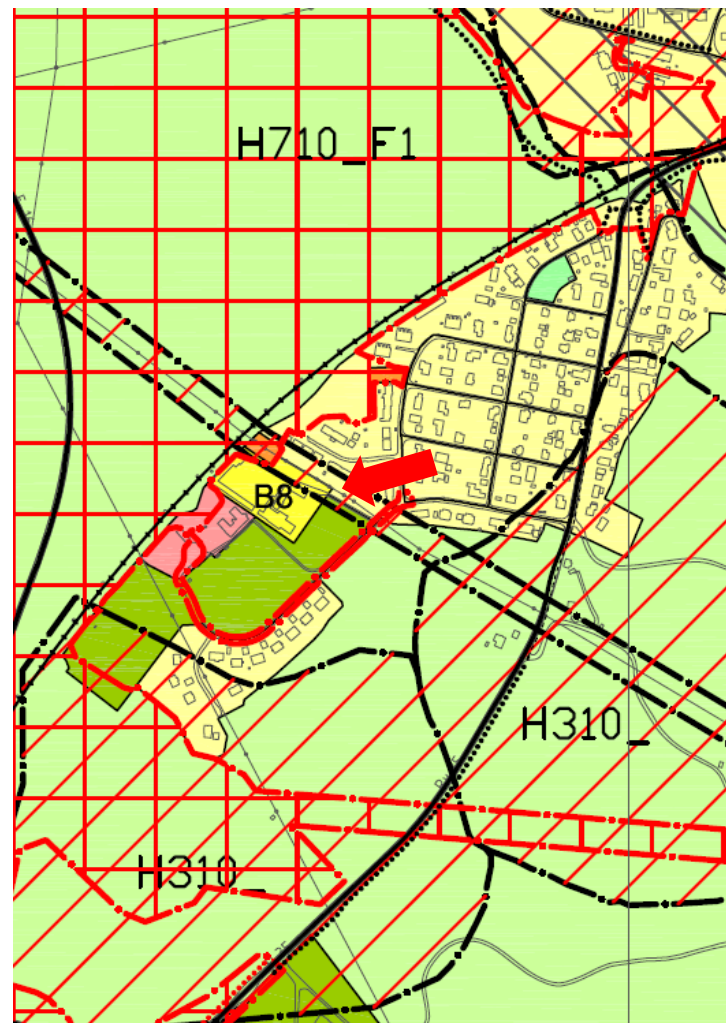
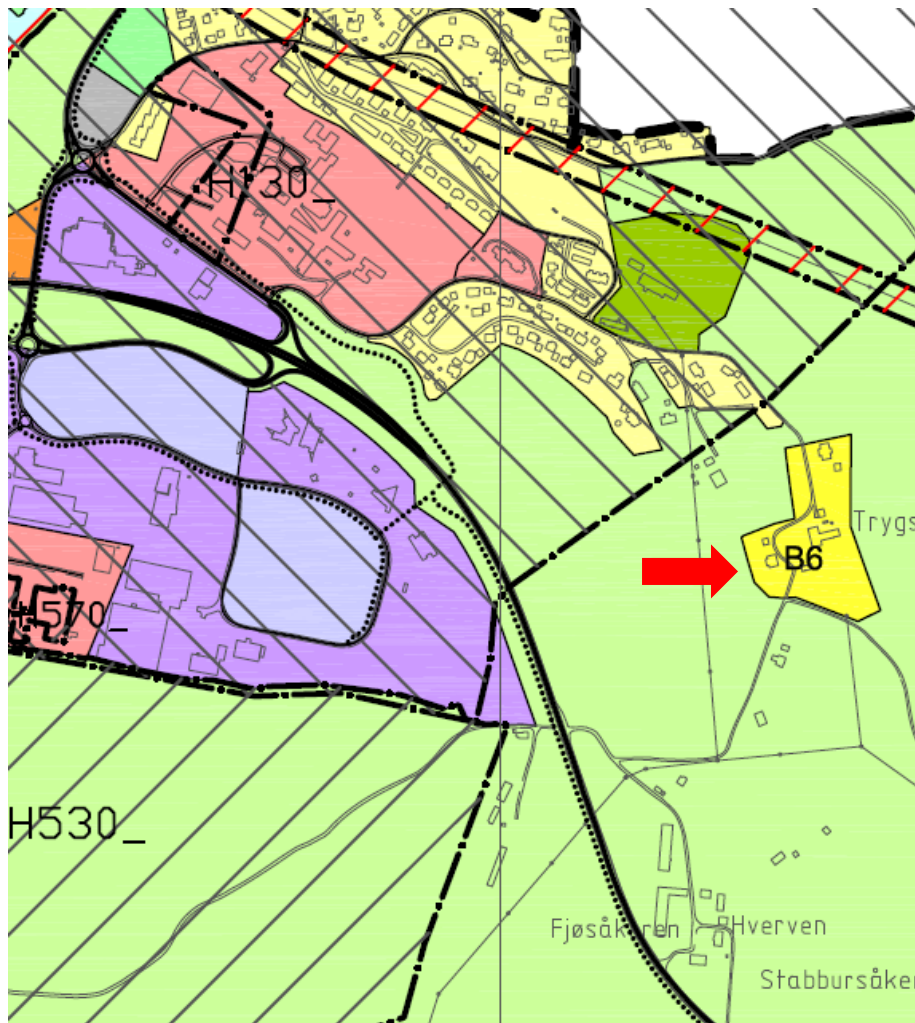
## Hønefoss nord



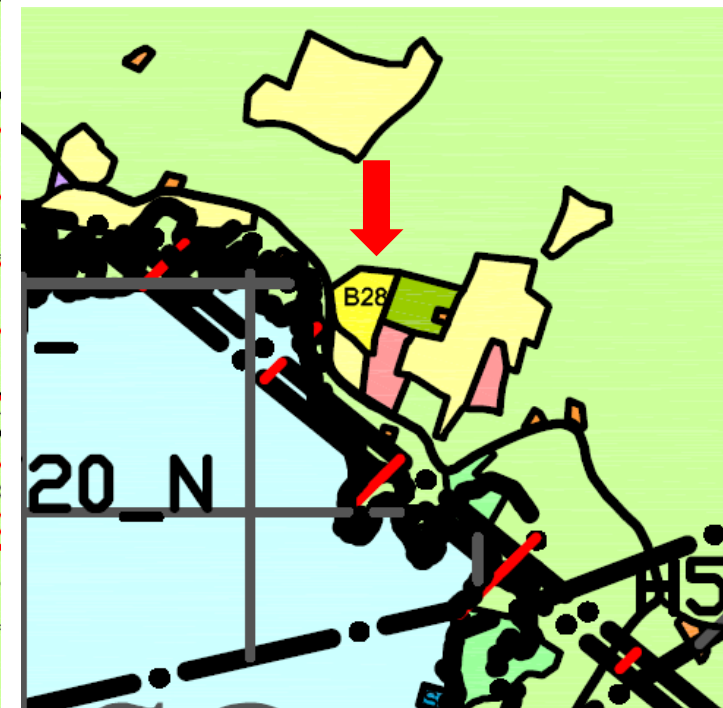




## Hønefoss sør



## Åsa

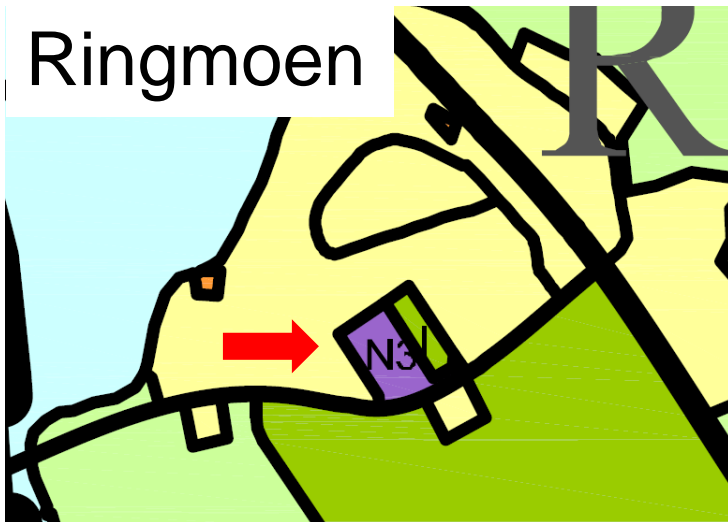




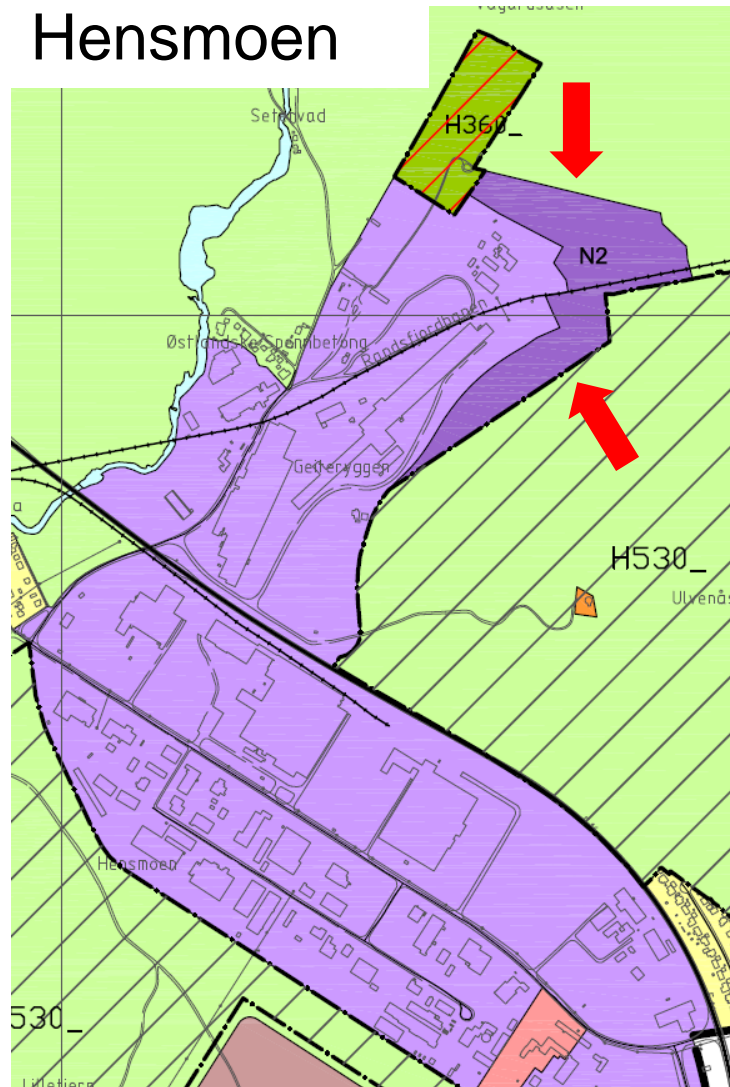
# Næring – nye områder



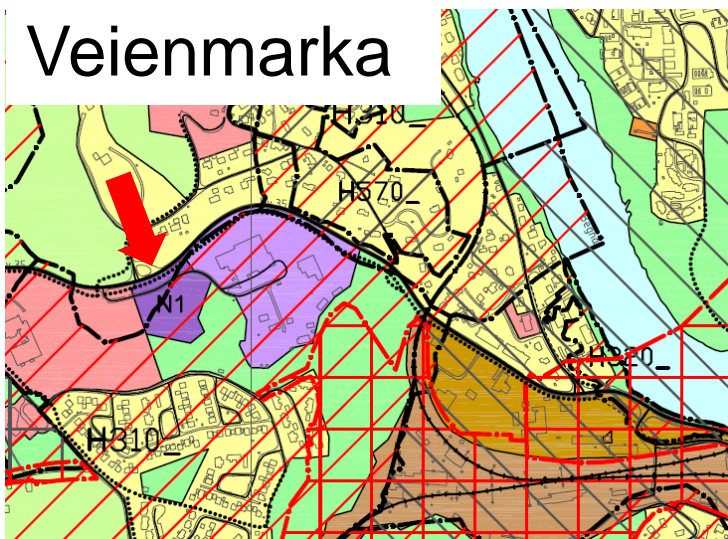
## Ringmoen



## Hensmoen



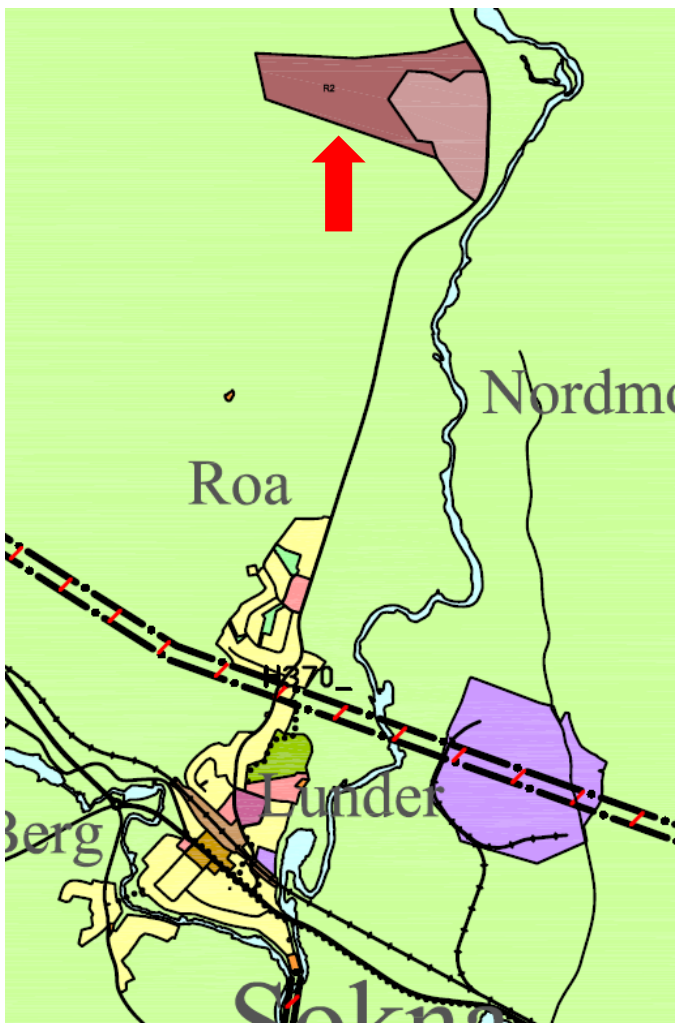
## Veienmarka



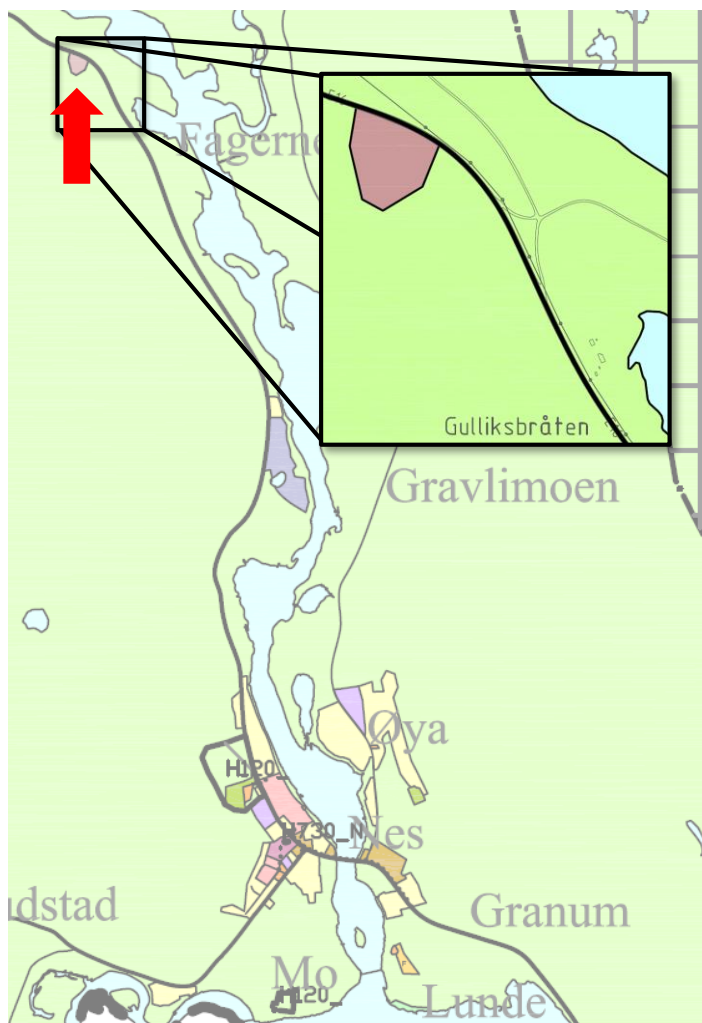
# Masseuttak – nye områder (utvidelser)



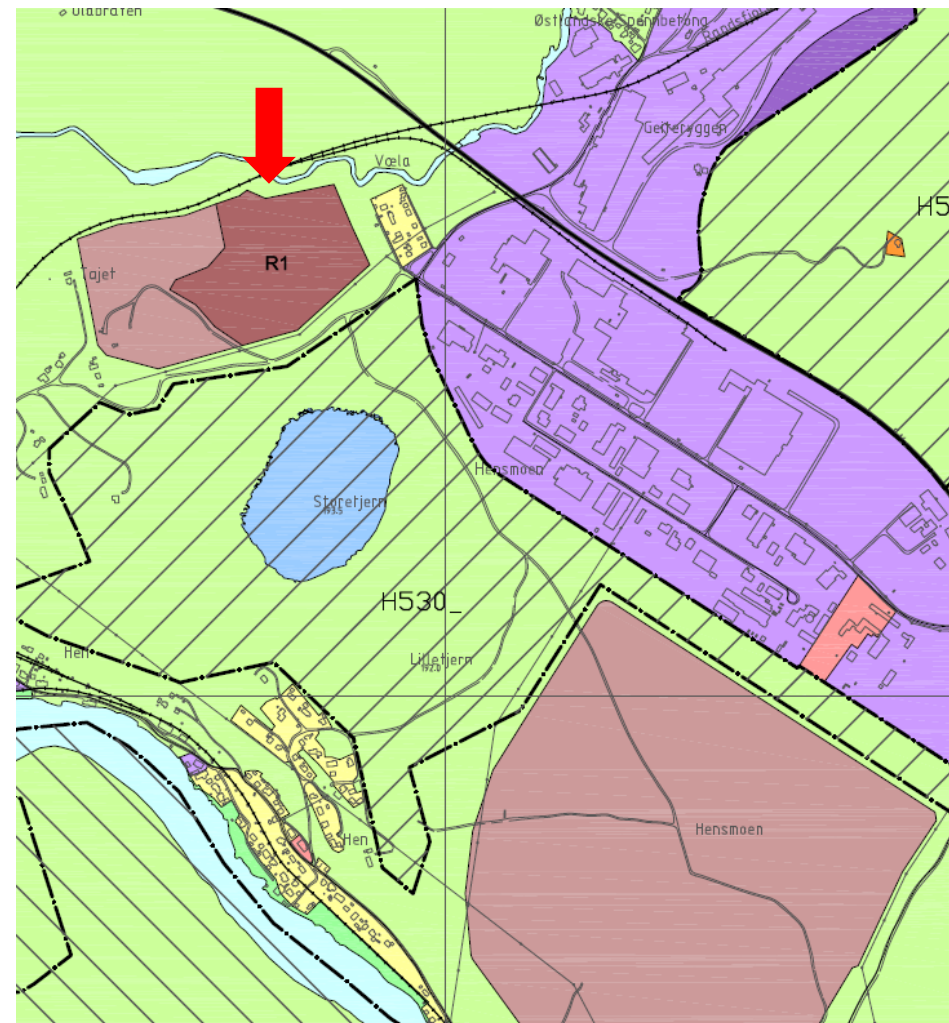
## Sokna



## Nes i Ådal



## Hensmoen





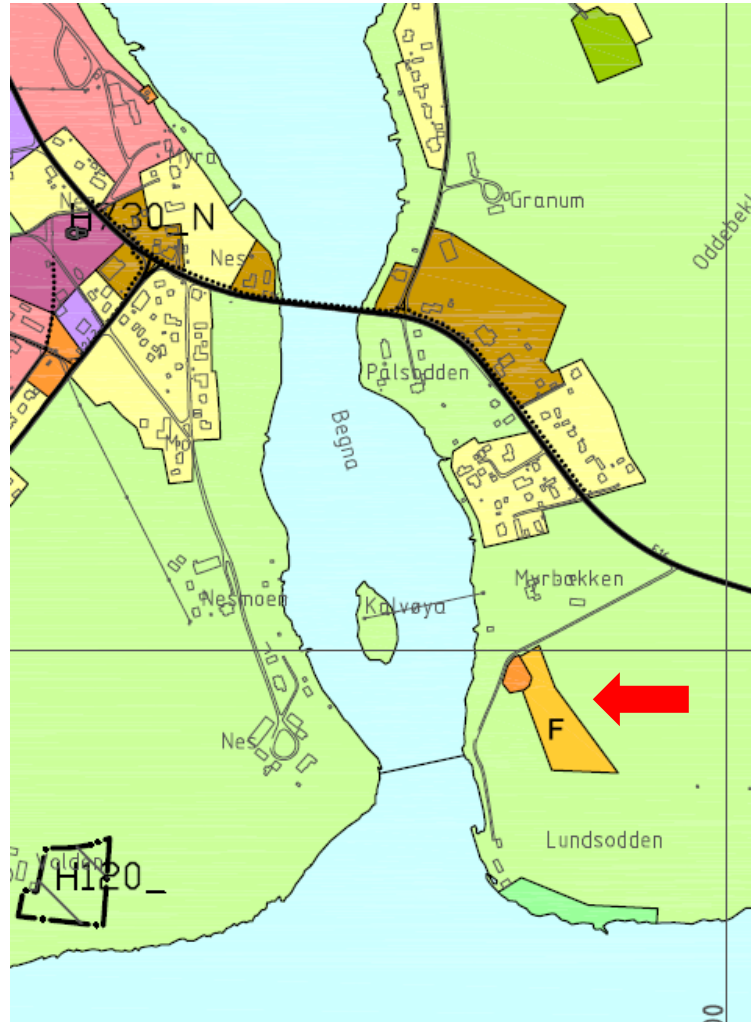
# Nye områder – fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål



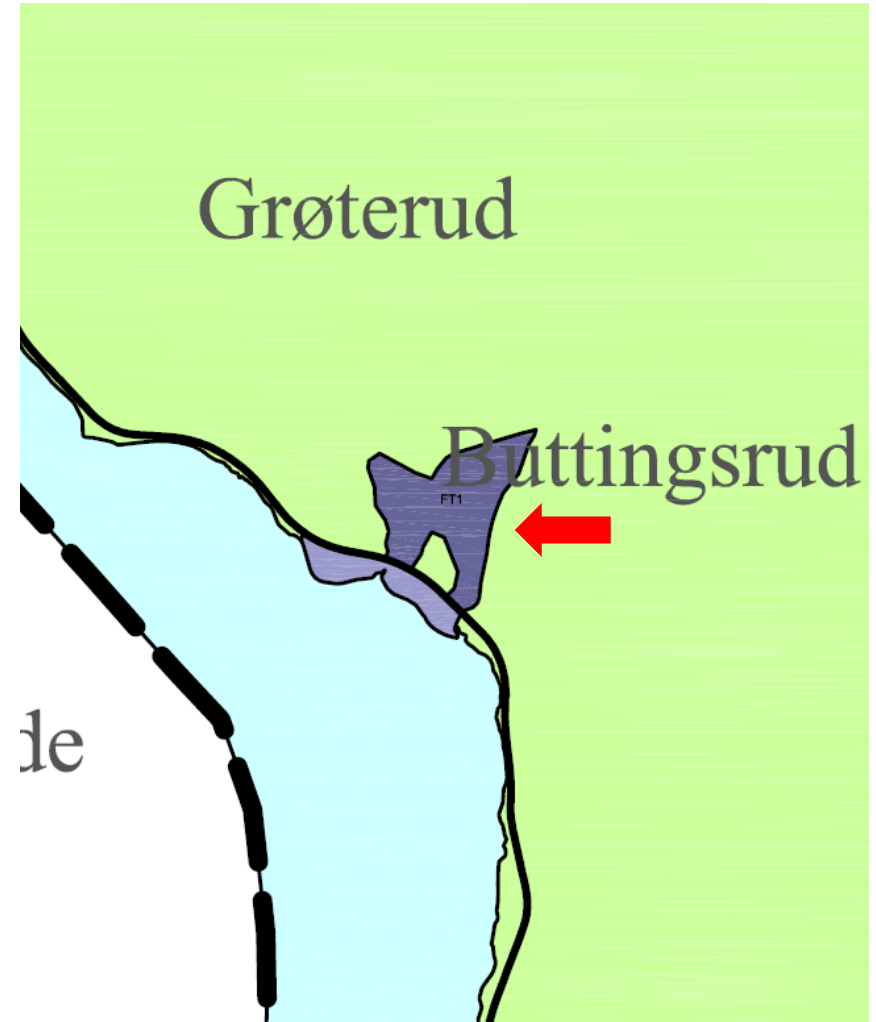
## Samsjøen



## Nes i Ådal (Lunde)



## Buttingsrud





# 343 reguleringsplaner

Hvor mange gjeldende reguleringsplaner har Ringerike kommune per 25.08.2020?

## **REGULERINGSPLANPROSESSEN**

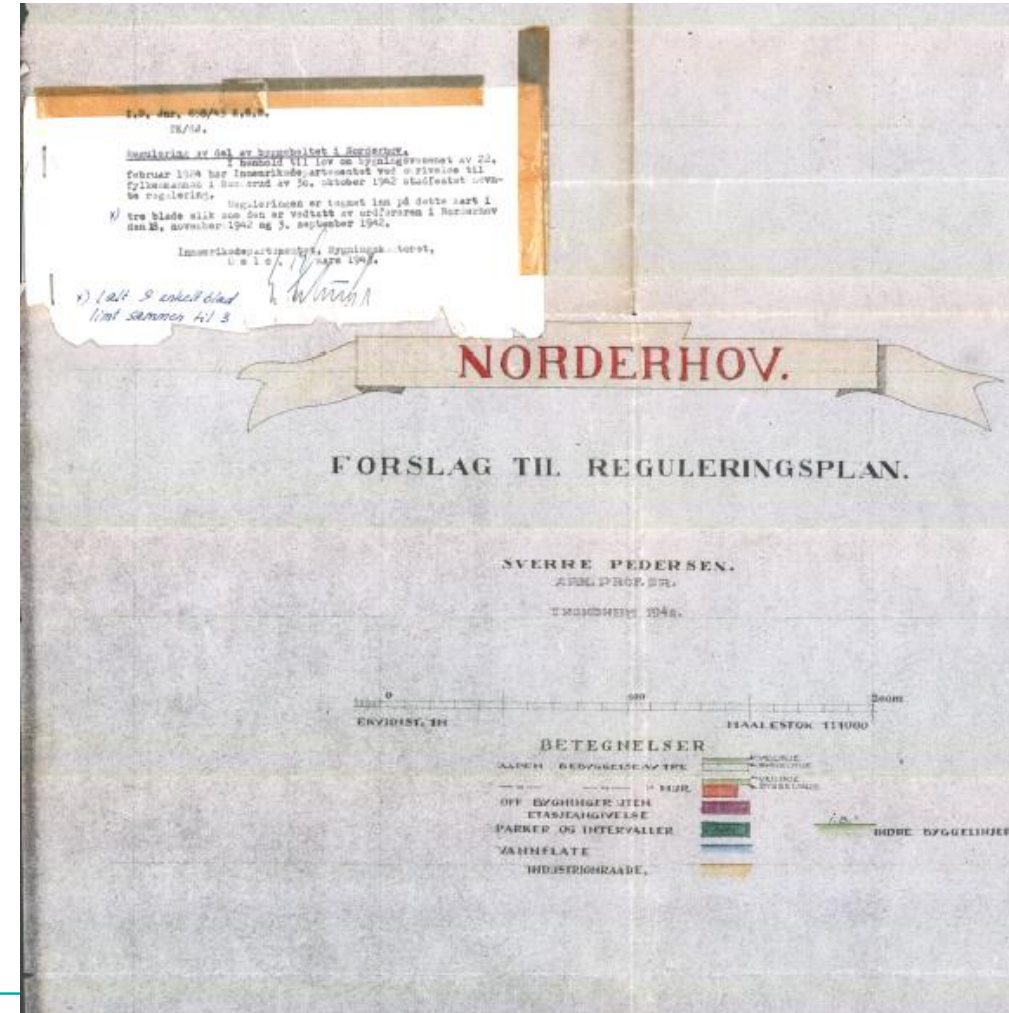




# Reguleringsplaner 1942 →



- Eldste reguleringsplanen er plan 11 vedtatt 30. oktober 1942





- Kommunestyret, HMA og Strategi og plan.
- Kommunen/rådmannen og kommuneplanlegger/saksbehandler.
- Forslagsstillere/utbyggere og grunneiere.
- Fagkyndig plankonsulent, jfr. kravet i plan- og bygningsloven § 12-3 siste ledd.
- Regionale myndigheter.
- Statlige fagmyndigheter.
- Naboer.
- Allmennheten, interesseorganisasjoner mv.



# Reguleringsplanprosessen u/planprogram



## Planoppstart

### Formell henvendelse

Forespørsel om oppstartsmøte og planinitiativ

### Internt oppstartsmøte

### Ordinært oppstartsmøte

## Oppstart

Varsel om planoppstart

## Planforslag og planbehandling

### Utarbeide planforslag

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse m. KU/ROS-analyse

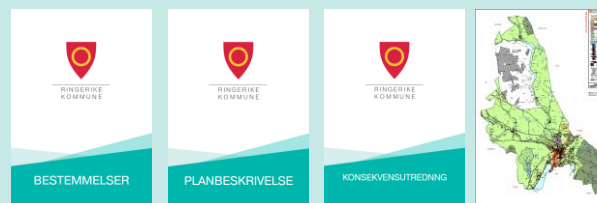
### 1. gangsbehandling

Høring og offentlig ettersyn av planforslag

### Bearbeide

### Sluttbehandling - vedtak

### Kunngjøring av planen





## Planoppstart

### Formell henvendelse

Forespørsel om oppstartsmøte og planinitiativ

### Internt oppstartsmøte

### Ordinært oppstartsmøte

### Oppstart

### Varsel om planoppstart

- a. *Formålet med planen*
  - b. *Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet*
  - c. *Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
  - d. *Utbyggingsvolum og byggehøyder*
  - e. *Funksjonell og miljømessig kvalitet*
  - f. *Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*
  - g. *Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid*
  - h. *Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
  - i. *Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
  - j. *Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
  - k. *Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte*
  - l. *Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt*
- I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:
- m. *Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative*
  - n. *Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).*
  - o. *Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?*









## Planoppstart

### Formell henvendelse

Forespørsel om oppstartsmøte  
og planinitiativ

### Internt oppstartsmøte

### Ordinært oppstartsmøte

### Oppstart

### Varsel om planoppstart

## Innhold i oppstartsmøtemal

1. Hensikten med planen
2. Planstatus
3. Planavgrensning
4. Aktuelle overordnede føringer
5. Krav til varsel om oppstart
6. **Informasjon og medvirkning**
7. **Internt oppstartsmøte**
8. **Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet**
9. Krav til planforslaget
10. Kart
11. Gjennomføring
12. **Kommunens foreløpig vurdering**
13. Fremdrift
14. Gebyr
15. Bekreftelser





# Planforslag og planbehandling

## Utarbeide planforslag

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse m. KU/ROS-analyse

## 1. gangsbehandling

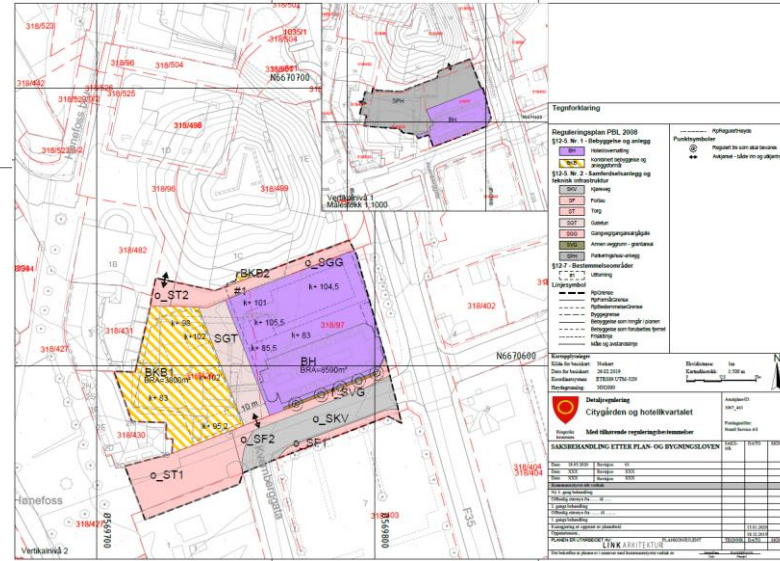
## Høring og offentlig ettersyn av planforslag

## Bearbeide

## Sluttbehandling - vedtak

## Kunngjøring av planen

 BESTEMMELSER	 PLANBESKRIVELSE	 KONSEKVENSTUTREDNING	
---	--	---	---



ei2 revidert 18.05.2020



RINGERIKE KOMMUNE  
Strategi- og utviklingsavdelingen

PLANBESKRIVELSE  
3007\_463  
Detaljregulering for  
Citygården og hotellkvartalet

Utarbeidet av Axel Ødegaard, LINK arkitektur AS, 20.04.2020, rev. 18.05.2020

### 1. Sammenheng

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for arealformål som åpner for etablering av nytt hotellbygg nord for Scandic, samt ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag. Planforslaget skal legge opp til tydeligere forbindelser, samt et mer bymessig uttrykk som ivaretar ambisjoner om kvartalsstruktur i området.

### 2. Bakgrunn

#### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for arealformål som åpner for etablering av nytt hotellbygg nord for Scandic, samt ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag. Planen ivaretar hensikten til Områderegulering Hønefoss med tilrettelegging for fremtidig etasjer i Hønefoss sentrum. Planforslaget skal legge opp til bedre utnyttelse av svært sentralt område i Hønefoss sentrum, skape nye byrom og tydeligere forbindelser, samt et mer bymessig uttrykk som ivaretar ambisjoner om kvartalsstruktur.

#### 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Hotell service AS, som eies av Siv ing MNIF Jan Solberg AS, Snubbdalen AS og Tronrud eiendom AS, Plankonsulent er LINK arkitektur AS.  
Prosjektledelse ivaretas av firma BA-tec AS.  
Hotell Service AS er eier av 318/97 (hotellkvartalet) og Siv ing MNIF Jan Solberg AS eier 318/429 (Citygården). Øvrige arealer eies av kommunen.

#### 2.3 Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med oppstartsmøte vurderte Ringerike kommune at planen ikke var konsekvensutredningspliktig. Planinitiativet berører viktig nasjonale kulturminner og kulturmiljøer med Søndre torv og Sparebankbygget (NB -område), og identitetskapende kulturminner og kulturmiljø i Hønefoss, deriblant Byggergården og Bryggerkelleren. Det ble derfor vurdert at konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal utredes og beskrives som del av planbeskrivelsen.

### 3. Planprosessen

#### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### § 2.1 Universell utforming

- Bygninger og alle utomhusområder som skal være tilgjengelig for publikum, skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhjemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår.
- Hensynet til universell utforming må avveies i forhold til kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming med materialbruk tilpasset kulturminnet/omgivelsene.

#### § 2.2 Kulturminner

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

#### § 2.3 Blågrønn struktur

- Blågrønne løsninger skal blant annet gi økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering, ivareta naturmangfold og klimatilpassing, og generert bidra til gode byroms- og uteromskvaliteter.
- Eksisterende treerike mot Kirkegata reguleres til bevaring. I anleggsfasen skal trær som skal bevares sikres med fysisk beskyttelse (jf § 2.5).

#### § 2.4 Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur

- Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.
- Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.
- Innenfor planområdet skal det etableres til sammen 1400 m<sup>2</sup> blågrønne tak.
- Fierfunksjonelle løsninger skal etterstrebes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolum eller vannspeil.
- Vegetasjonen skal tiltrekke seg pollinerende insekter.

## En fullstendig plandokumentasjon består av

1. Plankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjoner
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
6. Nødvendige utredninger/registreringer, avklares i oppstartsmøtet:
  - o Arkeologiske registreringer
  - o Naturfaglige registreringer
  - o Ledningsplaner
  - o Støyutredninger
  - o Trafikale vurderinger
  - o Flomvurderinger
  - o Eventuelt andre forhold som er relevant i saken





## Planoppstart

### Formell henvendelse

Forespørsel om oppstartsmøte og planinitiativ

### Internt oppstartsmøte

### Ordinært oppstartsmøte

### Oppstart

### Varsel om planoppstart

## Planforslag og planbehandling

### Utarbeide planforslag

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse m. KU/ROS-analyse

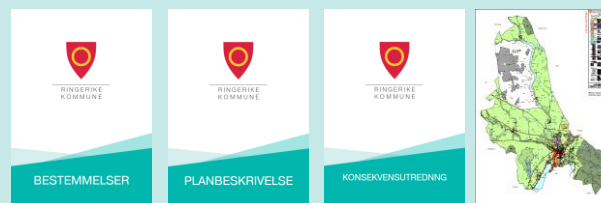
### 1. gangsbehandling

Høring og offentlig ettersyn av planforslag

### Bearbeide

### Sluttbehandling - vedtak

### Kunngjøring av planen





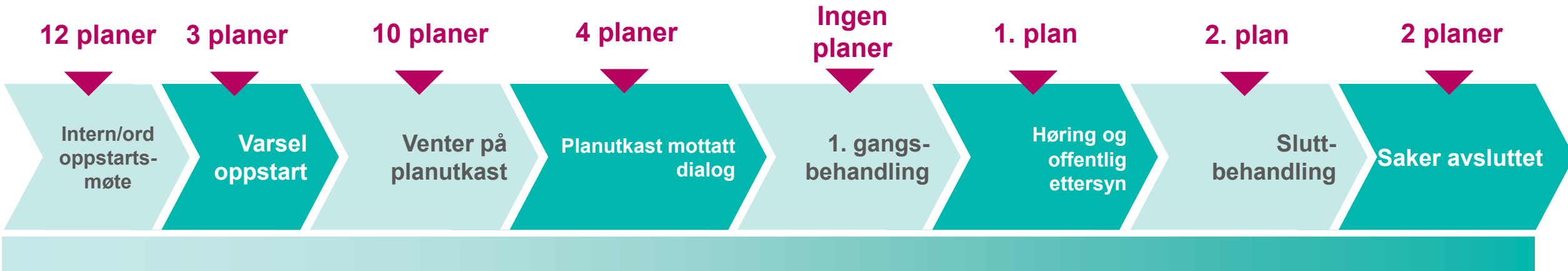
---

# PÅGÅENDE PLANPROSESSER





# Pågående planprosesser – aktive saker



# Avslutning og takk!



RINGERIKE  
nærmest det meste



---

RINGERIKE  
KOMMUNE