



# RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

## REGULERINGSBESTEMMELSER 0605\_431 Områderegulering Hønefoss

Utarbeidet av Ringerike kommune 10.01.2019  
Sist revidert 07.08.2019

---

1. gangsbehandling i Formannskapet strategi og plan 22.01.2019, sak 3/19  
Høring og offentlig ettersyn 02.02.2019 - 20.03.2019
  2. gangsbehandling i Formannskapet strategi og plan 27.08.2019, sak 15/19  
Vedtak i kommunestyret 05.09.2019, sak 124/19
- 

### Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Endring av Områderegulering Hønefoss for felt BKB1 «Byporten»	21.06.2024	AA

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.*

## Innhold

Planens hensikt .....	3
§ 1.1 Planens hensikt.....	3
§ 1.2 Kvalitetsprogram .....	3
Plankrav .....	3
§ 2.1 Krav om detaljregulering .....	3
§ 2.2 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering .....	4
Rekkefølgebestemmelser .....	4
§ 3.1 Vilkår for tiltak .....	4
§ 3.2 Rekkefølgetiltak .....	6
§ 3.3 Sosial utbygging og bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 12-7 nr. 5, jf §§ 17-2 og 17-3) .....	7
Fellesbestemmelser for hele planområdet .....	7
§ 4.1 Oppfølging av kvalitetsprogram ved søknad om tiltak og videre detaljregulering .....	7
§ 4.2 Plan for trinnvis utbygging av ny bebyggelse .....	7
§ 4.3 Dokumentasjonskrav ved rammesøknad/ ett-trinnstillatelse/ igangsettingstillatelse .....	8
§ 4.4 Beregning av grad av utnytting .....	8
§ 4.5 Frisikt .....	8
§ 4.6 Boligosialt.....	9
§ 4.7 Leilighetsstørrelser .....	9
§ 4.8 Overvannshåndtering.....	9
§ 4.9 Anleggsperioden.....	9
§ 4.10 Tekniske planer for samferdselsanlegg .....	9
§ 4.11 Blågrønne prinsipper .....	9
§ 4.12 Universell utforming.....	9
§ 4.13 Bebyggelsesstruktur .....	10
§ 4.14 Arkitektur og estetikk .....	10
§ 4.15 Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse .....	11
§ 4.16 Handel og næring .....	12
§ 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer .....	12
§ 4.18 Energiforsyning og klima .....	13
§ 4.19 Renovasjonsløsning .....	13
§ 4.20 Parkeringskrav for bil og sykkel .....	13
§ 4.21 Støy .....	15
§ 4.22 Byggegrense til fylkesveier .....	15
Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5, nr. 1).....	15

§ 5.1	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS 1 – BFS 22 .....	15
§ 5.2	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1 og BKS2 .....	16
§ 5.3	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB 1-5 .....	16
§ 5.4	Sentrumsformål, felt BS 1-23 .....	17
§ 5.5	Forretning.....	25
§ 5.6	Offentlig eller privat tjenesteyting, felt BOP 1-6 (4 og 5 utgått).....	25
§ 5.7	Barnehage.....	26
§ 5.8	Undervisning, felt BU 1-2 .....	26
§ 5.9	Kulturinstitusjon, felt BKU 1-2.....	27
§ 5.10	Kirke/ annen religionsutøvelse.....	27
§ 5.11	Kontor.....	27
§ 5.12	Hotell/ overnatting, felt BH 1-2.....	28
§ 5.13	Andre typer bebyggelse og anlegg.....	28
§ 5.14	Grav- og urnelund.....	28
§ 5.15	Krematorium .....	28
§ 5.16	Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB 1-10 (4 og 7 utgått) .....	29
§ 5.17	Bolig/ forretning/ kontor, felt B/F/K 1-4 .....	34
§ 5.18	Bolig/ offentlig/ privat tjenesteyting, felt B/T 1-3.....	36
§ 5.19	Bolig/ kontor, felt B/K 1-2 .....	37
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2) .....</b>		<b>38</b>
§ 6.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt S 1 – 49 .....	38
§ 6.2	Kjøreveg, felt SKV 1-10 .....	39
§ 6.3	Torg, felt ST 1-4 .....	39
§ 6.4	Gatetun, felt SGT 1-4.....	39
§ 6.5	Gang-/sykkelveg, felt SGS 1-18.....	39
§ 6.6	Gangveg/gangareal/gågate, felt SGG 1-4.....	39
§ 6.7	Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG 1-12.....	39
§ 6.8	Bane, jernbaneareal, felt SB 1-4.....	40
§ 6.9	Kollektivterminal, felt SKT .....	40
§ 6.10	Parkering, felt SPA 1-2.....	40
<b>Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3).....</b>		<b>41</b>
§ 7.1	Naturområde, felt GN 1- 34.....	41
§ 7.2	Turveg, felt GTD 1-2.....	41
§ 7.3	Friområde, felt GF 1- 21 .....	41
§ 7.4	Park, felt GP 1 - 8.....	41

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr. 6) .....	41
§ 8 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt VNS 1-12 .....	41
Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6) .....	42
§ 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl. 11-8, a) .....	42
§ 10 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. 11-8 a) .....	42
§ 10.1 Faresone .....	42
§ 11 Sone med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 c) .....	43
§ 11.1 Bevaring kulturmiljø, felt H570_1-8 .....	43
§ 11.2 Bevaring naturmiljø, felt H560_1-5 (pbl. 11-8, c) .....	45
§ 12 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. 11-8, d) .....	45
§ 12.1 Båndlagte soner med hjemmel i kulturminneloven .....	45
§ 12.2 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, felt H710 (pbl § 11-8 d) .....	46
§ 13 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret, felt H910 (pbl. 11-8, f) ...	46
§ 13.1 Sone hvor gjeldende regulering fortsatt skal gjelde, felt H910 .....	46

## 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 framtidrettet 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.

## Plankrav

---

### § 2.1 Krav om detaljregulering

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål og samferdselsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før det er vedtatt detaljregulering.

#### Unntak fra krav om detaljregulering:

- Tiltak innenfor areal regulert til samferdselsareal og teknisk infrastruktur. Unntaket gjelder ikke nye bruer over elva med tilhørende veier eller gang- og sykkelvei langs elva.
- Unntak fra plankrav er ellers gitt under de aktuelle feltbestemmelsene.
- I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser om unntak fra plankrav der de ikke er i strid med 431 Områderegulering Hønefoss.

Planavgrensningen skal følge feltavgrensningen. Det vurderes i hvert enkelt tilfelle om detaljreguleringen i tillegg skal innlemme arealer utenfor feltet.

## § 2.2 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering

Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 skal følge alle detaljreguleringer. Illustrasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, arealbruk av utomhusarealer og fellesarealer.

Illustrasjonsplanen og terrengsnitt med nabobebyggelse skal vise maksimal utnyttelse som reguleres.

Detaljregulering skal konkretisere:

- Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger.
- Atkomst, parkering, renovasjonsløsning og anleggsområde.
- Grad av utnytting.
- Bebyggelsens plassering, høydeplassering og utforming av taklandskap.
- Fasadetegninger skal vise byggehøyder, inndeling av fasader, detaljering, materialbruk og farger mm.
- Snitt-tegning skal vise hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende bebyggelse og byrom mm, og eksisterende og nytt terreng.
- Utearealer og lekearealer, gang- og/eller sykkelforbindelser og eventuelle interne veier
- Nytt og eksisterende terreng.
- Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.
- Utforming av belysning og skilt.
- Tiltak for universell utforming skal avveies mot verneverdier.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### § 3.1 Vilkår for tiltak

#### § 3.1.1 Forurenset grunn

Før tiltak som medfører inngrep i grunnen, kan settes i verk, skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn jf. forurensningsforskriften kap. 2. Dersom forslagsstiller/ tiltakshaver kan dokumentere at det ikke er mistanke om forurensning, kan krav om miljøtekniske grunnundersøkelser frafalles. Kravet gjelder uavhengig av om tiltaket for øvrig er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Påvist forurensning skal varsles kommunens forurensningsmyndighet. Hvis undersøkelser viser forurensning, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før terrenginngrepet kan starte.

#### § 3.1.2 Massehåndtering

Rene masser skal prioriteres omdisponert lokalt.

Spredning av svartelistede arter skal unngås (jf. forskrift om fremmede organismer av 03.04.2018).

#### § 3.1.3 Forurensning og naturmangfold langs vassdrag

Med detaljregulering eller søknad om nye bruer, opparbeidelse av tursti Elvelangs og andre større tiltak nær vassdragene skal det følge en vurdering av miljørisiko og være utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram for både anleggsperiode og driftsfase.

Miljørisikovurderingen og miljøoppfølgingsprogrammet skal være utarbeidet av foretak med relevant fagkompetanse og beskrive miljøtiltak inkludert eventuell overvåkning, samt ansvarsfordeling og tidsfrister.

Ivaretagelse av lovpålagte krav hjemlet i blant annet forurensningsloven, naturmangfoldloven og vannressursloven skal dokumenteres. Formålet med miljørisikovurderingen og miljøoppfølgingsprogrammet er å:

Hindre spredning av miljøgifter og partikler ut i vassdraget som kan ha konsekvens for planter og vannlevende organismer i og langs vassdraget:

Bruer over elva skal utformes og vedlikeholdes på en måte som minimerer avrenning av salt, grus og lignende til elva. Nødvendige tillatelser etter også andre lovverk være innhentet før tiltak kan gjennomføres, f.eks. kapittel 22 i forurensningsforskriften og vannressursloven. Som grunnlag for miljørisikovurderingen må det være gjennomført undersøkelser av forurensningstilstanden til masser i og langs vassdraget som vil berøres av tiltaket, samt førtilstand til både kjemiske og biologiske parametere i de berørte vannforekomstene. I miljøoppfølgingsprogrammet må det, dersom relevant, foreslås spredningshindrende tiltak. All spredning av anleggsvann, miljøgifter og partikler skal overvåkes og det skal være beredskap for utslipp til elva under anleggsperioden. For tiltak direkte i elva skal vannkvaliteten overvåkes og tiltak iverksettes hvis fastsatte grenseverdier overskrides. Dersom graving på land medfører behov for håndtering av vann i byggegrop og det vurderes å pumpe vann fra byggegrop ut i bekker og elver, må det søkes Fylkesmannen om tillatelse til utslipp. En tillatelse vil da omfatte krav om behandling av vannet før utslipp.

Redusere påvirkning på viktige naturtypeforekomster og sårbare og truede arter:

Detaljert fysisk utforming av tiltakene skal tilpasses terrenget og ta særlig hensyn til registrerte viktige naturtypeforekomster, viktige funksjonsområder for truede arter og arter av nasjonal forvaltningsinteresse og kantvegetasjon mot elvene. Det forutsettes at det benyttes de metoder og maskiner som er mest mulig skånsomme og at det ikke gjøres større terrenginngrep en strengt nødvendig.

Avbøtende tiltak, inkludert tilpasninger av tidspunkt for anleggsperiode av hensyn til sårbare fuglearter skal beskrives i miljøoppfølgingsprogrammet. Ved tilpasning av anleggsperioder bør det søkes å unngå arbeid om vinteren i områder med overvintrende andefugl og sangsvane, mens for anleggsarbeid i og nær naturtyperlokaltetene «Petersøya (**BN00007314**)» og «Hønefoss SØ (**BN00084288**)» blir hekkeperiode for dverglo og fiskemåke sentralt å unngå. Videre bør det unngås samtidig anleggsarbeid for flere prosjekter som påvirker tilsvarende funksjonsområder til samme sårbare fuglepopulasjoner. Ved Petersøya skal det unngås å fylle igjen mer i «bukta» mellom land og øya, men heller vurderes å åpne denne mer opp. Uansett bør det sikres at periodevis oversvømmelse opprettholdes. I områder med registrerte forekomster av fremmede arter skal miljørisikovurderingen og –oppfølgingsprogrammet vurdere tiltak for å hindre spredning.

### § 3.1.4 Teknisk infrastruktur

Før det 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 gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av fylkeskommunen, må gjennomføringsplan være godkjent av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse skal offentlig veg, fortau, gang- og sykkelveg, vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til kommunalt VA-nett.

### § 3.1.5 Parkering

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse, skal felles parkeringsanlegg være opparbeidet. Alternativt skal avtale om frikjøp være undertegnet.

Ved utbygging i byggetrinn skal det være opparbeidet tilstrekkelig parkeringsplasser tilhørende byggetrinn før det gis brukstillatelse til bebyggelse for byggetrinn.

Alternativt skal avtale om frikjøp være undertegnet.

### § 3.1.6 Støy

Med detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal det følge en støyutredning.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal eventuelle støyskjermingstiltak være etablert.

### § 3.1.7 Luftkvalitet

I forbindelse med detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal det vurderes å stilles krav til en luftkvalitetsutredning basert på kommunens luftkvalitetsmålinger.

### § 3.1.8 Flom

Før det gis rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse til bebyggelse innenfor feltene BKB10 og BS16 skal Sagdammen være oppgradert slik at den tilfredsstillende sikkerhetsnivå for konsekvensklasse 4.

### § 3.1.9 Grunnforhold

I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i områder som potensielt kan være utsatt for ras og skred skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerheten er tilstrekkelig ivarettatt, jf. enhver tids gjeldende teknisk forskrift vedrørende sikkerhet mot flom, stormflo og skred.

I områder med løsmasser hvor terrengkriterier tilser at det kan gå ras eller skred skal det dokumenteres av en fagkyndig at den geologiske stabiliteten i hele området er tilstrekkelig.

For mindre byggetiltak kan det gis unntak fra kravet om geoteknisk undersøkelse dersom tiltakshaver kan legge frem en tilfredsstillende begrunnelse som viser at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning på stabilitetsforholdene. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare.

Sikkerhetskrav og vurdering av skredfare skal følge teknisk forskrift og NVE sine veilere: nr. 2/2014 «Flaum- og skredfare i arealplaner», nr.7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner», eller etterfølgende versjoner av disse.

## § 3.2 Rekkefølgetiltak

Tiltak	Felt
Veistrekning av Osloveien felt o_S1	Utbygging av felt B/T1 og B/T3 tillates ikke igangsatt før felt o_S1 er ferdigstilt.
Veistrekning av Kongens gate felt o_S3	Utbygging av felt BS4, BF og BS7 tillates ikke igangsatt før felt o_S3 er ferdigstilt.
Veistrekning av Kongens gate felt o_S4	Utbygging av felt BS15 og BKB9 tillates ikke igangsatt før felt o_S4 er ferdigstilt.
Ny atkomst til felt o_SPA2 over felt B/K2	Utbygging av felt o_SPA2 tillates ikke igangsatt før ny atkomst er etablert over felt B/K2.
Felt o_SGT3 (nytt gatetun)	Før bebyggelse kan tas i bruk på felt BBB1 og BKB6, skal felt o_SGT3 være ferdigstilt.
Felt o_SGG1 (ny gangvei/gangareal/gågate)	Før bebyggelse kan tas i bruk på felt BU2, BKB2 og BKB3, skal gangvei felt o_SGG1 være ferdigstilt langs det aktuelle feltet.

### § 3.3 Rekkefølgebestemmelser for felt BKB1

*Før rammetillatelse:*

Før det kan gis rammetillatelse skal detaljert renovasjonsløsning være godkjent av HRA.

*Før igangsettingstillatelse:*

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det redegjøres for tidspunkt for ferdig opparbeidet lekeareal og uteoppholdsareal. Dersom bebyggelsen på felt BKB1 deles opp i ulike byggetrinn, skal det ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøres for minst tilhørende midlertidige lekeareal og uteoppholdsareal på terreng, og tidspunkt for ferdig opparbeidelse av disse, med formål om at det ikke skal gis brukstillatelse før lekeareal og uteoppholdsareal er opparbeidet.

*Før tillatelse til bruk:*

Før det kan gis tillatelse til bruk skal lekeareal og uteoppholdsareal være opparbeidet. Dersom planområdet bygges ut i trinn, skal parkeringskrav og krav til uteopphold og lek for det antallet boenheter som etableres være ferdigstilt før bebyggelse i byggetrinnet kan tas i bruk. Dersom det søkes om tillatelse til bruk på deler av året som ikke egner seg til opparbeidning av utearealer, skal disse være opparbeidet senest påfølgende sommer, og senest uke 24.

Før det kan gis tillatelse til bruk til boliger i første etasje skal det skal være opparbeidet beplantning mellom bebyggelse og samferdselsareal som bidrar til redusert innsyn.

### § 3.4 Sosial utbygging og bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 12-7 nr. 5, jf §§ 17-2 og 17-3)

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl. §17-3). (Se § 4.6)

Utbyggingsavtale forutsettes inngått, der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. (Jf. pbl. § 17-3 annet ledd). (Se § 4.6)

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### § 4.1 Oppfølging av kvalitetsprogram ved søknad om tiltak og videre detaljregulering

Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for tiltak innenfor planområdet og for videre detaljreguleringer. Se eget vedlegg til planen.

I søknader om tiltak og forslag til detaljregulering skal det redegjøres for hvordan prinsippene i kvalitetsprogrammet er videreført og sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder utforming av bebyggelse, fellesarealer og byrom.

Med detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse, der det ikke er plankrav, skal det følge en skriftlig redegjørelse for hvordan kvalitetsprogrammet er fulgt opp.

### § 4.2 Plan for trinnvis utbygging av ny bebyggelse

Dersom planområdet ønskes utbygd trinnvis, skal det ved rammesøknad/ ett-trinnstillatelse for første byggetrinn foreligge skisseprosjekt for hele området. I tillegg skal det så langt som mulig følge en plan for realisering av hele prosjektet.



### § 4.3 Dokumentasjonskrav ved rammesøknad/ ett-trinnstillatelse/ igangsettingstillatelse

Med alle rammesøknader/ søknader om ett-trinnstillatelser skal det følge:

- Fasadetegninger som viser byggehøyder, inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering mm.
- En oversikt som viser fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene i eksisterende og ny bebyggelse.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som for alle fellesarealer og ubebygde deler av felter, skal vise:

Innhold i situasjonsplanen	Søknad om ramme-/ ett-trinnstillatelse	Søknad om igangsetting
Utforming og bruk av uteoppholdsarealer	x	
Nytt og eksisterende terreng	x	
Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares	x	
Løsning for håndtering av overvann og flomveier (iht. Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune)	x	
Parkering for sykkel og bil	x	
Renovasjonsløsning	x	
Utforming av tilliggende fortauareal	x	
Biloppstillingsplasser/carport/garasjer inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette	x	
Areal for av- og pålessing, varelevering og utrykningskjøretøy	x	
Interne veier med snumuligheter	x	
Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde	x	
Materialbruk	x	
Plassering av tekniske installasjoner som trafo	x	
Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger og eventuelle pumpestasjoner)	x	
Nodehus (fordelingshus) til fiber	x	
Fjernvarmeinstallasjoner	x	
Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider		x
Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.		x
Utforming og plassering av benker, belysning og skilt		x
Plantevalg		x

### § 4.4 Beregning av grad av utnyttning

Bruksareal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i beregningen av % BRA, men skal opplyses om ved detaljregulering og søknad om tillatelse til tiltak.

### § 4.5 Frisikt

Frisikt skal være i samsvar med Statens Vegvesen sin veinormal håndbok N100 eller nyere.

Enkeltstående trær kan stå i sikktrekanten, men bør oppstammes. Krav til sikt og sikkerhetsavstander skal ivaretas. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 m). Trær innenfor sikktrekanter kan maksimalt ha stamme med diameter på 0,15 meter.

#### § 4.6 Boligsosialt

Kommunen skal gis fortrinnsrett til kjøp av inntil 20 % av boligene i utbyggingsprosjekt til markedspris.

I større utbyggingsprosjekt, med 20 boenheter eller flere, kan kommunen, ved behov, kreve opprettelsen av én eller to 5-roms boenheter. Dersom kommunen stiller krav til dette, må kommunen forplikte seg i en utbyggingsavtale til kjøp av enhetene.

#### § 4.7 Leilighetsstørrelser

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser.

Større utbyggingsprosjekter, med 20 boenheter eller flere, bør sammensettes slik at hovedvekten av boenheter skal variere fra 2-roms til 4-roms. 1-roms boenheter bør unngås. Minimum 20 % bør være leiligheter mellom 30 og 50 m<sup>2</sup>. Minimum 20 % bør være minst 80 m<sup>2</sup>, 10 % av disse bør være over 100 m<sup>2</sup> og ligge på bakkeplan med mulighet til privat uteområde som hage eller terrasse.

Endelig leilighetssammensetning fastsettes i bestemmelser til detaljregulering.

#### § 4.8 Overvannshåndtering

Overvann skal fordroyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises.

Det vises til Ringerike kommunens *Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune*.

#### § 4.9 Anleggsperioden

Med søknad om rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse skal det sendes inn plan for plassering eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av vegetasjon og terreng.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser. Det skal redegjøres for støv og støy i anleggsperioden.

I rammesøknad/ søknad om ett-trinnstillatelse skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.

Eksisterende bebyggelse skal sikres atkomst i anleggsperioden.

I anleggsperioden må det sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, togstasjon og holdeplasser i en midlertidig situasjon.

#### § 4.10 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Med rammesøknad/ ett-trinnstillatelse for opparbeidelse/omarbeidelse av gater, torv, kjøreveier, gang- sykkeløsninger med mer skal det innleveres detaljerte tekniske planer.

Planen skal vise blant annet inndeling av trafikkarealet, kotehøyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Tekniske planer skal godkjennes med rammesøknaden/ ett-trinnstillatelsen.

Tekniske planer som berører fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

#### § 4.11 Blågrønne prinsipper

Blågrønne løsninger skal blant annet gi økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering, ivareta naturmangfold og klimatilpasning, og generelt bidra til gode byroms- og uteromskvaliteter.

Blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater og torg. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, der estetisk og praktisk hensyn er ivaretatt også uten vann.

Gater som leder fra byrom til blågrønnstruktur, skal ha en høy andel vegetasjon der det er mulig.

#### § 4.12 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, jf. Ringerike kommunes strategi for universell utforming.

Torv, byrom, parker og friluftsområder skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, slik at det kan benyttes av de fleste på like vilkår.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av utendørs arealer, og skal så langt det ligger til rette for det utformes slik at det benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Medvirkning skal sikres gjennom representant fra Rådet for funksjonshemmede ved detaljregulering.

Hensynet til universell utforming må vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdige bygninger og anlegg, torv, og friluft- og naturområder.

#### § 4.13 Bebyggelsesstruktur

Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for detaljregulering og utforming av bebyggelse og byrom.

I felter regulert til konsentrert bebyggelse skal det bygges videre på byens kvartalsstruktur.

Innenfor kvartaler er hovedprinsippet at bebyggelsen skal være høyest i nordøst og trappes ned mot sørvest.

Bebyggelse skal plasseres i formålsgrense til fortau, gågater og torg, og ellers inntil byggegrense.

Utomhusarealene innenfor kvartaler eller felter skal ligge på samme kotenivå som gatene rundt.

Unntak fra dette gjelder for feltene BS4, BS7, BS10 og BH1.

Lukkede strukturer skal åpnes i møtet med byen og grønnstrukturen.

#### § 4.14 Arkitektur og estetikk

Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for detaljregulering og utforming av bebyggelse og byrom.

- a) Utformingen skal ha ta hensyn til tilgrensende områder, enten dette gjelder eksisterende bebyggelse og bruk, gater, torv, parker, turstier, elver eller landskapselementer.
- b) Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.
- c) Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele.
- d) Bebyggelse skal utformes med avkuttete hjørner mot kryss i samsvar med lokal byggeskikk, jf. plankartet og teknisk illustrasjonsplan.
- e) Bebyggelse innenfor kvartalene eller feltene skal bygges opp med varierte høyder og varierte men korte fasadelengder. Solinnfall skal optimaliseres.
- f) Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur.
- g) Balkonger mot offentlige rom påvirker byrommets kvalitet og uttrykk. Balkonger skal primært være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende. Rekkverk skal ha gjennomskinnelig materiale. Utkragede balkonger kan tillates fra 4 meter over fortau og torg. Endelig utforming og eventuelt utkraging fastsettes i bestemmelser til detaljregulering.
- h) Balkonger tillates ikke innglasset mot offentlige rom, med unntak av:
  - BKB9, BS15 og B/F/K2 ut mot Kongens gate
  - BKB1 ut mot Owrens gate og Kongens gate
  - BKB10 ut mot Arnemannsveien
- i) Utkragede bygningsdeler tillates ikke under 4 meter over offentlig fortau.
- j) Takterrasser skal være tilbaketrukket fra øverste fasadeliv med minst 1 meter.

- k) Rekkverk og støyskjerm på takterrasser skal være transparente.
- l) Ventilasjonsanlegg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- m) Trafo skal integreres i bygningsmassen.
- n) Heisoppbygg kan tillates maks 3 meter over høyeste gesims, og skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Mot torg, gågater og parker kan det kreves at heisoppbygg trekkes inn fra øverste fasadeliv med inntil 3 meter, dersom det ellers vil virke skjemmende.
- o) Innenfor sentrumsformål og kombinerte arealformål skal lokaler på gateplan ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter. Kravet gjelder ikke for felter avsatt til kombinert bolig og tjenesteyting. Andre unntak fra denne bestemmelsen framgår av bestemmelsene til det enkelte felt.
- p) Antall boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst skal begrenses. Slike leiligheter i et prosjekt forutsetter at det er god tilgang til felles uteoppholdsarealer til stille side og med god kvalitet. Planløsning og antall leiligheter med ensidig orientering mot nord og nordøst skal fastsettes gjennom bestemmelser til detaljregulering.
- q) Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot gater og torg innenfor kvadraturen vest for Kongens gate. Unntakene er:
  - felt BS4 og BS7 ut mot Kongens gate
  - felt BBB1 og BKB6 ut mot Bloms gate
  - felt BKB3 og BU2 ut mot o\_SGG1 i nord
  - felt BBB2 og BKB5 ut mot Sundgata
  - felt BKB1 ut mot Kongens gate

Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot Nordre torv, Hønefoss bru, Torggata, Strandgata og Hønengata. Unntak gjelder for felt B/F/K4 og B/K2 ut mot Hønengata.

- r) Bruksarealer på gateplan skal ha publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, bevertning, og kultur. Dette gjelder rundt Søndre torv med gågater, rundt Fengselet, mot framtidige plasser sør for Hønefoss bru, rundt Nordre torv og i følgende gater vest for Kongens gate:
  - Storgata
  - St. Olavs gate mellom Kuben og Søndre torv
  - Kong Rings gate mellom Kuben og Kvernberggata
  - Hønefoss Bru mellom Søndre torv og Arnemannsveien
  - Stabells gate
  - Kirkegata fra Søndre torv til Kvernberggata

For disse bruksarealene skal kundeatkomst til den enkelte virksomhet og atkomst til boliger være direkte fra tiliggende gateplan.

- s) Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

#### § 4.15 Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området.

Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak som berører bygninger og anlegg innenfor hensynssoner bevaring kulturmiljø.

Se bestemmelsene for hensynssone bevaring kulturmiljø §§ 11.1.1 – 11.1.9.

#### § 4.16 Handel og næring

Ny plasskrevende handel tillates ikke innenfor planområdet.

Plasskrevende handel omfatter: biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler/hagesentre, og fritidsbåter.

#### § 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Det vises til KMD sin Veileder *Grad av utnyttning* for definisjon av minste uteoppholdsareal (MUA).

#### Småhusbebyggelse

Det skal avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet.

For sekundærleilighet kreves minimum 50 m<sup>2</sup> MUA.

#### Konsentrert bebyggelse

I minste uteoppholdsareal (MUA) regnes:

Privat uteoppholdsareal: unntatt overbygd del av balkong og terrasse.

Felles uteoppholdsareal: unntatt overbygd del av takterrasse

Felles sandlekeplass: ingen unntak

#### *Privat uteoppholdsareal*

Leiligheter på bakkeplan skal ha privat uteoppholdsareal med direkte tilgang fra boenheten.

Formen på uteoppholdsarealet skal være tilpasset til sittegruppe.

#### *Felles uteoppholdsareal*

Per boenhet kreves minimum:

Arealbruksformål	Arealkrav	Minimum prosentandel på terreng
Sentrumsformål	10 m <sup>2</sup> pr. boenhet	25 %
Kombinerte formål	20 m <sup>2</sup> pr. boenhet	75 %
Boligformål	20 m <sup>2</sup> pr. boenhet	100 %

- Felles uteoppholdsareal på terreng skal tilrettelegges for og prioriteres til lek og samvær mellom barn og voksne.
- Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal utformes slik at det innbyr til bruk.

#### *Felles sandlekeplass*

Per boenhet kreves minimum pr. 50 boenheter:

Arealbruksformål	Minimum arealkrav
Sentrumsformål	50 m <sup>2</sup>
Kombinerte formål	75 m <sup>2</sup>

Boligformål	100 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

- Sandlekeplass skal ikke plasseres på takterrasse.
- Sandlekeplass plassert i indre gårdsrom over garasjekjeller eller bebyggelse i 1 etg. må være konstruert for jorddekke på minimum 0,5 meter.
- Avstand til sandlekeplass skal for hver boenhet være maksimum 50 meter.
- Sandlekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

*For alle sandleke- og uteoppholdsarealer gjelder:*

- Felles sandleke- og uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet og god tilgjengelighet, være sammenhengende og ha en solrik plassering. De skal være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy.
- Utearealer i soner med redusert luftkvalitet skal plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.
- Eksisterende bebyggelse skal medregnes ved samarbeid om regulering av felles uteoppholdsareal og sandlekeplass internt på feltet.
- Endelig arealkrav vil fastsettes i detaljregulering. Der hvor eksisterende forhold tilsier det vil arealkravet kunne reduseres noe dersom det sikres tilstrekkelig kvalitet.
- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.
- Del av arealkravet til sandlekeplass og felles uteoppholdsareal kan tilfredsstilles ved dokumentert tilgang til offentlig tilgjengelig leke- og uteoppholdsareal utenfor feltet, der disse vurderes å ha tilfredsstillende kvalitet. Det forutsettes at arealene har trafikkikker atkomst og avstand ikke mer enn 50 meter fra boligene.

#### § 4.18 Energiforsyning og klima

Energiløsning skal redegjøres for i detaljregulering.

Energiløsninger skal være fremtidsrettede og baseres på fornybar energi.

All ny bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk.

Ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme.

Nye bygninger over 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 24. mars 2015 etter energiloven, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Dersom konsesjonshaver og den enkelte kunde/abonnet ikke blir enige om mulig tilknytning, legges saken frem for Ringerike kommune i samsvar med plan- og bygningsloven § 19-2 – Dispensasjon.

Av hensyn til potensiell grunnforurensning, skal etablering av to eller flere energibrønner anses som søknadspliktig, som skal søkes om med ansvarlige foretak. Søknad skal behandles av kommunen. Unntak gjelder boring av en til to brønner som skal tjene bygg under 1000 m<sup>2</sup>.

#### § 4.19 Renovasjonsløsning

For boligkompleks med mer enn 15 boenheter skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning der det er mulig. Renovasjonsløsning skal beskrives i detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, og valg av løsning skal veies opp mot hensyn til bystruktur og krav til minste uteoppholdsareal. Nedgravd renovasjonsløsning, kan etableres felles med tilgrensende boligkompleks der det er egnet.

Renovasjonsløsning som ikke er nedgravd skal være integrert i bygningsmassen.

Renovasjonsløsning skal sikres i plankart og bestemmelser.

#### § 4.20 Parkeringskrav for bil og sykkel

Innenfor planområdet kan kommunen, i tråd med pbl. § 28-7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

Enhet		Antall parkeringsplasser
<b>Bolig</b>		
Sykkel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2
	Pr boenhet	Min 2
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m <sup>2</sup> BRA
		Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m <sup>2</sup> BRA
		Min 0,5 Maks 1,5*
Pr. boenhet	Mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1 Maks 2*
<b>Kontor</b>		
Sykkel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 Maks 1,5
<b>Forretning</b>		
Sykkel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 Maks 1,5
Butikklokaler med inngang fra gate og torv trenger ikke å opparbeide parkering.		
<b>Beverting</b>		
Sykkel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 4 Maks 6
Beverting med areal under 100 m <sup>2</sup> BRA trenger ikke å opparbeide parkering. Beverting med inngang fra gate eller torv trenger ikke å opparbeide parkering.		
<b>Hotell/ overnattingssteder</b>		
Sykkel	% per ansatt	Min 30%
Bil	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 Maks 1
<b>Industri/lager</b>		
Sykkel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5
Bil	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 0,5 Maks 1

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

\*De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet, skal være felles for alle boligene innenfor feltet.

For felter til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, er krav til parkering følgende:

Enhet		Antall parkeringsplasser
<b>Bolig</b>		
<b>Sykkel</b>	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 2
	Pr. boenhet	Min 1
<b>Bil</b>	Pr. boenhet	Inntil 60 m <sup>2</sup> BRA
		Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m <sup>2</sup> BRA
		Min 1,0 Maks 2,0*
Pr. boenhet	Mer enn 100 m <sup>2</sup> BRA	Min 1 Maks 2,5*

Biloppstillingsplasser på terreng skal medregnes i BYA.

\*De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal, være felles for alle boligene innenfor feltet.

**Bil:**

- For andre bruksformål skal parkeringsbehovet fastsettes ved detaljregulering eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse.
- Krav til parkering gjelder både for ny og eksisterende bebyggelse.
- Ved behov for mer enn 10 parkeringsplasser innenfor et felt skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.
- Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser, skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser, og minst 1 plass, for forflytningshemmede.
- Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal det tilbys lademulighet for motorvogn på et tilstrekkelig antall parkeringsplasser og minimum for 6% av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

#### Sykkel:

- Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering for forretning og bevertning kan, der det er plass, være i møbleringssonen i gaten.
- Sykkelparkering for bolig og arbeidsplass skal være i nær tilknytning, lett tilgjengelig og under tak.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.

#### § 4.21 Støy

Store deler av planområdet ligger innenfor avviksområde – støyforurensning, # 1-2 jf. § 9. Støynivå på uteoppholdsarealer og arealer utenfor rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke overstige  $L_{den} = 55$  dB fra veitrafikk og  $L_{den} = 58$  dB fra skinnegående trafikk.

#### § 4.22 Byggegrense til fylkesveier

Mot fylkesveier skal bebyggelse plasseres inntil formålsgrense til samferdselsanlegg og infrastruktur.

## Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5, nr. 1)

---

### § 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS 1 – BFS 22

Feltene BFS 9 - 15 og 17 – 21 er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Feltene BFS 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 og 11 er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_1, 2, 5 og 7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltene BFS 2, 3, 4, 5, 8, 16 og 22 er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_2, 4, 6, 7, 11, 12 og 13 jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltene BFS 2 og 8 er regulert til faresone – flomfare, H320\_1 og 4, jf. § 10.1.3.

Feltene er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Arealformål

Feltene til frittliggende småhusbebyggelse skal beholde sitt preg, men kan fortettes iht. disse bestemmelser.

#### Bebyggelse og anlegg

- Det tillates oppføring av enebolig, tomannsbolig, eller enebolig med sekundærleilighet (inntil 65 m<sup>2</sup>). Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygg.



- Det kan tillates fradeling av eiendommer til frittliggende småhusbebyggelse. Ved fradeling skal ny og fradelt eiendom hver være minimum 500 m<sup>2</sup>.
- Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 35 %.
- Høyder skal ikke overstige:
  - o 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig
  - o 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje
- Det skal avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> utomhusareal per boenhet. Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> for sekundærleilighet.
- Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. Ny bebyggelse skal ha en god form og materialbehandling. Nye bygg skal være tilpasset omkringliggende boliger i form, uttrykk og materialvalg.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer bør unngås.

## § 5.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1 og BKS2

Feltene er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltene er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Bebyggelse og anlegg

- Det tillates oppføring av konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, med tilhørende garasjeanlegg. Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygg.
- Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 45 %.
- Høyder skal ikke overstige:
  - o 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig
  - o 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje
- Det skal avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> utomhusareal per boenhet.
- Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. Ny bebyggelse skal ha en god form og materialbehandling. Nye bygg skal være tilpasset omkringliggende boliger i form, uttrykk og materialvalg.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng. Fyllinger og skjæringer bør unngås.

## § 5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB 1-5

### § 5.3.1 Felt BBB1

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Rekkfølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Unntak fra plankrav

Dersom eksisterende bebyggelse får uopprettelige skader på grunn av brann, kan det gjøres unntak fra plankrav for oppføring av bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, som opprinnelig bebyggelse.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnyttning er totalt for feltet %-BRA: 150 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 85 (2.etg.) og kote+ 94 (5 etg.).

### § 5.3.2 Felt BBB2

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### § 5.3.3 Felt BBB3

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Bebyggelse og anlegg

Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis kote + 91 m og kote + 88 m.

### § 5.3.4 Felt BBB4

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Unntak fra plankrav (jf. § 4.15)

Dersom eksisterende bebyggelse får uopprettelige skader på grunn av brann, kan det gjøres unntak fra plankrav for oppføring av bebyggelse. Det skal tas hensyn til bebyggelse innenfor fredet anlegg «Riddergården» i sør ved utforming av ny bebyggelse mht. dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og utforming.

### § 5.3.5 Felt BBB5

Feltet er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bebyggelse og anlegg

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 35 %.

Bygninger skal ha flatt tak.

Tillatt gesimshøyde er maksimalt kote +101.

Tekniske installasjoner som heissjakt kan komme noe høyere enn kote +101.

Eksisterende, innmålte bjørketrær langs Ankersgate skal bevares.

### § 5.3.6 Felt BBB6

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 210 %.

#### Høyde

Byggehøyde skal være maksimalt 10 meter (3. etg.) med flatt tak og 13 meter (3 etg.) med skråtak. Kotehøyder fastsettes i detaljregulering.

#### Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 16 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet i planområdet.

## § 5.4 Sentrumsformål, felt BS 1-23

### § 5.4.1 Felt BS1

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnyttning er totalt for feltet %-BRA: 165 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 89 (3 etg.) og kote+ 92 (4 etg.) Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

### § 5.4.2 Felt BS2

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Høyde

Byggehøyde for nybygg skal være maksimalt gesimshøyde kote + 89 (3 etg) ved flatt tak og kote + 92 (3.etg.) med skråtak.

### § 5.4.3 Felt BS3

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Arealbruk

Innenfor feltet skal det, mot Kvernberggata/ Kong Rings gate, sikres drosjesentralfunksjon.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnyttning er totalt for feltet %-BRA: 245 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 86 (3 etg.) og kote+ 98 (6 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### § 5.4.4 Felt BS4

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

##### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 265 %.

##### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 81 (1 etg.) og kote+ 97 (6 etg.).

#### § 5.4.5 Felt BS5

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

##### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

##### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

##### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 170 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

##### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 89 (2 etg.) og kote+ 95 (4 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### § 5.4.6 Felt BS6

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

##### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

##### Arealbruk

Atkomst fra Kvernberggata skal sikres til aktuelle eiendommer innenfor feltet i detaljregulering.

##### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

##### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 270 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

##### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 90 (2 etg.) og kote+ 99 (6 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

Mot Søndre torv skal byggehøyde ikke overstige kote+ 93 (4 etg.)

### § 5.4.7 Felt BS7

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 265 %.

#### Høyde

Byggehøyde skal variere mellom kote+ 82 (1 etg.) og kote+ 98 (6 etg.).

### § 5.4.8 Felt BS8

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_1, jf. § 10.1.1.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 145 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Gesimshøyde innenfor feltet skal variere mellom 7 meter (2 etg.) og maksimalt 16 meter (5 etg.) over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kotehøyder fastsettes i detaljregulering.

### § 5.4.9 Felt BS9

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_1 og 2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 230 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote+ 91 (2 etg.) og kote+ 99 (5 etg.) Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse. Endelig høyde for tilpasning til NB!-området må fastsettes gjennom detaljregulering.

#### § 5.4.10 Felt BS10

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9 .

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

##### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

##### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

##### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltene %-BRA: 265 %.

Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

##### Høyde

Byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote+ 82 (1 etg.) og kote+ 95 (5 etg.).

Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### § 5.4.11 Felt BS11

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

##### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### § 5.4.12 Felt BS12

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

##### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### § 5.4.13 Felt BS13

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### § 5.4.14 Felt BS14

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

##### Arealbruk

Innenfor feltet skal det avsettes øremerkede parkeringsplasser for barnehagen i BBH. Trærne mot Kong Rings gate skal beholdes, og sikres fysisk i anleggsperioden.

##### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet % BRA: 170 %.

##### Høyde

Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis kote +90 og kote +87 (3 etg. inkl. innredet loft).

Feltet omfattes ikke av krav til høy 1.etg, jf. § 4.14.

#### Utforming

Bebyggelsen skal ha skråtak med mulighet for innredet loft.  
Møneretning skal være parallell med Kong Rings gate.

### § 5.4.15 Felt BS15

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_5, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Arealbruk

Ved ombygging av Kongens gate skal omkjøringsvei kunne legges over felt BS15; via Kirkegata.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 160 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyde for ny bebyggelse innenfor feltet skal variere mellom kote+ 88 (3 etg.) og kote+ 95 (5 etg.).

### § 5.4.16 Felt BS16

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_6, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_6, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9. Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering, jf. § 11.1.5.  
Bygg og bygningsdeler med tykt omriss skal bevares.

#### Arealbruk

Det skal ved detaljregulering avsettes areal til et offentlig byrom i sammenheng med pipa.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 185 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres vest for byggegrensen mot Hønefoss bru.  
Det tillates ett høyere punktthus innenfor angitt byggegrense i nord på feltet.

#### Høyde

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal ikke overstige 12,0 meter gesims, kote +90,5.  
Interne variasjoner kan vurderes i detaljregulering.

Nybygg i områder tilgrensende bygninger markert med tykt omriss skal plasseres, utformes og detaljeres på en slik måte at de verneverdige bygningenes egenverdi og

sammenheng er lett lesbar, og på en slik måte at opplevelsesverdien av bygningene understrekes og forsterkes.

#### Høyhus

Det kan ved detaljregulering plasseres ett høyhus innenfor byggegrense vist i plankart. Høyhusets BYA skal ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde skal ikke overstige 48,0 meter, kote +129,5.

#### § 5.4.17 Felt BS17

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til faresone – flomfare, H320\_5, jf. § 10.1.3.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### § 5.4.18 Felt BS18

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 160 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyde skal variere mellom kote+ 82 (2 etg.) og kote+ 89 (4 etg.). Ny bebyggelse og andre søknadspliktige tiltak skal ha en god tilpasning til det fredete anlegget Riddergården og kulturmiljøet rundt Nordre torv (jf § 4.15).

#### § 5.4.19 Felt BS19

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering for å oppføre nytt bygg inntil Torvgata som vist i kvalitetsprogrammet. Bygget skal være i gjeldende skala og maksimalt 3 etasjer inkludert loft med skråtak. Bebyggelse skal utformes i samsvar med §§ 11.1.1 – 11.1.9 Hensynssone bevaring kulturmiljø. Søknad skal saksbehandles i samsvar med samme paragraf.

Atkomst og parkering må dokumenteres sikret

#### § 5.4.20 Felt BS20

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.



#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### § 5.4.21 Felt BS21

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Utnytting og plassering

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 75 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyde skal være maksimalt 10 meter (3. etg.) med flatt tak og 13 meter (3 etg.) med skråtak. Kotehøyder fastsettes i detaljregulering.

#### Utforming

Mot Nordre torv og Torvgata skal bebyggelsen plasseres inntil formålsgrensen mot fortau, mens mot St. Hans Haugen kan det åpnes opp mer med småhus og rekkehus rundt tun.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering for å oppføre nye bygg inntil Nordre torv og Torvgata som vist i kvalitetsprogrammet. Byggene skal være i gjeldende skala og maksimalt henholdsvis 2 og 3 etasjer inkludert loft med skråtak. Bebyggelse skal utformes i samsvar med §§ 10.1.1 – 10.1.9 Hensynssone bevaring kulturmiljø. Søknad skal saksbehandles i samsvar med samme paragraf.

Atkomst og parkering må dokumenteres sikret.

#### § 5.4.22 Felt BS22

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_1 og 2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Arealbruk

Feltet kan benyttes til sentrumsformål unntatt forretning og hotell.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrensener

#### Høyde

Tillatt gesimshøyde er maksimalt kote + 101. Mot øst skal øverste etasje være inntrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter.

#### Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak.

#### § 5.4.23 Felt BS23

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_1 og 2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### Arealbruk

Feltet kan benyttes til sentrumsformål unntatt hotell.  
Butikkarealer i 1. etasje skal ha inngang direkte fra gateplan i Norderhovsgate.

Boenheter kan kun plasseres over kote +93 (i de to øverste etasjene).

For boenhetene fra Kong Rings gate og sørover kan balkonger for boliger tillates mot vest og nord med balkonggulv inntil kote + 97.

### Utforming:

Området skal samlet fremstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

Eventuelle fasadeendringer skal videreføre prinsippene, materialbruken og fargevalg i eksisterende utforming.

## § 5.5 Forretning

### § 5.5.1 Felt BF

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

### Arealbruk

Bebyggelsen skal ivareta billettfunksjon for kollektivterminal for buss.

### Utnytting

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse skal fjernes.

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA:100 %.

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 110 %.

I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård") skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

### Høyde

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote + 80 og kote + 83.

### Utforming

Bebyggelsen skal ha grønne tak.

## § 5.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt BOP 1-6 (4 og 5 utgått)

### § 5.6.1 Felt BOP1

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_6, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### Arealbruk

Feltet kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting unntatt kulturinstitusjoner

### § 5.6.2 Felt BOP2

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### Arealbruk

Feltet kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting unntatt kulturinstitusjoner.

Parkeringsplassen skal kunne nyttes av allmennheten på kveldstid.

### § 5.6.3 Felt BOP3

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_7, jf. § 10.1.2.

Feltet er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven, H730\_1, jf. § 12.1.1.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_2, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Arealbruk

Feltet kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting unntatt kulturinstitusjoner.

### § 5.6.4 Felt BOP6

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Arealbruk

Arealet skal benyttes til skole og barnehage.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

## § 5.7 Barnehage

### § 5.7.1 Felt BBH

#### Arealbruk

Parkeringsplasser til barnehagen skal sikres innenfor felt BS14, jf § 5.4.14.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Utnytting

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 27 %.

#### Høyde

Tillatt byggehøyde er maksimalt kote + 85.

#### Utforming

Tilbygg/påbygg/fasadeendringer skal utformes i harmoni med byggets arkitektur og omgivelsene.

## § 5.8 Undervisning, felt BU 1-2

### § 5.8.1 Felt BU1

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense mot Kongens gate.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 130 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Tillatt byggehøyde for ny bebyggelse er maksimalt kote +97.

### § 5.8.2 Felt BU2

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Arealbruk

Parkeringsplassen skal kunne nyttes av allmennheten utenfor skoletid.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 250 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote + 87 (3 etg.) og kote + 97 (6 etg.).

### § 5.9 Kulturinstitusjon, felt BKU 1-2

#### § 5.9.1 Felt BKU1

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven, H730\_3, jf. § 12.1.2

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### § 5.9.2 Felt BKU2

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltet er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven, H730\_4, jf. § 12.1.2

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### § 5.10 Kirke/ annen religionsutøvelse

#### § 5.10.1 Felt BR

#### § 5.11 Kontor

##### § 5.11.1 Felt BK

#### Bebyggelse og anlegg

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 40 %.

Tillatt gesimshøyde er maksimalt kote +96.

Bygninger skal ha flatt tak.

## § 5.12 Hotell/ overnatting, felt BH 1-2

### § 5.12.1 Felt BH1

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 430 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote + 84 (2 etg.) og kote + 103 (8 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse. Bebyggelsen skal være høyest inntil Kongens gate og trappes ned vestover.

### § 5.12.2 Felt BH2

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_1 og 2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 150 % Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Maksimal mønehøyde på bygg inntil Grand Hotel er kote + 104 (4.etg.)

## § 5.13 Andre typer bebyggelse og anlegg

### § 5.13.1 Energianlegg, felt BE

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_13, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### § 5.13.2 Vann - og avløpsanlegg, felt BVA 1-3

Feltene er regulert til faresone – flomfare, H320\_3 og 4, jf. § 10.1.3.

Feltene er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_10, 11 og 13, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet BVA\_1 er regulert til faresone – høyspenningsanlegg, høyspentkabler H370\_.

Feltene er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Feltene BVA 2 og 3 er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

## § 5.14 Grav- og urnelund

### § 5.14.1 Felt BGU

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_11, jf. § 10.1.2.

Feltet er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven, H730\_2, § 12.1.1.

## § 5.15 Krematorium

### § 5.15.1 Felt BNG

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_11, jf. § 10.1.2.

## § 5.16 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB 1-10 (4 og 7 utgått)

### § 5.16.1 Felt BKB1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Alle bestemmelser i Områderegulering Hønefoss gjelder for felt BKB1. Følgende bestemmelser overstyrer av bestemmelse § 5.16.1 Felt BKB1:

- § 4.7 Leilighetsstørrelser
- § 4.14 Arkitektur og Estetikk o)
- § 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer
- krav til avbøtende tiltak i § 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl §11-8 a)

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

Plassering Ytre byggegrense er sammenfallende med formålsgrense mot fortau mot Sundgata, Storgata og Kongensgate. Byggegrenser ellers fremgår av plankartet.

Kvartalshjørnene i Sundgata kan krages inntil 1 meter ut over offentlig fortau, forutsatt at det er minimum 4,0 meter fri høyde over fortauet.

Taket/dekket over parkeringskjeller kan ligge 1 – 1,5 meter over terreng i Sundgata – det vil si maks kote 76,8 slik at boliger i 1. etg blir liggende noe høyere enn gatenivå. Universelt utformet adkomst til indre gårdsrom skal ivaretas. Mot Storgata og mot Owrens gate skal overkant dekke i første etasje være tilpasset universelt utformet adkomst fra fortau, med formål å ha trinnfri universelt utformet adkomst uten rampe. Det tillates ikke ramper, balkonger eller lignende på arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur.

Mellom bygningene og gårdsrommene kan det plasseres støyskjermer, porter og mindre takoverbygg.

#### Utnytting

Tillatt bruksareal, over terreng, skal ikke overstige m<sup>2</sup>-BRA: 18 000 m<sup>2</sup>.

#### Høyde

Maksimalt gesimshøyder er vist på plankartet.

#### Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Fasadene skal deles opp med tydelige sprang og forskyvninger. Materialbruk og farger skal sammen med volumoppbygging og sprang i vegg og tak bidra til å nedskalere prosjektet.

Svalgang mot Kongensgate skal utformes som en integrert del av bygningens fasade.

Boligbebyggelse skal deles opp og plasseres slik at det dannes indre gårdsrom til rekreasjon, lekeplass og sandleplass.

Balkonger mot gater skal visuelt være del av bygningskroppen. Balkonger skal ikke krage ut over samferdselsareal. Balkonger tillates kun kraget ut over samferdselsareal gate mot Sundgata, med inntil 1 meter og minst 4 meter over gateplan.

Det skal ved innsending av rammesøknad dokumenteres at eventuelle innglassede balkonger mot Owrens gate og Kongens gate har et helhetlig konsept for den enkelte fasade.

#### Leilighetsstørrelser, erstatter § 4.7:

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og leilighetsstørrelser. Hovedvekten av boenheter skal variere fra 2-roms til 4-roms. Det kan tillates inntil 15 % 1-roms boenheter, forutsatt at boenhetene har stille side og har økt bokvalitet. Det skal ved rammesøknad redegjøres for økt bokvalitet for eventuelle 1-roms boenheter. Økt bokvalitet kan være for eksempel økt romhøyde, spesielt gode solforhold, spesielt gode utsiktsforhold, egen balkong eller lignende. Minimum 20 % skal være leiligheter mellom 30 og 50 m<sup>2</sup>. Minimum 60 % av boenhetene skal være over 50 m<sup>2</sup>. Minimum 20% av boenhetene skal være tre-roms, og være minimum 55m<sup>2</sup>. Minimum 20 % av boenhetene skal være minst 80 m<sup>2</sup>, minimum 10 % av disse skal være over 100 m<sup>2</sup>.

Innvendig romhøyde i lokaler på gateplan, erstatter § 4.14 o),

Mot Storgata og Owrens gate skal det være minimum 4 meter innvendig etasjehøyde. Hele strekningen mot Storgata, inkludert kvartalshjørner, skal ha publikumsrettet virksomhet som detaljhandel, bevertning og kultur. Det kan tillates boliger mot Owrens gate, dersom arealet er mulig å omdisponere til næring eller kontor i fremtiden. Det skal ved innsending av rammesøknad leveres en alternativ planløsning med næring mot Owrens gate, og det skal redegjøres for hvordan en transformasjon til næring skal kunne gjennomføres.

Lekeareal og uteoppholdsareal erstatter § 4.17

Uteoppholdsareal skal tilrettelegges som universelt utformede, varierte og innbydende møteplasser for alle aldre, med formål å tilrettelegge for hyppige og uformelle møter mellom beboere på felt BKB1, og å tilrettelegge for et godt bomiljø.

Ny vegetasjon med blant annet trær og busker på uteoppholdsarealene skal brukes aktivt for sikre høy opplevelseskvalitet på uteoppholdsarealene, for å bidra til tydeligere skiller mellom privat og felles areal, for å fremme naturmangfold og å sikre leveområder for blant annet fugler og insekter, og for å sikre blå-grønn overvannshåndtering.

Felles sandleke- og uteoppholdsarealer skal ha høy kvalitet og god tilgjengelighet, være sammenhengende og ha en solrik plassering. De skal være beskyttet mot vind, trafikk, forurensning og støy. Uteoppholdsarealer i soner med redusert luftkvalitet skal plasseres slik at de får så god luftkvalitet som mulig innen sonen.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA):

	Samlet arealkrav pr boenhet	Felles uteoppholdsareal på terreng/ takterrasse	Felles uteoppholdsareal på terreng	Andel som kan være privat uteoppholdsareal	Andel av MUA som skal være sandlekeplass
Felt BKB1	20m <sup>2</sup>	13m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

I minste uteoppholdsareal (MUA) regnes:

- Areal av private balkonger som er utenfor bygningskroppen. Innglassede balkonger medregnes ikke i MUA.
- Felles uteoppholdsareal
- Felles sandlekeplass

Felles sandlekeplass skal være minst 200 m<sup>2</sup> og plasseres sentralt i gårdsrom. Sandlekeplassen skal ha direkte sollys minst 7 timer midtsommer. Minst 20 % av felles uteoppholdsareal på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Felles uteoppholdsareal tillates på takterrasse over 4. etasje mot Storgata og Kongens gate, og skal utformes slik at det innbyr til bruk.

Formen på privat uteoppholdsareal skal være tilpasset til sittegruppe. Boenheter uten privat uteoppholdsareal må dekke 100 % av uteoppholdsarealet sitt som andel av felles uteoppholdsareal.

#### Støy, erstatter avbøtende tiltak i §9:

Boliger og uteoppholdsareal skal sikres akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier, jf. Retningslinjer for støy i arealplansaker T1442/2021.

Det tillates nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokalisert i område med støynivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70dB fra vei.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. § 4.17) skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.
- Minst 89 % av alle boenheter skal oppfylle krav i T1442/2021 som beskrevet i «Veileder M-2061» kapittel 4.1 «Graderte krav».
- Boliger i rød støysone skal ha naturlig stille side for minimum 50 % av antall rom og minst ett soverom med åpningsbart vindu mot stille side. Dette inkluderer at inntil 5 % av alle boenhetene eller maksimalt 10 stk ettroms-boenheter i første etasje mot Owrens gate kan tillates dersom disse har minst 4 meter innvendig romhøyde og åpningsbart vindu mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes. Det skal ved innsending av rammesøknad redegjøres for behov for utvendig solskjerming og behov for kjøling, sett opp mot bokvalitet i boenhetene og helhetlig fasadeutforming.
- Alle boenheter i 1. etg skal være gjennomgående og ha vindu mot stille side.
- Alle ettroms boenheter skal ha vindu mot stille side.

Det kan tillates at inntil 11% av boenhetene avviker fra avbøtende tiltak for plassering av støyfølsomt bruksformål i område med støynivå opp til  $L_{den}$  70dB fra vei forutsatt følgende tiltak:

- Alle boenheter skal ha dokumentert økt bokvalitet i form av minst økt romhøyde og for eksempel spesielt gode solforhold, spesielt gode utsiktsforhold, egen balkong eller lignende
- Dempet fasade med vindu mot innglasset balkong istedenfor mot stille side kan tillates som erstatning for tilgang til stille side for inntil 5 boliger (3,5%)
- Dempet fasade ved bygningsmessig utforming og støyskjerming av balkong kan tillates som erstatning for tilgang til stille side for inntil 16 boliger (7,5%).
- Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan støyplager skal forebygges i anleggsperioden basert på anbefalinger og krav i støyrapport for felt BKB1 og anbefalinger og krav i T-1442 Retningslinjer for håndtering av støy.

#### Luftkvalitet:

Deler av Owrens gate og Kongens gate ligger sannsynligvis i rød sone, og T-1552 angir at området er uegnet til støyfølsomt bruksformål. Det tillates at dette fravikes med avbøtende tiltak:

- Balkonger, terrasser og inngangspartier bør plasseres inn mot gårdsrommet, og så langt unna Owrens gate og Kongens gate som mulig.
- Eventuelle balkonger mot Owrens gate og Kongens gate skal innglasses.
- Det skal være balansert ventilasjon med full kontroll på inneluft året rundt



- Friskluftinntak skal være på tak, og så langt unna Owrens gate og Kongens gate som mulig.
- Ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan støvplager skal forebygges i anleggsperioden basert på anbefalinger og krav i luftkvalitetsutredning for felt BKB1 og anbefalinger og krav i T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet.

#### Grunnforhold, overvannshåndtering og teknisk infrastruktur.

Ved innsending av rammesøknad skal det leveres plan for overvannshåndtering som viser hvordan 100-års klimajustert nedbør for felt BKB1 skal håndteres, med formål å redusere skade fra overvann på infrastruktur og eiendom, øke kvaliteten på uterom, fremme god folkehelse og å øke naturmangfoldet. Plan for håndtering av overvann skal ivareta fellesbestemmelsene § 4.3, § 4.8 og § 4.11. i Områderegulering Hønefoss. Minst trinn 1 og trinn 2 i Retningslinjer for overvannshåndtering skal løses på egen eiendom, og det skal redegjøres for trygg flomvei til resipient. Gårdsrom skal opparbeides med permeable, naturbaserte, blå-grønne flater, som for eksempel buskfelt, regnbed, gressdekke eller lignende.

Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan takflatene skal brukes til klimatiltak, som for eksempel håndtering av overvann med grønne tak, bruk av plantekasser, solcellepanel eller lignende.

Det tillates ikke etablering av tekniske innretninger som fordrøyningsmagasin på eller mot arealformål samferdsel og teknisk infrastruktur som er til hinder for etablering og drift av trafikkareal i fremtiden.

Forurensning fra parkeringskjeller, veiareal, anleggsperiode og lignende skal ikke forurense vassdrag/elva. Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan eventuell akutt forurensning i anleggsperioden skal håndteres. Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Ved innsending av rammesøknad skal det redegjøres for hvordan forurenset overvann skal renses før det kobles på overvannsledning og offentlig avløpsnett og/eller renner til elva.

#### § 5.16.2 Felt BKB2 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

##### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 235 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

##### Høyde

Maksimal byggehøyde skal variere mellom kote + 86 (3 etg.) og kote +93 (5 etg.).

#### § 5.16.3 Felt BKB3 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

##### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 235 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote + 87 (3.etg.) og kote + 94 (5 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

### § 5.16.4 Felt BKB5 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

### § 5.16.5 Felt BKB6 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_3, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 235 %. Dette er inkludert eksisterende bevaringsverdig og ny bebyggelse.

#### Høyde

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom kote+ 87 (3 etg.) og kote + 95 (5 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

### § 5.16.6 Felt BKB8 Bolig/forretning/kontor/offentlig eller privat tjenesteyting

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Plassering og utforming

Støynivå på felles uteoppholdsarealer skal ikke overstige  $L_{den}$  55dB.

Minste totale uteoppholdsareal skal være minst 22 m<sup>2</sup> per boenhet inkludert overdekte private balkonger og fellesarealer. Minste felles uteoppholdsareal skal være i gjennomsnitt 12 m<sup>2</sup> per boenhet.

Fra 4 meter over fortau kan bygget krages ut over o\_SGG2.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

### § 5.16.7 Felt BKB9 Bolig/kontor/forretning/bevertning/kulturinstitusjon

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_11, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Arealbruk

Det kan åpnes opp for forretning i bruksarealer med inngang fra Kongens gate. Det skal reguleres et byrom og en siktlinje over felt BKB9 mellom felt BS16 og elva og Elvelangs.

Atkomst skal sikres til offentlig pumpehus.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 210 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Gesimshøyde innenfor feltet skal variere mellom 8 meter (2 etg.) og maksimalt 26 meter (8 etg.) over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kotehøyder fastsettes i detaljregulering.

De høyeste byggene skal plasseres mot Kongens gate.

#### Utforming

Mot Kongens gate skal bebyggelsen plasseres inntil formåls grensen mot fortau, mens mot elva kan den åpnes opp med punktthus og varierende høyder rundt tun.

### § 5.16.8 Felt BKB10 Bolig/kontor/kulturinstitusjon/forretning

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_3, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_6, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Arealbruk

Det tillates inntil 500 m<sup>2</sup> forretningsareal.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 190 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

#### Høyde

Gesimshøyde innenfor feltet skal variere mellom 10 meter (3 etg.) og maksimalt 25 meter (8 etg.) over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved detaljregulering kan det vurderes et høyere bygg på inntil 10 etg med maksimal gesimshøyde 31 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kotehøyder fastsettes i detaljregulering.

#### Utforming

Det stilles ikke krav til kvartalsstruktur, men bebyggelsesstrukturen skal gi gode kvaliteter som hensyntar stedets industrielle historie.

### § 5.17 Bolig/ forretning/ kontor, felt B/F/K 1-4

#### § 5.17.1 Felt B/F/K 1

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_7, jf. 10.1.2.

Feltet er regulert til faresone – flomfare, H320\_1, jf. § 10.1.3.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 235 %.

#### Høyde

Maksimal byggehøyde for ny bebyggelse innenfor feltet skal variere mellom c+ 87 (4 etg.) og c+ 94 (6 etg.).

### § 5.17.2 Felt B/F/K 2

Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570\_5, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Bevaring kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.

#### Høyde

Maks mønehøyde er kote + 88 (2.etg med innredet loft).

### § 5.17.3 Felt B/F/K 3

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Arealbruk

Som forretning regnes handel, service og servering.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige  $m^2$  BRA = 11 000  $m^2$ .

BRA fordeles med maksimalt: bolig: 7100  $m^2$ / forretning 3250  $m^2$ / kontor 650  $m^2$

Boligarealet tillates økt med inntil 600  $m^2$  på bekostning av kontorarealet. Oppgitte arealer kan avvikes med inntil 5 %.

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

#### Plassering

Bygget skal over terreng oppdeles etter samme prinsipp som vist på planen.

Deler av bygning kan krages ut over offentlig trafikkområde. Fri høyde mellom utkraget bygningsdel og bakken skal være minimum 4,0 m mot Hønefoss bru.

#### Høyde

- Bygg A. Gesimshøyde skal maksimalt være kote +95. Mot nord trappes bygget ned til kote +93,2 som vist på planen. Bygg A tilpasses eksisterende rampe mot undergang for kryssing av Arnemannsveien.
- Bebyggelsen langs Fossveien (Bygg B) Gesimshøyde skal maksimalt være kote +95
- Bebyggelsen langs Arnemannsveien (Bygg C). Gesimshøyde skal maksimalt være kote +98. Mot øst trappes bygget ned til kote +93,2 som vist på planen.
- Bygningene kan være sammenbygd opp til kote +82.
- På byggeområdet tillates oppført kjeller i to plan.
- Heissjakter, ventilasjonsrom og andre tekniske elementer kan føres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde på det aktuelle taket.

#### Utforming

Bygninger skal ha flate tak.

#### Parkering

Parkering skal dekkes i felles parkeringskjeller fra Kongensgate via Sentrumskvartalet.

### Uteopphold og lek

For boliger skal det anlegges uteoppholdsareal og lek som følger:

- Minste totale uteoppholdsareal skal være 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet, medberegnert balkonger.
- Minste felles uteoppholdsareal skal være 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Lekeareal skal opparbeides innenfor felles uteoppholdsareal.

### § 5.17.4 Felt B/F/K4

Feltet er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Arealbruk

Arealer til forretning skal begrense seg til 1. etg. ut mot Hønengata.

Maks antall leiligheter er 35.

Området kan ha bilatkomst og varelevering fra Nygata og Parkgata.

Lekeplass skal opparbeides, eies og driftes med like andeler av beboerne. Lekeplassen skal kunne gjerdes inn og skjermes mot støy fra Hønengata. Eksisterende større tre på området skal bevares. Atkomst mellom bebyggelse og lekeareal skal markeres med oppmerking eller annet dekke. Atkomst mellom bebyggelse og lekeareal skal markeres med oppmerking eller annet dekke.

I nærheten av inngang til forretning skal det etableres HC-parkering og sykkelparkering.

Overbygg for vare-/handlevogner kan plasseres utenfor byggegrense.

Områdene skal der det er hensiktsmessig i ytterkant mot veg, fortau og annen arealbruk ha randsoner med grønnsletter og vegetasjon for å bryte opp flatene visuelt. Dette skal detaljeres i utomhusplan ved søknad om tiltak.

#### Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen.

Støyskjermer og gjerder på takterrasser må trekkes minst 2 m inn fra gesims.

#### Høyde

Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 15 m og 11 m målt fra ferdig planert gjennomsnittlig terrengnivå. Mindre tekniske takoppbygg kan tillates over de angitte høyder.

Krav til høy 1.etg omfatter kun arealer i 1. etg. ut mot Hønengata, jf. § 4.14.

#### Utforming

Materialbruk og farger skal sammen med volumoppbygging og sprang i vegg og tak bidra til å nedskalere prosjektet og tilpasse seg stedets skala og formspråk.

### § 5.18 Bolig/ offentlig/ privat tjenesteyting, felt B/T 1-3

#### § 5.18.1 Felt B/T1

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_6, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Arealbruk

Innenfor feltet skal det avsettes arealer for av- og påstigningsområde for idrettsanleggene på Schjongslunden.

For studentboliger kan det åpnes for blokkbebyggelse med 4 etg. og inntrukket 5. etg. Maksimale kotehøyder skal fastsettes i detaljregulering.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 80 %.

#### Høyde

Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 7 m og 10 m målt fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen kan ha skråtak med mulighet for innredet loft.

#### Utforming

Bebyggelsen skal være organisert rundt tun.

### § 5.18.2 Felt B/T2

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 95 %.

#### Høyde

Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 7 m og 10 m målt fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen kan ha skråtak med mulighet for innredet loft.

#### Utforming

Bebyggelsen skal være organisert rundt tun.

### § 5.18.3 Felt B/T3

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare, H310\_6, jf. § 10.1.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet % BRA = 75 %.

#### Høyde

Tillatt møne- og gesimshøyde er maksimalt henholdsvis 7 m og 10 m målt fra ferdig planert terreng. Bebyggelsen kan ha skråtak med mulighet for innredet loft.

#### Utforming

Bebyggelsen skal være organisert rundt tun.

### § 5.19 Bolig/ kontor, felt B/K 1-2

#### § 5.19.1 Felt B/K1

Feltet er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Arealbruk

Det kan ikke etableres virksomheter som er spesielt trafikkskapende. Hovedatkomst til boligene skal skje fra Parkgata.

#### Unntak fra plankrav

Det kan gjøres unntak fra krav om detaljregulering ved bygging i henhold til plan 431 Områderegulering Hønefoss.

#### Utnytting

Tillatt prosent bebyggt areal er inntil %-BRA: 185 %.

#### Høyde

Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse innenfor feltet skal variere mellom kote+ 84 (3 etg.) og kote+ 87 (4 etg.). Bebyggelsen skal ha skråtak med mulighet for innredet loft.

Feltet omfattes ikke av krav til høy 1.etg, jf. § 4.14.

#### Utforming

Bygg må utformes med volumer, materialbruk og farger for god tilpasning til tiliggende småhusbebyggelse.

### § 5.19.2 Felt B/K2

Feltet er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. § 9.

#### Arealbruk

Det skal reguleres ny atkomst fra Hønegata til felt o\_SPA2 over felt B/K2. Atkomsten skal plasseres mellom eksisterende atkomst og Nygata.

Forretning kan etableres i 1. etg. ut mot Hønegata.

#### Utnytting

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 130 %.

#### Høyde

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal variere mellom c+ 86 (3 etg.) og c+ 93 (5 etg.). Krav til høy 1.etg omfatter kun arealer i 1. etg. ut mot Hønegata, jf. § 4.14.

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

Det vises til fellesbestemmelsenes § 4.5 Frisikt og § 4.10 Tekniske planer for samferdselsanlegg.

### § 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt S 1 – 49

Feltene S 42, 43, 45 og 46 er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Felt S8 er båndlagt med hjemmel i kulturminneloven, H730\_1, jf. § 12.1.1.

Feltene S1, 22, 23, 40 og 41 er regulert til faresone – flomfare H320\_1, 2, 3 og 4, jf. § 10.1.3.

Feltene S1, 2, 5, 6, 9, 10, 12 – 19, 22 – 26, 30 - 33, 40, 44 og 48 er regulert til faresone – ras og skredfare H 310\_1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 og 13, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltene S1, 22, 23 og 48 er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø H 560\_1 – 4, jf. § 11.2.

Feltene S4, 5, 6, 8, 9,10, 13, 15, 16,19, 21, 22, 27, 28, 30 - 34, 42, 45 og 49 er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_2, 4, 5, 6 og 7, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9.

### § 6.1.1 Standard på samferdselsanlegg

Areal regulert til formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med Statens Vegvesen sin veinormal håndbok N100 eller nyere.

### § 6.1.2 Trær i grøntrabatter

Det må velges trær som får en høyde som ivaretar krav til frisikt, og de må ha nok jordvolum til å oppnå denne størrelsen slik at de kan stammes opp og kronen kommer over trafikkhøyde.

### § 6.2 Kjøreveg, felt SKV 1-10

Feltene SKV 1, 2, 3, 4, 7 og 8 er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Feltet SKV\_10 er regulert til faresone – høyspenningsanlegg, høyspentkabler H370\_.

### § 6.3 Torg, felt ST 1-4

Feltene ST1 og 2 er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_15, jf. § 10.1.1 og 10.1.2. Solfylte offentlige og felles uteareal skal fortrinnsvis forbeholdes byliv og uteopphold. Torg skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming, opparbeides med fast dekke og inneholde både bymøbler, beplantning og belysning.

Faste konstruksjoner som for eksempel plattinger og gjerder til uteserveringssteder tillates ikke. Torg skal utformes slik at de gir gående og syklende best mulige forhold, med særlig vekt på gangforbindelser, soner for opphold, aktivitet og sykling, og skal være skjermet for støy og trafikk. Blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater og torg jf. § 4.11 Blågrønne prinsipper.

### § 6.4 Gatetun, felt SGT 1-4

Feltene er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, 6 og 13 jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2. Felt o\_SGT 1 er regulert til faresone - flomfare H320\_5, jf. § 10.1.3.

Gatetun skal være allment tilgjengelige, og skal kunne nyttes av gående og kjøretøy til driftsformål eller som adkomst til gårdsplass. Gatetun skal ha fast dekke og opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart. Kommunen kan også tillate at deler av gatetun opparbeides/tas i bruk av virksomhet i tilstøtende byggeområde – for eksempel i form av uteservering, sykkelparkering, overdekning for inngangsparti etc.

### § 6.5 Gang-/sykkelveg, felt SGS 1-18

Feltene, med unntak av felt SGS 15, er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_5, 6, 7, 8, 9,10 og 13, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Feltene SGS 1, 2, 7, 8, 9,10 og 13 er regulert til faresone – flomfare, H320\_1, 3 og 4 jf. § 10.1.3.

Feltet SGS\_3 er regulert til faresone – høyspenningsanlegg, høyspentkabler H370\_.

Gang- og sykkelveger skal være offentlig tilgjengelige og opparbeides med fast dekke.

Sykkelveger skal utformes med materialer som understreker sykkelfunksjon og trygghet.

### § 6.6 Gangveg/gangareal/gågate, felt SGG 1-4

Felt SGG2 er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Felt SGG4 er regulert til faresone – flomfare H320\_4, jf. § 10.1.3.

Gangveger og gågater skal være offentlig tilgjengelige og opparbeides med fast dekke.

### § 6.7 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG 1-12

Feltene SVG 1-12 er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_6, 7, 8, 9, 10 og 12, jf. § 10.1.2.

Feltene SVG 1 – 6, 8 og 10 – 12 er regulert til faresone flomfare H320\_1, 3 og 4, jf. § 10.1.3.

Feltene SVG\_1 og 2 er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø H560\_1, jf. § 11.2.

Feltet SVG\_7-8 er regulert til faresone – høyspenningsanlegg, høyspentkabler H370\_.



Feltene regulert til annen veggrunn – grøntareal, omfatter skjæringer og fyllinger, forstøtningsmurer og lignende rundt veganleggene. Arealene skal opparbeides grønne og skal fungere som grøntanlegg rundt de offentlige veiene.

#### § 6.8 Bane, jernbaneareal, felt SB 1-4

Feltene SB1-3 er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_1, 2, 3 og 13 jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2.

Felt SB2 er regulert til hensynssone bevaring naturmiljø H560\_5, jf. § 11.2.

Området omfatter eksisterende og planlagte spor med tilhørende anlegg.

Området omfatter blant annet grøfter, skjæringer, fyllinger, annet sideterreng, portalområder for atkomsttunneler, driftsveger og beredskapsplasser. I området kan det oppføres tekniske anlegg som hører til banen, som tekniske bygg, tunnelportaler, angitte støyskjærmer, driftsveger, skilt, master, gjerder mm. Ved istandsetting og opparbeiding av terreng langs bane skal det i størst mulig grad benyttes stedege masser og tilrettelegges for naturlig revegetering eller tilplantes med stedege vegetasjon.

#### § 6.9 Kollektivterminal, felt SKT

Innenfor feltet skal det opparbeides grønn bussgate, stasjonstorg for busstasjon, og sykkelparkering.

Langs nordsiden av Kong Rings gate, mellom Kongens gate og Kvernberggata, skal det opparbeides torg med grønnstruktur.

Benker, informasjonsskilt og andre innretninger beregnet for kollektivreisende tillates oppført på fortau eller torg, så lenge de ikke er til hinder for ferdsel eller skaper unødige vansker for drift og vedlikehold av fortauet eller torget.

#### § 6.10 Parkering, felt SPA 1-2

##### § 6.10.1 Felt SPA1

Feltet er regulert til faresone – flomfare, H320\_1, jf. § 10.1.3.

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_7, jf. § 10.1.2.

##### Arealbruk

Overflateparkering skal være brutt opp med grønnstruktur.

##### § 6.10.2 Felt SPA2

Feltet er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.

Rekkefølgebestemmelse for utbygging § 3.2 gjelder for dette feltet.

##### Arealbruk

Overflateparkering skal være brutt opp med grønnstruktur.

##### Utnytting

Det kan oppføres et parkeringshus med fotavtrykk på inntil m<sup>2</sup> BYA: 1500 m<sup>2</sup>.

##### Plassering

Avstand til formåls grensen til felt BFS14 skal være minimum 5 meter.

Avstand til formåls grensen til felt B/F skal være minimum 8 meter.

##### Høyde

Tillatt gesimshøyde er maksimalt 10 meter målt fra ferdig planert terreng.

## Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)

---

### § 7.1 Naturområde, felt GN 1- 34

Det er spesielt viktig å ta hensyn til kantvegetasjon langs elva. Utover tiltak som reguleres i plan 431 Områderegulering Hønefoss tillates i utgangspunktet ikke inngrep som berører elvekanten. Eventuelle søknadspliktige tiltak skal redegjøres for og konsekvensene vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

Hensynet til naturmangfold og forurensning langs vassdrag skal ivaretas med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan jf. § 3.1.3 Forurensning og naturmangfold langs vassdrag.

### § 7.2 Turveg, felt GTD 1-2

GTD 1 og 2 er eksisterende turveier. Turveiene skal opparbeides med grusdekke og ha en bredde på 3 meter. De skal ha enkel standard med grusdekke, men kan utformes med fast dekke der forholdene tilsier det. I vanskelig terreng kan utforming avvike fra kravene i denne bestemmelse, og framstå mer som en natursti. Motorisert ferdsel på turveiene tillates ikke, med mindre ferdselen er knyttet til driftsformål. Ny beplantning langs turveien skal bestå av stedegne arter.

Turvegene skal være offentlige og åpne for allmenheten.

### § 7.3 Friområde, felt GF 1- 21

Friområder skal være offentlig tilgjengelige grøntanlegg i kombinasjon med eventuell teknisk infrastruktur. Det kan tillates opparbeidet turvei med bredde inntil 3 meter. Turvei skal ha enkel standard med grusdekke, men kan utformes med fast dekke der forholdene tilsier det. I vanskelig terreng kan utforming avvike fra kravene i denne bestemmelse, og framstå mer som en natursti. Motorisert ferdsel på turveiene tillates ikke, med mindre ferdselen er knyttet til driftsformål. Ny beplantning langs turveien skal bestå av stedegne arter.

Eventuelle søknadspliktige tiltak skal redegjøres for og konsekvensene vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

Hensynet til naturmangfold og forurensning langs vassdrag skal ivaretas med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan jf. § 3.1.3 Forurensning og naturmangfold langs vassdrag.

### § 7.4 Park, felt GP 1 - 8

Området skal nyttes til offentlig park. Møblering, beplantning og materialbruk skal ha høy kvalitet. Parkene skal opparbeides med vegetasjonsflater, trær, stier og møblering for ulike fysiske aktiviteter gjennom året.

Eventuelle søknadspliktige tiltak skal redegjøres for og konsekvensene vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

Hensynet til naturmangfold og forurensning langs vassdrag skal ivaretas med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan jf. § 3.1.3 Forurensning og naturmangfold langs vassdrag.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (pbl. § 12-5, nr. 6)

---

### § 8 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, felt VNS 1-12

Naturområder i sjø og vassdrag skal være åpne for allmenheten.

Det er spesielt viktig å ta hensyn til kantvegetasjon langs elva. Utover tiltak som reguleres i plan 431 Områderegulering Hønefoss tillates i utgangspunktet ikke inngrep som berører elvekanten.

Eventuelle søknadspliktige tiltak skal redegjøres for og konsekvensene vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

Hensynet til naturmangfold og forurensning langs vassdrag skal ivaretas med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan jf. § 3.1.3 Forurensning og naturmangfold langs vassdrag.

Feltene VNS\_1-7 er regulert til faresone – flomfare H320\_1-5

Feltene VNS\_6,3, 10 og 11 er regulert til faresone – ras og skredfare H 310\_2, 3 og 5.

Feltet VNS\_5 er regulert til faresone – høyspenningsanlegg, høyspentkabler H370\_.

## Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

---

### § 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl. 11-8, a)

Hønefoss sentrum, hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse, reguleres med mulighet for avvik fra T- 1442, Retningslinje for støy i arealplanlegging.

I forbindelse med detaljregulering, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal støybelastningen minimeres gjennom plassering av bebyggelse, valg av arealbruk, planløsning, og tekniske løsninger. Støyskjerming skal primært løses gjennom plassering av ny bebyggelse støyskjermer skal unngås.

Støyutredning i alle plansaker, eller rammesøknad/ ett-trinnstillatelse der det ikke er plankrav, skal redegjøre for løsningene som foreslås, avveiningene som er gjort og fastsette avbøtende tiltak gjennom bestemmelser til plan eller godkjenning av søknad.

I avviksområdene # 1-2 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støy nivå utenfor vindu opp til  $L_{den}$  70 dB fra vei og  $L_{den}$  73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- Støy nivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) (jf. § 4.17) skal ikke overstige  $L_{den}$  55 dB.
- Alle boenheter har en stille side
- Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming, og behovet for kjøling må vurderes.

## § 10 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. 11-8 a)

### § 10.1 Faresone

#### § 10.1.1 Ras og skredfare, felt H310\_1-5

Hensynssone H310\_1-3 omfatter NVE registrerte kvikkleiresone 2264 Riperbakken, og viser potensielt løsne- og utløpsområde for kvikkleireskred. Hensynssone H310\_4-5 omfatter utløpsområdet for NVE registrerte kvikkleiresone 867 Støalandet. Prosjektering og utførelse av tiltak innenfor hensynssonen skal følge sikkerhetskrav fra gjeldende NVE

kvikkleireveileder, tidligere utredninger av kvikkleiresonene og enhver tids gjeldene teknisk forskrift vedrørende sikkerhet mot flom, stormflo og skred.

Innenfor hensynssonen skal det følge en geoteknisk utredning med forslag til detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak. Hvilke tiltak som må vurderes av geoteknisk fagkyndig fremgår av gjeldene NVE kvikkleireveileder. Tilstrekkelig sikkerhet i henhold til teknisk forskrift skal oppnås ved beskrivelse av nødvendige avbøtende tiltak i detaljregulering eller i søknad om tillatelse til tiltak. Innenfor hensynssone H310\_1 og \_4 tillates det ikke snauhogst eller annen form for bearbeiding av grunnen som kan øke rasfaren. Dette gjelder også terrengmessige inngrep som er unntatt søknadsplikten etter plan- og bygningsloven § 20-1.

#### § 10.1.2 Ras og skredfare, felt H310\_1-13

Prosjektering og utførelse av tiltak innenfor hensynssonen skal følge sikkerhetskrav i enhver tids gjeldene teknisk forskrift vedrørende sikkerhet mot flom, stormflo og skred. Ved graving i og langs elvebredden skal geoteknisk fagkyndig vurdere om det er behov for geotekniske undersøkelser. Geoteknisk undersøkelse skal fastsette nødvendige tiltak for å unngå risiko for erosjon, utglidninger og ras. Erosjonshindrende tiltak skal dimensjoneres slik at de også tar høyde for flomsituasjoner.

#### § 10.1.3 Flomfare, felt H320\_1-5

Innenfor området hensynssone flomfare (H320), angitt fra NVE sitt flomsonekart for 200 års flom i Hønefoss, skal det utvises særlig aktsomhet ved prosjektering og utførelse av tiltak. Tiltaket skal følge sikkerhetskrav gitt i teknisk forskrift. Det skal vedlegges tydelig dokumentasjon for tilstrekkelig sikkerhet mot flom i forslag til detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak. Forutsetning for å etablere byggverk og andre tekniske installasjoner i disse områdene er at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak jf. kravene i teknisk forskrift.

### § 11 Sone med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 c)

#### § 11.1 Bevaring kulturmiljø, felt H570\_1-8

##### § 11.1.1 Hensikt

Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og andre historiefortellende elementer/kulturminner skal bevares. Kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres.

Parker, friareal, hager, alléer, verdifulle trær, trapper og gjerder skal i størst mulig grad bevares.

Eksisterende kvartalsstruktur, bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum skal hensyntas og videreføres.

Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r) eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre.

Ved behandling av endring av eksisterende verneverdige bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige utforming og områdets karakter hensyntas slik at nye tiltak tilpasses og underordner seg eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

##### § 11.1.2 Plankrav

For felter som delvis eller helt er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø H570, er rivning, nybygg, påbygg, tilbygg, og deling av eiendom omfattet av krav om detaljregulering.

I bestemmelsenes §§ 5.4.19 og 5.4.21 for felt BS19, BS21 er det gitt mulighet for bygging uten detaljregulering.

### § 11.1.3 Tiltak som ikke er omfattet av plankrav

Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak som berører bygninger og anlegg innenfor hensynssonene.

For felter som delvis eller helt er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø H570, kan innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring, arealoverføring og grensejustering behandles uten detaljregulering forutsatt at de er i samsvar med bestemmelsene til områdereguleringen §§ 11.1.1 – 11.1.9 og følger opp kvalitetsprogrammet.

Tiltak som vil endre verneverdige bygningers utseende, er søknadspliktige.

Tekniske innretninger, skilt og reklame kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse. Innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

Forslag til tiltak som er i strid med områdereguleringen kan ikke tillates uten at de er hjemlet i ny detaljregulering.

### § 11.1.4 Istandsetting/endringer og tilbakeføring

Verneverdige bygninger skal settes i stand etter antikvariske prinsipper. Originale eller eldre bygningsdeler som vinduer, dører, panel, listverk og taktekke skal bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie må gjøres på dokumentert grunnlag.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre deler av bygningsmiljøet, skal alle inngrep som medfører utskifting av materialer på forhånd

forelegges kommunen til behandling.

### § 11.1.5 Nybygg

Nybygg kan oppføres innenfor hensynssonene under forutsetning av at områdets kulturmiljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer og samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området. Arkitektonisk uttrykk må være tilpasset det verneverdige kulturmiljøet, men bør samtidig være tydelig på at det er en ny bygning.

### § 11.1.6 Rivning

Det er ikke tillatt å rive bygninger med mindre forfall eller skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig skal legges ved rivesøknad. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning. Ved rivning av verneverdig bygning kan kommunen sette krav til at bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

Dersom et skadet eller revet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

### § 11.1.7 Gjenoppbygging etter brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse med middels og høy bevaringsverdi innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, kan plankrav unntas for

oppføring av bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelig bebyggelse.

#### § 11.1.8 Hager og utomhusanlegg med historisk verdi

Hager og utomhusanlegg med historisk verdi, alléer og verdifulle trær, skal hensyntas.

Endringer eller fjerning i terreng og vegetasjon kan kun gjøres med hjemmel i vedtak eller detaljregulering.

Alléer og verdifulle trær kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter.

#### § 11.1.9 Dokumentasjonskrav ved detaljregulering og søknader om tiltak

Ved søknadsbehandling av nybygg, påbygg og tilbygg skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for følgende:

- Konsekvenser for områdets kulturmiljø og verneverdi.
- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp
- Materialbruk, fargebruk, detaljering
- Fasadeuttrykk
- Nær- og fjernvirkning

Det vises til bestemmelsene om plankrav §§ 2.1 og 2.2.

#### § 11.2 Bevaring naturmiljø, felt H560\_1-5 (pbl. 11-8, c)

Inngrep i terreng og vegetasjon, som for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.

Utover tiltak som reguleres i plan 431 Områderegulering Hønefoss tillates i utgangspunktet ikke inngrep som berører elvekanten og elva.

Hensynet til naturmangfold og forurensning langs vassdrag skal ivaretas med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan jf. § 3.1.3 Forurensning og naturmangfold langs vassdrag.

### § 12 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. 11-8, d)

#### § 12.1 Båndlagte soner med hjemmel i kulturminneloven

##### § 12.1.1 Automatisk fredete kulturminner, felt H730\_1 og \_2 (pbl § 11-8, d)

Ingen må, uten at det på forhånd er konstatert lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal skje.

##### § 12.1.2 Båndlagte fredete anlegg, felt H730\_3 og \_4 (pbl § 11-8, d)

De båndlagte områdene omfatter vedtaksfredete kulturmiljøer og deres sikringssoner.

Bygninger, anlegg og kulturmiljø som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven, skal forvaltes iht. bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

#### § 12.2 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, felt H710 (pbl § 11-8 d)

Innenfor sonen skal det fremmes regulering for samferdselsanlegg.

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen.

Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk. For tiltak innenfor jernbaneformål (felt SB 2-4) er det ikke krav til samtykke.

Innenfor båndleggingssonen tillates ikke deling av eiendommer.

#### § 13 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret, felt H910 (pbl. 11-8, f)

##### § 13.1 Sone hvor gjeldende regulering fortsatt skal gjelde, felt H910

Detaljregulering med plan id 371 Telegrafalléen 2 skal fortsatt gjelde uendret.