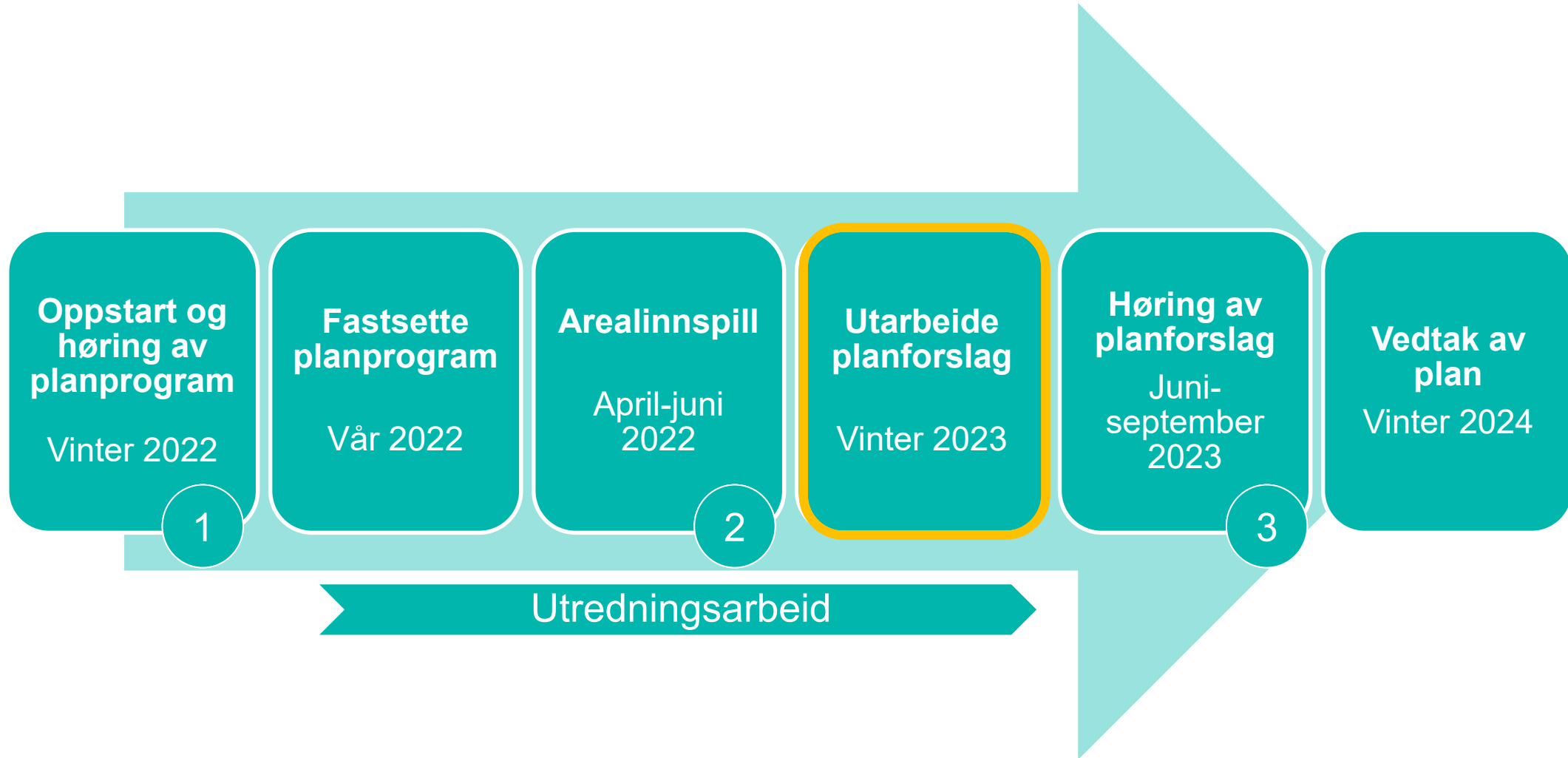




Kommuneplanens arealdel – Hønefoss sør

Ass. kommunedirektør Heming Rudrud Herdlevær
Formannskapetets strategi og plan 19. april 2023

Her er vi nå





Mai Informasjon om planforslaget

- HMA 8. mai
- Formannskapetets strategi og plan 16. mai

Juni 1. gangsbehandling av planforslaget

- HMA 5. juni
- Formannskapetets strategi og plan 14. juni

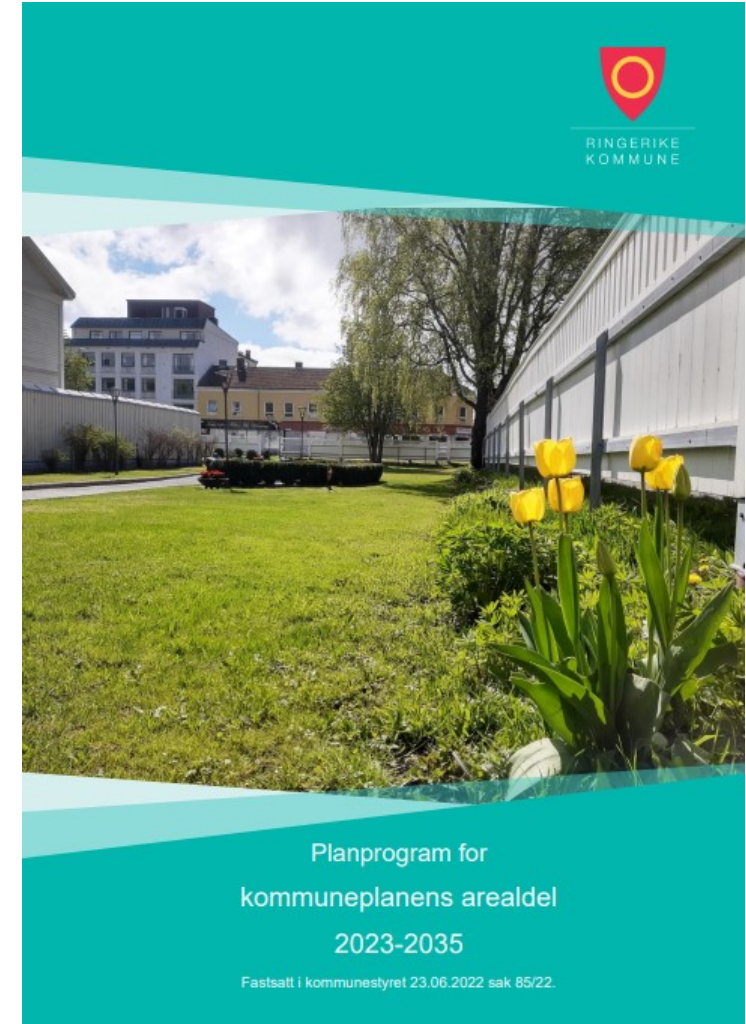


HØNEFOSS SØR – FORELØPIGE VURDERINGER





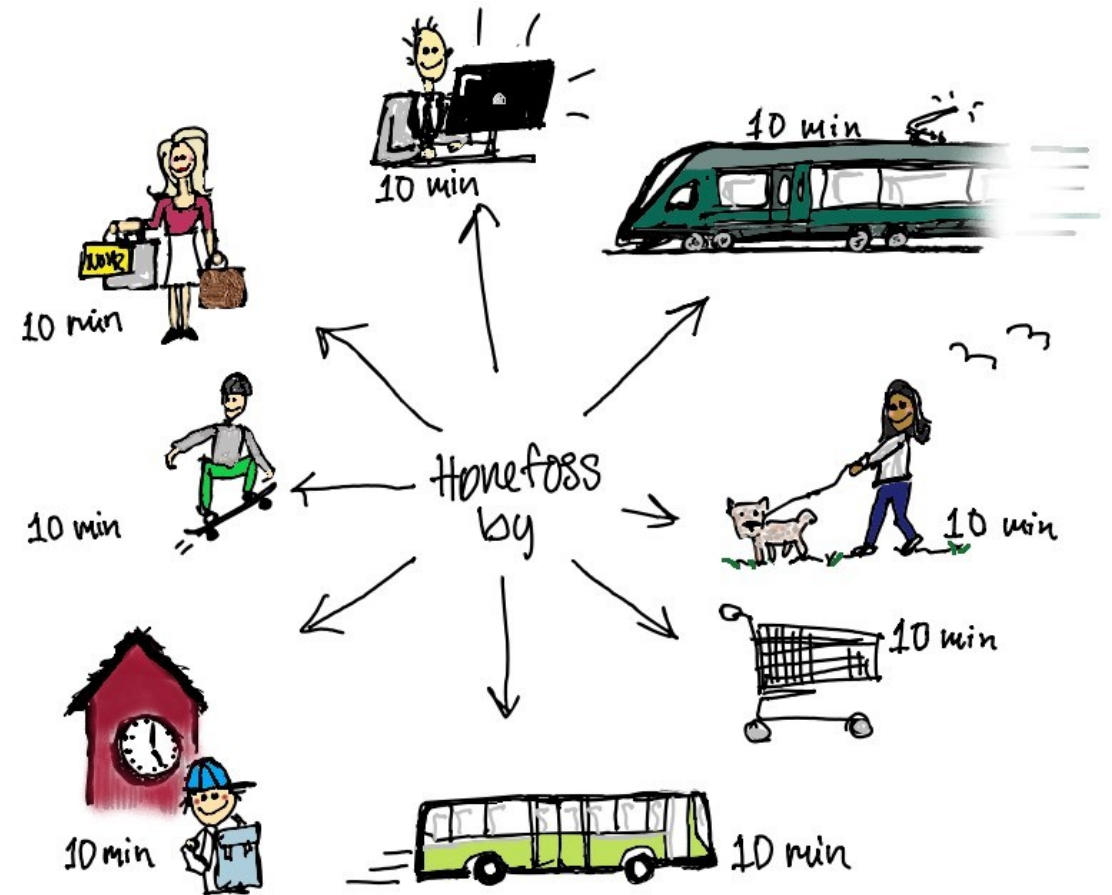
- Planprogrammet sier at vi i arealdelen skal
 - avklare om det er næringsområder som bør transformeres til boligformål
- Vurderer tre områder som aktuelle
 - Asbjørnsens gate
 - Ankersgate
 - Eikli – *omfattende*
- Oppfatter at det er bred enighet om den overordnede intensjonen.



Hva jobber vi for å få til?



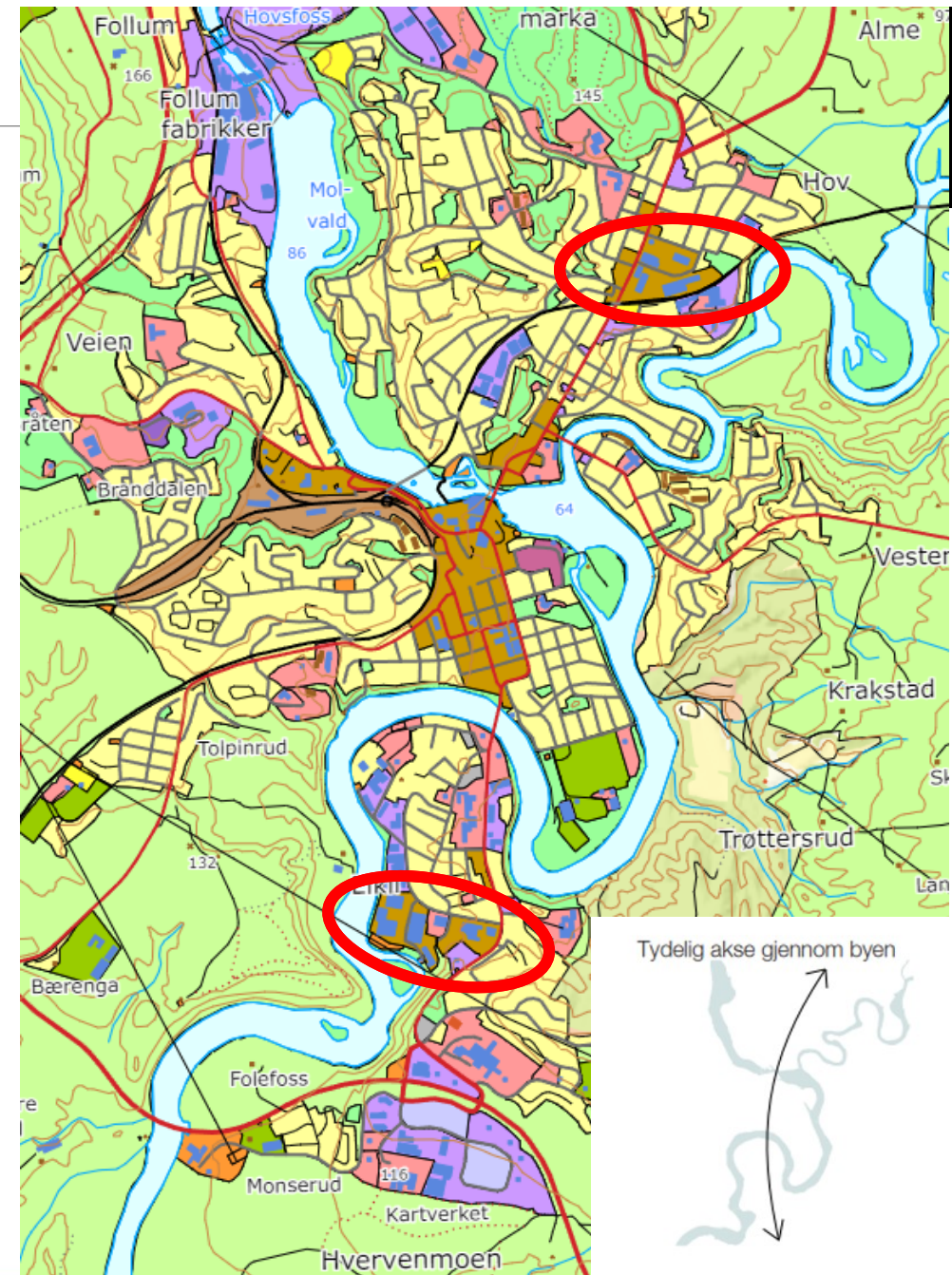
- **Helhetlig utvikling av by og tettsteder**
- **Utvikling innenfra og ut**
- Tilrettelegge for **gående og syklende** - sikre god tilknytning til sentrum og boligområder.
- **Gode boligsosiale forhold**
- **Styrke folkehelse og livskvalitet** - attraktive bomiljøer, nærmiljøer og sosiale møteplasser.



Sentrumsformål i Hønefoss

- Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.
- Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Utdrag fra kommuneplanbestemmelsene § 6.3



Sentrumsformål i Hønefoss

Tre områder avsatt til sentrumsformål.

Hønefoss sentrum

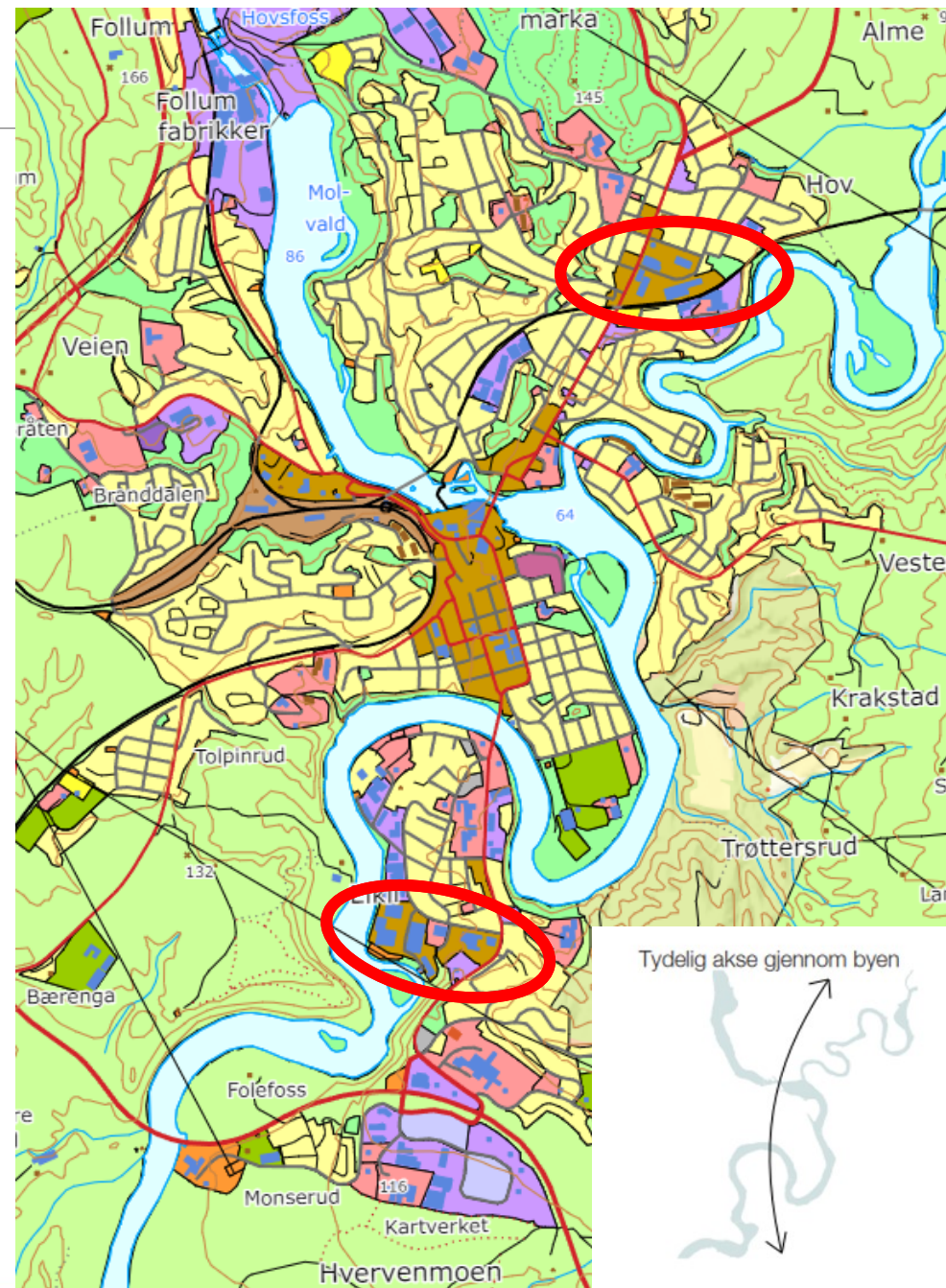
Øvre Hønengata

- Skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen.
- Det tillates virksomheter som underbygger denne funksjonen.
- Det kan også tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

Eikli/Dalsbråten

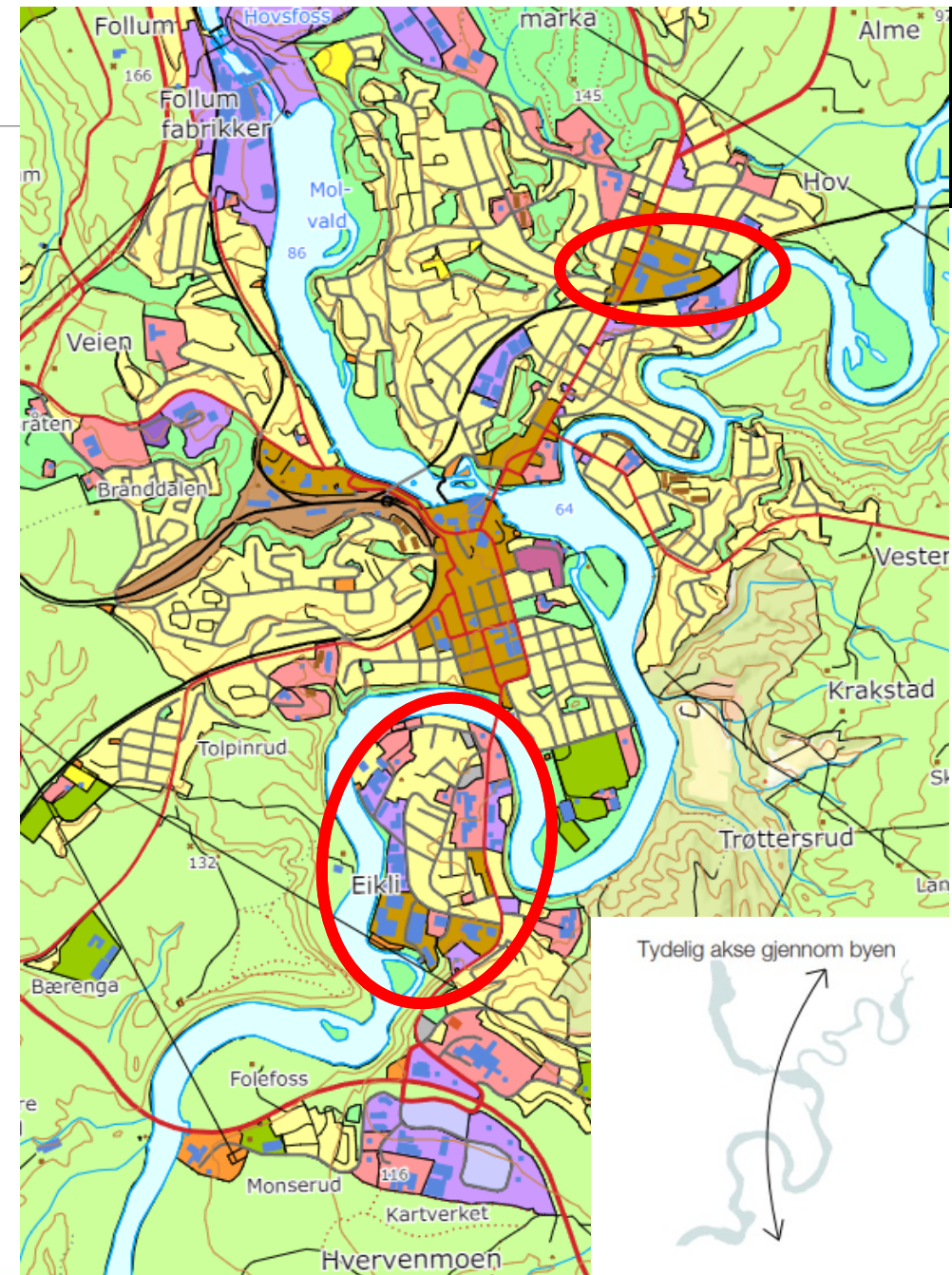
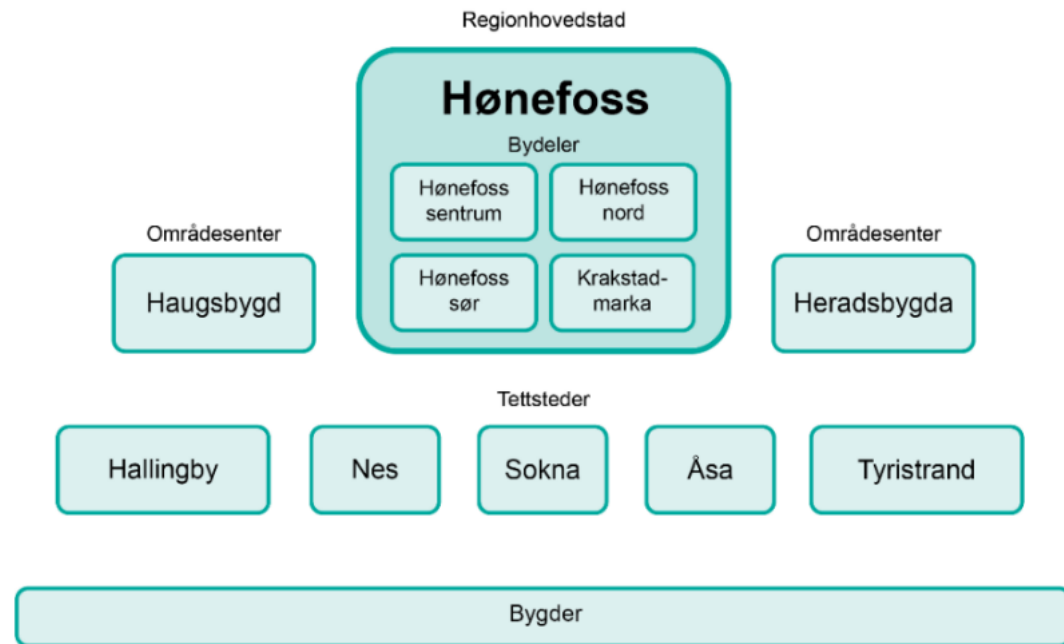
- Industri- og kontor- og forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

Underpunkter er hentet fra retningslinjer til områdene i tidligere kommuneplaner.



Hva skal Hønefoss sør være?

- Samfunnsdelen deler stedene inn i kategorier
- Hønefoss sør = **bydel**.
- Hvordan skal bydelene samspille med resten av byen?



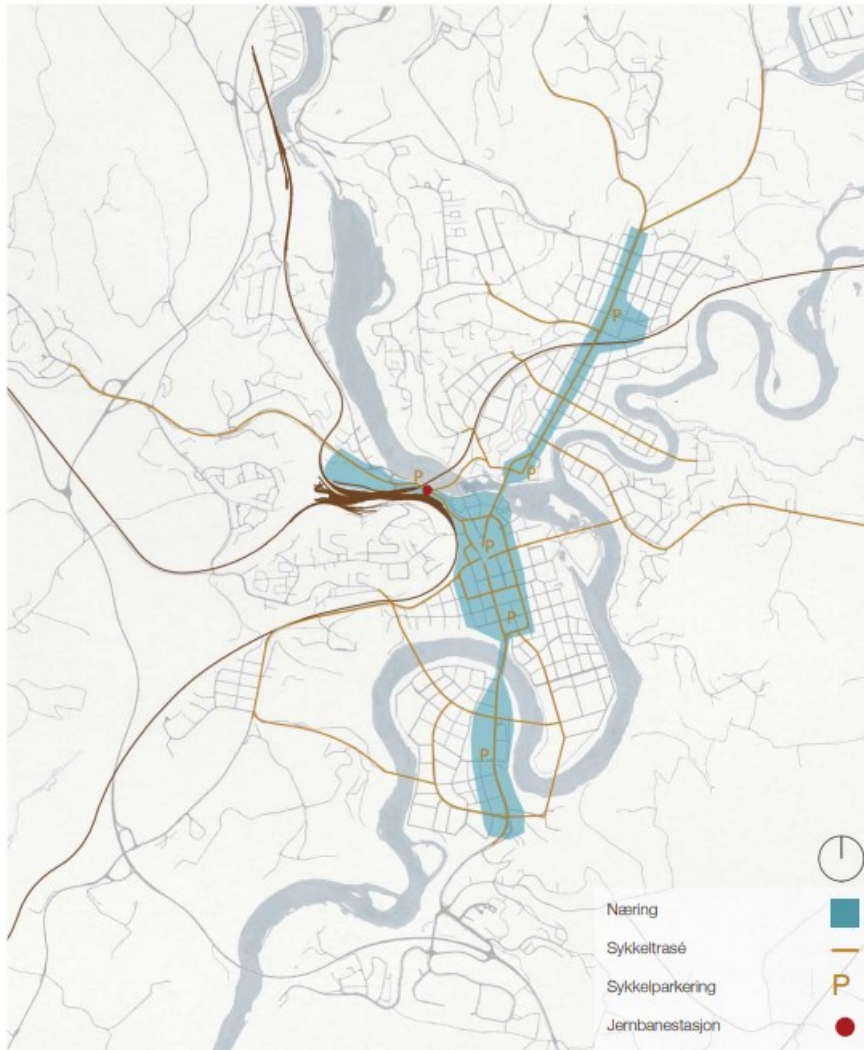
Foreløpige vurderinger - spørsmål som må avklares



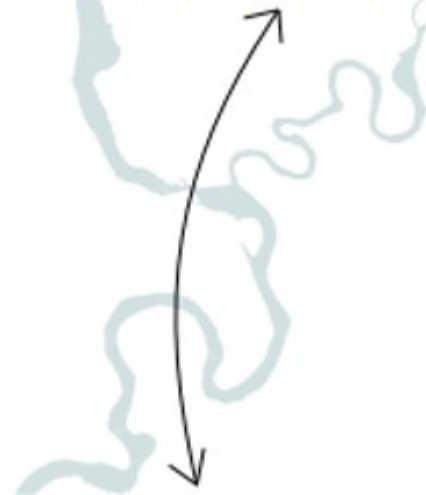
- **Forholdet til resten av byen**
 - Et område med en rekke funksjoner og brukere i dag (barneskole, barnehager, vgs., USN, studentboliger)
 - Potensial for fortetting og transformasjon (flere mennesker enn i dag)
 - Hvordan skal arealene langs Osloveien brukes?
- **Offentlige funksjoner** og kommunens egne arealbehov. (Ungdomsskole, helsebygg)
- **Boliger** - hvor, antall, boligtyper, hvor bør det ikke fortettes?
- **Næring**
 - skal det fortsatt være noe næringsvirksomhet i området? (type og beliggenhet)
 - hvor skal virksomhet som ønskes ut av området flytte?
- **Grønnstruktur** og møteplasser, elvelangs, båtutsett m.m.
- **Gatestruktur**, kvartalstruktur
- **Bebyggelsesstruktur**, type bebyggelse og tetthet
- Annen **infrastruktur**, innfartsparkering?
- **Gjennomføring** - felles planlegging, trinnvis utbygging, grunneiersamarbeid, bidrag til infrastruktur m.m.



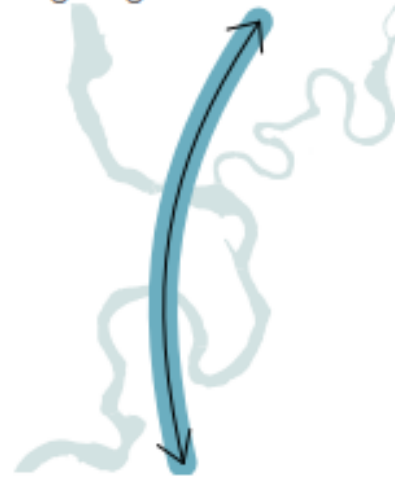
Lokalisering av tjenester, næring og kontorer i byen



Tydlig akse gjennom byen



Næring langs hovedaksen



Samfunnsdel, arealstrategi og næringsplan:

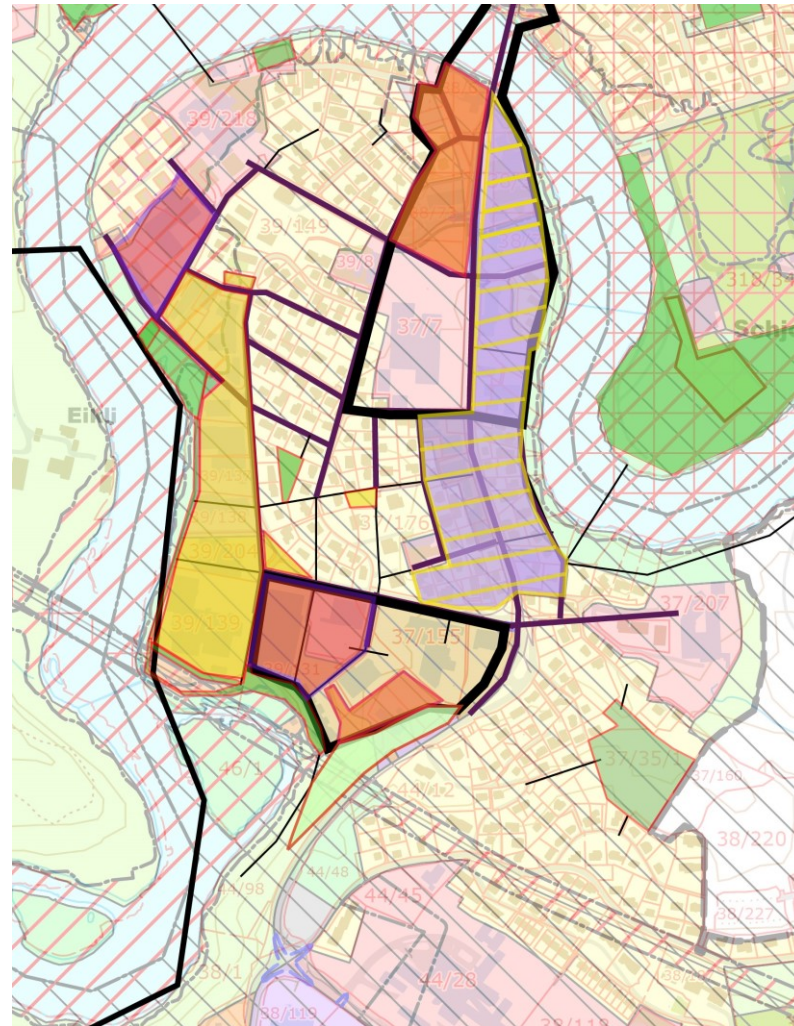
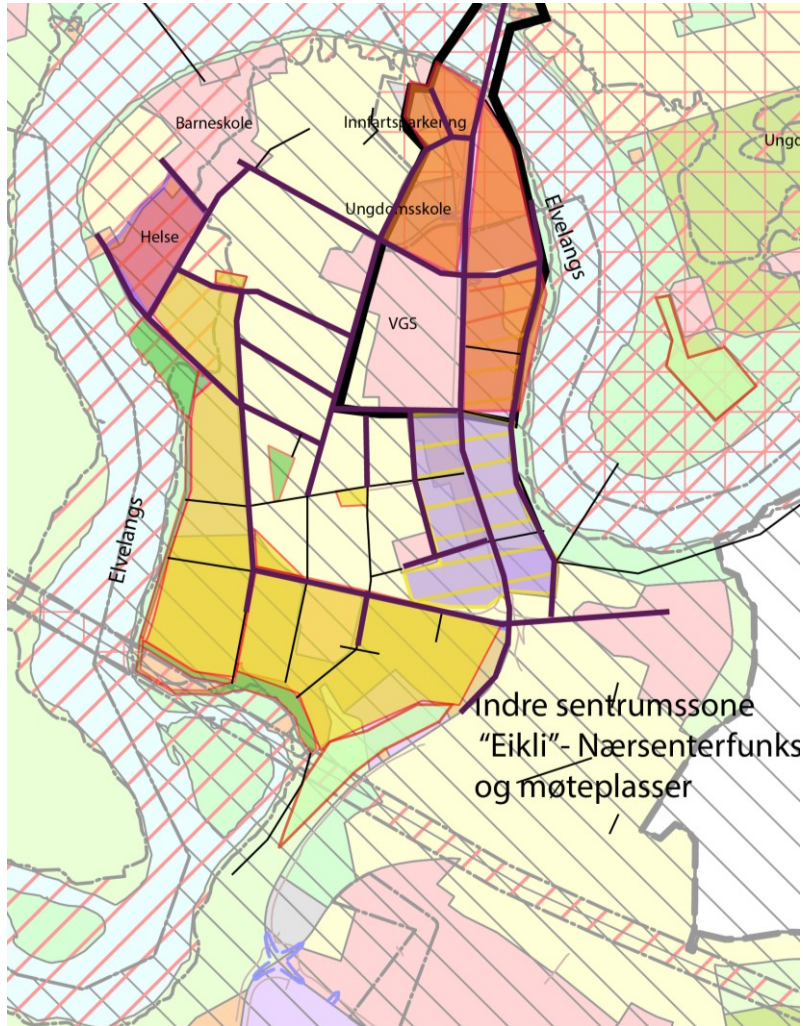
- Satsingsområder for næringsutvikling er Hønefoss sentrum + definerte næringsområder.
- Kontorarbeidsplasser i indre sentrumssone i Hønefoss og tettstedene.

Byplanen

- Styrke sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser



Foreløpige vurderinger viser flere mulige plangrep



Eksempler på plangrep

- Krever nærmere vurderinger, prosess og medvirkning for å avklare.

Behov for videre planlegging



- Transformasjon er en langsiktig prosess og krever helhetlig planlegging
 - Kan gå over flere tiår. Må sikre bokvalitet underveis, samtidig et helhetlig sluttresultat.
 - Sikre forutsigbarhet
 - Ivareta overordnede strukturer
- Flere planinitiativ i området.
 - «Frimerkeplaner» - tar ressurser, vanskelig å sikre helhet.
 - Nødvendig å sette utvikling på vent i påvente av avklaringer.
- Flere aktører og grunneiere.
 - Ulike interesser og tidsperspektiv.
 - Finne løsninger som gir forutsigbarhet både for innbyggere, grunneiere, næringsdrivende m.m.

Det er behov for en helhetlig plan for utvikling av Hønefoss sør.





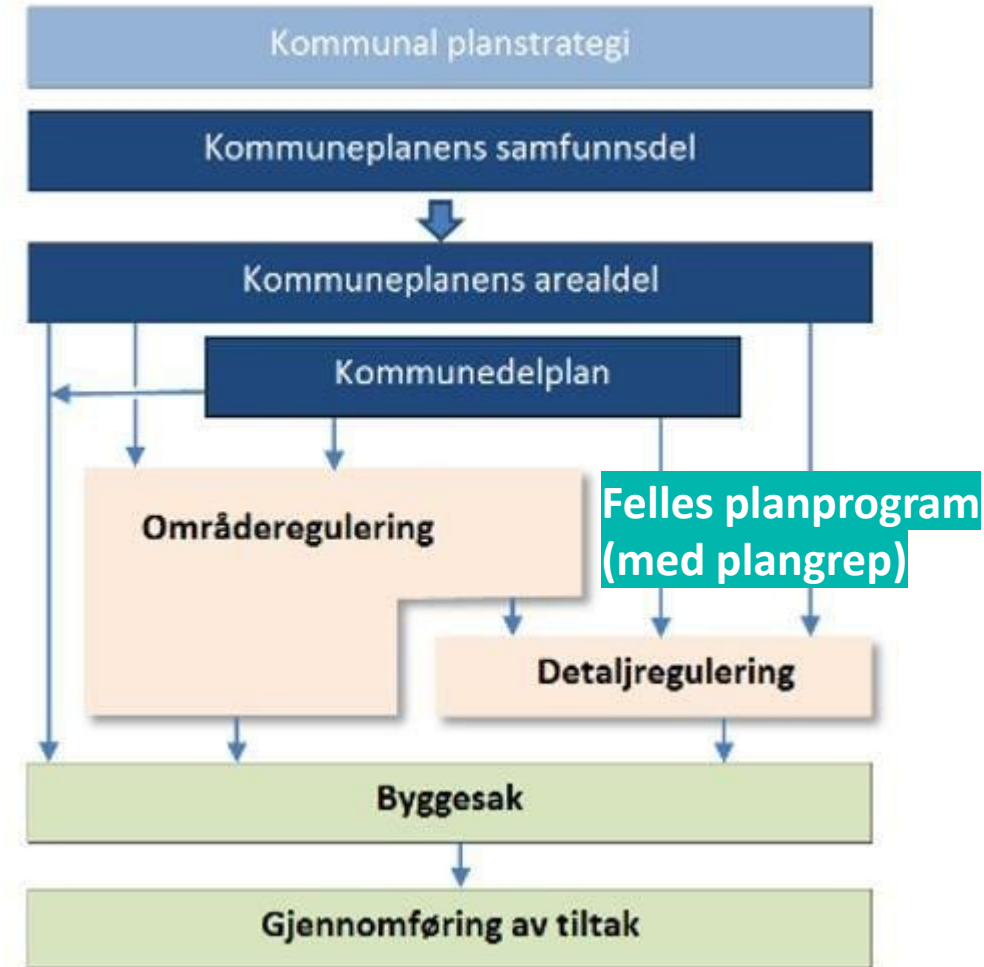
VEIEN VIDERE



Aktuelle verktøy for å avklare plangrep



1. Områderegulering
 2. Kommunedelplan
 3. Felles planprogram
- Ulike prosesskrav og muligheter knyttet til verktøyene.
 - Krever prioriteringer og ressurser fra kommunen.



Anbefaling - felles planprogram



Planprogram for et større område kan brukes for å

- **avklare plangrep**
- **gi føringer for videre planlegging**
- Sikre helhetlig utvikling av området.
- Føringer for kommende reguleringsplaner for delområder.
- Rammer for videre utvikling.

- Utarbeides av kommunen.
- Ikke en juridisk bindende plan men følger formell prosess etter plan- og bygningsloven.
- Fastsettes av kommunestyret.
- Sikre bred medvirkning





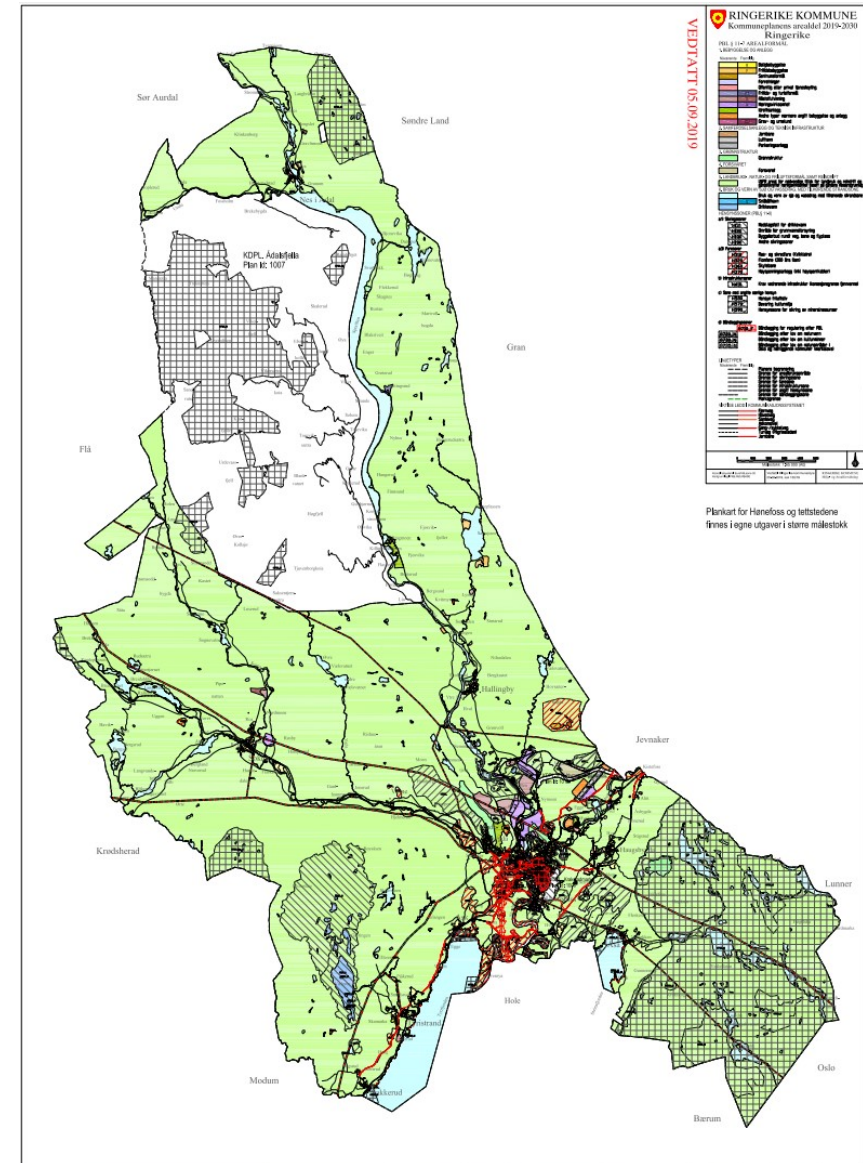
HVA SKAL KOMMUNEPLANEN LØSE?



Kommuneplanens arealdel



- Kommunens overordna plan for arealbruk
 - Hovedtrekkene i arealbruken
- Viser hva arealene skal brukes til
 - Bolig, næring, tjenester, LNF m.m.
- Avklarer ikke *hvordan* utbygging skal skje
 - Avklares på mer detaljert nivå, vanligvis i reguleringsplan.





- Vise arealer for transformasjon i plankartet
 - Gjennom bruk av arealformål og hensynssone.
- Bestemmelser og retningslinjer om videre utvikling
 - Forhold som skal avklares og sikres i videre planlegging
 - Krav om felles planlegging for konkrete områder
 - Avklare hvilke arealer som bør settes på vent.
 - For Hønefoss sør vil felles planprogram kunne dekke kravet.

Eksempel på framstilling i plankart



Hensynssone –
sone for omforming og
fornyelse(transformasjon)

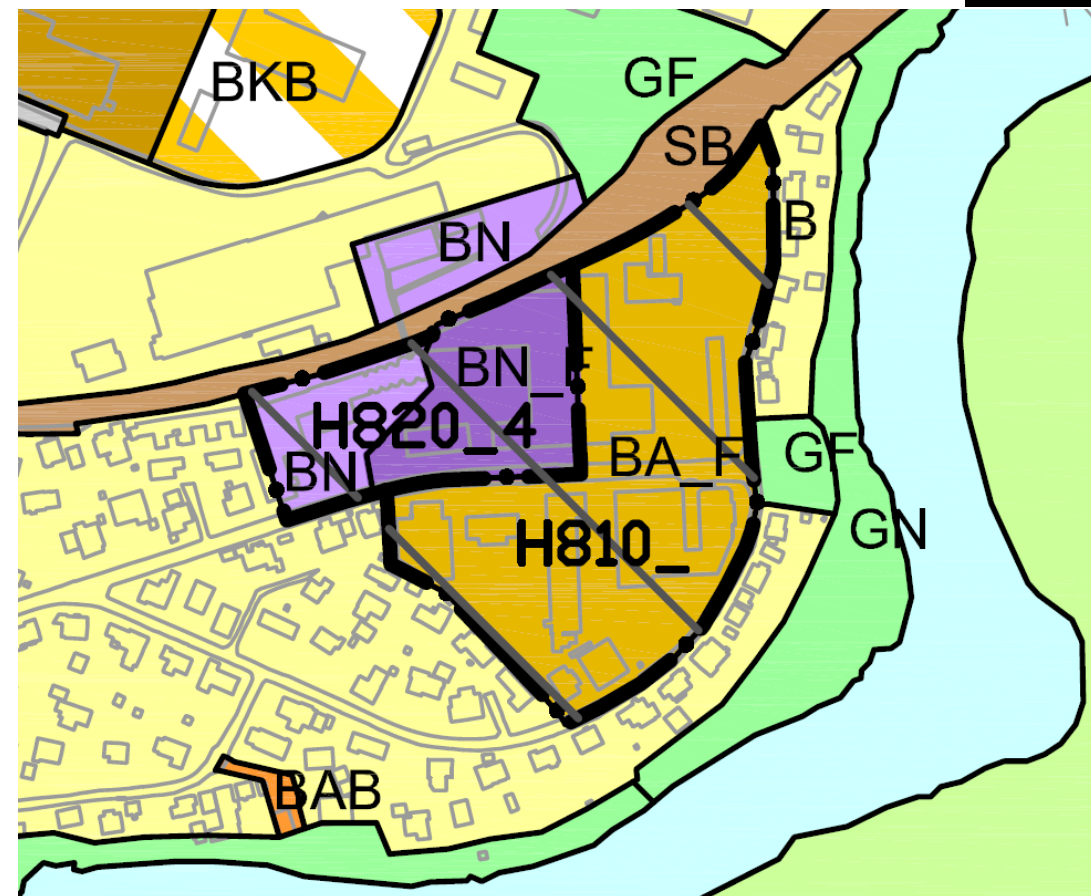


Bebyggelse og anlegg



Næringsbebyggelse

Lys farge Eksisterende arealformål
Mørk farge Nytt arealformål (i denne revideringen)



Asbjørnsens gate



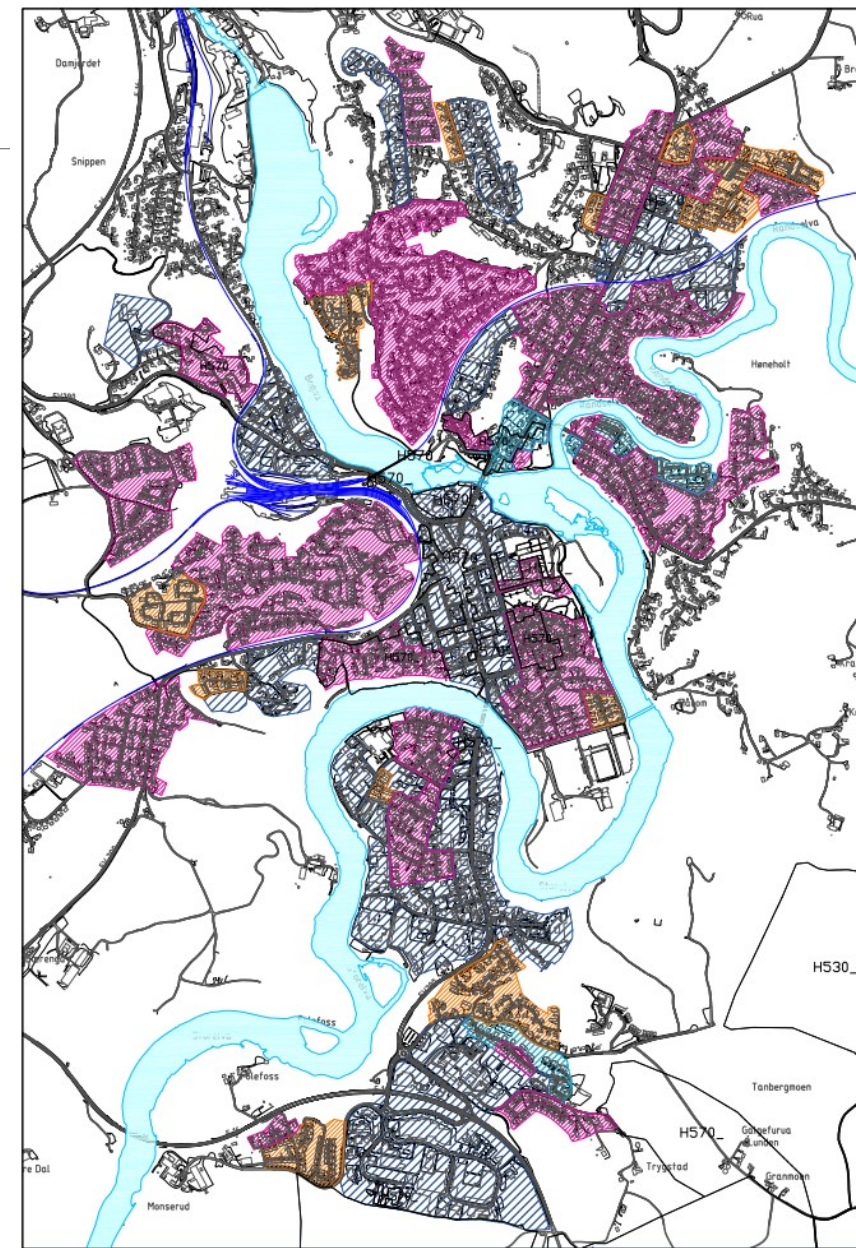
Temakart type bebyggelse

Skal være retningsgivende – skiller mellom

- Småhusbebyggelse
- Tett-lav bebyggelse
- Mellomstor bebyggelse
- Høyere bebyggelse

Hvorfor trenger vi et temakart?

- Dagens kommuneplan styrer ikke tetthet eller boligtyper.
- Sikre helhet - unngå avgjørelser fra sak til sak.
- Forutsigbarhet - innbyggere og utbyggere.
- Avklare hvilke småhusområder vi ønsker å ta vare på.



- A) Småhusbebyggelse eneboliger, tomannsboliger, tremannsbolig eller eneboliger i kjede
- B) Tett-lav bebyggelse kan være rekkehus, firemannsboliger, åttmannsboliger
- C) Mellomstor bebyggelse kan være bebyggelse med inntil tre etasjer
- D) Høyere bebyggelse kan være bebyggelse med mellom tre og seks etasjer



www.ringerike.kommune.no/arealdel

