



RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Hønengata 25 og 27, Haugs gate 10 og 12
Eiendom (gnr./bnr.)	317/546, 317/548, 317/549, 317/176, 317/177, 317/406, 317/408, 317/410, 317/412, 317/173, 317/174, 317/588, 317/547 1035/6 og 3045/1
Forslag til plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Hønengata 25-27, Haugs gate 10-12
Temaer som ønskes diskutert	Planavgrensning, trafikksituasjon, arealformål i kommuneplan
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Let AS, Indre Løkkavei 2, 3515 Hønefoss. Epost: espen_langdalen@hotmail.com
Skjema er utfyllt av	Berntsen plan og oppmåling AS v/Jørgen Bendz Strøm
Dato for utfylling	13.11.2023

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller	Espen Langdalen	92600969	espen_langdalen@hotmail.com
Fagkyndig	Berntsen plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte	99046669	magnus@bpoo.no
Grunneier(e)*	Representert ved Espen Langdalen		
Andre			

Vedlegg

Hva	Merknad
-----	---------

<input type="checkbox"/> Planinitiativ	
<input type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning	Vises i planinitiativet
<input type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Vises i planinitiativet
<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Møtereferat, intensjonsavtale

Krav til planinitiativet

a. Formålet med planen

Formålet med planen er utvikle eiendommene 317/546, 317/548, 317/176, 317/174 med næringsarealer og en fortetning av eksisterende boligareal.

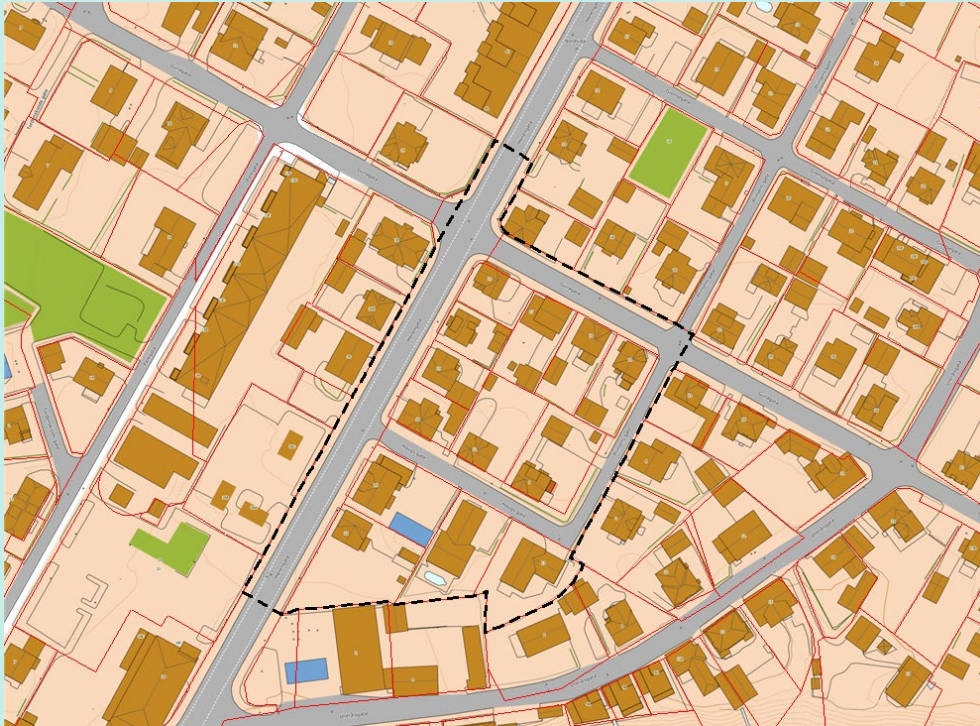
b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger langs Høngata/Hauges gate, og omfatter kvartalet; Haugs gate/Prinsens gate/Gullagata/Høngata, samt eiendommene Høngata 23, 25, Haugs gate 11, 13 og tilstøtende veier. Planområdets størrelse er på 11 967 m² og avgrenses av eksisterende bolig- og næringsbebyggelse.

Planarbeidet har ingen kjente virkninger utenfor planområdet.



Figur 1. Områdekart



Figur 2. Foreslått planavgrensning

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges tre leilighetsbygg med totalt 33 boenheter og tilhørende parkeringskjeller på eiendommene 317/548, 317/546, 317/176 og 317/174. Første etasje avsettes til næringslokaler, samme gjelder underetasje i Hønengata 25. Planen legger også opp til et større felles uteoppholdsareal for lek og annen aktivitet jf. situasjonsplan figur 3. Samtidig vil takareal på Haugs gate 10, 12 og Hønengata 27 fungere som felles uteareal. På eiendom 317/174 legges det opp til parkering på bakkeplan.

Bygningsvolumet mot Hauges gate er trukket helt ut i byggelinjen, for å bevare kvartalsstrukturen som er karakteristisk for området.



Figur 3. Situasjonsplan.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for ca. 1200 m² med boligareal, ca. 600 m² næringsareal og ca. 600 m² parkeringskjeller.

Foreslått byggehøyde i inntil 3 etasjer over bakkeplan, i tråd med forslag til ny kommuneplan, og omkringliggende eksisterende bebyggelse.



Figur 4. Fasade mot Høngata



Figur 5. Fasade mot Høngata



Figur 6. Fasade mot Hauges gate

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligbebyggelse planlegges utført iht. gjeldende teknisk forskrift. Planforslaget legger opp til gode uteoppholdsarealer for alle boenheter. Deler av fellesarealene er plassert i «bakgården» og tilgjengelig på bakkeplan. Takplan benyttes også som fellesareal. Bebyggelsen vil gi uteområdene en skjerming mot trafikken i Hønengata og Hauges gate.

Nye næringsarealer vil bli mer tilgjengelig enn dagens situasjon, som er lite universelt utformet.

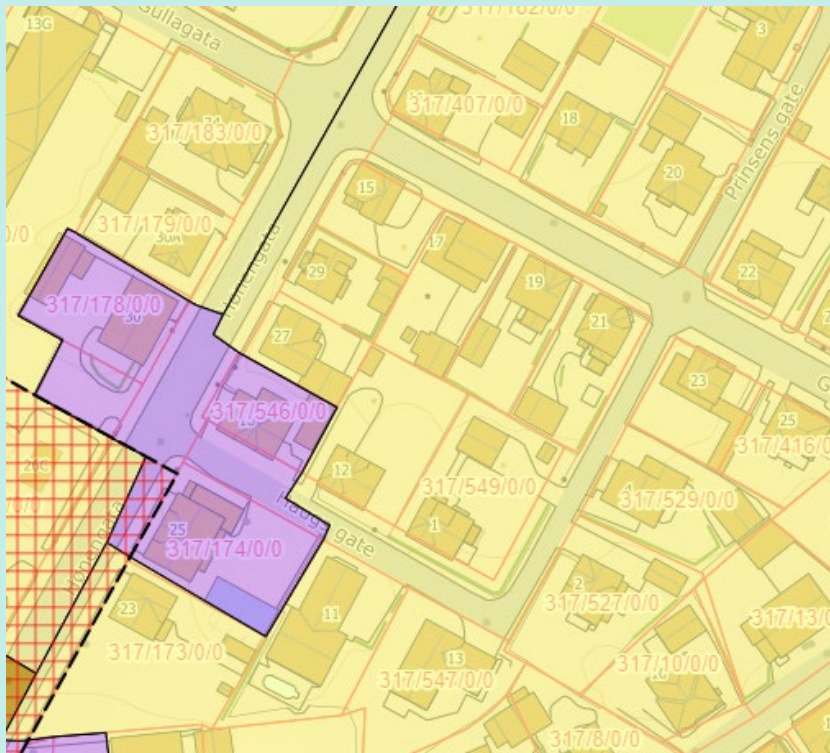
f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Hele planområdet er flatt, og det legges ikke opp til større endringer av landskapet i planforslaget. Ny bebyggelse er planlagt med en arkitektonisk tilpasning til eksisterende bebyggelse og kvartalsstruktur. Det legges vekt på at fasadebredder, høyder, farger og materialbruk i fremtidig bebyggelse tilpasses omgivelsene.

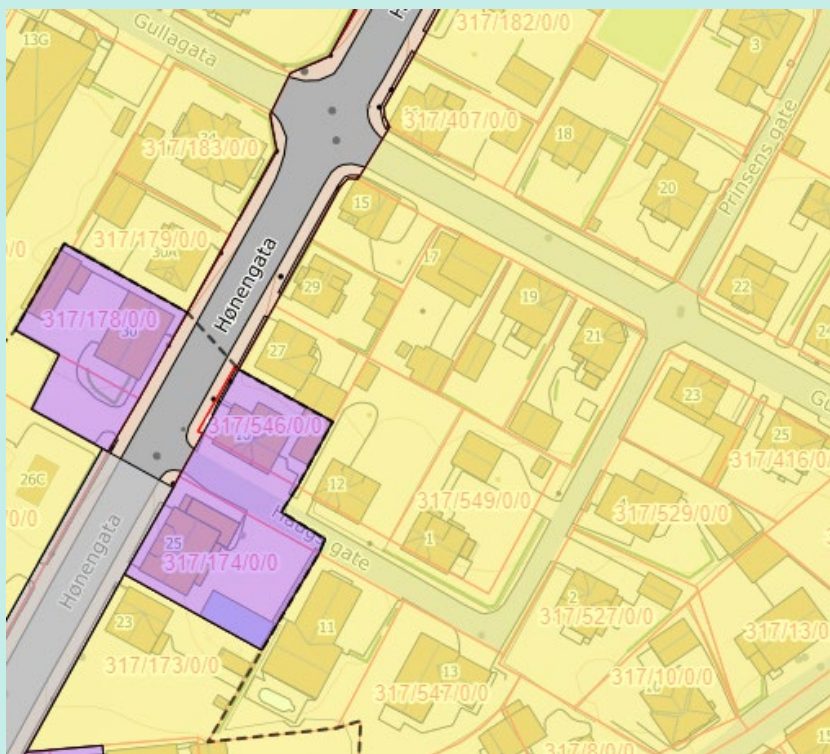
Næringsarealene ut mot gatene og fortau, vil kunne skape et mer imøtekommende og levende område, enn hva kun boligbebyggelse gjør.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er i gjeldende og foreslått kommuneplan avsatt til boligbebyggelse og næringsbebyggelse. Planforslaget er i tråd med både eksisterende og forslag til ny kommuneplan.



Figur 5. Gjeldende kommuneplan



Figur 6. Forslag til ny kommuneplan

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Viken fylkeskommune har vurdert at eksisterende bygg som ønskes revet, ikke har høy verneverdi, men at karakteren til hele kvartalet har høy verneverdi.

i.	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> <p>Samfunnssikkerhet skal ivaretas ved at det gjennomføres en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ifm. planarbeidene. Potensielle risikoer og sårbarheter vil bli synliggjort og eventuelle avbøtende tiltak beskrives i analysen.</p>
j.	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statens vegvesen - Statsforvalteren - Viken Fylkeskommune - Ringerikskraft - HRA - NVE
k.	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>Medvirkning skjer gjennom ordinære rutiner ved varsel om oppstart og offentlig høring.</p> <p>Naboer er varslet om oppstart av ny reguleringsplan, med oppfordring til å kontakte forslagsstiller, for avklaringer eller medvirkning til planen. Denne dialogen videreføres inn i planprosessen.</p> <p>Det har allerede blitt gjennomført møter med Ringerike kommune sin planavdeling, som også har gjennomført befaring med kulturmyndighetene i Viken fylkeskommune. Denne dialogen videreføres inn i planprosessen.</p>
l.	<p>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p> <p>Planen er vurdert opp mot kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.</p> <p><u>Vurdering etter §6b Vedlegg I:</u> Planforslaget omfatter bolig- og næringsformål, og berører punkt 24 og 25 i vedlegg I.</p> <p>Punkt 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).</p> <p>Vurdering: Bruksarealet blir mindre enn 15 000m². Tiltaket fanges derfor ikke opp av kriteriene i vedlegg I.</p>

Punkt 25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Vurdering: Boligområdet er i samsvar med overordnet plan. Tiltaket fanges derfor ikke opp av kriteriene i vedlegg I.

Vurdering etter §6b Vedlegg II:

Planforslaget omfatter næringsformål, og berører punkt 11 i vedlegg II.

Punkt 11 j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Vurdering: Næringsarealet er ikke et kjøpesenter og planforslaget omfatter ikke bygg for offentlig tjenesteyting, eller bygg til allmennyttige formål. Det er planlagt etablert helsesenter innenfor planområdet, som *kan* falle inn under kategorien privat tjenesteyting. Arealformålene avklares senere i reguleringsprosessen, og vil bli et av diskusjonstemaene under oppstartsmøtet.

I vurderingen av om planforslaget skal konsekvensutredes legges til grunn formålsparagrafen, *§1 Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.*

Vi kan ikke se at et mindre helsesenter, i kombinasjon med boliger og annen næring vesentlig tilsidesetter formålet med forskriften. Forholdet vil utredes som del av ROS-analysen, der konsekvensene av tiltaket i tilstrekkelig grad vil bli utredet.

Vedlegg II omfatter, *Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere.*

Med kunnskapsgrunnlaget som foreligger har vi vurdert planforslaget å ikke omfattes av kriteriene om konsekvensutredning. Forholdet vil være tema i oppstartsmøte og videre planprosess.

Planforslaget omfatter *ikke* tiltak i §6 vedlegg I og II, som tilsier krav om konsekvensutredning.

Vurdering §7

Punkt a. Planforslaget omfatter ikke tiltak som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

Vurdering: Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter punkt a.

Punkt b. Planforslaget omfattes ikke av andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Vurdering: Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter punkt b.

Vurdering §8

Punkt a. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering: Planforslaget omfattes ikke av noen punkter i vedlegg II, som tilsier krav om konsekvensutredning.

Punkt b. Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

Vurdering: Planforslaget omfattes ikke av noen punkter i vedlegg II, som tilsier krav om konsekvensutredning.

Vurdering §10

Det er *ingen* egenskaper ved planen eller tiltaket som tilsier krav om konsekvensutredning. Vurderingen baseres på egenskaper nevnt i forskrift om konsekvensutredninger §10.

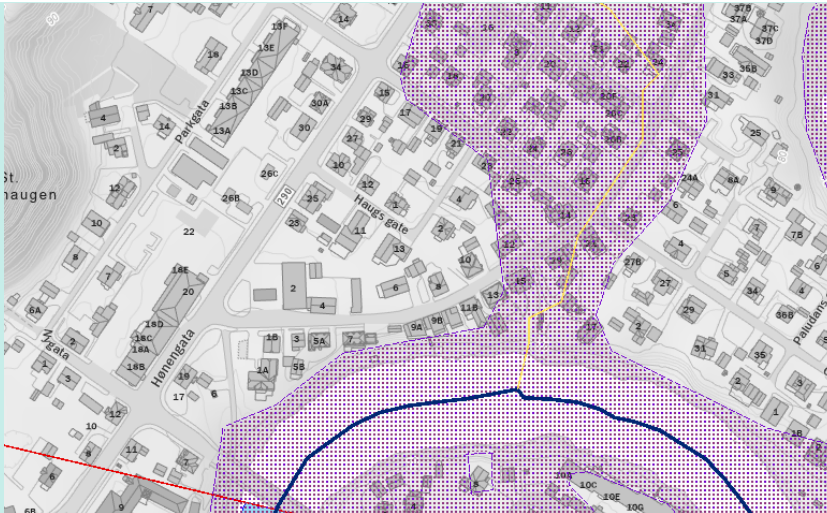
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a. størrelse, planområde og utforming
- b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c. avfallsproduksjon og utslipp
- d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Det er *ingen* forhold ved lokalisering og påvirkning på omgivelsene som tilsier krav om konsekvensutredning. Vurderingen baseres på at planen og tiltaket ikke medfører eller kommer i konflikt med noen av punktene i forskrift om konsekvensutredninger § 10.

- a. Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven §11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.
- b. Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- c. Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
- d. Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e. Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f. Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g. Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

	<p>h. Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.</p> <p>I vurderingen av om planen og tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.</p> <p>Vurdering: Alle punkter er vurdert, og ingen av disse forholdene utløser krav om konsekvensutredning for planforslaget.</p>
I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:	
m.	<p>Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legger til rette for utbygging av flere boligheter og næringsarealer med nærhet til sentrum, uten å ta av nye uberørte arealer. - Området har gode kollektivtilbud, og ligger i gang- sykkelavstand til Hønefoss sentrum - Området ligger på grensen mellom indre og ytre sentrumssone i Hønefoss, hvor det er ønsket fortetting. - Forslagstiller kan ikke se at planforslaget har noen negative konsekvenser.
n.	<p>Aktuelle utredningstema</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilkobling til vann, avløp og brannvann - Overvannshåndtering - Sol og skygge - Støy - Bebyggelsens påvirkning på stedets karakter - Grunnforhold
o.	<p>Eksisterende kunnskap</p> <p>Ras- og skredfare Området ligger ikke i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng</p> <p>Kvikkleire Området ligger ikke innenfor registrert kvikkleiresone. Området ligger under marin grense</p> <p>Flom Området ligger ikke innenfor registrert flomsone Området ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom.</p>



Figur 7. Aktsomhetsområde for flom (NVE)

Radon

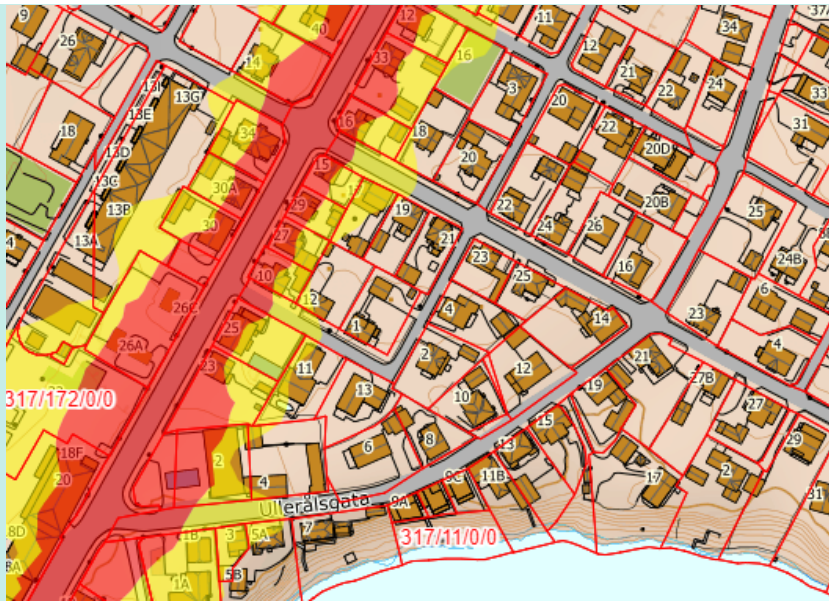
Området har usikker aktsomhet for radon, men grenser til område med særlig høy aktsomhet.



Figur 8. Radon aktsomhet (NGU)

Ulike miljøforhold

Området er til dels støyuutsatt fra biltrafikken langs Hønevigata.



Figur 9. Støysonekart Hønefoss

Framdriftsplan

NB! For planer med planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.

Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
Oppstartsfase , normalt 10 uker (bl.a. planinitiativ-oppstartsmøte- varslingsdokumenter)	November 2023	Februar 2024
Varsel om oppstart , ca. 4 uker u/politisk oppstart, ca. 8 uker m/politisk oppstart (ikke juli og høytider)	Februar 2024	Februar 2024
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag , normalt 10 måneder	Mars 2024	Oktober 2024
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	November 2024	
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	Desember 2024	Januar 2025
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merkadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	Januar 2025	April 2025
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	Mai 2025	
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)		Oktober 2025

