Nygata 7, 3513 HØNEFOSS



PROPR.NO

Selger
Ole Morten Andestad Elstad
90292777

Prisantydning
1 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3305 Gnr. 317 Bnr. 322 Snr. 2

Sentral 2-roms selveierleilighet – bad fra 2022, åpen kjøkkenløsning og ildsted

PRISANTYDNING
kr 1 850 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 1 216 018 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 110 836 kr

TOTALPRIS
kr 1 960 836 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 5 299 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
43kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
499kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1900



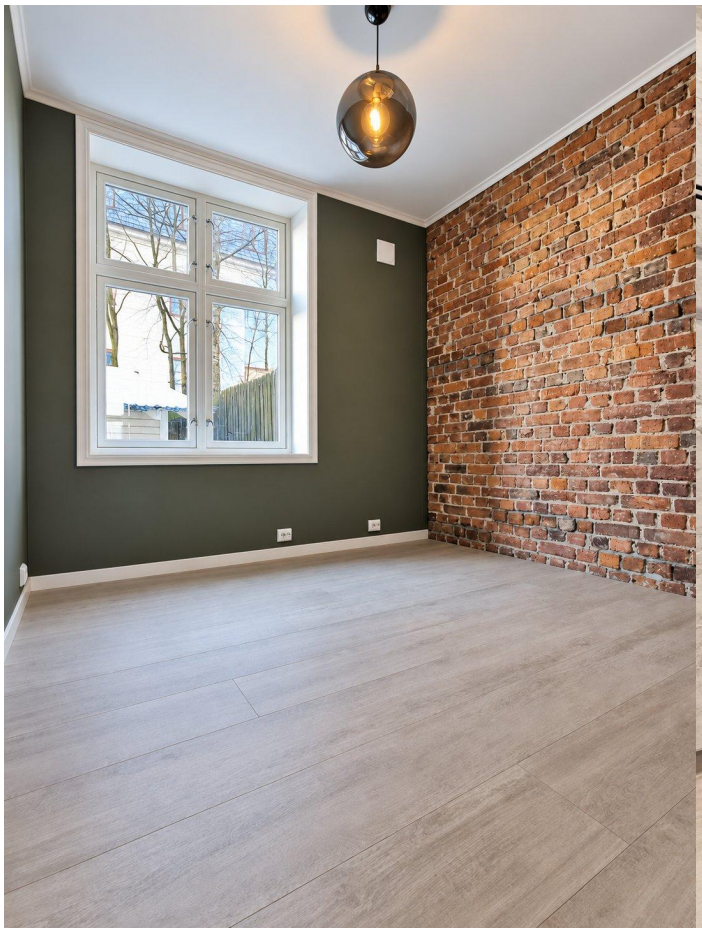
Sjarmerende stue med god romfølelse og tøff teglsteinsvegg.



Nyoppusset bad 2022.



Fin og åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Soverom med sjarmerende teglsteins vegg og fine farger.



Nyoppusset bad 2022.



Nyoppusset bad 2022.



Nyoppusset bad 2022.



Nytt tak på bygg i 23/24



Nytt tak på bygg i 23/24

Om boligen

Velkommen til en innbydende 2-roms selveierleilighet på 42 m², sentralt beliggende i Hønefoss.

Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom og bad. Ildstedet og mursteinsveggen gir oppholdsrommet særpreg og en lun atmosfære. Kjøkkenet har profilerte fronter og en praktisk halvøy med sitteplasser.

Det er utført omfattende oppussing i leiligheten. Bad og soverom ble totalrenovert ned til bjelkelag og reisverk. Badet ble ferdigstilt i desember 2022 og har dusjkabinett, servantinnredning og toalett, med lyse overflater og sorte detaljer.

På kjøkkenet ble gulvet skiftet og enkelte overflater fornyet. I stuen ble gulvet avrettet og bygget opp med nytt undergulv og parkett.

Det er parkering på fellesareal.

Leiligheten kan passe godt for førstegangskjøpere, enslige eller par som ønsker en sentral bolig i Hønefoss.

Leiligheten er i dag utleid. Leietakerne er i ferd med å flytte, og boligen selges uten leietakere. Overtakelse etter avtale.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Hønengata med gåavstand til sentrum/skoler osv, offentlig transport som busstopp rett utenfor og handleturen kan foretas på Rema 1000 som finner sted på andre siden av veien.

Omkostninger

1 850 000 kr (Prisantydning)
110 836 kr (Andel av fellesgjeld)
---
1 960 836 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
49 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

61 590 kr (Omkostninger totalt)

---

2 022 426 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og

synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nygata 7, 3513 HØNEFOSS

RINGERIKE kommune

gnr. 317, bnr. 322, snr. 2

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 24.07.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19962-1452 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OX6862

Autorisert foretak: Hammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Hammer

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.
Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,
tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.
Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse,
til kontroll av arbeid.
Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:
-Taksering for finansering, salg m.v.
-Overtagelsesforretning
-Kontroll av håndverk
-Byggeledelse
-Prosjektledelse
-Kontroll og utførelse av våtrom
-Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

Uavhengig Takstingeniør

eivind@hammertakst.no

984 29 858

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med en normal standard for sin alder og bærer preg av å være jevnlig vedlikeholdt. Kjøper kan forvente en velfungerende leilighet med gode oppgraderinger, blant annet med nyere krysspostvinduer fra 2021 og innvendige overflater som kun har normal bruksslitasje. Av forhold en kjøper bør være oppmerksom på, er at entrédøren er av eldre dato og etter hvert vil kunne ha behov for utskifting, samt at det foreløpig ikke er utført radonmåling. Når det gjelder bygningskonstruksjonen, befinner leiligheten seg i et boligbygg hvor etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag. Boligen er utstyrt med en teglskorstein tilknyttet en peisovn i stuen, og den ventileres via et naturlig ventilasjonssystem bestående av veggventiler. Det tekniske anlegget for vann er utført som et rør-i-rør-system i plast med tilhørende fordelerskap, mens innvendige avløpsrør også er i plast med tilgang for staking i kjelleren.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er utstyrt med krysspostvinduer fra 2021 med 2-lags isolerglass.
Leilighetsdør med brann- og lydegenskaper. Døren er av eldre dato og er utstyrt med fire hengsler som gir en selvlukkende funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv i tørre rom, som stue, soverom og gang, består av laminat.
Veggflatene består av slettmalte overflater og enkelte vegger med synlig teglstein. Himlingene er slettmalte. Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktindikasjoner eller unormal slitasje på overflatene utover det som kan forventes med hensyn til alder og bruk.
Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Det er en mindre nivåforskjell/et trinn mellom stue og kjøkken.
Radon er en naturlig, radioaktiv gass som finnes i berggrunn og jordsmonn, og som kan påvirke inneklimaet. For boliger/oppholdsrom som ligger lavere enn 3. etasje over bakken, anbefales det å innhente dokumentasjon på radonmåling og eventuelle tiltak.
Boligen er utstyrt med en skorstein av tegl. I kjelleren er det en sotluke tilknyttet pipeløpet. I stuen er det installert en peisovn som er tilkoblet skorsteinen.
Det er registrert to innvendige dører. Disse er formpressede med en 3-speils profil og er hvitmalte.
Ved befaring ble det ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det foreligger heller ingen opplysninger fra eier om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Selger har fremvist dokumentasjon på utførende håndverker, samt produkinformasjon og bilder.
Vegger er utført med baderomsplater. Himlingen er hvit og slettmalt
Gulvet på våtrommet er utført med vinylbelegg som har oppkant mot veggplatene og terskelen. Det er registrert et område med en eldre skade som er forsøkt utbedret med en lapping, men denne fremstår ikke fagmessig utført.
Det er sveiset vinylbelegg eller lignende på gulvet. Det er en synlig lapping etter en tidligere skade men, eier skal få sveiset denne tett før overtagelse av boligen.
Våtrommet er utstyrt med et hjørnestilt sort dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant, samt et gulvstående vannklosett.
Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen på våtrommet består av en avtrekksvifte montert i yttervegg.
Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utformet med en åpen løsning og ensidig innredning. Hvitevarer er integrerte i innredningen. Kjøkkenkummen er en nedfelt stålkum, og blandebatteriet er i børstet stål.
På kjøkkenet er det installert en avtrekksvifte med kullfilter over stekeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system i plast. Fordelerskapet er lokalisert i felles vaskerom, og eventuelt lekkasjevann ledes til gulv med sluk. Hovedstoppekranen for boligen er lokalisert i kjelleren.
Innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er tilgang for staking via åpne rør i kjeller, noe som muliggjør vedlikehold og inspeksjon av anlegget.
Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom veggventiler. Dette systemet er basert på naturlig luftstrøm og er normalt for en blokk av denne alder og bygningstype. Det er ikke registrert avvik fra ventilasjonsløsningen sett i forhold til byggets oppføringstidspunkt og gjeldende krav på den tiden.
Det er installert en varmtvannsbereder med et volum på cirka 200 liter, produsert i 2015. Ved inspeksjon ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, synlige avvik ved fundamentet, eller mangler ved den elektriske tilkoblingen. Avrenningsmuligheter er tilfredsstillende. Berederen er innenfor normal forventet levetid.
Det elektriske anlegget er skjult og sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger en komplett kursfortegnelse produsert av Brødrene Helgesen. Dokumentasjon knyttet til utført arbeid er registrert i boligmappen.no.
Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

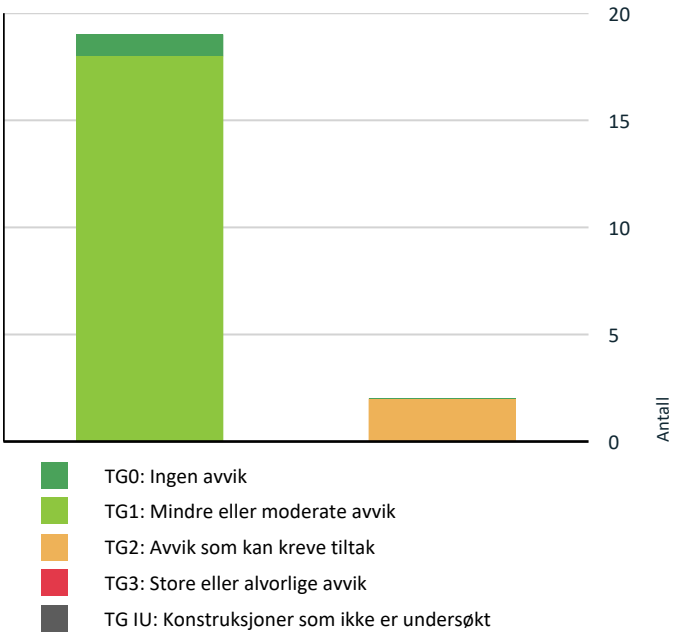
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at bruken stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er observert en eldre skade på gulvbelegget som er forsøkt utbedret med en lapping. Utførelsen av denne lappingen er ikke fagmessig og kan over tid redusere beleggsbeskyttelsen, selv om det ikke er påvist fukt ved befaringen. En ikke-fagmessig utbedring kan medføre svekket tetthet i overflatesjiktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Entrédøren er av eldre dato, noe som indikerer at den har passert eller nærmer seg forventet levetid på 25-30 år i henhold til NS 3600. Dette medfører en økt risiko for fremtidige funksjonssvikt, redusert brann- og lydisolasjon, samt generelle slitasjeskader.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1987

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med krysspostvinduer fra 2021 med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brann- og lydegenskaper. Døren er av eldre dato og er utstyrt med fire hengsler som gir en selvlukkende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Entrédøren er av eldre dato, noe som indikerer at den har passert eller nærmer seg forventet levetid på 25-30 år i henhold til NS 3600. Dette medfører en økt risiko for fremtidige funksjonssvikt, redusert brann- og lydisolasjon, samt generelle slitasjeskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å budsjettere med utskifting av entrédøren på sikt for å sikre optimal funksjon, opprettholde brann- og lydisolasjonskrav, og forebygge fremtidige mangler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv i tørre rom, som stue, soverom og gang, består av laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflatene består av slettmalte overflater og enkelte vegger med synlig teglstein. Himlingene er slettmalte. Det er ikke registrert vesentlige skader, fuktindikasjoner eller unormal slitasje på overflatene utover det som kan forventes med hensyn til alder og bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Det er en mindre nivåforskjell/et trinn mellom stue og kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig, radioaktiv gass som finnes i berggrunn og jordsmonn, og som kan påvirke inneklimaet. For boliger/oppholdsrom som ligger lavere enn 3. etasje over bakken, anbefales det å innhente dokumentasjon på radonmåling og eventuelle tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en skorstein av tegl. I kjelleren er det en sotluke tilknyttet pipeløpet. I stuen er det installert en peisovn som er tilkoblet skorsteinen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er registrert to innvendige dører. Disse er formpressede med en 3-speils profil og er hvitmalte.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det foreligger heller ingen opplysninger fra eier om tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Selger har fremvist dokumentasjon på utførende håndverker, samt produkinformasjon og bilder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himlingen er hvit og slettmalt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er utført med vinylbelegg som har oppkant mot veggplatene og terskelen. Det er registrert et område med en eldre skade som er forsøkt utbedret med en lapping, men denne fremstår ikke fagmessig utført.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

• Det er observert en eldre skade på gulvbelegget som er forsøkt utbedret med en lapping. Utførelsen av denne lappingen er ikke fagmessig og kan over tid redusere beleggsbeskyttelsen, selv om det ikke er påvist fukt ved befaringen. En ikke-fagmessig utbedring kan medføre svekket tetthet i overflatesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• For å sikre langvarig funksjonalitet og utseende anbefales det å vurdere fagmessig utbedring eller utskifting av det aktuelle området, eller hele gulvbelegget, for å reetablere en vanntett og ensartet overflate i henhold til gjeldende bransjestandarder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sveiset vinylbelegg eller lignende på gulvet. Det er en synlig lapping etter en tidligere skade men, eier skal få sveiset denne tett før overtagelse av boligen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med et hjørnestilt sort dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant, samt et gulvstående vannklosett. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen på våtrommet består av en avtrekksvifte montert i yttervegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull på motsatt side av våtromsveggen.
Ved måling av fuktinnhold i svill/stender eller lignende er treverket så tørt at det ikke gir utslag, da typisk under 7 vektprosent fukt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utformet med en åpen løsning og ensidig innredning. Hvitevarer er integrerte i innredningen. Kjøkkenkummen er en nedfelt stålkum, og blandebatteriet er i børstet stål.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

På kjøkkenet er det installert en avtrekksvifte med kullfilter over stekeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system i plast. Fordelerskapet er lokalisert i felles vaskerom, og eventuelt lekkasjevann ledes til gulv med sluk. Hovedstoppekranen for boligen er lokalisert i kjelleren.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Det er tilgang for staking via åpne rør i kjeller, noe som muliggjør vedlikehold og inspeksjon av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom veggventiler. Dette systemet er basert på naturlig luftstrøm og er normalt for en blokk av denne alder og bygningstype. Det er ikke registrert avvik fra ventilasjonsløsningen sett i forhold til byggets oppføringstidspunkt og gjeldende krav på den tiden.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en varmtvannsbereder med et volum på cirka 200 liter, produsert i 2015. Ved inspeksjon ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, synlige avvik ved fundamentet, eller mangler ved den elektriske tilkoblingen. Avrenningsmuligheter er tilfredsstillende. Berederen er innenfor normal forventet levetid.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er skjult og sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Anlegget er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger en komplett kursfortegnelse produsert av Brødrene Helgesen. Dokumentasjon knyttet til utført arbeid er registrert i boligmappen.no.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er slukkeapparat tilstede.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m²/43 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering
MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for boligen slik den fremstår på taksttidspunktet.
Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.
PANTEKURANS:
Eiendommen oppfattes som et godt pantobjekt.
SALGBARHET:
Det er god etterspørsel etter boliger i prisklassen 1-3 millioner i dette området.
GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Området er forholdsvis sentralt.
Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.
TEKNISK VERDI:
Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi.
PROPCLOUD:
Det er gjort en vurdering mot PROPCLOUD (et selskap som overvåker og registrerer aktivitet og utvikling i de norske eiendomsmarkedene), med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår, standard og eierform.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

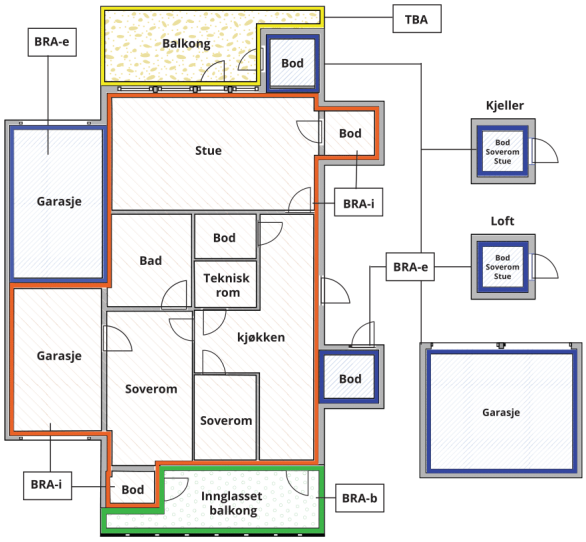
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	43			43	
Kjeller		9		9	
SUM	**43**	**9**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten har ca. 2.93 meter takhøyde.
Eier disponerer deler av et felles lagringsareal i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegninger før denne tilstandsrapporten er fullført.
Jeg vil da anbefale at det tas en kontroll at bruken stemmer overens med plantegningene som er gjeldende hos kommunen.
Dette er for å sikre bruksendringer som ikke er godkjent.
På nyere boliger er dette mindre vanlig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under modernisering/tilbyggdrenisering/tilbygg

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2026	Eivind Hammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	317	322		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nygata 7

Hjemmelshaver

Elstad Nina Andestad, Elstad Ole Morten Andestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en utpreget sentral beliggenhet i Hønefoss, plassert direkte inntil en trafikkert hovedvei og et gatekryss. Bygningsmassen har svært høy synlighet og eksponering mot offentlig ferdsel, noe som bekreftes av at eiendommen genererer leieinntekter fra en stor reklameplakat (ca. 4,5 x 5 meter) montert på tomten. Direkte nærhet til vei og kryss medfører trafikkstøy og støv. Geografisk ligger bygget lokalisert rett bak en skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til sentrumsformål
Plan id: Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser.
Ellers er det gjerde i tomtegrensen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hammer Takst AS
Fossveien 5
3510 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Nygata 7, 3513 HØNEFOSS

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nygata 7	Nygata 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Elstad, Ole Morten Andestad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Defekt membran, dårlig vedlikehold.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Støp med fall, legging av vinyl. Varmekabel lagt av eier(elektriker), senere gått over og godkjent av Brødrene Helgesen.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Maler Fredrik Olsson AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Total gjenoppbygging av bad fra grunn. Revet til bjelkelag, bygd opp nytt gulv, støp, varmekabler, vinyl, fibo trespo baderoms plater, skjult el anlegg, downlights, avtrekksvifte, ny innredning, opplegg for vaskemaskin, nytt rør i rør anlegg med fordelingssentral i vaskerom i etasjen under. (Gjort i samarbeid med rørlegger)

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var fukt fra yttervegg på mot vest på soverom, nabo hadde komposthaug mot yttervegg. Berørt vegg på soverom er åpnet og er nå åpen teglstein vegg for bedre lufting og utseende.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tak byttet i 23/24.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Schramm AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alle vinduer i leilighet er byttet.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt noe fukt i kjeller. Soppangrep på 2000 tallet.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Generelt noe fukt i kjeller. Soppangrep på 2000 tallet.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp nye kurser til varmtvannsbereder kjeller, nye kurser i leilighet, skjult anlegg samt åpent. Gjort av eier(elektriker) og Brødrene Helgesen. Brødrene Helgesen tok siste rest, koblinger og dokumentasjon.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Helgesen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny stikkledning til sameie i 2026.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skaug & Christoffersen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Soppangrep i kjeller på 2000-tallet.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Soppangrep i kjeller på 2000-tallet.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 17965728

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ole Morten Andestad Elstad	**2026-10-02**

Identification

Ole Morten Andestad Elstad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

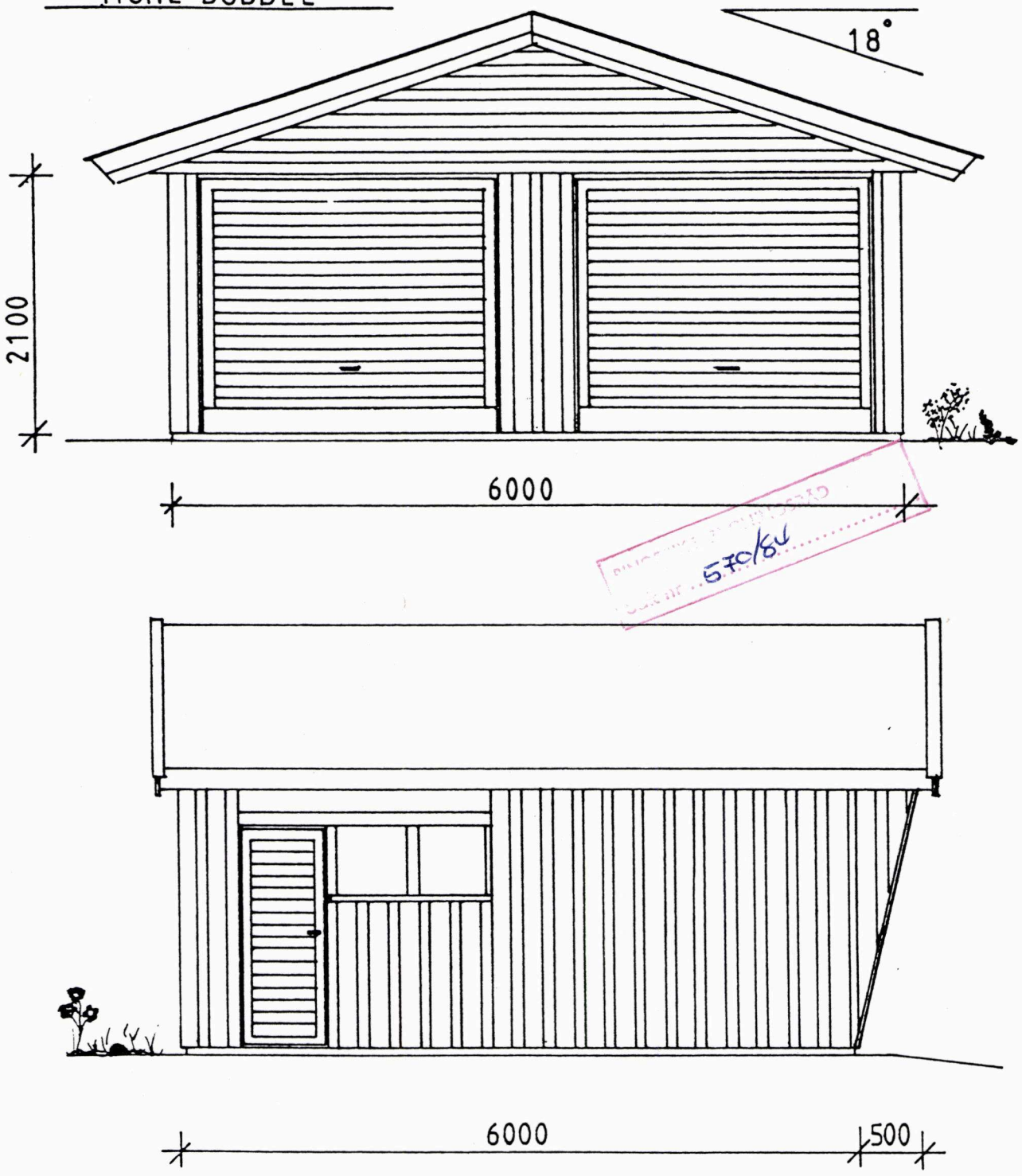
Informasjon fra forretningsfører

Selger av Nygata 7, 3513 HØNEFOSS har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

MÖNE DOBBEL



JAN'S GARASJER

RINGERIKE KOMMUNE

Utskrift av møtebok

for RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den 14/11-84.

Av 11 medlemmer var 11 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: ingeniør Bjørn Småbråten. B.S.

SAK NR. 570/84

GNR. 317 BNR. 322 - ARNE F. GEIST - GARASJE.

UTSKRIFT SENDES: Arne F. Geist, Nygt. 7, 3500 HØNEFOSS-.

ORIENTERING:

Det søkes om byggetillatelse for en garasje på eiendommen Nygata 7. Garasjen er dobbel og har en grunnflate på 36 m².

I følge reguleringsplan nr. 64 for Hønefoss sentrum så er eiendommen regulert til parkeringsformål og en mindre del til friområde.

Da det her er tale om et relativt beskjedent byggverk så finner en å kunne anbefale dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

INNSTILLING:

I medhold av bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplan nr. 64 for Hønefoss sentrum for oppføring av garasje på eiendommen gnr. 317 bnr. 322.

For godkjennelsen gjelder følgende betingelser:

1. Alt arbeid skal følge bygningslov , forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene.

2. Garasjen skal ha friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm² pr. m² golvflate.

3. Garasjen skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense.

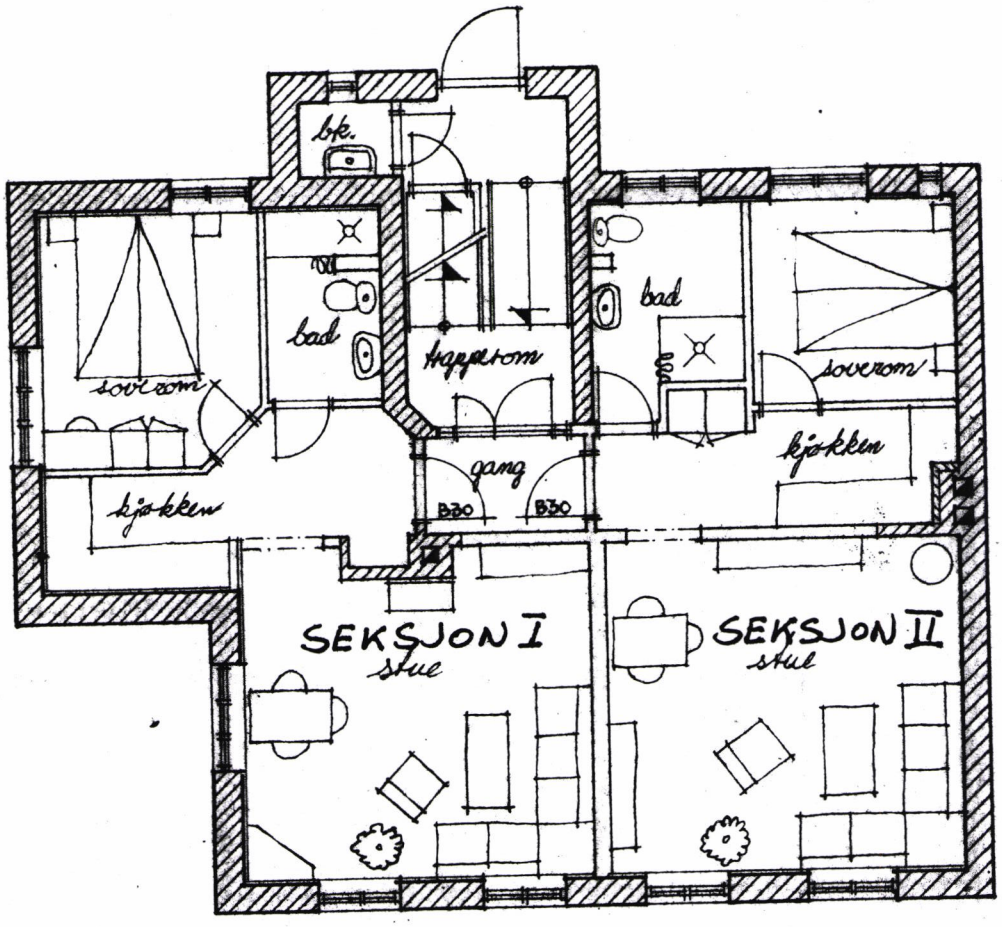
4. Som ansvarshavende for dette arbeide godkjennes Jan Høgmoen. Han er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt,kan byggekort utstedes.

Når byggekort er mottatt, kan byggherren avtale tid for plassering av bygget.

VEDTAK: Som innstillingen.

Rett utskrift: Ingebjørg Flatin



plan 1. etasje 1:100

KORREKSJON	DATO	SENDT TIL	BYGGHERRE	BYGGELEDER	ENTREPRENØR	BYGN. KONS.	V.V/S KONS.	EL. KONS.

NYGATA 7, 317/322 I RINGERIKE KOMMUNE

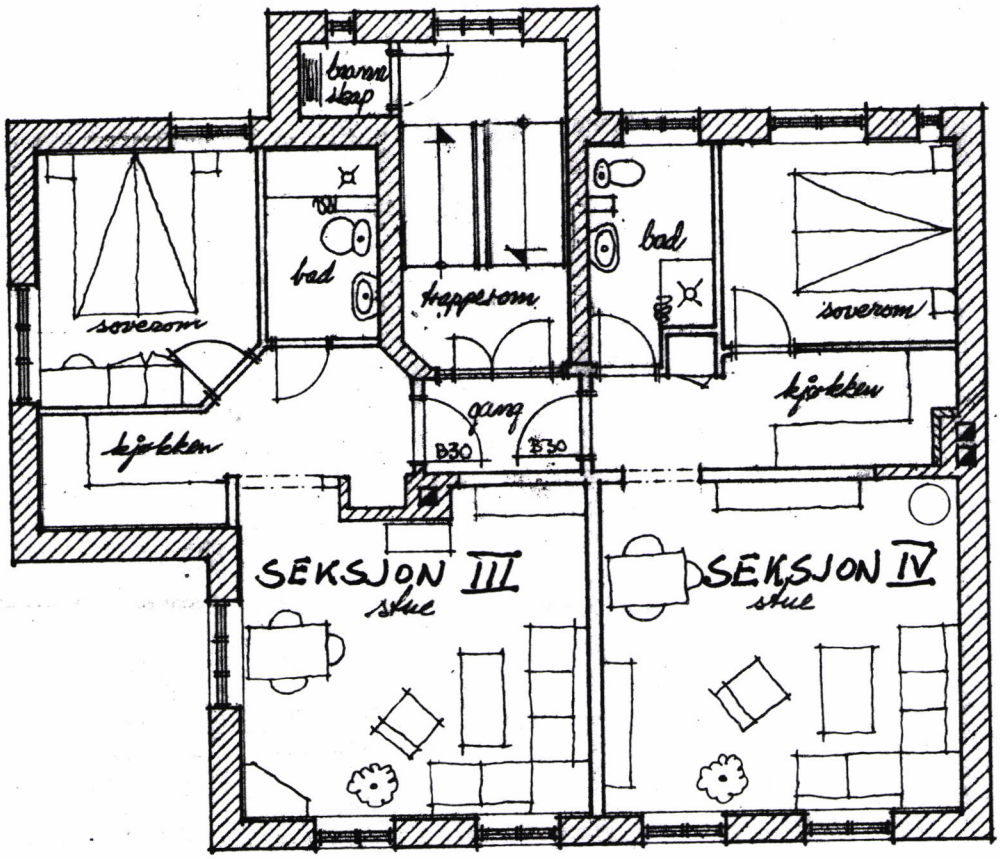
rehabilitering / ominnredning - planer

NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7

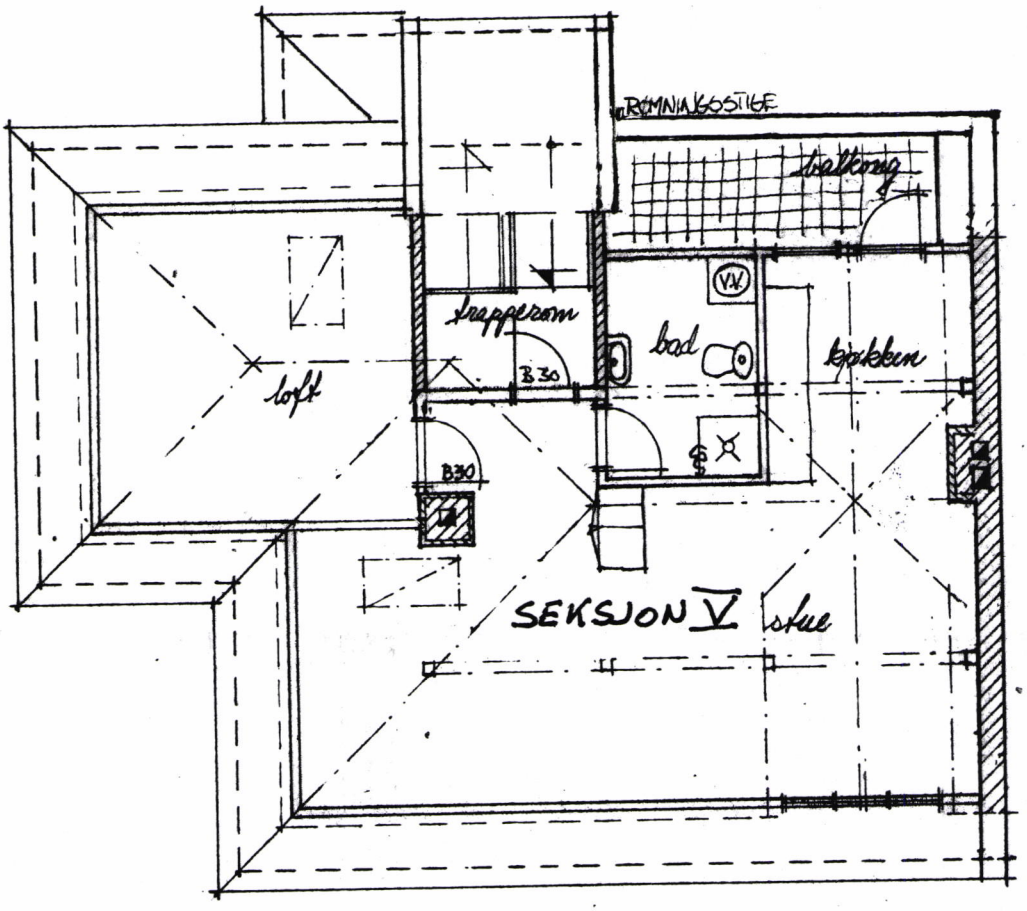
D.R.MAGNUSSEN B.O.FAGERÅS R.MAGNUSSEN

MÅLESTOKK	DATO	TEGN NR
1:100	06.06.87 Rmagnussen	4

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9. 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt. 43. 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN



plan 2. etasje 1:100



plan loftetasje 1:100

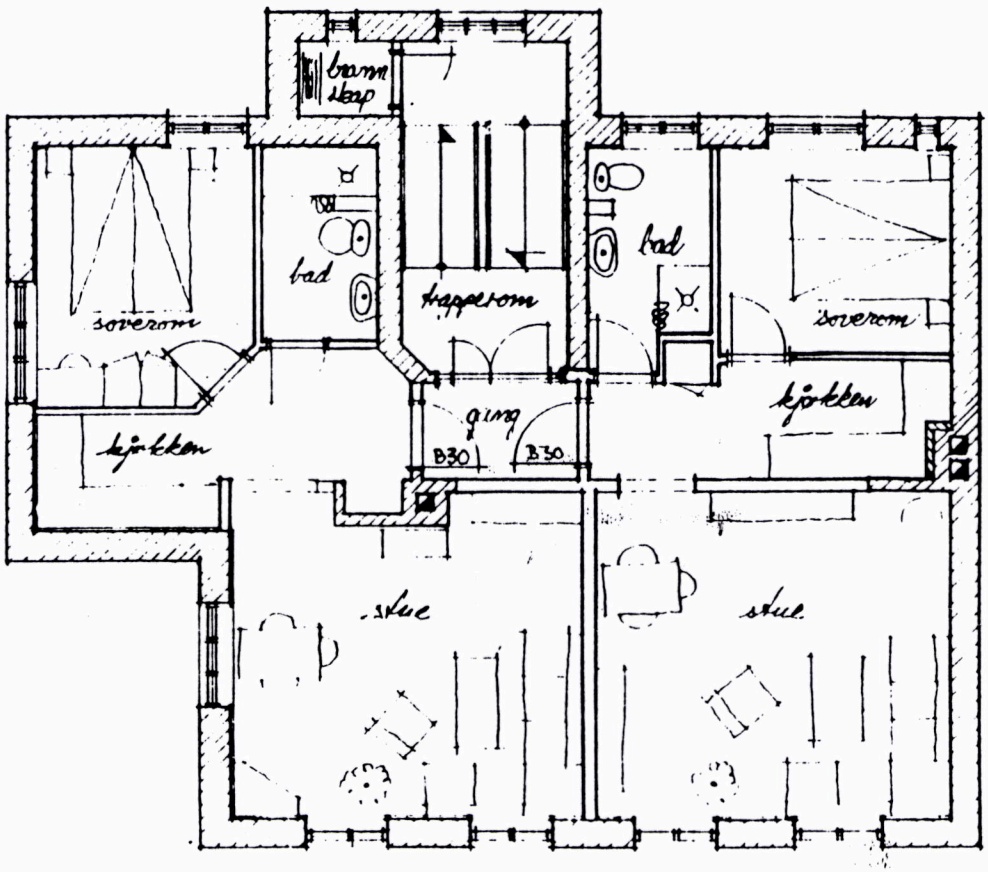
KORREKSJON FØR NY GODKJENNING		DATO 06.05.87	SENDT TIL	BYGGHERRE	BYGGELEDER	ENTREPRENØR	BYGN. KONS	V.V.S KONS	EL. KONS
NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE rehabilitering / ominnredning - planer									
NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7 D.R.MAGNUSSEN B.O.FAGERÅS R.MAGNUSSEN	MÅLESTOKK 1:100	DATO 06.02.87 Ark. Magn.	TEGN NR 2						

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt. 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN

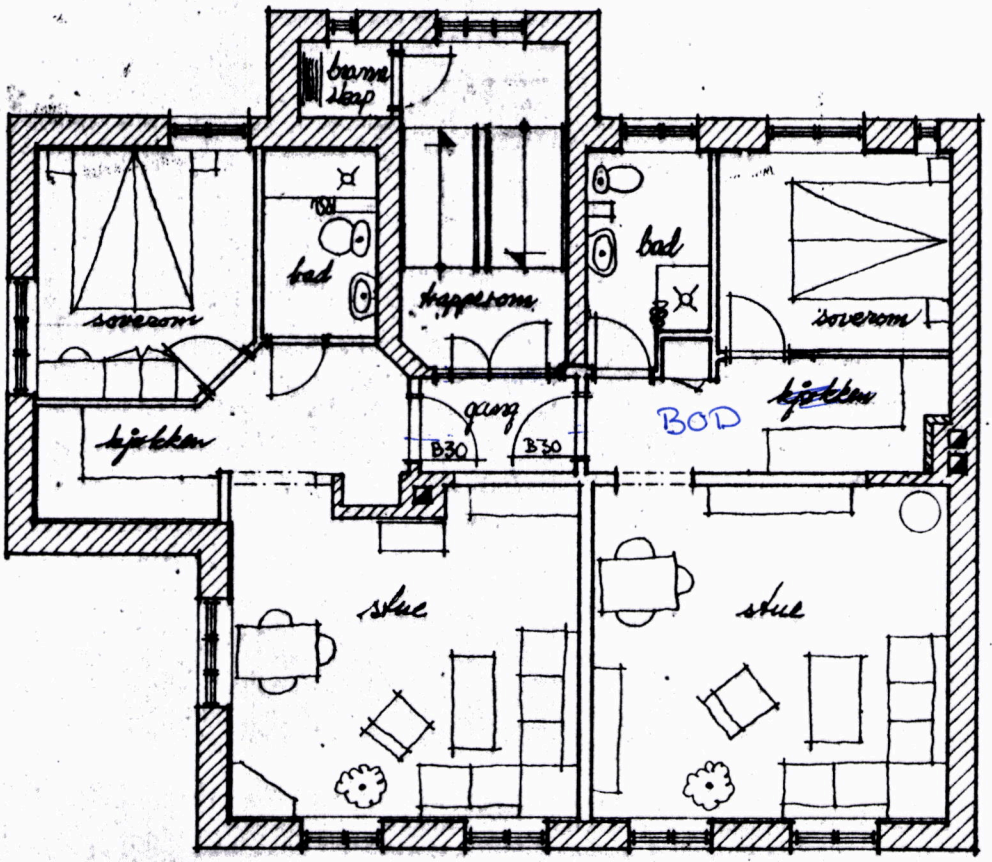


RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 95/0062

fasade mot Nygata

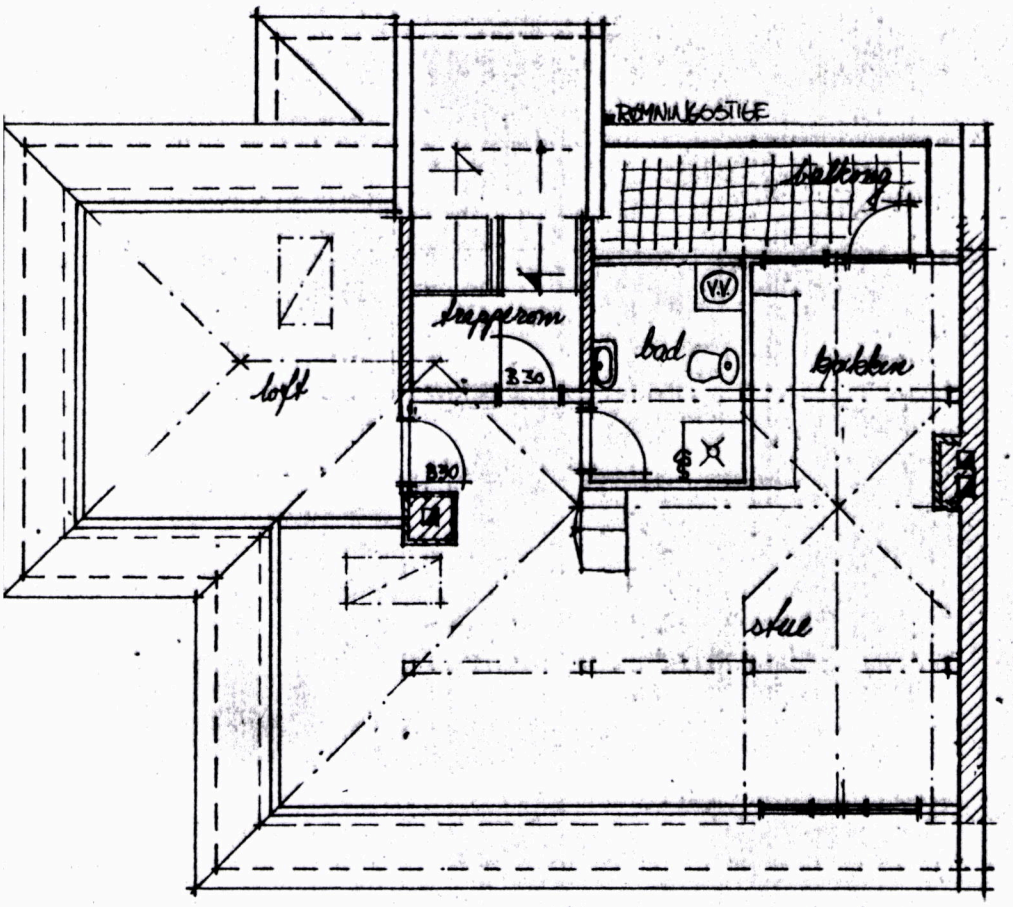


PLAN 1 ETASJE 1:100



plan 2. etasje 1:100

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 95/00962



plan loftetasje 1:100

RINGERIKE KOMMUNE
Plan- og bygningsleder
Delegasjonssak nr. 95/0062

KORREKSJON FOR NY GODKJENNING | DATO 06.05.87 | SENDT TIL

BYGGHERRE | BYGGELEDER | ENTREPRENØR | BYGN. KONS. | V.V.S KONS. | EL. KONS

NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE
rehabilitering / ominnredning - planer

NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7
D.R.MAGNUSSEN B.O.FAGERÅS R.MAGNUSSEN

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 06.02.87 Ark. Magn. | TEGN NR 2

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt. 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN

RINGERIKE KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSTJENESTEN

DELEGASJONSSAK: 95/0062

Fredrik Olsson
Nygata 7

3500 HØNEFOSS

J.nr.	Reg.nr.	Gnr/bnr.	Saksbeh.	Dato
95/00389	004304/95	317/322	N33	09.02.95

GNR 317/322 MELDING OM SAMMENSLÅING AV 2 SEKSJONER

Det vises til søknad, datert 27.01.95.

Under henvisning til delegert myndighet, jfr. kommunens delegasjonsreglement vedtatt i Ringerike kommunestyre 17. desember 1992, godkjennes søknaden i medhold av plan- og bygningslovens § 93 på følgende betingelser:

1. Plan- og bygningstjenesten ha ingen merknader til at to seksjoner i Nygata slås sammen til en.

2. Alt arbeid skal følge plan- og bygningslov, forskrifter og øvrige bestemmelser. Dersom innsendte planer er i strid med offentlige bestemmelser, gjelder bestemmelsene foran planene. Kfr. Plan- og bygningslovens § 113.

Når gebyr for saksbehandling og byggetilsyn er betalt, kan byggekort utstedes.

Etter fullmakt
Odd Garm
fungerende overarkitekt

Svein Flaskerud
avd.ing

POSTADRESSE Oslovn. 1, 3501 Hønefoss
KONTORADRESSE Oslovn. 1, 3500 Hønefoss
TELEFAX 32 12 50 30
TELEFON Sentralbord 32 12 31 11

VEDTEKTER
FOR Boligsameiet Nygata 7

Vedtatt i årsmøte
den 23/07/2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Nygata 7 , og har gårdsnummer 317 og bruksnummer 322 i Ringerike kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01/01/1990.

Sameiet består av 5 boligseksjoner .

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Følgende regler om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder: Vedlikehold av takterrasse seksjon nr 5.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

SEALED BY Verified BJ71BBTJN-BJLQKZRAO3

Document history

COMPLETED BY ALL:
13.08.2023 18:31

SENT BY OWNER:
oleelstad@hotmail.com · 06.08.2023 17:48

DOCUMENT ID:
BJlQkZrao3

ENVELOPE ID:
BJ71bBTjn-BJlQkZrao3

DOCUMENT NAME:
Vedtekter for Boligsameiet Nygata 7. .pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. siri3rua@gmail.com siri3rua@gmail.com	**Signed**	**06.08.2023 20:32**	**Email**	**IP: 88.94.44.42**
siri3rua@gmail.com	Authenticated	06.08.2023 20:31	Low	IP: 88.94.44.42
2. marianercus78@yahoo.com marianercus78@yahoo.com	**Signed**	**13.08.2023 18:30**	**Email**	**IP: 77.18.56.233**
marianercus78@yahoo.com	Authenticated	06.08.2023 22:11	Low	IP: 77.18.53.178
3. oleelstad@hotmail.com oleelstad@hotmail.com	**Signed**	**13.08.2023 18:31**	**Email**	**IP: 77.241.98.91**
oleelstad@hotmail.com	Authenticated	13.08.2023 18:31	Low	IP: 77.241.98.91

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Regnskap Nygata 7.

År: 2025

Inntekter:	**Per mnd:**	**Enheter:**		**Sum:**
Felleskostnader	3000	5		180000
Reklameplakat			kr	-
Innbetalt reklameplakat 2024			kr	18 000,00
Innbetalt gjeld fra Per Christian Gustavsen			kr	7 500,00
Renter			kr	70,00
Kai betalt for mye gjennom året.			kr	15 000,00
Inngående saldo 01.01.2025			kr	38 900,97
Siri innbetalt for stikkledning.			kr	6 000,00
Siri holdt igjen for hovedstoppekran			-kr	5 000,00
Summering:			kr	260 470,97

Lånekostnader:			**Sum:**
Lån		kr	84 056,00
Summering:		kr	84 056,00
Totalt betalte renter 2025:		kr	53 184,00

Kostnader:			**Sum:**
Tilbakebetaling Kai 21.000-6.000,- for ny stikkledning		kr	15 000,00
Skifte av hovedstoppekran	12266	kr	12 266,00
Siri betalt, holdt igjen felleskostnader		kr	-5 000,00
IF forsikring	06.02.2025	kr	29 380,00
IF forsikring	21.08.2025	kr	33 163,00
Nettbank Gebyr		kr	1 664,00
Kamera		kr	2 347,00
Ringerike Kommune		kr	37 834,14
Kraftriket		kr	8 520,41
Div Gebyr		kr	495,00

Summering:	kr	135 669,55
Utgifter:	kr	219 725,55
Driftsresultat:	kr	40 745,42
Utestående gjeld PK v 31.12.2024	-kr	31 500,00
Innbetalt per 20.10	kr	7 500,00
Sum rest:	-kr	24 000,00

Styrets Årsberetning.

Dato for møte: 13.02.2026 13.00 – Nygata 7

Oppsummering av 2025.

2025 har gått forholdsvis rolig for seg.

Det har blitt gjort en del observasjoner ref dealing av narkotika i bakgården, det har blitt bedt om at politiet har vært synlige og tatt noen turer innom/forbi for å sjekke. Det har i tillegg blitt gjort hærverk på fasaden på bygget etter at den ble pusset. Dette har gjort til at vi har montert et kamera utenfor inngangspartiet.

Kai hadde tidlig 2025 en vannlekkasje på verandaen sin som medførte skader på leiligheten under. Årsaken var tett avløpsrør, her skal det i utgangspunktet være en varmekabel, men denne er fjernet. Det har da kommet vann igjennom skjøtene på røret. Dette må utbedres og har enda ikke blitt ordnet.

Kamera:

Kameraet som har blitt montert går jevnlig tom for strøm pga plassering og dårlige solforhold vinterstid. Her må vi se på løsning for å få en permanent løsning på strøm.

Blitt enighet om å se på løsning for stikkontakt på innsiden av vindu i oppgang til 3 etasje.

Regnskap for 2024:

Ingen kommentarer til regnskap 2024.

Økonomi:

Budsjettet for 2026 ser ikke veldig bra ut. Hvis vi ser på regnskapet for 2025 så hadde vi kommunale avgifter på 38.000,-. Der har vi fått en avregning hvor vi har fått tilbake igjen ca 2.000,- i 2026. Hvordan dette vil utspille seg i 2026 er usikkert. Har prøvd å være litt tilbakeholden på budsjettet og satt en sum på 30.000,-. Men det kan fort vise seg at dette vil være for lite. Vann og avløp har økt fra 11.700 i 2023 – 24.000 i 2024 og nå 38.000 i 2025.

Hvis vi ser på de andre postene så vil det komme en regning på tilkobling av ny stikkledning i kjelleren. Har ikke fått hentet anbud på dette enda, men har satt en konservativ sum på 20.000,- og håper at det holder.

I tillegg har vi en regning for graving av stikkledning og boring inn i bygget.

Utover dette så er det tydelig at vi går kraftig i minus i 2026. Per nå er det 50.000,-, noe som tilsvarer ca 10.000,- per enhet. Her må vi finne en løsning på hvordan vi skal håndtere dette.

I tillegg så har vi en kjeller som trenger utbedringer, vi skulle ha malt vegger, fikset gjerde rundt hjørnet på bygget og ordnet med grunnmurspapp for å forhindre vanninntrengning.

Vi har fått en leiekontrakt fra Brødrene Helgesen AS på 45.000,- per år de neste 2 årene for reklameplakaten som henger på østvendt vegg. Dette vil hjelpe budsjettet.

Regnskapet har blitt gjennomgått og det ser mye bedre ut enn først antatt og det ser ikke ut til å være behov for økning i felleskostnader eller innbetaling.

Maling:

Vi burde ha fått flekkmalt deler av bygget der malingen har blitt dårlig. Er det noen som kjenner igjen fargen eller har fargekode?

Enighet om flekkmaling, men fargekoden er litt usikkert. Må sjekkes nærmere.

Felleskostnader:

Felleskostnadene har gått som normalt. Kai har dog betalt inn 15.000, - for mye igjennom året. Disse skal tilbakebetales.

Vaskeliste:

Dette bør vi ta opp igjen da det ikke er særlig innbydende i trappeoppgangen osv. Vi bør få ordnet med en støvsuger som vi kan plassere i rom nederst i trappeoppgang.

Vaskeliste må på plass, men det må også taes en dugnad på vask av oppgang ved igangsettelse av dette.

Sykkelstativ

Her har det blitt enighet om å innhente tilbud, det har dog ikke latt seg gjøre pga utgifter på sameiet. Per dags dato har vi ikke penger til overs på konto.

Vi har blitt enige om å se hvordan budsjettet ser ut i slutten av året mtp økonomi.

Leilighet Siri?

Hva skjer her? Hva er planene fremover?

Tak kjeller: Forslag:

Må avvente til slutten av 2026 for å se ann økonomien om vi har noe ekstra som kan benyttes i 2027, det ligger lekter, isolasjon og plast i kjeller. Men det kan hende at det skulle vært 1-2 lag med gips i tak mtp brann osv. Dette må sjekkes nærmere.

Vannventil:

Det ble enighet om å installere magnetventil på vann i 2024, dette må vi se nærmere på da økonomien ikke strekker til.

Gjeld PK:

I 2025 betalte PK inn 7500,-, resterende gjeld er 24.000,- per 31.12.25

Innbetaling fortsetter og summen blir stadig lavere.

Reklameplakaten:

Forslag til nye mulige kunder? Har vi økonomi til å lage et banner?

Har ordnet med ny kunde på reklameplakat, avtale på 2 år med Brødrene Helgesen AS og 45.000,- per år.

Forsikring:

Burde få ordnet opp ute og i kjeller før vi får en ny pris/ tilbud på forsikring på Nygata.

Det er ordnet opp en del ute og vi bør få tatt en bygningssjekk som muligens kan hjelpe oss med lavere forsikringskostnad.

Andre saker:

Valg av styre:

Styret forblir det samme. Ole Morten skal selge leilighetene sine og vil kalle inn til et møte når dette er gjort for å finne ny styreleder/styre i den sammenhengen.

Dato: 12/6-26

Signaturer:

Ole Morten Elslack

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i Nygata 7, 3513 HØNEFOSS (H0202)

Adresse: Nygata 7, 3513 HØNEFOSS (H0202)

Eiendom: 3305-317/322/0/4

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 3000	Pr. 02.10.2026
Utestående: 0	Pr. 02.10.2026
Felleskostnader inkluderer: Vann, avløp strøm fellesarealer samt lån.	

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr. 886
	Avdrag	Kr. 522
	Og driftsutgifter	Kr. 1592

Forsikringsavtale

Forsikret i: If skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP810965.13.2

Forfall:	Betalt:

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 110836,80	Pr. 02.10.2026
Långiver: Sparebank1 Ringerike Hadeland	Lånenr.:
Lånets totale saldo: 554.184,-(Opprinnelig 650.000)	Pr.
Lånetype: Anuitet	Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats: 8,70%	Pr. 02.10.2026
Andel formue kr. 0	Pr.
Total formue kr. 0	Pr.
Dato siste termin: 20.05.2036	
Spesifiser ev. andre felleslån:	

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr.
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer:

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): Ja

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): Nei

Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Reklameplakat på husvegg er nå leid ut som vil tilføre sameiet penger. Ser ingen behov for å øke fellesutgifter for øyeblikket.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Ikke kjennskap til.

Eventuell annen informasjon:
Tidligere eier i sameie har gjeld til sameiet pga utestående felleskostnader.
Ca 19.300,- per 02.10.26

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Ole Morten Elstad

Org. Nr.:

Telefon:

Epost:

Formann i sameiet

Navn: Ole Morten Elstad

Org. Nr.:

Telefon: 90292777

Epost: oleelstad@hotmail.com

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Nygata 7, 3513 HØNEFOSS har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00362746	21.09.2026	Ole Morten Andestad Elstad

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
3305	317	322	0	2	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1240029-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
05.10.2021 15.40 VEDERLAG: NOK 1 175 000
ELSTAD NINA ANDESTAD IDEELL: 1/2
F.NR: 051185
ELSTAD OLE MORTEN A IDEELL: 1/2
F.NR: 190989
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1915/900285-1/23 **SKJØNN**
05.08.1915 BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
OVERFØRT FRA: KNR:3305 GNR:317 BNR:322
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/91-2/23 **SKJØNN**
13.01.1954 BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
OVERFØRT FRA: KNR:3305 GNR:317 BNR:322
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1240030-1/200 **PANTEDOKUMENT**
05.10.2021 15.40 BELØP: NOK 1 250 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/131203-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
03.02.2026 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1987/4835-2/23 **SEKSJONERING**
30.07.1987 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 41/226
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

2020/263636-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0605 GNR:317 BNR:322 SNR:2

2024/883725-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3007 GNR:317 BNR:322 SNR:2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 317, Bruksnummer 322, Seksjonsnummer 2 i 3305 RINGERIKE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.10.2026 kl. 15.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.10.2026 kl. 15.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1240029-1/200 05.10.2021 15:40 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 175 000
Omsetningstype: Fritt salg
ELSTAD NINA ANDESTAD
FØDT: 05.11.1985 IDEELL: 1/2
ELSTAD OLE MORTEN ANDESTAD
FØDT: 19.09.1989 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1915/900285-1/23 05.08.1915 **SKJØNN**

BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 322

1954/91-2/23 13.01.1954 **SKJØNN**

BEST. OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3305 GNR: 317 BNR: 322

2021/1240030-1/200 05.10.2021 15:40 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 250 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/131203-2/200 03.02.2026 **ERKLÆRING/AVTALE**

21:00
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: RINGERIKE KOMMUNE
ORG.NR: 940 100 925

GRUNNDATA

1987/4835-2/23 30.07.1987 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/226
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 005 SEKSJONER

2020/263636-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0605 GNR: 317 BNR: 322 FNR: 0 SNR: 2

2024/883725-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3007 GNR: 317 BNR: 322 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Nygata 7, 3513 HØNEFOSS har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Ringerike kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3305 - Ringerike kommune	**317**	**322**	**0**	**4**	Nygata 7, 3513 HØNEFOSS

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	499.74m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	499.74m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (5.9.2019)	498.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	499.74m^2
	3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	grenseverdier/krav til forurensning og miljøkvalite	499.74m^2
	3305 431	Områderegulering Hønefoss (5.9.2019)	Ras- og skredfare	448.15m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
64-02	Hønefoss sentrum (20.12.1976)
481	Ankersgate 12-14 (20.6.2024)
387	Øya (7.5.2026)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid 512,513 og 522 er igangsatt i nærområdet.

Det tas forbehold om feil og mangler.



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL *2019-2030*

Bestemmelser

Vedtatt: 05.09.2019

Innhold

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 3
§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5) 4
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner 4
§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner 4
§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder 4
§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 5
§ 2.1 Unntak fra plankrav 5
§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2) 6
§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4) 6
§ 4.1 Særskilte nye byggeområder 7
§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål 8
§ 5.1 Kulturminner 8
§ 5.2 Støy 8
§ 5.3 Parkering 8
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) 8
§ 5.5 Renovasjon 9
§ 5.6 Overvann 9
§ 5.7 Teknisk infrastruktur 9
§ 5.8 Visuelle kvaliteter 9
§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming 9
§ 5.10 Gang- og sykkelvei 10
§ 5.11 Fradeling 10
§ 5.12 Naturskader 10
§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep 10
§ 5.14 Jordvernplan 11
§ 5.15 Kollektivtransport 11
§ 6 Bebyggelse og anlegg 11
§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 11
§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 12
§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 13
§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1) 14
§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 14
§ 7.1 Bane 14
§ 7.2 Lufthavn 15
§ 7.3 Parkeringsanlegg 15
§ 8 Forsvaret 15
§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10) 15
§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11) 15
§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5) 15
§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11) ... 16
§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8) 16
§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8) 17
§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a) 17
§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1) 18
§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6) 18
§ 12.4 Båndleggingssoner 19

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende. Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for mål i Kommuneplanens samfunnsdel, og tilrettelegge for satsningsområdene innen: Befolkningsvekst, styrka næringsgrunnlag og effektiv arealdisponering.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 11. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, behandles som dispensasjonssøknader etter pbl. § 19-1.

Retningslinjer tilknyttet paragrafer er vist til i ramme og kursiv. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men veiledende.

Bestemmelsene viser til enhver tids gjeldene kommunale normer, veiledninger og forskrifter. Disse fungerer som et supplement til bestemmelsene, og er retningsgivende:

- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud
- Krav til lekeplasser
- Jordfaglig vurdering
- Klima- og energiplan

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Forhold til andre planer (pbl. § 1.5)

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner

Kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel.

§ 1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplaner

Områdereguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Detaljreguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2007 skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Følgende planers utnyttelsesgrad skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel:

- 44-09 Furuholtet Sokna
- 59 Hallingby/Bymarka
- 62-03 Eikli område B
- 64-23 Kvartal 23
- 64-48 Kvartal 48
- 65-01 Haldenjordet
- 70 Heradsbygda 2
- 77 Tegelverkstomten
- 82-01 Endring 86/28,349
- 89-02 Del av Hengsle
- 107-02 Del av Ringerike sykehus
- 107-05 Del av Konglefaret
- 157 Dagali
- 203 Oppen vest
- 203-03 Kantarellveien 15-17
- 206 Osloveien øst
- 206-1 Osloveien øst, Bredalsveien
- 249 Omsorgsboliger Hallingby
- 261 Rabba og Storløkka
- 310 Fløytingen
- 319 Soknedalsveien 10 og 12

For følgende planer skal utnyttelse ikke overstige 15 % BYA.

- 192 Ringåsen 2
- 192-4 Ringåsveien 33 m.fler
- 192-5 Del av nordre Ringåsen
- 192-6 S-Ringåsen 16

§ 1.3 Forhold mellom kommuneplan og regulerte boligområder

Innenfor reguleringsplaner og detaljreguleringer eldre enn nevnt i § 1.2, skal følgende bestemmelser og planelementer vist i plankart gjøres gjeldende:

- Boligtype
- Delelinjer
- Utnyttelse, avstander, byggegrenser og høyder angis etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrift (TEK), jf. kommuneplanens generelle føringer.
- Der reguleringsplan angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke. Høyder skal tilpasses strøkets karakter; området skal ses under ett.

Retningslinje til §§ 1.2 og 1.3

Ved eldre reguleringsplaner (områdereguleringer og detaljreguleringer) enn 01.01.2007 skal kommuneplanens bestemmelser gjøres gjeldende der bestemmelser som både er nevnt i kommuneplan og reguleringsplan, har motstrid. Dette er gjeldende for forhold nevnt i §§ 6.1.2 til 6.1.7 (utnyttelse, høyder, uteopphold og parkering). Reguleringsplanens bestemmelser for utforming (f.eks. takform, takvinkel) av bebyggelse og anlegg, samt punkter nevnt i § 1.3 gjøres gjeldende av eldre plan.

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2 eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype konsentrert småhusbebyggelse, menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.

I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt før 01.07.1986 kreves situasjonsplan. I reguleringsplaner med krav om bebyggelsesplan vedtatt etter 01.07.1987 kreves detaljregulering jf. pbl. § 12-3.

Der det i eldre reguleringsplan står eksempelvis «Bygningsrådet kan, i tilfeller hvor særlige grunner taler for det, tillates unntak fra bestemmelsene» kreves det søknad om dispensasjon.

§ 2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak i §§ 2.1.1 til 2.1.4 er unntatt fra krav om reguleringsplan.

§ 2.1.1 Alle arealformål

Innenfor kommuneplanens arealdel er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Tiltak uten krav til ansvarlig søker
- Tiltak unntatt søknadsplikt (pbl § 20-5)
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunalteknisk anlegg
- Riving etter pbl § 20-1, bokstav a, med mindre det er del av kulturminner/del av kulturmiljø, eller har verneverdi
- Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 2.1.2 Boligbebyggelse

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse kan følgende tiltak unntatts plankrav forutsatt at bestemmelsene i §§ 5 og 6 overholdes:

a) Oppføring av én ene- eller tomannsbolig på eksisterende boligeiendom
b) Fradeling av én eiendom til ene- eller tomannsbolig, jf. § 6.1.8
c) Tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende bolig

d) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og hoveddel til tilleggsdel
e) Oppføring av garasje eller uthus
f) For eneboliger tillates opprettelse av en sekundærboenhet på inntil 65 m^2 BRA
g) Endring av enebolig til tomannsbolig jf. §§ 6.1.2 og 6.1.5

§ 2.1.3 Fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse er følgende tiltak unntatt krav om reguleringsplan:

a) Tilbygg, påbygg, ombygging på eksisterende fritidsbebyggelse
b) Oppføring av ett uthus

§ 3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med utbyggere og grunneiere i forbindelse med utbygging. Utbyggingsavtale utarbeides der det er gjensidig nytte av at avtalen inngås. Utbyggingsavtaler kan benyttes over hele kommunen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes.

Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen.

Utbyggingsavtalen utformes i henhold til pbl. § 17-3, og kan inneholde elementer som:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
- Grunnerverv
- Skilting
- Grønnstruktur
- Rekkefølge på utbygging
- Kvalitet på tiltak
- Boligsosiale forhold
- Kostnadsfordeling
- Refusjon

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)

Ved regulering av områder til utbygging skal det stilles rekkefølgekrav i henhold til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer, for følgende:

- Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering
- Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende
- Skolekapasitet og trafikksikker skolevei
- Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner
- Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning

Teknisk infrastruktur, uteoppholdsarealer, lekearealer og løsning for overvannshåndtering skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 4.1 Særskilte nye byggeområder

§ 4.1.1 Ask

Før det kan tillates utbygging av fremtidige boligområder på Ask, skal følgende være gjennomført:

1. Etablering av ny avkjøringsvei (samlevei) fra nye boligområder vest for rv. 35. Denne tilknyttes fv. 173 Sandakerveien.
2. Forbedring av kryss fv. 173 Sandakerveien – fv. 35 Askveien.
3. Ved regulering av samlevei for nye boligområder skal avkjøringer til rv. 35 stenges. Ny adkomst blir via Sandakerveien og nevnte samlevei. Utkjøring fra Aklangveien til rv. 35 stenges.

§ 4.1.2 Krakstadmarka

Innenfor byggeområdet i Hønefoss øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området fra fv. 241 Lisletta.
Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.3 Haugsbygd

Før utbygging av feltene B20, B26 og B27 i Haugsbygd, skal det utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i krysset Hønengata/Vesterngata. Adkomst for B20 skal samlokaliseres med øvrige boliger i området i felles avkjørsel ut på fv. 241.

§ 4.1.4 Odda/Lien- Hallingby

Før arealet tas i bruk til råstoffutvinning (torvproduksjon), skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning ihht. forskrift T-1446.

§ 4.1.5 Sokna

Innenfor boligområdene på gnr. 167 bnr. 3 sørvest for Sokna sentrum kan utbygging ikke finne sted før det er etablert trygg skolevei og sikker gang- og sykkeladkomst til sentrum, og før det er ordnet veirett til boligområdene.

§ 4.1.6 Norderhov

Nye byggetiltak ved Norderhov kirke kan ikke godkjennes før reguleringsplan for hele området med kirke, kirkegård, prestegård og omgivelser er utarbeidet. Reguleringsplanarbeidet skal inneholde en landskapsanalyse for området.

§ 4.1.7 Buttingsrud camping

Det må opparbeides planfri kryssing av E16 for intern kryssing mellom funksjoner på campingplassen.

§ 4.1.8 B6 Trygstad

Før det gis igangsettingstillatelse for nye områder skal bygging av ny E16 mellom Sundvollen og Styggdalen være igangsatt.

§ 4.1.9 Nes i Ådal

Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien må vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser. Dette gjelder også en vurdering av myke trafikanter langs Østsideveien.

§ 5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

§ 5.1 Kulturminner

Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den utstrekning det berører kulturminnet.
Fylkeskommunen skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre ledd og 25.

§ 5.2 Støy

§ 5.2.1 Generelt, støy

Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementets *Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442* følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.

Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.

Ved planlegging av ny støyende virksomhet, stilles det krav til støydokumentasjon.

§ 5.2.2 Støy i sentrumsområder

I sentrumsområder ved kollektivknutepunkt kan krav til støyforhold fravikes under følgende forutsetninger:

- boenhetene er gjennomgående og har en stille side,
- flertallet av rom for støyfølsomt bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med grenseverdiene.

Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 5.3 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller gjennom frikjøp dersom ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Før det gis tillatelse til tiltak for nye bygninger som nevnt i pbl. § 20-1, skal det foreligge en utomhusplan for den aktuelle eiendommen. Utomhusplanen utarbeides i målestokk 1:500. Det skal ikke gis ferdigattest før opparbeidelse av godkjent utomhusplan er ferdig utført.

Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

- Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.
- Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 5.5 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «*Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud*».

Ved alle planforslag og søknader om byggetiltak skal det avsettes plass til renovasjonsløsning i plankart eller situasjonskart og/eller utomhusplan. I reguleringsplan skal renovasjonsløsning beskrives i egen bestemmelse, og det skal i plankart vises adkomst og snuareal for renovasjonsbil.

Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning.

§ 5.6 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og innenfor hvert enkelt planområde. Naturlige flomveier skal bevares, og man bør unngå bruk av offentlige veiarealer som flomveier. Ved regulering skal det utarbeides plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering i samarbeid med Ringerike kommune teknisk forvaltning.

§ 5.7 Teknisk infrastruktur

Krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarme i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud*.

Bolig- og fritidsbebyggelse som har innlagt vann, plikter å tilkobles offentlig avløp der dette foreligger.

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom fast konstruksjon (bygning) og kommunale vann- og avløpsledninger.

Der nye bygninger planlegges oppført over kommunalteknisk infrastruktur, som f.eks. hovedledninger for vann og avløp, skal disse legges om av utbygger for utbyggers kostnad.

§ 5.8 Visuelle kvaliteter

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

§ 5.9 Tilgjengelighet og universell utforming

Fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle.
I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter.

§ 5.10 Gang- og sykkelvei

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt.

Det skal være trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (skole og barnehage), sentrumsområder og stasjon.

§ 5.11 Fradeling

Fradeling til boligbebyggelse tillates jf. § 6.1.8.
Følgende fradeling uavhengig av arealformål tillates ikke:

- Fradeling av anneks tilknyttet fritidsbolig
- Fradeling av kårbolig
- Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.

§ 5.12 Naturskader

Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og skredfareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. Ringerike kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 5.12.1 Kvikkleire

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder uten dokumenterte stabile grunnforhold skal undersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer gjennomføres før planen går til 1.gangsbehandling. Det skal legges særlig vekt på vurdering av områdestabilitet.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense (200 moh.) og hvor forholdene på stedet tilsier det, skal det foreligge geoteknisk vurdering.

§ 5.12.2 Flom

For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse i tråd med byggeteknisk forskrift. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker
- 100 meter fra elver

§ 5.13 Vesentlig terrenginngrep

Terrenginngrep i byggeområder som avviker mer enn 1,5 meter i forhold til opprinnelig terreng, eller som samlet har et omfang på mer enn 500 m^2, er søknadspliktige.
I tettbygde områder (konsentrert bebyggelse), rekke- eller kjedehus, vil et terrengavvik på mer enn 0,5 meter og 500 m^2 i utstrekning være søknadspliktig.

I LNF-områder må terrengavvik uten søknad på inntil 3,0 meter, eller med et omfang på mindre enn 1 000 m^2, sees i sammenheng med tiltakets totale omfang, innvirkning på

omgivelsene og grunnforhold. Dersom tiltaksområdet er under marin grense skal det foreligge geoteknisk vurdering.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemottak. Det er krav om reguleringsplan for massemottak med volum på mer enn 10 000 m^3, jf. § 6.7.

§ 5.14 Jordvernplan

Det skal i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

§ 5.15 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransport sikres på alle hovedveger.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.2.

§ 6.1.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstille krav i §§ 6.1.2 til 6.1.6, inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates.
Rekkefølgebestemmelser i § 4 er gjeldende.
Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

§ 6.1.2 Tomtestørrelse

Boligtomter skal være minimum 700 m^2 for enebolig og 900 m^2 for tomannsbolig.

§ 6.1.3 Boligtype

Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m^2, eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

§ 6.1.4 Utnyttelse og høyde

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA.
Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.
Bygningens hovedmøneretning skal være langs med bygningens lengderetning.

§ 6.1.5 Minste uteoppholdsareal for bolig (MUA)

Der annet ikke er bestemt i gjeldende plan, skal det på eiendommer avsatt til boligbebyggelse avsettes MUA etter følgende krav og kriterier i § 5.4.

Kravene skal også legges til grunn ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner:

- Minimum 200 m^2 MUA for enebolig
- Minimum 150 m^2 MUA per boenhet i tomannsbolig

- For sekundærleiligheter avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m^2 MUA per boenhet
- En andel på 30 % av total MUA kan løses på private balkonger, terrasser eller takterrasser
- Innenfor sentrumsformålet skal det avsettes 20 m^2 MUA per boenhet (kan i sin helhet løses privat)
- Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA

§ 6.1.6 Parkering

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende *Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud*.

§ 6.1.7 Lekeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m^2 lekeareal pr boenhet.

I sentrumsområder og tettbygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Størrelse og kvaliteter avklares i reguleringsplan.
Lekeplass bør være i umiddelbar nærhet, maksimalt 200 m fra bolig.

Lekeplassene skal være av tre ulike typer:

- Sandlekeplass 2-6 år
- Nærlekeplass 5-13 år
- Strøkslekeplass 10 år og oppover

Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm *Krav til Lekeplasser*.
Lekeplassen skal være skjermet mot biltrafikk, og følge retningslinjer for støy i T-1442.

§ 6.1.8 Fradeling til boligbebyggelse

Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m^2 for enebolig og minimum 900 m^2 for tomannsbolig.

Ved innsendelse av søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. § 6.1.5

§ 6.2 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse skal ikke tiltak finne sted før det inngår i reguleringsplan, jf. § 2. Se unntak i § 2.1.3.

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan for fritidsbebyggelse, skal følgende hensyn ivaretas:

- Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger bør unngås
- Fritidsboligene skal fortrinnsvis plassers samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur
- Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass per hytte i felles parkeringsareal

- Det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke privat løsning

§ 6.2.1 Areal til fritidsbebyggelse

Fritidsboligens areal skal ikke overstige 120 m^2 BRA. Det kan i tillegg til fritidsbolig oppføres et enkelt uthus på 20 m^2 BRA. Uthus skal ikke benyttes til varig opphold. Uthusets mønehøyde skal ikke overstige 4,0 meter.

§ 6.2.2 Infrastruktur

Fritidsbolig med innlagt vann plikter å tilkobles til offentlig avløp der dette foreligger. Innenfor byggeområder hvor infrastruktur som strøm, tele og fiber legges frem eller endres skal dette legges som jordkabler. Luftstrekk tillates ikke.

§ 6.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

§ 6.4 Forretninger (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Etablering av nye og utvidelse av eksisterende forretninger krever reguleringsplan, og skal være vist i kommuneplanens arealdel.

Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m^2 BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km.

§ 6.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som for eksempel skole, barnehage, helseinstitusjoner, kulturtilbud, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

Terreng og stedtypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

§ 6.6 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til fritids- og turistformål kreves det utarbeiding av reguleringsplan dersom virksomheten endres eller utvides.

For campingplasser avsatt i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert i egne planer gjelder følgende: Enhetene (campinghytte/-vogn) skal ha en minimumsavstand på 3 meter.

§ 6.7 Råstoffutvinning, masseuttak og mottak (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak og -mottak skal det utarbeides reguleringsplan. Reguleringsplanen skal inneholde omfang, utførelse og tidsbegrensninger. Alle skjæringer og fyllinger skal vises i reguleringsplaner, både i plan og snitt. Det skal også foreligge dokumentasjon på masseberegning, geoteknisk vurdering, biologisk mangfold (naturkvaliteter), kulturminner, støy, støv og trafikk. Andre tema som kan være aktuelle vurderes særskilt i hver sak. Uttaksvolumet skal vises og angis i reguleringsplan. For større masseuttak og mottak kan det kreves kompensasjon for utbedring/slitasje på offentlig infrastruktur, og det kan i plan bli stilt krav om rekkefølgebestemmelse.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å åpne nye.
Ved utvidelse av eksisterende masseuttak skal det utvides i areal, fremfor utvidelse i dybden.

§ 6.8 Næringsvirksomhet (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

Treningssentre kan etableres innenfor næringsområder.

§ 6.9 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende.

§ 6.10 Andre typer bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter kommunaltekniske anlegg etter pbl. kapittel 18, som vann- og avløpsanlegg, støyvoller, godsterminal, godslager, energianlegg, fjernvarmeanlegg, vann- og avløpsanlegg, vannforsyningsanlegg, renovasjonsanlegg, øvrige tekniske anlegg, telekommunikasjonsanlegg, små vannkraftverk og lignende.

§ 6.11 Grav- og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Formålet omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for anlegg av grav- og urnelund, herunder krematorium.

§ 7 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

§ 7.1 Bane

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn (tekniske anlegg og grøntareal).

§ 7.2 Lufthavn

Formålet omfatter lufthavn med landingsbaner, terminalbygg, hangarer, samt landingsplass for helikopter.

§ 7.3 Parkeringsanlegg

Formålet omfatter rasteplass, parkeringsplass og parkeringshus/-anlegg.

§ 8 Forsvaret

Forsvaret kan selv fatte vedtak om utbygging og virksomhet innenfor eget arealformål.

§ 9 Grønnstruktur og friområder (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt. Bestemmelsene i § 11.1.1 (Småbåthavner) gjelder.

Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder.

Friluftsområder skal utformes så de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

§ 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF (§ 11-7, nr. 5)

I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring. Forhold beskrevet i § 5.14 skal hensynstas.

Det tillates ikke nedbygging av dyrka mark.

Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, kan det tillates oppføring av én kårbolig, om det ikke finnes på gården fra før.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse, samt fradeling til slikt formål.

Det tillates etablering av mindre kraft-/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg. Utspillstillatelse for avløpsanlegg til godkjent bolig/fritidsbolig krever ikke dispensasjon.

Retningslinje til § 10.1

Alle søknader om tiltak som er i strid med § 10.1(i LNF-områder) skal behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m^2 BYA, og at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger, ei hytte og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjennomoppbygging etter brann kan det åpnes opp for at utnyttelsesgraden til tidligere lovlig bebyggelses legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillates bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal forhold som adkomst og skoleveg vurderes spesielt.

Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Innenfor LNF-formålet kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området.

Det tillates ikke etablering av spredt ervervsbebyggelse langs hovedvegnettet.

§ 11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

§ 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)

I 100-metersonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Retningslinje til § 11.1

Alle søknader om tiltak i strandsone behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i 100-meterssonen langs vann og vassdrag med årssikker vannføring, er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 150 m^2 BYA. Det kan ikke tillates mer enn ett uthus på 20 m^2 BRA, og en garasje på 50 m^2 BRA.

Dersom det gis dispensasjon utvidelse av fritidsboliger i 100-meterssonen, er det en forutsetning at bygget ikke overstiger 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Utvidelse av bygningsmasse bør legges bort fra vannet.

§ 11.1.1 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/ badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves det reguleringsplan. I behandling av byggesøknaden eller i reguleringsplanprosessen skal prinsippene og retningslinjene i «Bryggeveileder Ringerike kommune» følges, herunder soneinndelingene for ulike bryggetyper langs elvene i Hønefoss.

§ 11.1.2 Vann og vassdrag

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak jf. pbl. §1-6. Det kan ikke oppføres anlegg eller igangsettes virksomhet som kan gi fare for forurensning.

§ 12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

§ 12.1 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

§ 12.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann H110 (Væleren)

I sone H110 er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden, ikke tillatt.

Retningslinje til § 12.1.1

Som aktivitet og tiltak innebefattes vegutbygging, masseuttak og planering selv om det måtte være ledd i landbruksnæringen.

§ 12.1.2 Område for grunnvannsforsyning H120

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevann.

§ 12.1.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130

Innenfor området angitt som sikringssone H130 skal det ikke oppføres bebyggelse.

§ 12.1.4 Andre sikringssoner H190

Innenfor området angitt som sikringssone H190 skal det ikke oppføres bebyggelse. På Eggemoen gjelder et generelt byggeforbud om å bygge så høyt at det kan komme i konflikt med militære installasjoner. Det tillates ikke etablering av bygg med direkte innsyn til Forsvarets bygninger eller tekniske installasjoner. Generell hensynssone er 100 meter, med tilleggskrav for spesielt utsatte eller kritiske områder. Det er forbud mot etablering av virksomhet som i seg selv kan utgjøre en trussel for Forsvaret. Det tillates ikke etablering av virksomhet som er spesielt sensitiv i forhold til Forsvarets virksomhet.

§ 12.2 Faresoner (pbl. §§ 11-8 a og 28-1)

§ 12.2.1 Ras- og skredfare H310

Innenfor områder angitt som hensynssone H310 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak av fagkyndig i tråd med byggeteknisk forskrift.

§ 12.2.2 Flomfare H320

Innenfor område angitt som hensynssone H320 skal det, i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak, redegjøres for nødvendige sikringstiltak, av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

§ 12.2.3 Skytebane H360

Sikkerhetssoner skal avgrenses jf. forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjenning av sivile skytebaner.

§ 12.2.4 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

Innenfor område angitt som hensynssone (H370) må eventuelle bygninger etableres med avstander til kraftledningen, slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103), forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 12.2.5 Krav vedrørende infrastruktur H410

Følgende tiltak som ligger innenfor område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget:

- Nye og eksisterende bygninger over 1 000 m² bruksareal (BRA),
- Områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m² bruksareal (BRA)

Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

§ 12.3 Retningslinjer for sone med angitte særlige hensyn (pbl. §§ 11-8 og 11-9 nr. 6)

§ 12.3.1 Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

§ 12.3.2 Bevaring kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

§ 12.3.3 Hensyn mineralressurser H590

Innenfor hensynssone H590 er det forbudt å bygge og/eller anlegge tiltak som ødelegger eller vanskeliggjør fremtidig utnyttelse av mineralforekomster.

§ 12.4 Båndleggingssoner

§ 12.4.1 Båndlegging etter lov om naturvern H720_N

Områdene er båndlagt etter lov om naturvern og naturmangfoldloven. Tiltak (arbeid, anlegg eller virksomhet) innenfor båndlagte områder skal, før de iverksettes, forelegges til uttalelse for vedkommende myndighet.

§ 12.4.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

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.

§ 12.4.3 Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markalova) H735_N

Innenfor Marka kan det kun tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Øvrige bygge- og anleggstiltak er forbudt. Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller fradeling til slikt formål.

I området rundt Ringkollen tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Ved større og vesentlige tiltak kreves planprosess.

Retningslinje til § 12.4.3

Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i marka, må saken forelegges fylkesmannen og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse.

Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide hytter i marka, kan det gis dispensasjon. Hytte skal ikke overstige 60 m² BRA. Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i hytte.

I de deler av Marka som er tilnærmet uberørt av hytter, tillates det ikke å øke bruksareal eller å endre byggestil.

§ 12.4.4 Båndleggingssone i påvente av ny plan (pbl. §11-8 d)

I båndlagte områder tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre formålet med båndleggingen. Aktuell myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.

Båndleggingssone for vedtak etter plan- og bygningsloven H 710_F1-2:

H710_F1: Fellesprosjektet - Ringeriksbanen og E16

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

H710_F2: Områderegulering Hønefoss

Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

VEDTATT 05.09.2019

RINGERIKE KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2019-2030
Ringerike

PBL § 11-7 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende	Fremtidig	
	B	Boligbebyggelse
	F	Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
	R	Råstoffutvinning
	N	Næringsvirksomhet
		Idrettsanlegg
		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	GU	Grav- og urnelund

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Jernbane
- Lufthavn
- Parkeringsanlegg

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur

4. FORSVARET

- Forsvaret

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
S	Småbåthavn
	Drikkevann

HENSYNSSONER (PBL§ 11-8)

a.1) Sikringssoner

H110	Nedslagsfelt for drikkevann
H120	Område for grunnvannsforsyning
H130	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
H190	Andre sikringssoner

a.3) Faresoner

H310	Ras- og skredfare (Kvikkleire)
H320	Flomfare (200 års flom)
H360	Skytebane
H370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

b) Infrastruktursoner

H410	Krav vedrørende infrastruktur (konsesjonsgrense fjernvarme)

c) Sone med angitte særlige hensyn

H530	Hensyn friluftsliv
H570	Bevaring kulturmiljø
H590	Hensynssone for sikring av mineralressurser

d) Båndleggingssoner

H710_F	Båndlegging for regulering etter PBL
H720_N	Båndlegging etter lov om naturvern
H730_N	Båndlegging etter lov om kulturminner
H735_N	Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markalova)

LINJETYPER

Nåværende	Fremtidig	
		Planens begrensning
		Grense for arealbruksområde
		Grense for sikringssone
		Grense for faresone
		Grense for infrastruktursone
		Grense for angitt hensynssone
		Grense for båndleggingssone
		Markagrense

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

- Fjernveg
- Hovedveg
- Samleveg
- Adkomstvei
- Gang-/sykkelveg
- Turveg (Pilgrimsleden)
- Jernbane

0 1000 2000 3000 4000 5000

Målestokk 1:65 000 (A0)

Koordinatsystem: Euref 89,sone 32
Kartgrunnlag: FKB,N50,VBASE

Vedtatt i Ringerike kommunestyre
05.09.2019, sak 130/19

RINGERIKE KOMMUNE
Miljø- og Arealforvaltning

Plankart for Hønefoss og tettstedene finnes i egne utgaver i større målestokk

Sør Aurdal
Søndre Land
Gran
Flå
Nes i Ådal
KDPL. Ådalsfjella
Plan id: 1007
Jevnaker
Krødsherad
Sokna
Hallingby
Vestre Bjonevatnet
Hønefoss
Ask
Asa
KDPL. Krakstadmarka
Plan id: 1009
KDPL. Nymoen - Uggernoen
Plan id: 1012
Lunner
Hole
Tyristrand
Modum
Bærum
Oslo

Gjeldende reguleringsplan nr. 120-03
Løkka og Schjongstangen

Gjeldende reguleringsplan nr. 298-05
Schjongslunden

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse (BFS1-22)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1-6)
- Sentrumsformål (BS1-23)
- Fornelning (BF)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-3, 6)
- Barnehage (BBH)
- Undervisning (BU1-2)
- Kulturinstitusjon (BKU1-2)
- Kirke/annen religionsutøvelse (BR)
- Kontor (BK)
- Hotell/overnatting (BH1-2)
- Energianlegg (BE)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA1-3)
- Grav- og urnelund (BGU)
- Nødvendige bygg og anlegg for grav og urnelund (BNG)
- Kombinerte bebyggelse og anleggsformål (BKB1-3, 5-6, og 8-10)
- Bolig/fornelning/kontor (B/F/K1-4)
- Bolig/tjenesteyting (B/T1-3)
- Bolig/kontor (B/K1-2)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S1-49)
- Kjøreveg (SKV1-10)
- Fortau (SF)
- Torg (ST1-4)
- Gatetun (SGT1-4)
- Gang-/sykkelveg (SGS1-18)
- Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-4)
- Annen veggrunn-grøntareal (SVG1-12)
- Bane, jernbaneareal (SB1-4)
- Kollektivterminal (SKT)
- Parkering (SPA1-2)

3. Grønnstruktur
- Naturområde (GN1-34)
- Turveg (GT01-2)
- Friområde (GF1-21)
- Park (GP1-8)

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1-13)

Linjesymboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Bru
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Grense for videreføring av reguleringsplan
- Grense for bestemmelser

Eierform
- o_= offentlig
- f_= felles

PBL § 12-6 Hensynssoner

a.3) Faresoner
- H310_ Ras- og skredfare (H310_1-13)
- H320_ Flomfare (H320_1-5)
- H370_ Høyspenningsanlegg, høyspentkabler (H370_)

c) Sone med angitte særlige hensyn
- H560_ Bevaring naturmiljø (H560_1-5)
- H570_ Bevaring kulturmiljø (H570_1-8)

d) Båndleggingssoner
- H710_ Båndlegging for regulering etter pbl (H710_)
- H730_ Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-4)

f) Sone for videreføring av reguleringsplan
- H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

PBL § 12-7, nr.3 Områdebestemmelser

Områdebestemmelser
- #1 Bestemmelse område, avvikssone støy (#1-2)
  Grenseverdier/krav til forurensning og miljøkvalitet.

OMRÅDEREGULERING FOR: HØNEFOSS MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	PLAN ID: 0605_431
RINGERIKE KOMMUNE STRATEGI OG UTVIKLING	Forslagstiller: Ringerike kommune
	Areal planområde=982 daa
	MÅLESTOKK: 1:2000 (A0) 0m 10 50
	Basiskart levert av Ringerike kommune Uttrekksdato, offentlig kartgrunnlag: 27.08.18 Basiskart: FKB Koordinatsystem: UTM EUREF89 sone 32 Høydesystem: NN 2000 Ekvidistanse 1 m
Planforslaget utarbeidet av: RINGERIKE KOMMUNE STRATEGI OG UTVIKLING	Arkiv: V:\M & A\Metalfa planer\Plankart_DMD\4.3-Områderegulering Hønefoss

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart		08.07.2017	LN
1. Gangs behandling i formannskapet	3/19	22.01.2019	LN
Offentlig ettersyn i perioden		02.02-20.03.19	LN
2. Gangs behandling i formannskapet	15/19	27.08.2019	LN
Vedtatt i kommunestyret	124/19	05.09.2019	LN

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			

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) 6

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 7

§ 4.4 Beregning av grad av utnytting 8

§ 4.5 Frisikt 8

§ 4.6 Boligsosialt 8

§ 4.7 Leilighetsstørrelser 8

§ 4.8 Overvannshåndtering 8

§ 4.9 Anleggsperioden 8

§ 4.10 Tekniske planer for samferdselsanlegg 9

§ 4.11 Blågrønne prinsipper 9

§ 4.12 Universell utforming 9

§ 4.13 Bebyggelsesstruktur 9

§ 4.14 Arkitektur og estetikk 9

§ 4.15 Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse 11

§ 4.16 Handel og næring 11

§ 4.17 Lekeplasser og uteoppholdsarealer 11

§ 4.18 Energiforsyning og klima 12

§ 4.19 Renovasjonsløsning 13

§ 4.20 Parkeringskrav for bil og sykkel 13

§ 4.21 Støy 14

§ 4.22 Byggegrense til fylkesveier 14

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5, nr. 1) 14

§ 5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BFS 1 – BFS 22 14
§ 5.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1 og BKS2 15
§ 5.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BBB 1-5 15
§ 5.4 Sentrumsformål, felt BS 1-23 17
§ 5.5 Forretning 24
§ 5.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt BOP 1-6 (4 og 5 utgått) 24
§ 5.7 Barnehage 25
§ 5.8 Undervisning, felt BU 1-2 25
§ 5.9 Kulturinstitusjon, felt BKU 1-2 26
§ 5.10 Kirke/ annen religionsutøvelse 26
§ 5.11 Kontor 26
§ 5.12 Hotell/ overnatting, felt BH 1-2 26
§ 5.13 Andre typer bebyggelse og anlegg 27
§ 5.14 Grav- og urnelund 27
§ 5.15 Krematorium 27
§ 5.16 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB 1-10 (4 og 7 utgått) 27
§ 5.17 Bolig/ forretning/ kontor, felt B/F/K 1-4 30
§ 5.18 Bolig/ offentlig/ privat tjenesteyting, felt B/T 1-3 32
§ 5.19 Bolig/ kontor, felt B/K 1-2 33
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2) 34
§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt S 1 – 49 34
§ 6.2 Kjøreveg, felt SKV 1-10 34
§ 6.3 Torg, felt ST 1-4 34
§ 6.4 Gatetun, felt SGT 1-4 35
§ 6.5 Gang-/sykkelveg, felt SGS 1-18 35
§ 6.6 Gangveg/gangareal/gågate, felt SGG 1-4 35
§ 6.7 Annen veggrunn – grøntareal, felt SVG 1-12 35
§ 6.8 Bane, jernbaneareal, felt SB 1-4 35
§ 6.9 Kollektivterminal, felt SKT 35
§ 6.10 Parkering, felt SPA 1-2 36
Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3) 36
§ 7.1 Naturområde, felt GN 1- 34 36
§ 7.2 Turveg, felt GTD 1-2 36
§ 7.3 Friområde, felt GF 1- 21 36
§ 7.4 Park, felt GP 1 - 8 37
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, nr. 6) 37

§ 8 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt VNS 1-12 37
Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6) 37
§ 9 Avviksområde – støyforurensning, felt #1-2 (pbl. 11-8, a) 37
§ 10 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. 11-8 a) 38
§ 10.1 Faresone 38
§ 11 Sone med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8 c) 39
§ 11.1 Bevaring kulturmiljø, felt H570_1-8 39
§ 11.2 Bevaring naturmiljø, felt H560_1-5 (pbl. 11-8, c) 41
§ 12 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. 11-8, d) 41
§ 12.1 Båndlagte soner med hjemmel i kulturminneloven 41
§ 12.2 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, felt H710 (pbl § 11-8 d) 41
§ 13 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret, felt H910 (pbl. 11-8, f) ... 41
§ 13.1 Sone hvor gjeldende regulering fortsatt skal gjelde, felt H910 41

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 framtidsrettet 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 Forurensing 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.

Ivaretakelse av lovpålagte krav hjemlet i blant annet forurensningsloven, naturmangfoldloven og vannressursloven skal dokumenteres. Formålet med miljørisikovurderingen og miljøppfølgingsprogrammet 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 naturtypelokalitetene «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 byggetrinnet før det gis brukstillatelse til bebyggelse for byggetrinnet.

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 tilfredsstiller 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 ivaretatt, 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 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/carporter/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 utnytting

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 sikttrekanten, men bør oppstammes. Krav til sikt og sikkerhetsavstander skal ivaretas. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 m). Trær innenfor sikttrekanter 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^2. Minimum 20 % bør være minst 80 m^2, 10 % av disse bør være over 100 m^2 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 fordrøyes 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- sykkelløsninger 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 frilufts- 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 avkuttede 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, BKB5 og felt BKB1 ut mot Sundgata

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 tilliggende 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 utnytting* for definisjon av minste uteoppholdsareal (MUA).

Småhusbebyggelse

Det skal avsettes minimum 100 m^2 minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet.

For sekundærleilighet kreves minimum 50 m^2 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^2 pr. boenhet	25 %
Kombinerte formål	20 m^2 pr. boenhet	75 %
Boligformål	20 m^2 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^2
Kombinerte formål	75 m^2
Boligformål	100 m^2

- 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 trafikksikker 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^2 bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000 m^2 bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000 m^2 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/abonnent 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^2.

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

Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 2
	Pr. boenhet		Min 1
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m^2 BRA	Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m^2 BRA	Min 1,0 Maks 2,0*
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m^2 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^2). 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^2.
- Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 35 %.
- Høyder skal ikke overstige:
    - 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig
    - 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje
- Det skal avsettes minimum 100 m^2 utomhusareal per boenhet. Det skal avsettes minimum 50 m^2 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:
    - 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig
    - 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje
- Det skal avsettes minimum 50 m^2 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.

Rekkefølgebestemmelse 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 utnytting 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^2 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 utnytting 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 utnytting 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 punkthus 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^2. 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 byggegrenser

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

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 byggegrenser er sammenfallende med formålsgrense mot fortau. Byggegrenser ellers framgår av plankartet.

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

Taket/dekket over parkeringen kan ligge 1-1,5 m over terreng i Sundgata, - dvs maks ca. cote 76,8, slik at boliger i første etasje blir liggende noe høyere enn gatenivå.

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

Utnytting
Tillatt bruksareal, over terreng, skal ikke overstige m²-BRA: 18 000 m².

Høyde
Maksimale gesimshøyder er vist på plankartet.

Utforming
Bebyggelsen skal ha flate tak.

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

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

§ 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^2 per boenhet inkludert overdekte private balkonger og fellesarealer. Minste felles uteoppholdsareal skal være i gjennomsnitt 12 m^2 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 formålsgrensen mot fortau, mens mot elva kan den åpnes opp med punkthus 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^2 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 m² BRA = 11 000 m².

BRA fordeles med maksimalt: bolig: 7100 m²/ forretning 3250 m²/ kontor 650 m²

Boligarealet tillates økt med inntil 600 m² 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 m² pr. boenhet, medberegnet balkonger.
- Minste felles uteoppholdsareal skal være 10 m² 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 grønnrabatter 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 bebygd 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 tilliggende 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 Hønengata til felt o_SPA2 over felt B/K2. Atkomsten skal plasseres mellom eksisterende atkomst og Nygata.

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

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 Hønengata, 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 støyskjermer, driftsveger, skilt, master, gjerder mm. Ved istandsetting og opparbeiding av terreng langs bane skal det i størst mulig grad benyttes stedegne masser og tilrettelegges for naturlig revegetering eller tilplantes med stedegen 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^2 BYA: 1500 m^2.

Plassering
Avstand til formålsgrensen til felt BFS14 skal være minimum 5 meter.
Avstand til formålsgrensen 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 Forurensing 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 Forurensing 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 Forurensing og naturmangfold langs vassdrag.

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

§ 8 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, 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 Forurensing 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 støynivå 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:

- Støynivå 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 støyfølsom bruksformål skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom 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. Tiltakets omfang 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 utskiftning 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 Forurensing 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.

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 Boligsosialt 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
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2) 38
§ 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
Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3) 41
§ 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 framtidsrettet 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 Forurensing 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.

Ivaretakelse av lovpålagte krav hjemlet i blant annet forurensningsloven, naturmangfoldloven og vannressursloven skal dokumenteres. Formålet med miljørisikovurderingen og miljøppfølgingsprogrammet 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 naturtypelokalitetene «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 byggetrinnet før det gis brukstillatelse til bebyggelse for byggetrinnet.

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 tilfredsstiller 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 ivaretatt, 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 opparbeiding 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/carporter/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 utnytting

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 sikttrekanten, men bør oppstammes. Krav til sikt og sikkerhetsavstander skal ivaretas. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 m). Trær innenfor sikttrekanter 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^2. Minimum 20 % bør være minst 80 m^2, 10 % av disse bør være over 100 m^2 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 fordrøyes 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- sykkelløsninger 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 frilufts- 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 avkuttede 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 tilliggende 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 utnytting* for definisjon av minste uteoppholdsareal (MUA).

Småhusbebyggelse

Det skal avsettes minimum 100 m^2 minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet.

For sekundærleilighet kreves minimum 50 m^2 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^2 pr. boenhet	25 %
Kombinerte formål	20 m^2 pr. boenhet	75 %
Boligformål	20 m^2 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^2
Kombinerte formål	75 m^2

Boligformål	100 m^2

- 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 trafikksikker 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 m² bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000 m² 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/abonnent 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^2.

§ 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
		Bolig	
Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 2
	Pr boenhet		Min 2
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m^2 BRA	Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m^2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5*
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m^2 BRA	Min 1 Maks 2*
		Kontor	
Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 1
Bil	Pr. 100 m^2 BRA		Min 0,5 Maks 1,5
		Forretning	
Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 1
Bil	Pr. 100 m^2 BRA		Min 0,5 Maks 1,5
Butikklokaler med inngang fra gate og torv trenger ikke å opparbeide parkering.			
		Bevertning	
Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 1
Bil	Pr. 100 m^2 BRA		Min 4 Maks 6
Bevertning med areal under 100 m^2 BRA trenger ikke å opparbeide parkering. Bevertning med inngang fra gate eller torv trenger ikke å opparbeide parkering.			
		Hotell/ overnattingssteder	
Sykkel	% per ansatt		Min 30%
Bil	Pr. 100 m^2 BRA		Min 0,5 Maks 1
		Industri/lager	
Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 0,5
Bil	Pr. 100 m^2 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
		Bolig	
Sykkel	Pr. 100 m^2 BRA		Min 2
	Pr. boenhet		Min 1
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m^2 BRA	Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m^2 BRA	Min 1,0 Maks 2,0*
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m^2 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^2). 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^2.
- Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 35 %.
- Høyder skal ikke overstige:
    - 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig
    - 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje
- Det skal avsettes minimum 100 m^2 utomhusareal per boenhet. Det skal avsettes minimum 50 m^2 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:
    - 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig
    - 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje
- Det skal avsettes minimum 50 m^2 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.

Rekkefølgebestemmelse 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 utnytting 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^2 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 utnytting 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 utnytting 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 punkthus 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^2. 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 byggegrenser

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 overstyres 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.

PlasseringYtre 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 m²-BRA: 18 000 m².

Høyde
Maksimale 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 sandlekeplass.

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^2. Minimum 60 % av boenhetene skal være over 50 m^2. Minimum 20% av boenhetene skal være tre-roms, og være minimum 55m^2. Minimum 20 % av boenhetene skal være minst 80 m^2, minimum 10 % av disse skal være over 100 m^2.

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.

Leke areal 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 uteoppholds-areal på terreng/ takterrasse	Felles uteoppholds-areal på terreng	Andel som kan være privat uteoppholds-areal	Andel av MUA som skal være sandlekeplass
Felt BKB1	20m^2	13m^2	10m^2	7 m^2	200 m^2

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^2 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 Lden 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 soleksponert 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 støvfølsomt 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^2 per boenhet inkludert overdekte private balkonger og fellesarealer. Minste felles uteoppholdsareal skal være i gjennomsnitt 12 m^2 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 formålsgrensen mot fortau, mens mot elva kan den åpnes opp med punkthus 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^2 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^2 pr. boenhet, medberegnet balkonger.
- Minste felles uteoppholdsareal skal være 10 m^2 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 grønnrabatter 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 bebygd 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 tilliggende 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 Hønengata til felt o_SPA2 over felt B/K2. Atkomsten skal plasseres mellom eksisterende atkomst og Nygata.

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

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 Hønengata, 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 støyskjermer, driftsveger, skilt, master, gjerder mm. Ved istandsetting og opparbeiding av terreng langs bane skal det i størst mulig grad benyttes stedegne masser og tilrettelegges for naturlig revegetering eller tilplantes med stedegen 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^2 BYA: 1500 m^2.

Plassering
Avstand til formålsgrensen til felt BFS14 skal være minimum 5 meter.
Avstand til formålsgrensen 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 Forurensing 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 Forurensing 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 Forurensing og naturmangfold langs vassdrag.

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

§ 8 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, 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 Forurensing 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 støynivå 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:

- Støynivå 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 støyfølsom bruksformål skal ha vindu mot stille side
- Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom 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. Tiltakets omfang 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 utskiftning 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 Forurensing 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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-22)
- BKS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1-3)
- BS — Sentrumsformål (BS1-23)
- BF — Forretninger (BF)
- BOP — Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-3, 6)
- BBH — Barnehage (BBH)
- BU — Undervisning (BU1-2)
- BR — Forsamlingslokale for religionsutøvelse (BR)
- BKU — Kulturinstitusjon (BKU1-2)
- BK — Kontor (BK)
- BH — Hotell/overnatting (BH1-2)
- BE — Energianlegg BE
- BVA — Vann- og avløpsanlegg (BVA1-3)
- BGU — Grav- og urnelund (BGU)
- BNG — Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund (BNG)
- BKB — Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-3, 5, 6 og 8-10)
- B/F/K — Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-4)
- B/T — Bolig/tjenesteyting (B/T1-3)
- B/K — Bolig/kontor (B/K1-2)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- S — Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S1-49)
- SKV — Kjøreveg (SKV1-10)
- SF — Fortau (SF)
- ST — Torg (ST1-4)
- SGT — Gatetun (SGT1-4)
- SGS — Gang-/sykkelveg (SGS1-18)
- SGG — Gangveg/gangareal/gågate (SGG1-4)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-12)
- SB — Bane, jernbaneareal (SB1-4)
- SKT — Kollektivterminal (SKT)
- SPA — Parkering (SPA1-2)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN — Naturområde (GN1-34)
- GTD — Turveg (GTD1-2)
- GF — Friområde (GF1-21)
- GP — Park (GP1-8)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VNS — Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS1-13)

§12-6 - Hensynssoner

- H310 — Ras- og skredfare (H310_1-13)
- H320 — Flomfare (H320_1-5)
- H370 — Høyspenningsanlegg, inkl høyspentkabler (H370_)
- H560 — Bevaring naturmiljø (H560_1-5)
- H570 — Bevaring kulturmiljø (H570_1-8)
- H710 — Båndlegging for regulering etter PBL (H710_)
- H730 — Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1-4)
- H910 — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

§12-7 - Bestemmelseområder

- # — Avvikssone støy. Grenseverdier/krav til forurensning og miljøkvalitet (#1-2)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Grense for detaljeringssone
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Bru

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geonorge, FKB	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	20.06.2024	Kartmålestokk:	1:2000 (A0)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:			

0 50 100m

N

Områderegulering for:

Hønefoss

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 431

Kommunenr. 3305

Forslagstiller: Ringerike kommune

Ringerike Kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN -OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart		08.07.2017	L.N
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø og arealforvaltning			
1. gangsbehandling i formannskapets strategi og plan	3/19	22.01.2019	L.N
Høring og offentlig ettersyn fra 02.02.2019 til 20.03.2019			L.N
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning			
2. gangsbehandling i formannskapets strategi og plan	15/19	27.08.2019	L.N
Vedtak i kommunestyret	124/19	05.09.2019	L.N
Vedtatt forenklet endring, delegert vedtak (Felt BKB1,Byporten)		21.06.2024	A.A

Planen er utarbeidet av:

Planen er bearbeidet av: Reguleringsavdelingen

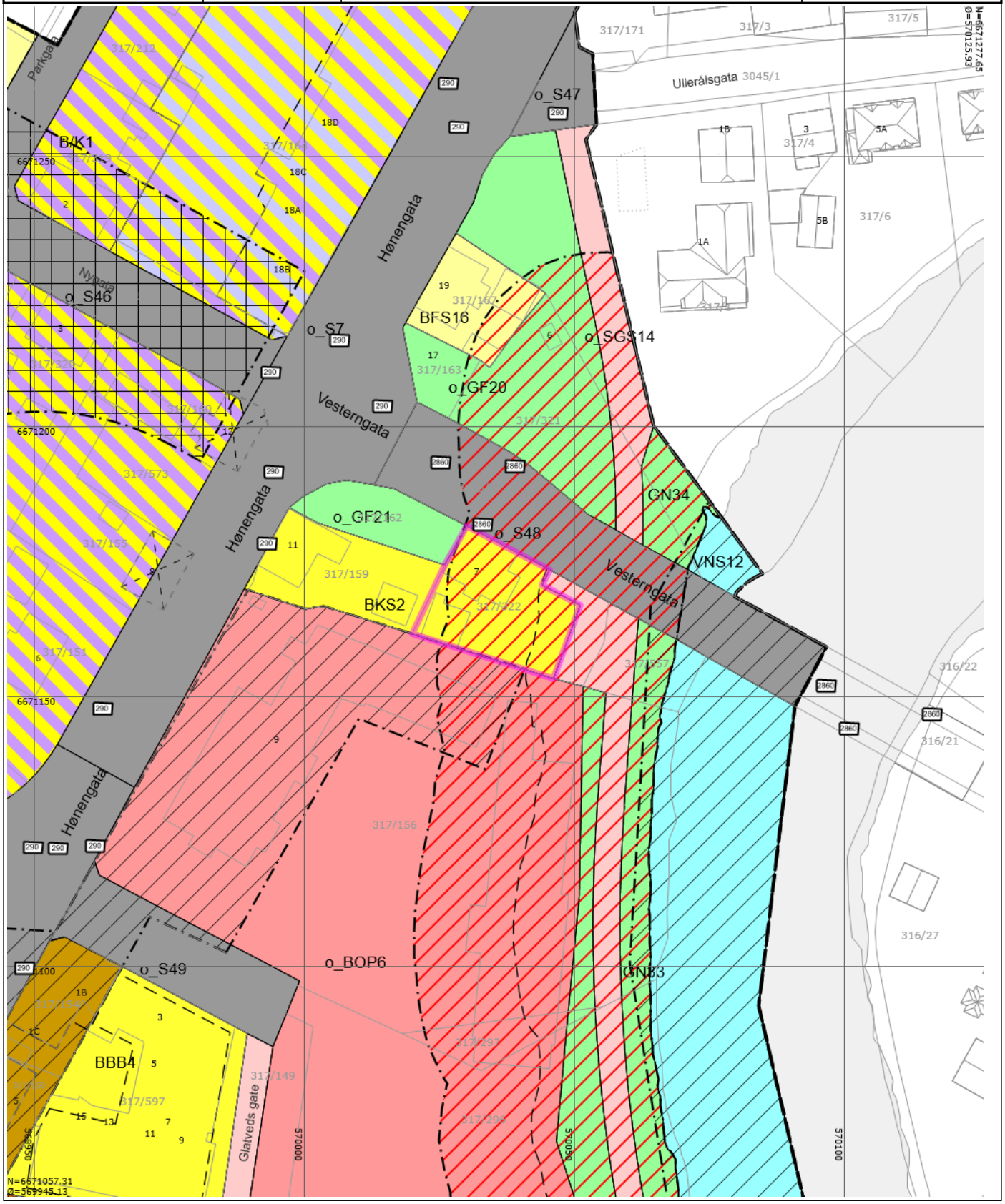
Arkiv: V: M & A\Vedtatte planer lankart_DWG\431-Områderegulering Hønefoss

Ringerike kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 317	Bnr: 322	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nygata 7 3513 HØNEFOSS			
Annen info:	Områderegulering Hønefoss			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Stedsnavn

Husnummer.

Husnummer med bokstav.


Eiendomsgrense


PblTiltak


Udefinert bygning


Bygning


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpAngittHensynGrense


RpFareGrense


RpBåndleggingGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpBestemmelseGrense


Byggegrense


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Bestemmelsesområde


Bevaring naturmiljø


Bevaring kulturmiljø

Båndlegging for regulering etter pbl.

Båndlegging etter lov om kulturminner


Ras- og skredfare


Boligbebyggelse, frittliggende småhus


Boligbebyggelse, konsentrerte småhus


Boligbebyggelse, blokker


Sentrumsformål


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting


Kulturinstitusjon


Kombinert bolig, forretning og kontor


Kombinert bolig og kontor


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Gang- og sykkelveg


Naturområde


Friområde


Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone


Gang- og sykkelveg


Veg


Elv og bekk


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang

Udefinert bygning

Bygning

Gang- og sykkelveg

Bru

Elv

Forsenkningskurve

Matrikkelnummer.

RINGERIKE KOMMUNE
Bygnings- og reguleringsvesenet

FERDIGATTEST

Bygningsrådssak: 70/87

I henhold til bygningslovens § 93 bevitnes herved at det for

Næringsbygg A/S, Kirkegt. 9, 3500 HØNEFOSS

Byggeplassadr: Nygata 7, 3500 HØNEFOSS

anmeldte byggearbeid på eiendommen Gnr. 317 bnr. 322

er utført i samsvar med godkjente tegninger, bygningsrådets vedtak og gjeldende bestemmelser

Anmerkninger:
1. Rømningsstige fra balkong må monteres.
2. Trapperom må kles med to lag kledning kl. K1A.
3. Røykvarslere må settes opp.
4. Det gjenstår noe innredningsarbeid.

Rehabilitering/ominnredning av et eldre bolighus til 5 hybelleiligheter, Bygget er ført opp i mur med etasjeskillere av tre. To pier, ingen ildsteder tilknyttet.

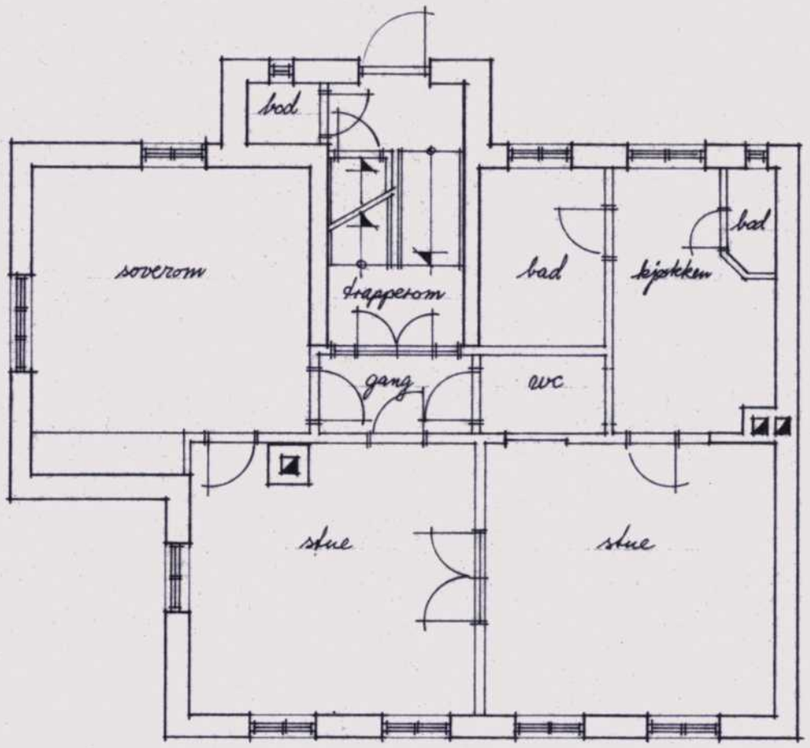
RINGERIKE BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN, 5. august 1987

for bygnings- og reguleringssjefen

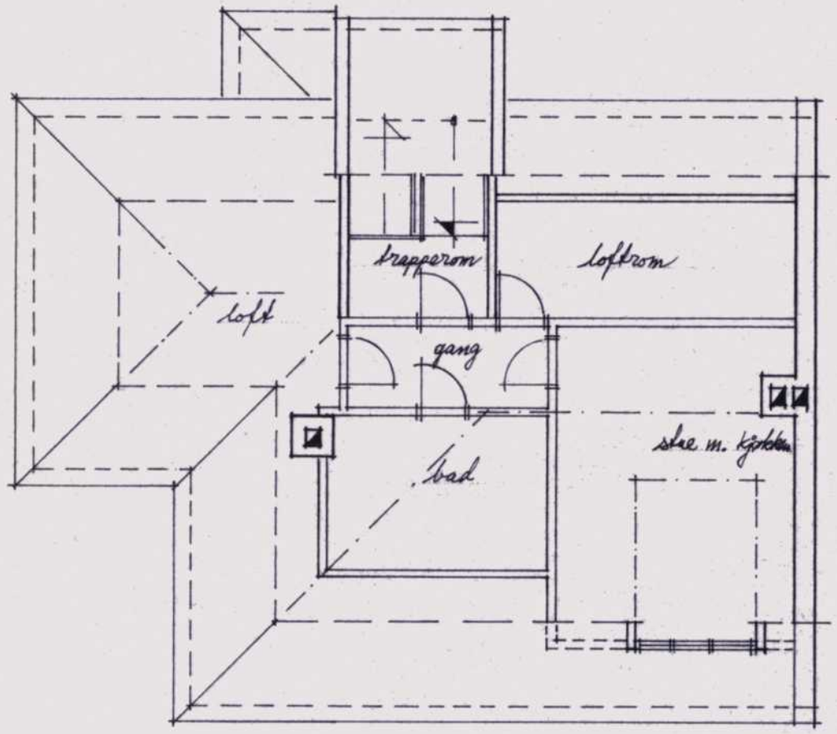
Bjørn Småbråten

Bjørn Småbråten
avd.ing.

V



plan 1. etasje 1:100



plan loftetasje 1:100

BYGNINGSRÅD
70/87

KORREKSJON	DATO	SENDT TIL	BYGGHERRE	BYGGELEDER	ENTREPRENØR	BYGN. KONS	VVS KONS	EL. KONS

NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE

eksisterende – planer

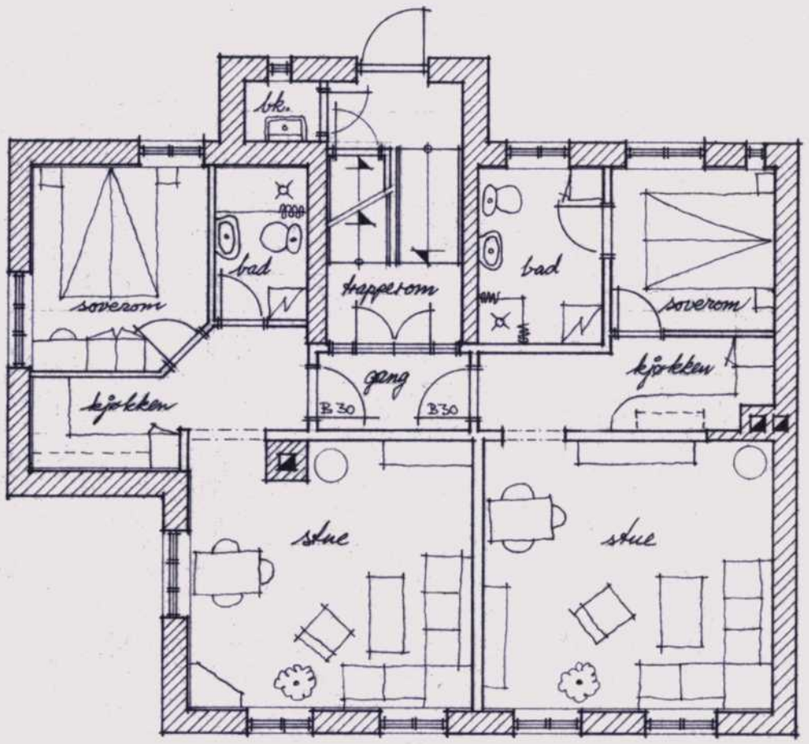
NERINGSBYGG AS, NYGT. 7
D.R. MAGNUSSEN B.O. FAGERÅS R. MAGNUSSEN

MÅLESTOKK 1:100

DATO 07.02.87 Ark. Magn.

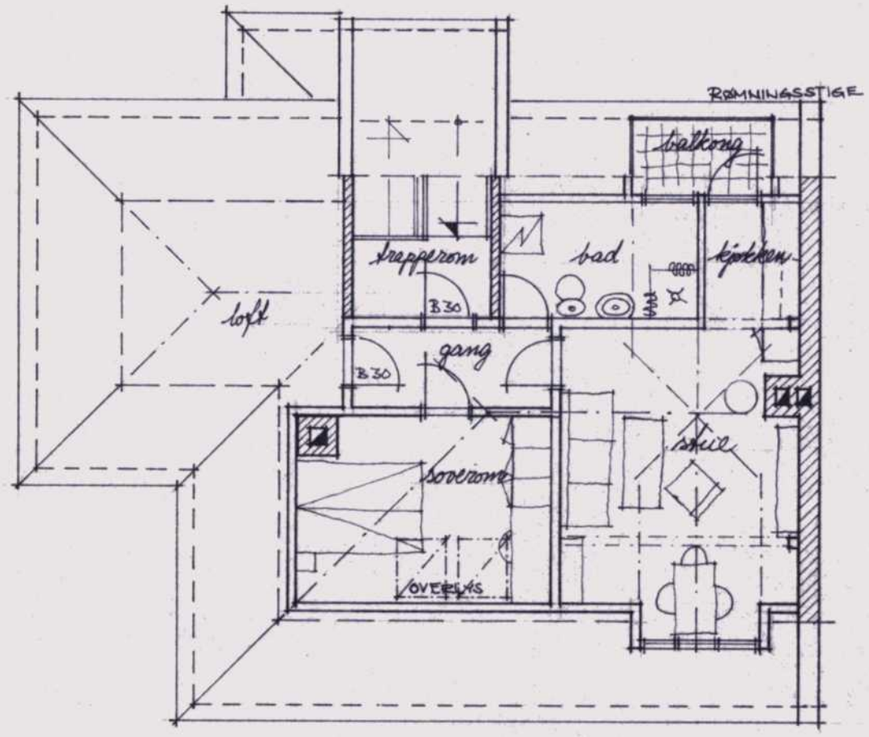
TEGN NR 1

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN



plan 1. etasje 1:100

samme planløsning i 2. etasje



plan loftetasje 1:100

79/87

KORREKSJON	DATO	SENDT TIL	BYGGHERRE	BYGGELEDER	ENTREPRENØR	BYGN. KONS	VVS KONS	EL. KONS

NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE

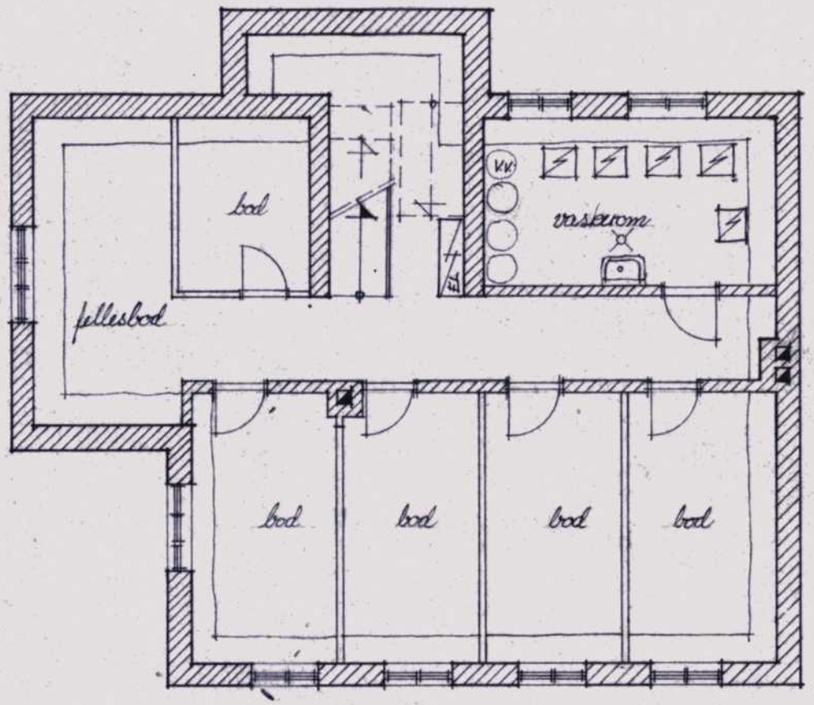
rehabilitering / ominnredning - planer

NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7

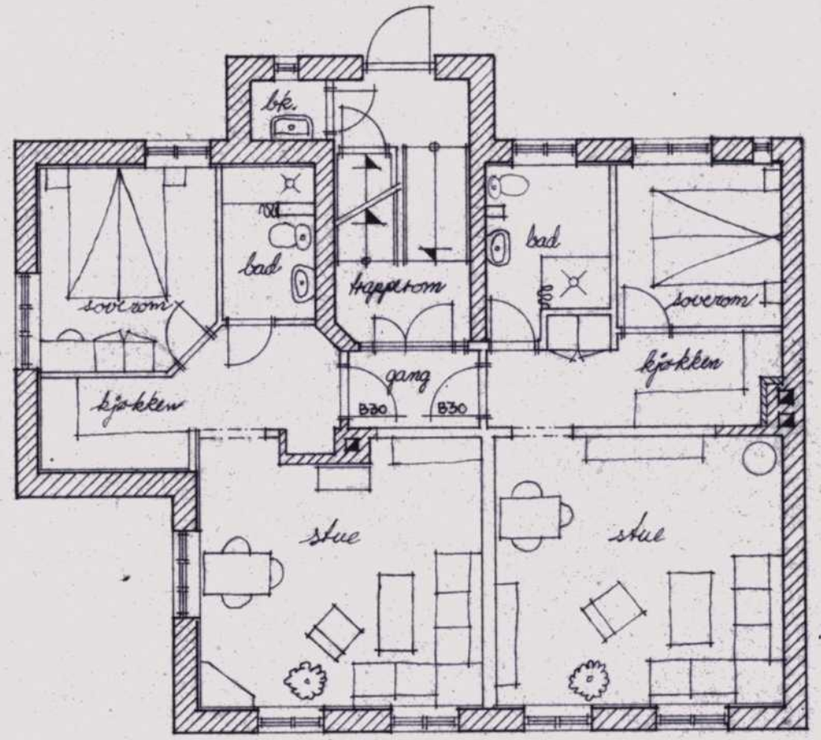
D.R.MAGNUSSEN B.O.FAGERÅS R.MAGNUSSEN

MÅLESTOKK	DATO	TEGN NR.
1:100	04.02.87 A.k. Magn.	2

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt. 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN



plan kjeller 1:100



plan 1. etasje 1:100

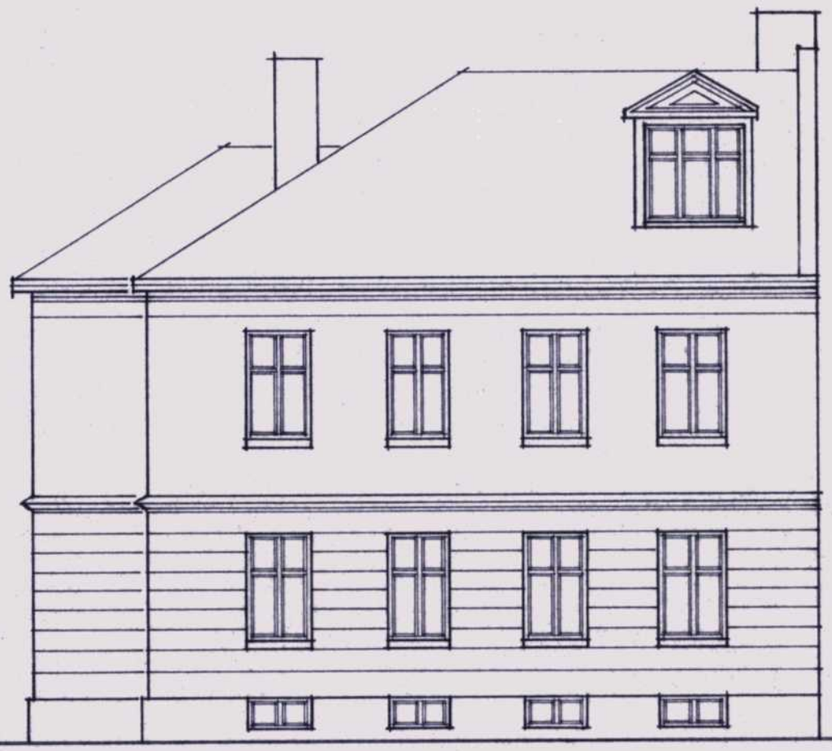
KORREKSJON	DATO	SENDT TIL	BYGGHERRE	BYGGELEDER	ENTREPRENØR	BYGN. KONS.	V.V.S KONS	EL. KONS

NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE
rehabilifering / ominnredning – planer

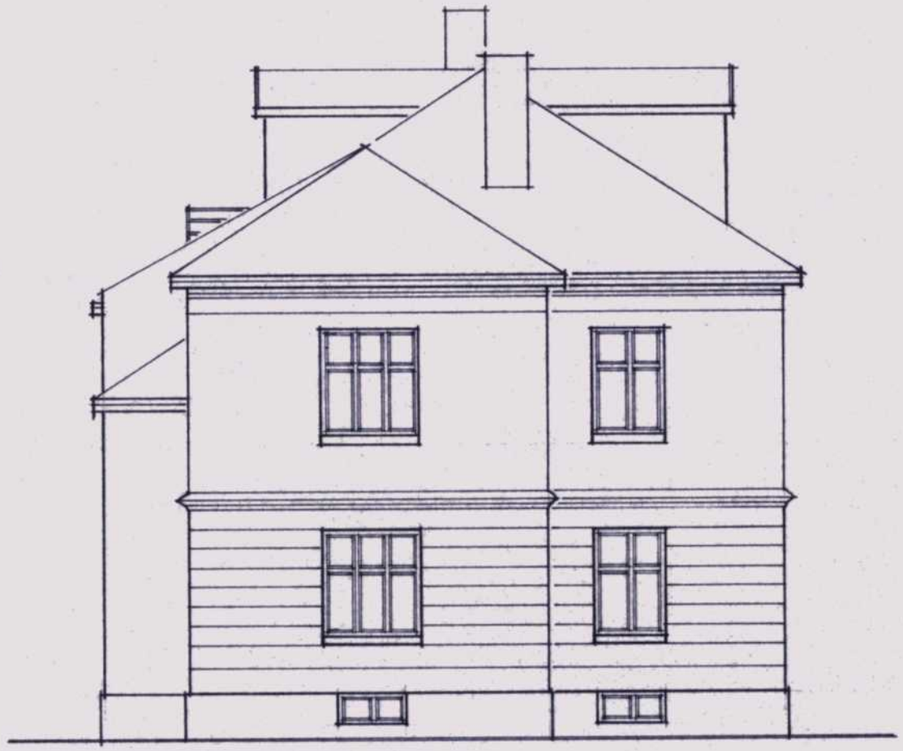
NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7
D.R.MAGNUSSEN B.O.FAGERÅS R.MAGNUSSEN

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 06.05.87 Rmagnussen
TEGN NR: 4

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt. 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN



fasade mot Nygata



fasade mot elva

TEKNISK BYGNINGSRÅD
70/87

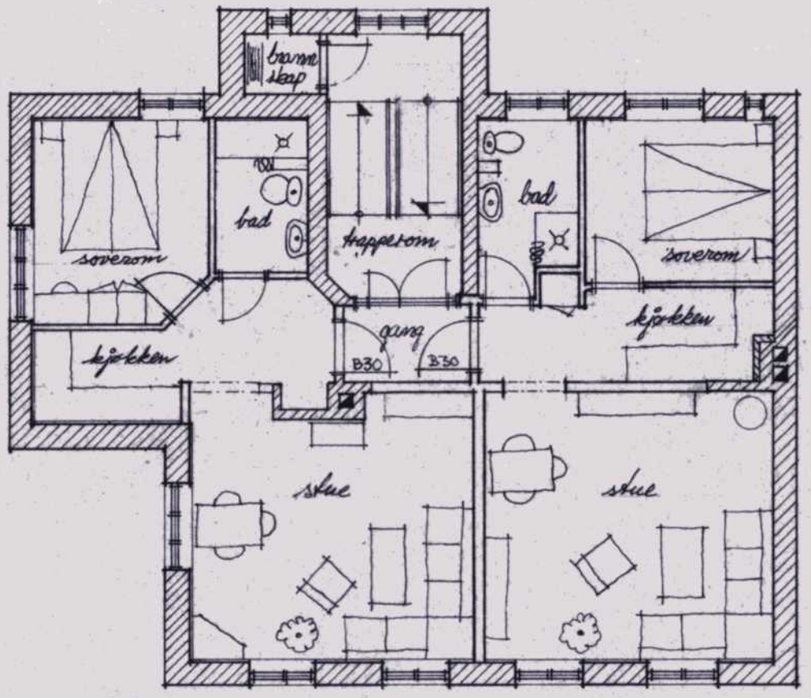
KORREKSJON	DATO	SENDT TIL	BYGGHERRE	BYGGELEDER	ENTREPRENØR	BYGN. KONS.	V.V.S KONS.	EL. KONS.

NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE
rehabilitering / ominnredning - fasader

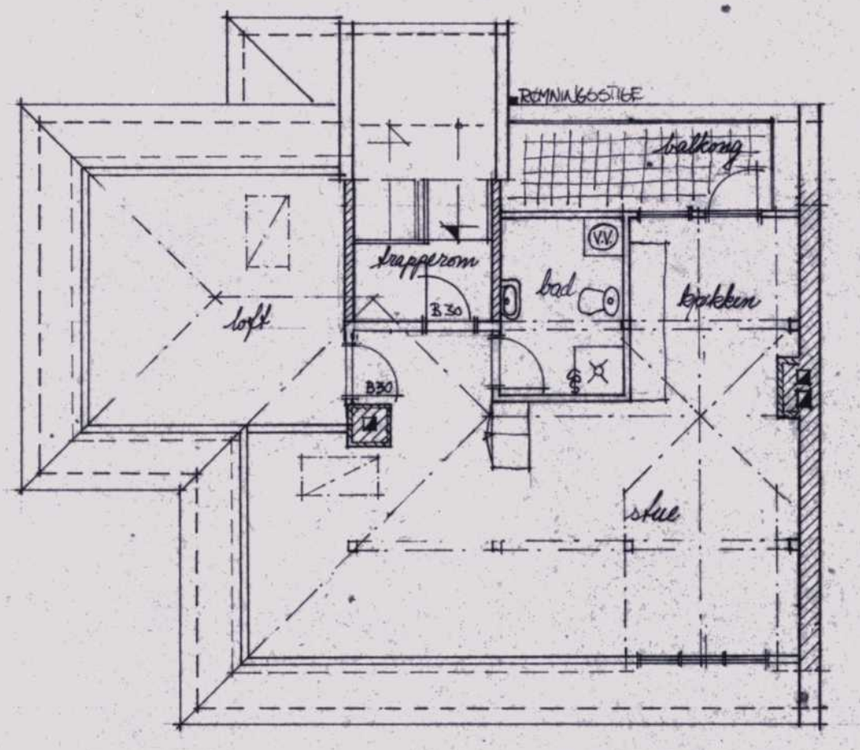
NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7
D.R.MAGNUSSEN B.O. FAGERÅS R.MAGNUSSEN

MÅLESTOKK 1:100 | DATO 06.02.87 Ark Magn | TEGN NR. 3

ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN



plan 2. etasje 1:100



plan loftetasje 1:100

KORREKSJON FOR NY GODKJENNING DATO 06.05.87 SENDT TIL

BYGGHERRE | BYGGELEDER | ENTREPRENØR | BYGN KONS | V.V.S KONS | EL KONS

NYGATA 7, 317 / 322 I RINGERIKE KOMMUNE

rehabilitering / ominnredning - planer

NÆRINGSBYGG AS, NYGT. 7

D.R.MAGNUSSEN B.O.FAGERÅS R.MAGNUSSEN

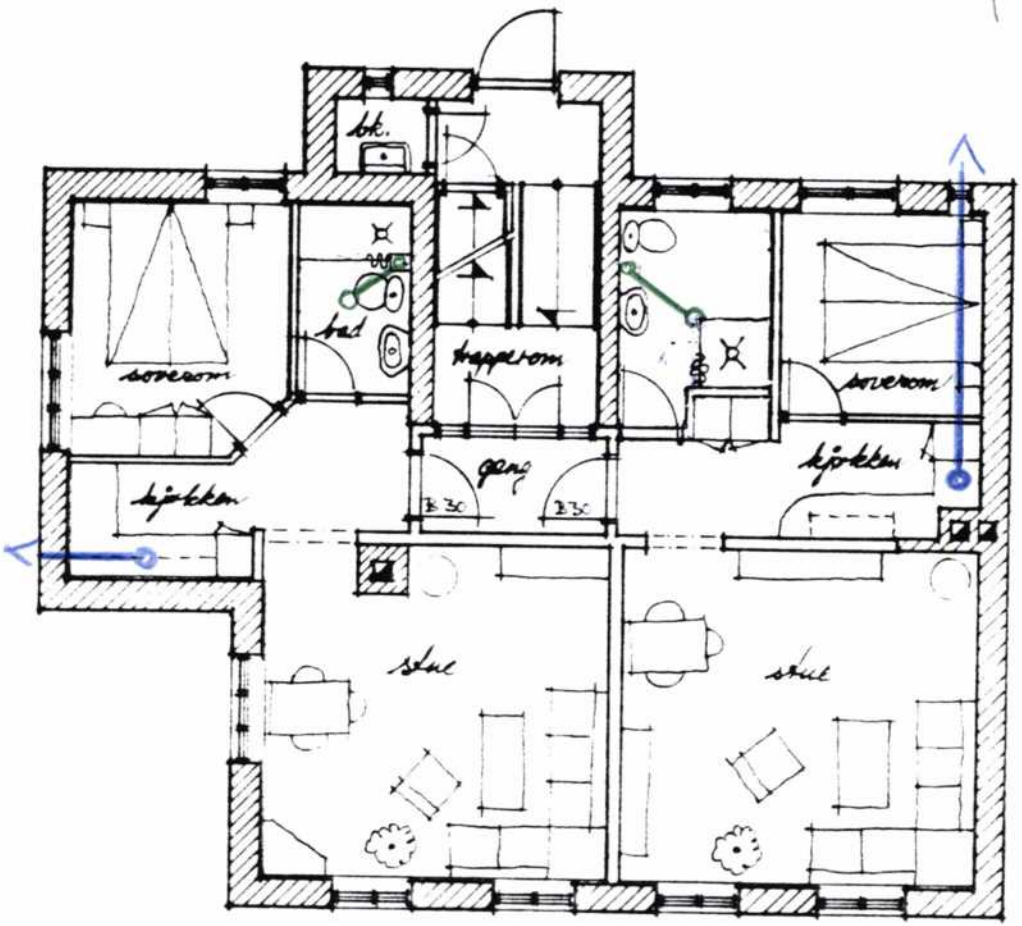
MÅLESTOKK 1:100

DATO 06.02.87 Ask Magn

TEGN NR 2

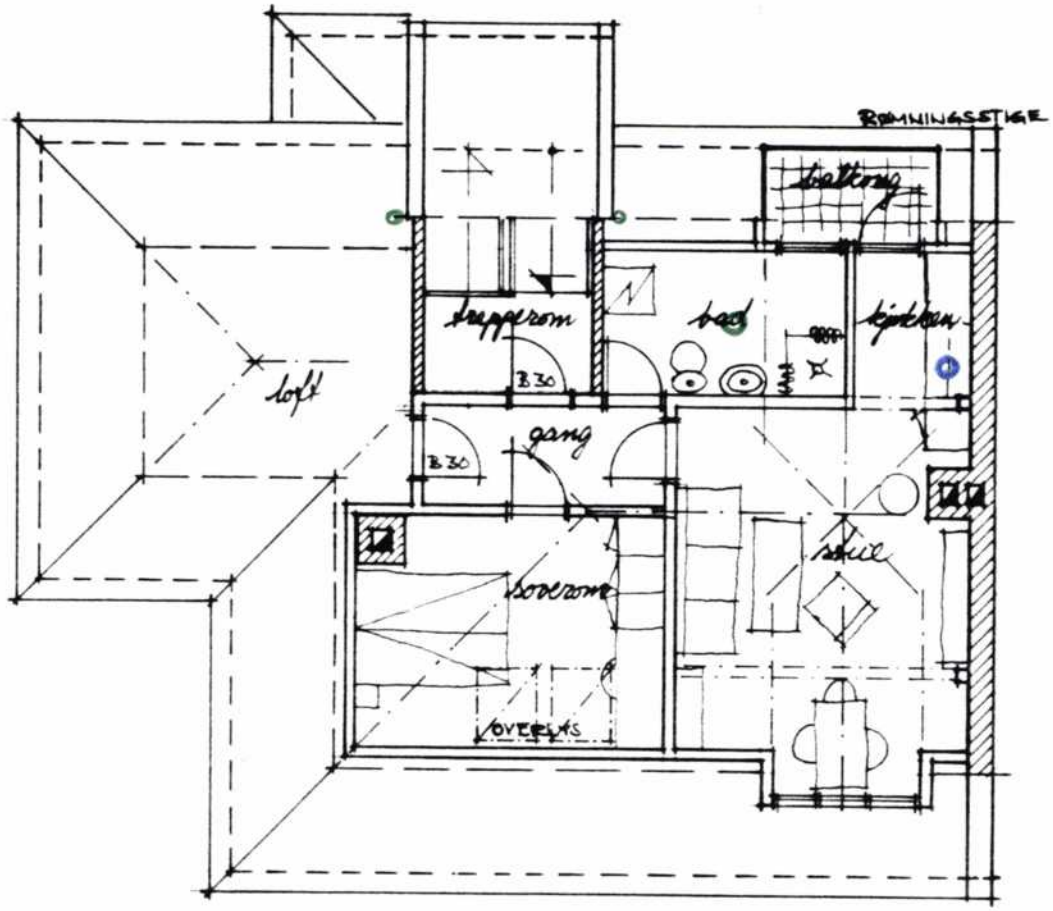
ARK. DAG R. MAGNUSSEN A.S
arkitekt- og ingeniørkontor
Kirkegt. 9, 3500 Hønefoss Tlf. 067 - 23444
Storgt. 43, 2870 Dokka Tlf. 061 - 11 915
DAG R. MAGNUSSEN – BJØRN O. FAGERÅS – TERJE G. JENSSEN

VENTILASJON NYGATA 7



plan 1. etasje 1:100

samme planløsning i 2. etasje



plan loftetasje 1:100

KJØKKENVENTILATOR MED AVTREKK GJENNOM VEGG I 1. OG 2. ETG, GJENNOM TAK PÅ LOFT.

FELLES UTLUFTING GJENNOM TAK FOR 1. OG 2. ETG. EGEN GJENNOMFØRING FOR BAD PÅ LOFT. VIFTER MONTERES HVIS BEHOV.

23/3-87 Roar Nag

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**