



## 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 Formannskapetets Strategi og plan 14.09.2022, sak 30/22.  
Vedtak i Kommunestyret 29.09.2022, sak 110/22.
- 

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Plankart, reguleringsbestemmelser, og illustrasjoner	18.11.2024	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. Det skal være harmoni og samspill i utforming, materialbruk og farger mellom bevaringsverdig bebyggelse og ny bebyggelse.

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 med blågrønne strukturer for klimatilpasning, naturmangfold og gode byroms- og uteromskvaliteter.
- Etablering av turvei elvelangs gjennom planområdet via "Pipeplassen", opp til utsiktsplass på Sagdammen.

### 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 Miljøriskovurdering 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. strekpunkt.
- 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 det 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. 1. strekpunkt.
- 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 planområdet 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 18.11.2024. 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.

### 3.3 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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.
- Illustrasjoner av nybygg som viser hvordan de forholder seg til bevaringsverdige bygg. Illustrasjonene skal være i øyehøyde, med ståsted markert, og vise materialbruk, farger, detaljering m.m.
- Plan for sikring av bevaringsverdig 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 trafiksikkerheten 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 m<sup>3</sup> overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. (Dreier det seg om mer mindre enn 500 m<sup>3</sup> er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m<sup>3</sup> 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.
- Kjøremønster 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, BKB4 og BAA, og bestemmelsesområde #1 og 3

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

Det skal være harmoni og samspill i utforming, materialbruk og farger mellom bevaringsverdig og ny bebyggelse. Dette gjelder også for vinduer og andre fasadeåpninger, også for plassering av dem. Nybygg, tilbygg og påbygg skal utformes slik at de harmonerer med bevaringsverdige bygg, og i størst mulig grad ivaretar lesbarheten og opplevelsesverdien av bevaringsverdige bygninger og anlegg som skal bevares innenfor hensynssone H570\_1-4, jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2. Utforming, materialbruk og farger skal ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024.

##### 5.1.1.1 Fasader og form

Nybygg i hele planområdet:

- Fasadematerialer skal være av høy kvalitet og ha lang levetid.
- Fasader i 1. etasjene skal ha vindus- og andre fasadeåpninger i tråd med prinsippene i «Illustrasjoner til regulering» datert 18.11.2024.
- Svalgangsløsninger og balkonger tillates ikke innenfor planområdet.

Nybygg i BKB1, BKB3 og BKB4:

- Bygningsvolumene i BKB1 og BKB3 skal brytes opp visuelt og få egen karakter og uttrykk.
- Førsteetasjer skal utføres med tegl og med en detaljutforming og i en farge som harmonerer med bevaringsverdige teglsteinsbygg i planområdet.
- Det kreves særlig rik detaljering på murfasadene mot torgene ST1 og ST2, for eksempel ved å benytte tegl med grov struktur og et stort fargespenn og ulike murerteknikker/forband.
- Nybygget inntil rørgata skal i sin helhet være inspirert av industrihistorien. Det skal utføres med tegl og med en detaljutforming og i en farge som harmonerer med teglsteinsbyggene i planområdet og Kraftstasjonen i Arnemannsveien 1.

##### 5.1.1.2 Tak

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 og ikke innenfor bestemmelsesområde #3.

Nybygg i 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 dekket med sedum eller lignende vegetasjonsdekke med god absorberingsevne.
- For bestemmelsesområde #3 gjelder nr. 7.3.

##### 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 bevaringsverdig 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.

BAA reguleres med faresone flomfare H320\_3 på vertikalnivå 1, jf. nr.6.1.3.

- Felt SPH strekker seg under hele felt BAA, jf. nr. 7.1 (#2), og det er derfor felt SPH som må sikres mot flom, jf. nr. 5.2.2 og 6.1.3.
- Det tillates ikke boligformål.
- Det tillates etablering av varelevering, boder og tekniske rom.

- Tillatt bruksareal skal ikke overstige 4100 m<sup>2</sup> 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.

BKB1 reguleres med bestemmelsesområde #3 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. nr. 7.3.

BKB1 reguleres med faresone flomfare H320\_2 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

- Det tillates konferanselokaler og kantine.
- Det tillates ikke boligformål.
- Bruksarealer på gateplan skal i hele nybygget på BKB1 ha publikumsretta virksomhet og benyttes til formål 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.

BKB2 reguleres med faresone flomfare H320\_2 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

- 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 formål 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.

BKB3 reguleres med faresone flomfare H320\_2 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

- 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 m<sup>2</sup> (fra og med første etasjeplan som ikke er bygget sammen med bebyggelse i BKB1).
- 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.

## VERTIKALNIVÅ 3

---

### 5.1.8 Forretning/kontor/tjenesteyting, BKB4

- Innenfor BKB4 tillates nybygg i BKB1 kraget ut fra BKB1 og BKB3 med inntil 3 meter.
- Utkragningens underkant skal ikke plasseres lavere enn kote +80.
- Det tillates konferanselokaler og kantine.

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

### 5.2.1 Teknisk planer for samferdselsanlegg, o\_S1 og 2 (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av o\_S1 og 2, 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 faresone flomfare H320\_3 på vertikalnivå 1, jf. nr. 6.1.3.

- 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 m<sup>2</sup> 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 veieiers 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.

ST1 og ST2 reguleres med faresone flomfare H320\_2 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

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 18.11.2024, 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 gis 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"):

- Pipen reguleres til bevaring i H\_570\_2 og 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 leegger, 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\_S1 (§ 12-7, nr. 1 og 14)

o\_S1 reguleres med faresone flomfare H320\_2 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.2.

o\_S1 omfatter del av landkaret til Hønefoss bru. Arealformålet omfatter alle underformål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

## VERTIKALNIVÅ 3

---

### 5.2.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur o\_S2 (§ 12-7, nr. 1 og 14)

o\_S2 omfatter del av Hønefoss bru. Arealformålet omfatter alle underformål til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

## 5.3 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

## VERTIKALNIVÅ 2

---

### 5.3.1 Naturområde GN1 (§ 12-7, nr. 1)

GN1 reguleres med faresone flomfare H320\_1 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.1.

GN1 er naturområde.

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

## VERTIKALNIVÅ 2

---

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

VNS1 reguleres med faresone flomfare H320\_1 på vertikalnivå 2, jf. nr. 6.1.1.

VNS1 er naturområde.

## 6. Bestemmelser til hensynssoner

---

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

## VERTIKALNIVÅ 2

---

### 6.1.1 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.

### 6.1.2 Flomfare H320\_2 (§ 12-7 nr. 6)

Hensynssone H320\_2 omfatter område som er utsatt for flom. Tillatelse til nye bygg forutsetter sikringstiltak mot flom ved forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren mot fossen i tråd med nr. 2.2, 3. strekpunkt.

## VERTIKALNIVÅ 1

---

### 6.1.3 Flomfare H320\_3 (§ 12-7 nr. 6)

Hensynssone H320\_3 omfatter område som er utsatt for flom, jf. § 7.1. Tillatelse til nye bygg forutsetter sikringstiltak mot flom ved forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren mot fossen. Tillatelse til nye bygg forutsetter også sikringstiltak mot flom opp til kote + 70,1.

## 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.
- Ved rehabilitering av tak skal originale/eldre bygningsdeler bevares så langt det lar seg gjøre. Ved rehabilitering av taket til «Lloyds-gavlene» kan materialer og konstruksjoner skiftes ut. Dersom materialer og konstruksjoner i taket til «Lloyds-gavlene» må skiftes ut, skal det velges løsninger og materialer som ivaretar bygningens egenart og verneverdi.
- 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\_1-4 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 bevaringsverdige 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 bevaringsverdige 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 m<sup>2</sup> 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 bevaringsverdig bygning innenfor H570\_1 med tillatt høyde maksimalt 3 meter målt fra ferdig planert terreng inntil og på sørsiden av mellombygget.

### 7.3 Bestemmelsesområde # 3 (§ 12-7 nr. 1)

- Takene innenfor # 3 kan tillates løftet mellom mønene i tråd med prinsippet i «Illustrasjoner til regulering 18.11.2024», men skal underordne seg mønene når det gjelder høyde.
- Det skal velges materialbruk og farger på takoppløftene, inkludert innramming av takvinduene, som harmonerer med de bevaringsverdige bygningsdelene.
- Takoppløft inkludert eventuelle takvinduer skal ikke konkurrere visuelt med de bevaringsverdige bygningsdelene i H570\_1.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024.
- Notat «Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå ifm 200 årsflom» datert 18.11.2020.