

# TRE INN - STUDENTBOLIGER OG CAMPUS

MØTEPLASSER I ULIK SKALA MASTEROPPGAVE I ARKITEKTUR VÅR 2015 ANALYSE



Student: Helene Skillebekk

Veileder: Knut Ramstad

Biveileder: Siri Bakken

Analyse vår 2015

Masteroppgave i arkitektur

NTNU vår 2015

2

# Innhold

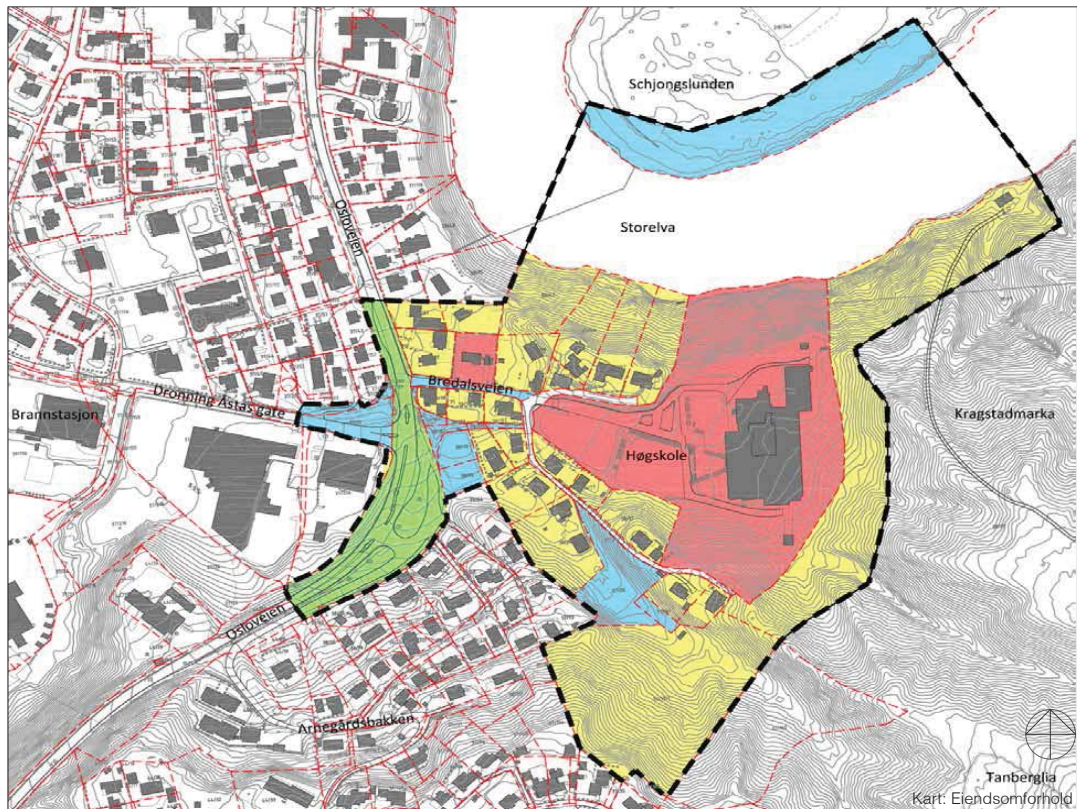
|                               |                            |    |
|-------------------------------|----------------------------|----|
| Situasjon :                   | Beskrivelse av situasjonen | 9  |
|                               | Eiendomsgranse             | 11 |
|                               | Eksisterende bebyggelse    | 13 |
|                               | Uteområdene                | 15 |
| Prosjekteringsområde :        | Prosjekteringsområde       | 23 |
| Område og eiendomshistorikk : | Historisk                  | 27 |
| Infrastruktur :               | Infrastruktur              | 31 |
| Siktlinjer og landskapsrom :  | Siktlinjer og landskapsrom | 35 |
| Høyder på tomten :            | Høyder på tomten           | 39 |
|                               | Snitt gjennom området      | 41 |
| Nærområdet                    | Nærområdet                 | 45 |



|                                |                                    |    |
|--------------------------------|------------------------------------|----|
| Klimastudier :                 | Solforhold                         | 48 |
|                                | Vindforhold                        | 53 |
| Hovedgrep :                    | Eksisterende adkomst               | 57 |
|                                | Ny adkomst - forslag 1             | 59 |
|                                | Ny adkomst - forslag 2             | 61 |
| Høyskolen :                    | Planer av Høyskolen                | 63 |
| Planlagt utbygg av Høyskolen : | Planer og illustrasjoner av utbygg | 69 |
| Reguleringsbestemmelser :      | Vedlegg: Reguleringsbestemmelser   | 77 |
| Kilder :                       |                                    | 89 |



# Situasjon



Tegnforklaring:

- Gult: Privat eiendom
- Rødt: Statsbygg
- Blått: Ringerike kommune
- Grønt: Fylkeskommunen / Statens vegvesen

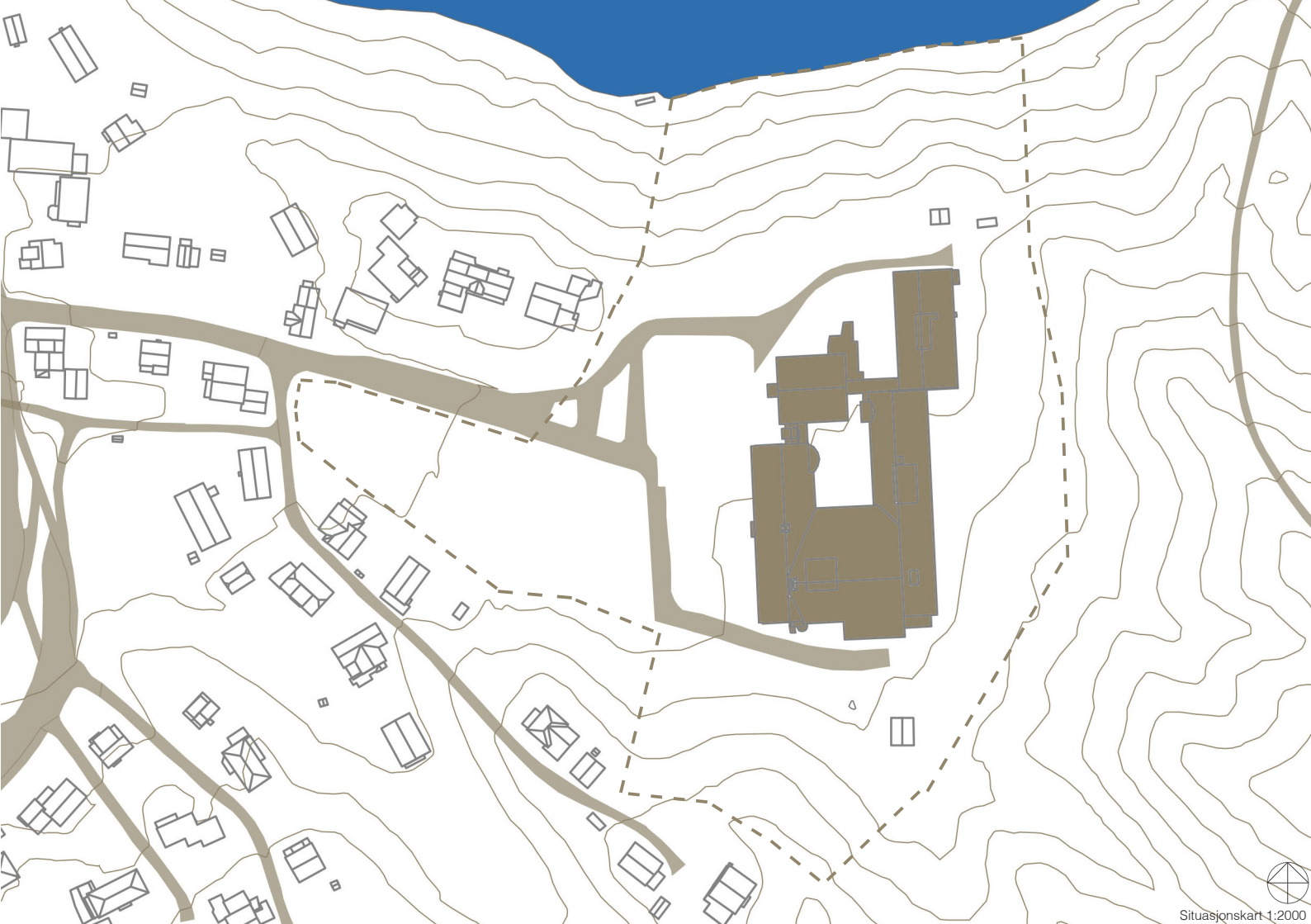
## Beskrivelse av situasjonen

Området til Kunnskapsparken Ringerike er på omkring 180 daa og ligger ca. 1,5 km sør for Hønefoss sentrum. Tomten til Høyskolen grenser til Storelva i nord, Kragstadamarka i øst, Arnegårdslia i sør og Osloveien i vest.

Hovedadkomst til tomten foregår fra Fv 35 Osloveien, som er en av hovedveiene gjennom Hønefoss og som er den mest sentrale kommunikasjonsåren ut og inn av byen i syd.

Høgskolen i Buskerud og Vestfold, Campus Ringerike ligger ca. 200 meter øst fra Osloveien, med adkomst via Bredalsveien.

Området har store grøntområder og skog er den dominerende naturtypen.



## Eiendomsgrense

Kartet viser eiendomsgrense rundt området som er eid av Statsbygg og som drftes av Høyskolen i Buskerud og Vestfold.

Området vest på tomten er regulert for studentboliger og det er hovedsakelig denne delen jeg tenker å ta ibruk. Jeg vil undersøke om andre deler av området også kan være interessante til utbygging.





Situasjonskart

Eksisterende boliger i området  
12



## Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse på tomten er et skolebygg eid av Høyskolen i Buskerud og vestfold. Denne består av seks sammenbygde blokker som er organisert rundt et indre gårdsrom. Til sammen er bebyggelsen på ca. 10.300 m<sup>2</sup> BTA. Bygningene har 2 til 3 etasjer med underetasje under deler av bygningsmassen. Bygningene har saltakform og tegl er hovedmateriale i fasadene. Skolebygget er ellers av ordinær karakter.

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av små trehus med en til to etasjer og med saltak. Det er et stort mangfold av denne bygningstypen. I de fleste tilfeller følger møneretningen veiretning, men det er også flere unntak. Eneboligene har stor variasjon i form og farge, og mindre variasjon i størrelse. Området fremstår som et veletablert boligområde.



Skråfoto over tomten

## Uteområdene

Området rundt tomten har en lite helhetlig arkitektur og uteområdet til Høyskolen er preget av mye parkeringsarealer og asfalt foran skolebygget. Veier og parkeringsplasser på området er nedslitt. Adkomsten til Høyskolen er noe utydelig. Det er flere grønne uteområder rundt skolebygget og et samlingssted med benker inne i gårdsrommet mellom byggene. Ellers er det få sammenhengende grønne områder ifront av skolebygget. Alt i alt trekker mye asfalt og parkeringsplasser ned det estetiske inntrykket av omgivelsene rundt Høyskolen.

Høyskolen ligger på et platå over en elv med en åskam som strekker seg opp bak skolen. Det naturlige terrenget definerer uteområdene og skaper naturlige soner som har potensiale til å bli fine samlingsarenaer.



Høyskolebygget fra vest







Sørfasade



Adkomst fra Osloveien



Område øst for Høyskolen



Nord for høyskolen med utsikt mot elven

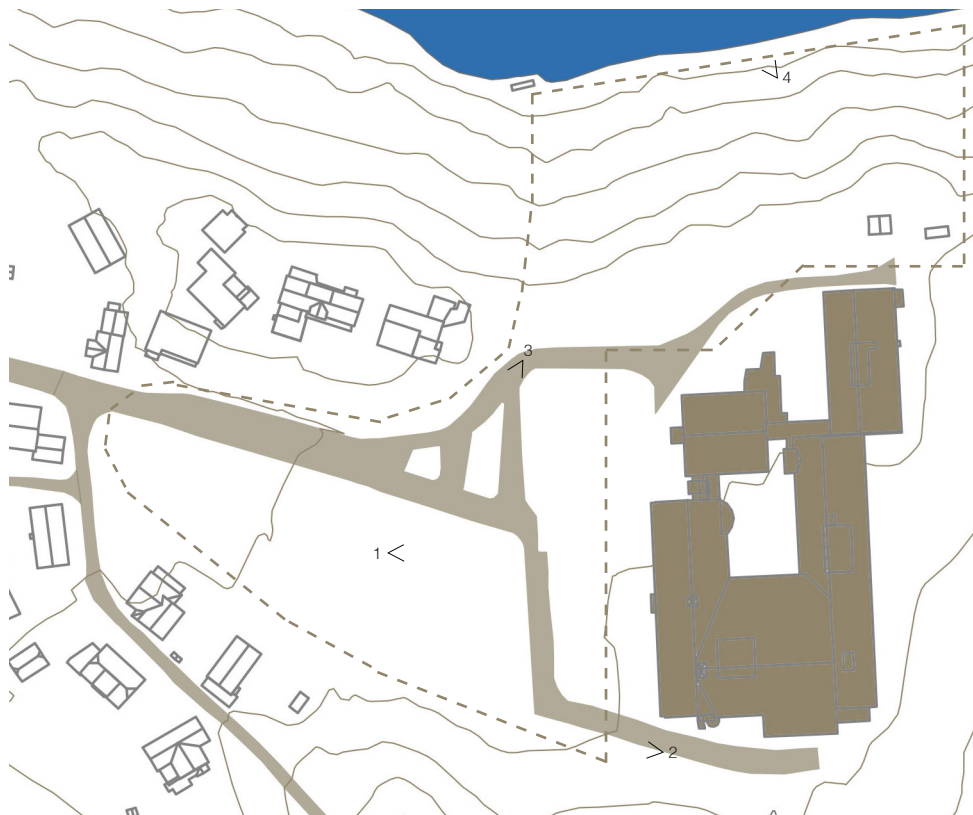


Høyskolenygget og parkeringsområde, fra nord





# Prosjekteringsområde



1. Parkeringsplass og adkomst til høyskolen



2. Parkeringsplass foran høyskolen



3. Parkeringsplass og innkjørselvei



4. Utsikt mot elven



## Prosjekteringsområde

Den delen av tomten som jeg hovedsakelig vil benytte til å prosjektere studentboliger på er området vest for Høyskolebygget. Dette området brukes til parkeringsplasser idag og er det første som møter en når man ankommer skolen. Slik det er nå dekker parkeringsplassene store deler av området og ved å legge disse under bakken eller redusere de får man frigjort mye areal til boliger og uteplasser.

Ved å samle studentboligene foran skolen vil disse komme nærmere Osloveien og skape en bedre kobling til byen. Det er et mål at studentboligene og campusområdet skal bli en del av byen, men samtidig bevare de grønne områdene og skape gode møteplasser.

Det har vært diskutert å legge til rette for næring

i deler av bebyggelsen i første etasje, men med relativt lavt antall studenter på campus tror jeg ikke det vil være grobunn for mye handelsaktivitet her. Jeg foreslår å anlegge kiosk, kantine, bokhandel etc. lenger inn på området i sammenheng med Høyskolen.

På nordsiden av skolen ligger storelva, som deler Høyskoleområdet fra Schongslunden, med treningsfasiliteter, stadion og turområder. Det er planlagt bro over mot Schongslunden. Denne delen av tomten har mange kvaliteter derfor ønsker jeg at det skal være en forbindelse mellom studentboligene og elveområdet.

I skrenten mot elven kan det være interessant å jobbe med landskapet evt. til amfi, sti, etc.



# Område -og eiendomshistorikk



Bilde av trelastvirksomhet ved fossen i Hønetoss

## Historisk

Hønefoss har historie tilbake til 1300-tallet hvor byen startet opp som industristed. Før frigjøringen i 1814 var Hønefoss en av landets største industriområder. Frem til 1800-tallet var det opptil 23 møller i drift i fossen, og det var nettopp denne industrien som fikk størst betydning for utviklingen av byen. Hønefoss var det området i landet som først tok i bruk oppgangssaga, en konstruksjon som skapte grobunn for sagbrukene ved fossen.

I 1852 fikk Hønefoss bystatus, og i 1964 ble Hønefoss en del av storkommunen Ringerike.

Idag er det store planer for Ringeriksregionen, og den gamle trelastbyen vil i fremtiden kunne bli en urban forlengelse av hovedstaden.

“Ringerike er det området på Østlandet – ja, kanskje

i hele landet - som har størst vekstpotensial”  
-NHOs administrerende direktør, Kristin Skogen Lund( Aftenposten, økonomi, 05.jan. 2015)

Høyskolen i Buskerud og Vestfold startet opprinnelig opp som statens lærerhøyskole i handel- og kontorlag. Dalsbråten ungdomskole som lå her fra 1967, ble ombygget i 1985 og tilpasset kravene til høyskoleformål. I 1996 ble bygningsmassen ombygget og utvidet siste gang.





# Infrastruktur



1)



2)



3)



4)



5)

## Infrastruktur

Tomten grenser til Osloveien, FV 35 i vest. Avkjøringa til Høyskolen foregår via Bredalsveien/Stubbeveien som kobler seg til Osloveien i et kryss. Fra Osloveien er det to bussholdeplasser i under 300 meter fra Høyskolen. Bussholdeplassen betjener ekspressbussen til Oslo og fem andre lokele ruter.

Osloveien er en fylkesvei med fartsgrense 50 km/t og en bredde på 8 meter. Det er etablert gangfelt på østsiden av Osloveien og gang- og sykkelvei på vestsiden. Bredalsveien inn mot Høyskolen er kommunal og med fartsgrense 50 km/t.

Årsdøgns trafikken i Osloveien ligger på ca 13 000 og 600 i Bredalsveien. Beregninger over kapasitet i krysset mellom Osloveien og Bredalsveien viser at det her er meget god kapasitet.

Vest på området til Høyskolen er det etablert ca. 220 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er delvis asfaltert og delvis på grus.

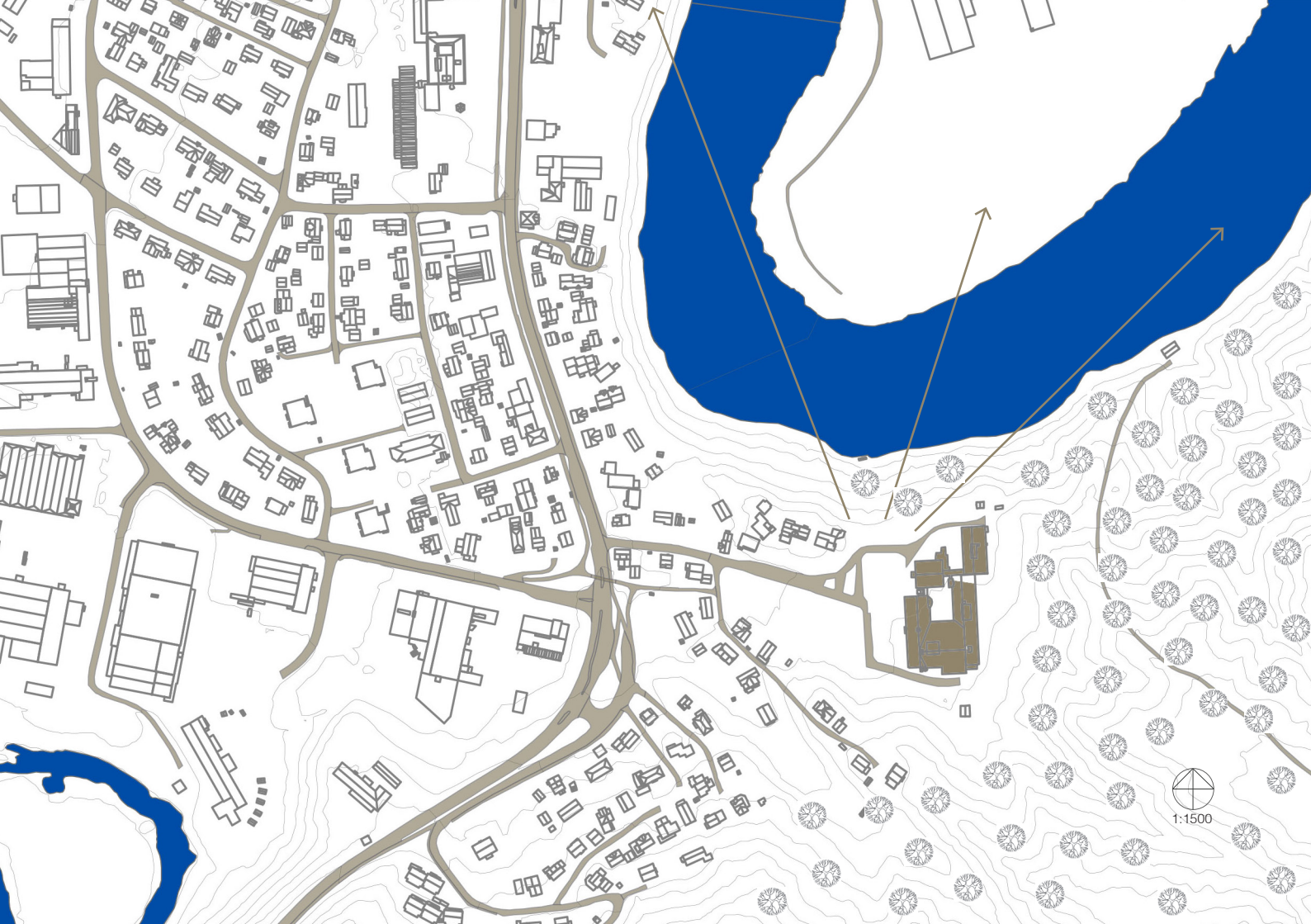
Fra Hønefoss sentrum går det gang og sykkelvei på vestsiden av Osloveien. Denne ender i en kulvert som tar deg på andre siden av veien.

Osloveien er skolevei for elever både til Eikli skole, Hønefoss videregående skole og studenter på Høyskolen i Buskerud og Vestfold.

Den korte avstanden til sentrum i sammenheng med relativt få bussavganger medfører at få benytter seg av kollektivtransport fra tomten til sentrum.



# Siktlinjer og landskapsrom



1:1500

## Siktlinjer og landskapsrom

Området ved Høyskolen har en nordvendt helning med skog øst og sør for høyskolen. Dette gjør at området rundt skolen får en naturlig avgrensning og er noe skjermet fra bebyggelsen rundt.

Mot nordøst og nordvest er det siktlinjer med fine kvaliteter. Skolen ligger på et høyere nivå enn landskapet på andre siden av elven og det er derfor fin utsikt utover elveløpet. Mot nordøst ser man oppover Storelva og mot Schongslunden med grønne rekreasjon- og turområder. I himmelretningen nord-vest ser man mot sentrum av byen.

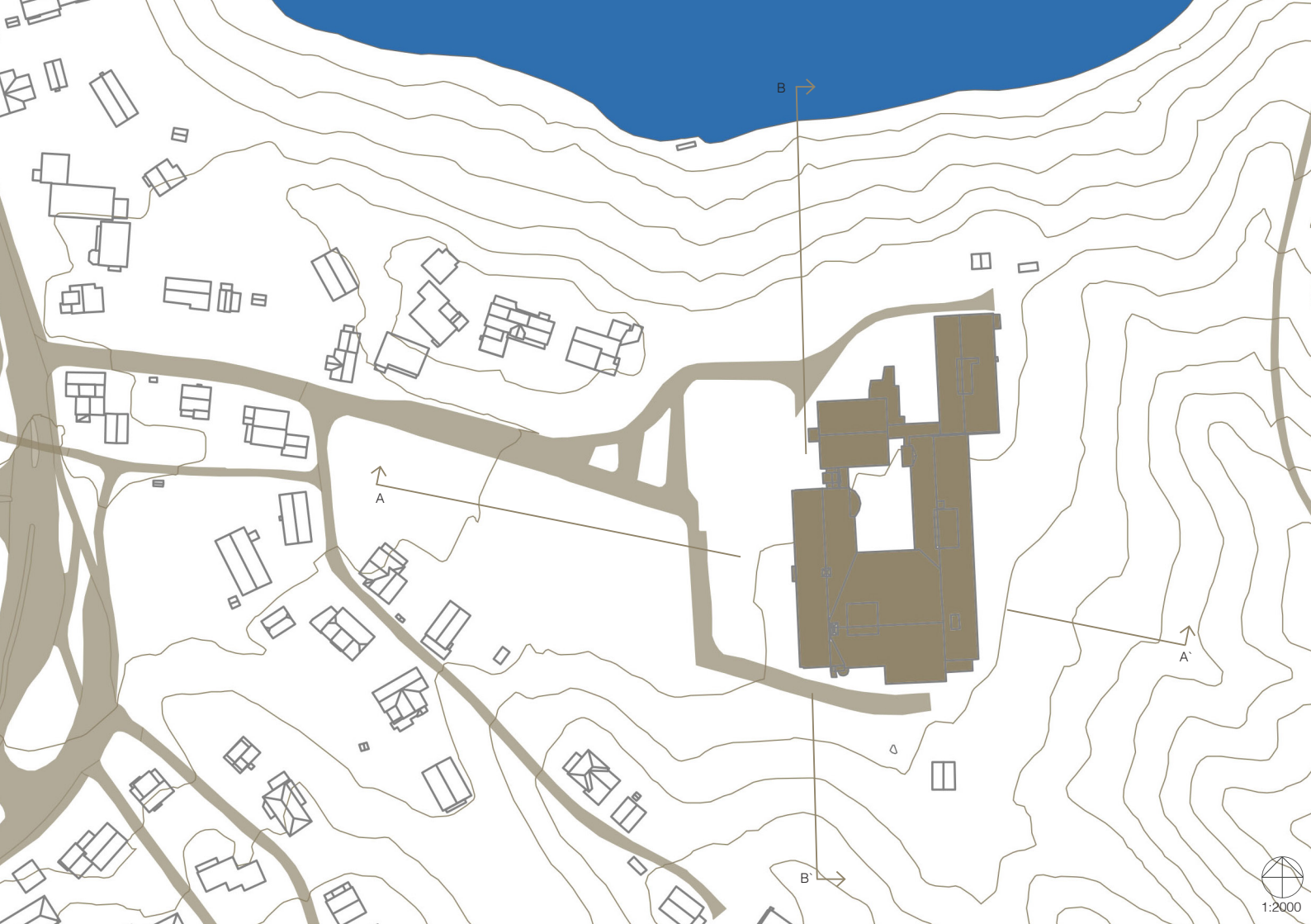
Etter min mening er Høyskolen omgitt av kvalitetsfulle landskapsrom. Området ligger skjermet fra trafikk fra Osloveien og med grønne "lunger" rundt seg, samtidig har omgivelsene en

urban karakter med god tilknytning til sentrum og fasiliteter. Det at området har skog, mark og et elveløp i nærheten ser jeg på som en rikhet til studentboligområdet og det er en god tilførsel til studentenes ellers stressende hverdag.





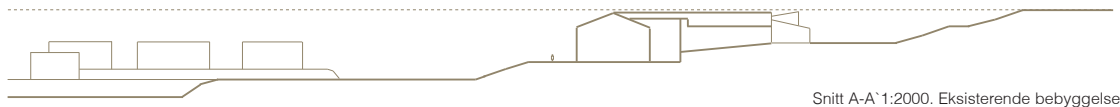
# Høyder på tomten



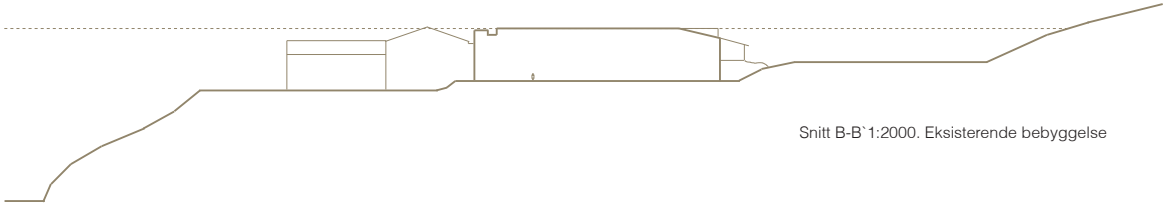
## Høyder på tomten

For å undersøke høydene på tomten har jeg laget et tverrsnitt gjennom høyskolen og videre gjennom parkeringsplassen. Noen eneboliger nord-vest på området vises som oppriss i bakgrunnen.

I følge områderegeringsplan for Kunnskapsparken skal ikke maksimal byggehøyde overstige 16,0 m over gjennomsnittelig terrengnivå. Deler av bebyggelsen tillates oppført med byggehøyder inntil 22 meter over gjennomsnittelig terrengnivå. Disse delene av bebyggelsen skal ikke utgjøre mer enn 25% av det totale bebygde arealet innen området. (jf. § 2.3 - 3 Offentlig eller privat tjenesteyting)



Snitt A-A' 1:2000. Eksisterende bebyggelse



Snitt B-B' 1:2000. Eksisterende bebyggelse

## Snitt gjennom området

Eiendommen har en høydeforskjell på 50 meter fra laveste punkt til høyeste punkt.

Høyskolen har en mønehøyde på ca. 12 meter og ligger på et høyere nivå enn prosjekteringsområdet.

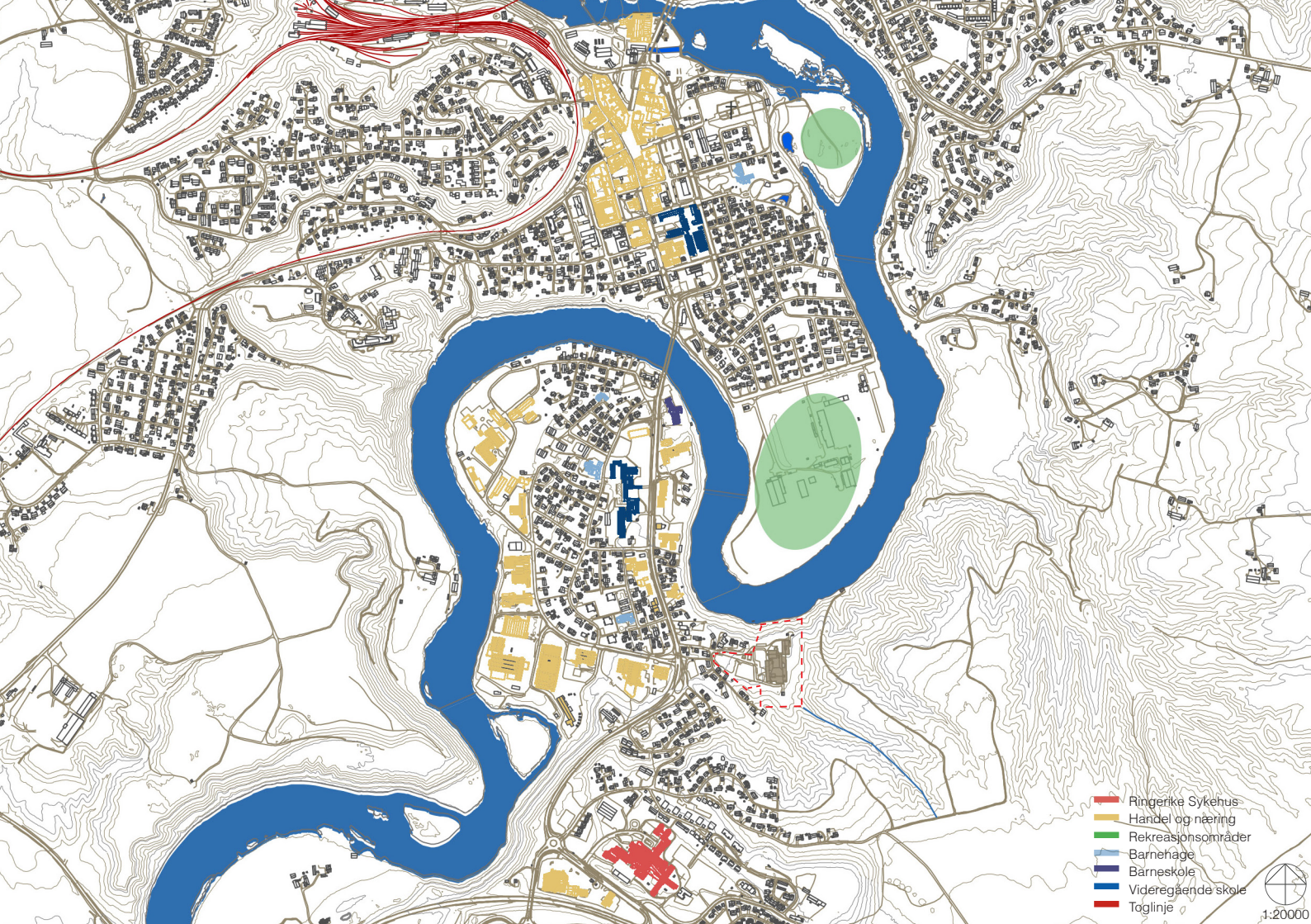
Ved å bygge høyt frigjør man bakkeareal, men det kan også skape uteområder med skygge og dårlig kvalitet. Med få etasjer synker tettheten, men man kan få mer solrike og brukervennlige uteområder.

Området er preget av lav bebyggelse og det er store arealer til disposisjon. Jeg ser derfor for meg en tett-lav bebyggelse der høyden ikke vil være til sjenanse eller ødelegge eventuell sikt for nærliggende boliger.



# Nærområdet





- Ringerike Sykehus
- Handel og næring
- Rekreasjonsområder
- Barnehage
- Børneskole
- Videregående skole
- Toglinje



## Nærområdet

Beliggenheten til Høyskolen er sentral iforhold til Hønefoss by med kulturarrangement, caféer, restauranter og butikker. Høyskolen er også lokalisert i nærhet av rekreasjonsområde og idrettsfasiliteter i Schongslunden som ligger over elven for skolen. Dette området er de siste årene oppgradert med ny fotballarena og har friidrettsstadion og et splitter nytt treningssenter. Når det anlegges bro fra Høyskoleområdet til Schongslunden vil koblingen bli enda bedre enn det er idag.

Skolen ligger også i nærheten av bussholdeplass som betjener ekspressbuss til Oslo, og lokale busser i området.

Ringerike som distrikt er kjent for å tilby meget gode turmuligheter. Ringkollen som er et populært hytte- og friluftsområde ligger nordvest i Nordmarka

og tilhører Ringerike. Dersom man er glad i være utendørs finnes det også turmuligheter i nærheten som Mørkonga i Åsa og Kongens utsikt i Hole. For den aktive kan det også nevnes at Ringerike i 2010 fikk et helt nytt svømmeanlegg.

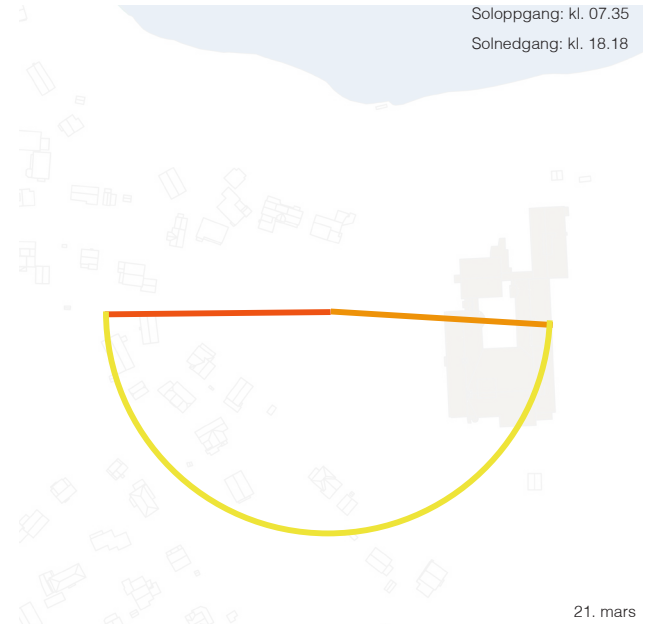
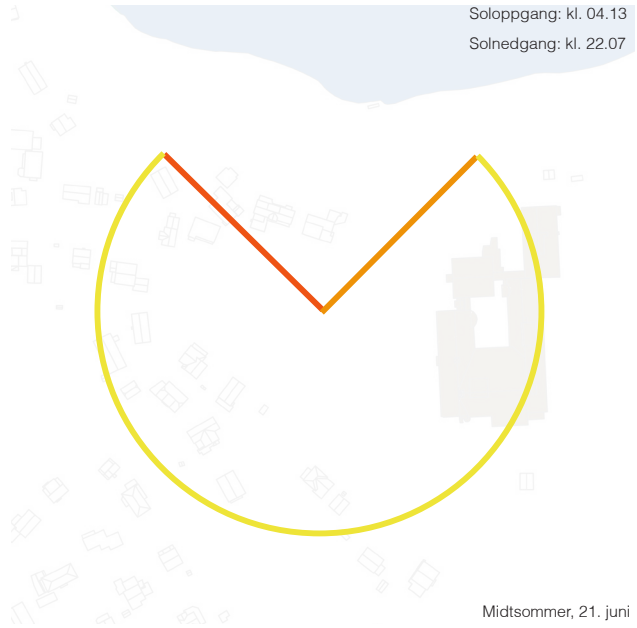
Det er store planer for Ringerike og Hønefoss. Ringeriksbanen er en realitet og byggestart er planlagt i 2019. Med denne banen vil Ringerike bli tettere koblet sammen med Oslo. Fra å ha 29 000 innbyggere i 2014 i Ringerike, kan området vokse til hele 75 000 innbyggere sammen med Hole i 2040. (Statistisksentralbyrå.no).

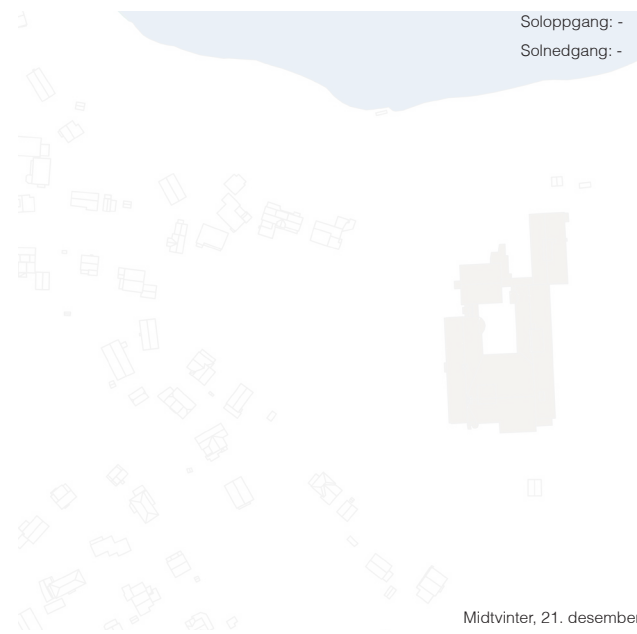
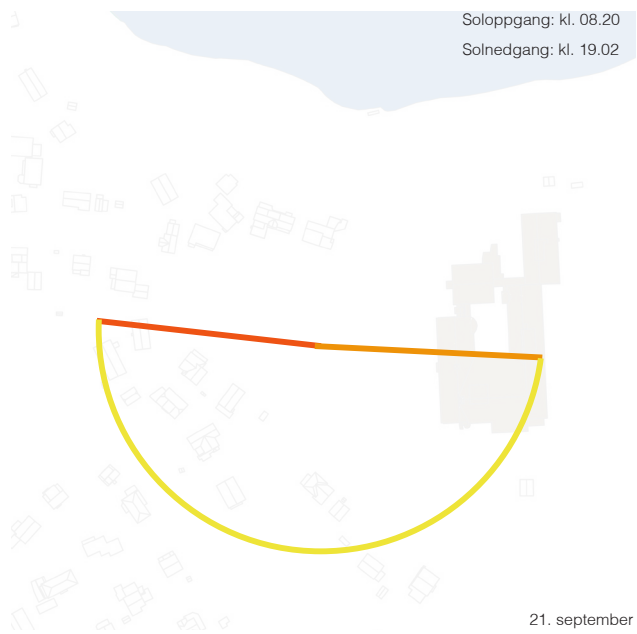


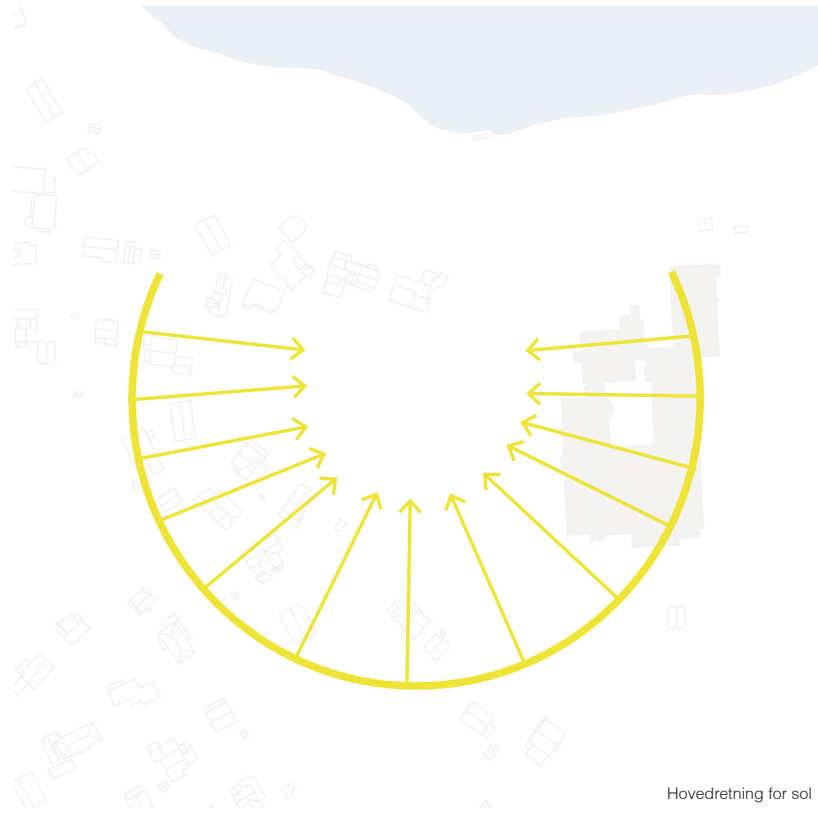
# Klimastudier

Soldiagrammene viser solen på området med terreng

- Soloppgang
- Solnedgang
- Solens bane





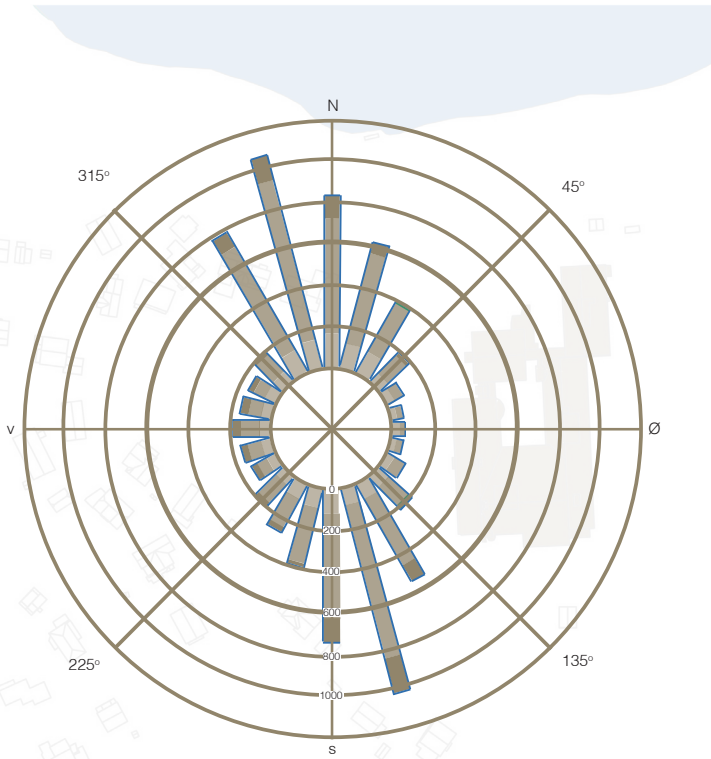


Hovedretning for sol

## Solstudier på tomten

Illustrasjonene ovenfor viser solens oppgang, bane og nedgang på fire ulike tider iløpet av året. Som vist har tomten gode solforhold store deler av vår, sommer og høstsesongen . Det aktuelle området for plassering av studentboligene er en stor åpen plass og situasjonen har dermed lite eller ingen skygge fra omkringliggende bygg. Det kan forekomme noe skygge på uteområdet vest for høyskolen, på formiddagen.

Nederst vises hovedretning for solforholdene på tomten.



Vind klasse (m/s)

- $v \leq 1,0$
- $1,0 < v \leq 3,5$
- $3,5 < v \leq 6,0$



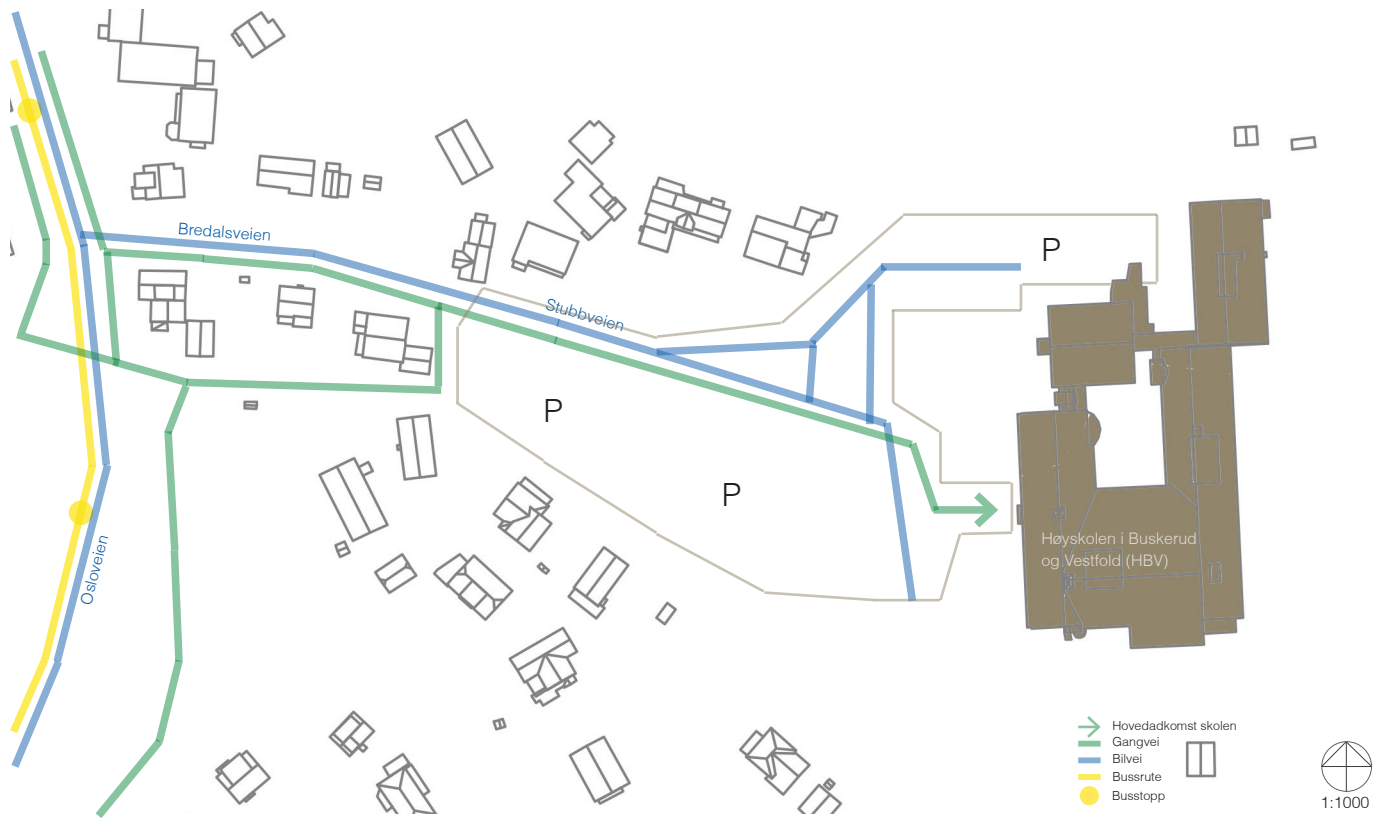
## Vindforhold i området

Vindforhold beregnet ut fra måledata fra Hønefoss Høyby målestasjon.

Av diagrammet kommer det frem at det i hovedsak er mest vind fra sør og nord. Sør for campusområdet ligger en ås med mye skog som vil være noe skjermende for vinden fra denne retningen. Tomten åpner seg opp mot nord og elven og denne siden av campus kan derfor være mer belastet i forhold til vind.



Hovedgrep

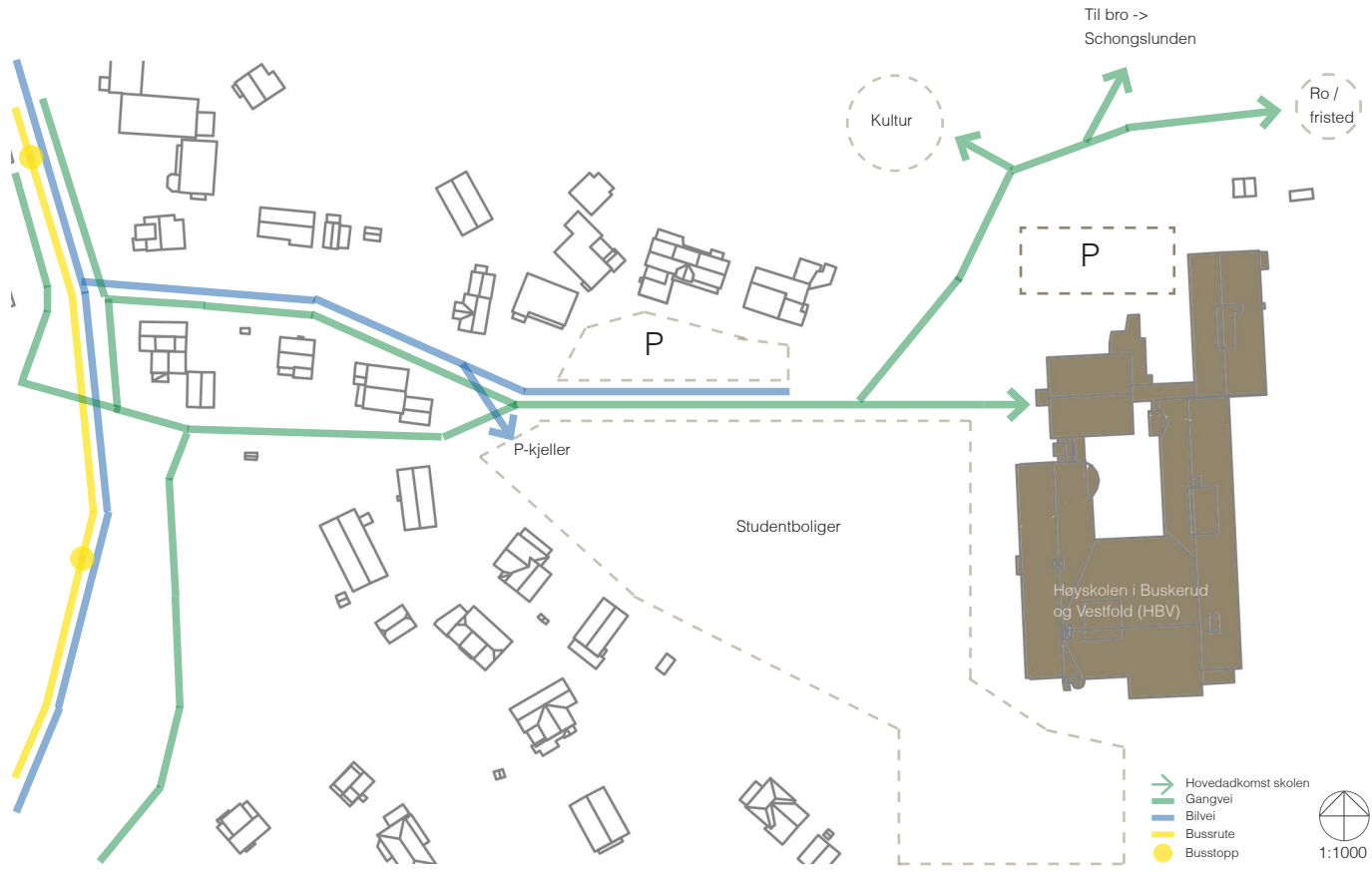


## Adkomst - eksisterende

Fra Osloveien leder Bredalsveien inn mot Høyskolen. Bredalsveien fortsetter videre opp til et boligområde, imens Stubbveien leder videre frem til Høyskolen. Hovedadkomstveien er en smal bilvei med parkeringsplasser på begge sider av veien. Øst for veien ligger to store parkeringsplasser. Flere bjørketrær plassert på området definerer og "viser" veien opp til inngangspartiet ved skolen.

Fra Osloveien kan man også ankomme skolen fra en gangvei som møter Bredalsveien.

Det har vært diskutert å flytte skolens hovedinngang i forbindelse med forestående ombygging.



## Forslag til ny adkomst: 1

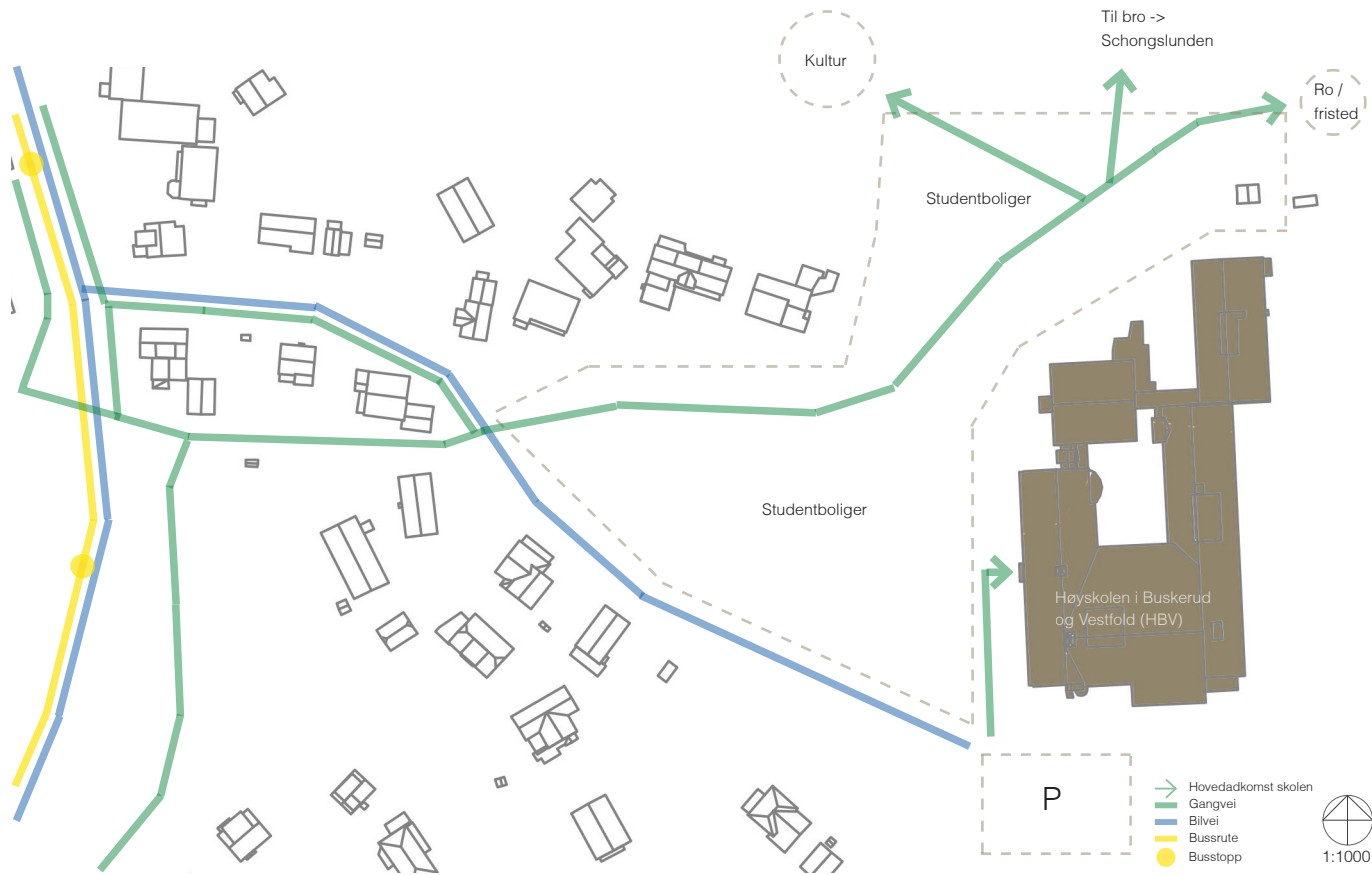
Ved å flytte innkjøringsvei til høyskolen får man en mer tydelig inngang og definert adkomst. Området til studentboligene får en tydelig avgrensning. Dette forslaget legger tilrette for å ha næring i første etasje mot vei/hovedadkomst.

Ny organisering med parkering mot nord ved veien og i parkeringskjeller fra vest under studentboliger skiller biltrafikk og boliger.

Området får en "privat" studentboligdel mot sør og en mer offentlig del med innkjøring, gangvei og tursti mot nord.

Jeg mener det er en viktig kvalitet av studentboligene er plassert innenfor et sammenhengende område med tanke på at jeg ønsker at campus skal være et attraktivt møtested

for studentene.





## Forslag til ny adkomst: 2

Innkjøringsvei til Høyskolen i sør åpner opp for å ha et sammenhengende studentboligområde helt ut mot kanten ved elven. Nord på området er det fine kvaliteter som utsikt og i fremtiden en bro med kobling til Schongslunden.

Ved å anlegge veien sør på området vil den bli mindre fremtredende i situasjonen.

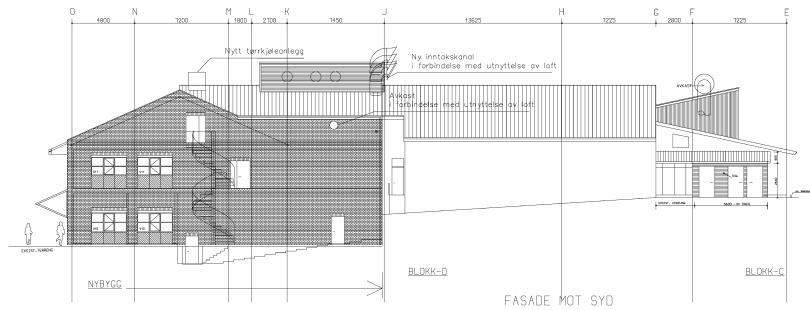
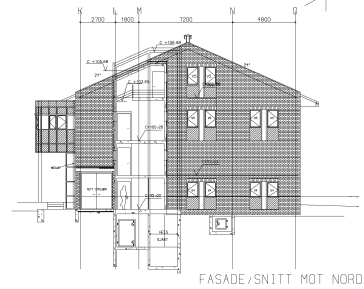
Et alternativ er å ha innkjøring til p-kjeller i vest som forslag 1. En annen mulighet kan være å ha innkjøringen fra sør, en hovedinnkjøring eller flere mindre. Man kan også se for seg en mindre parkeringsplass på bakkeplan sør for skolen.

Hovedkvaliteten ved tomten er elven som renner forbi og utsikten fra nordsiden av skolen mot elveløpet, byen og rekreasjonsområdet på andre

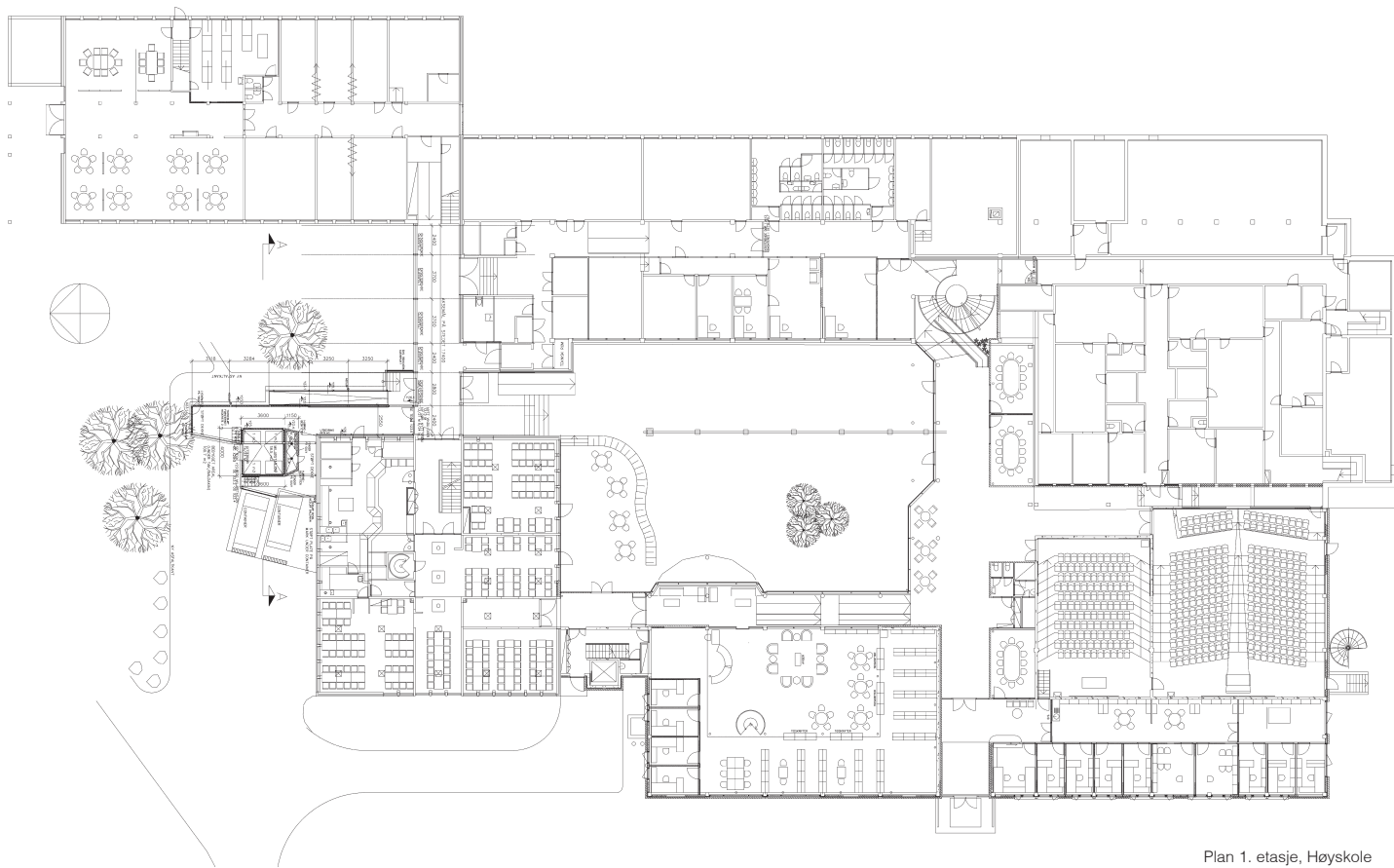
siden. Jeg mener det er viktig at alle boligene har tilknytning til denne kvaliteten. Det vil derfor være bra for området å ha en sammenhengende struktur mot elven, uten noe skille/vei mellom.



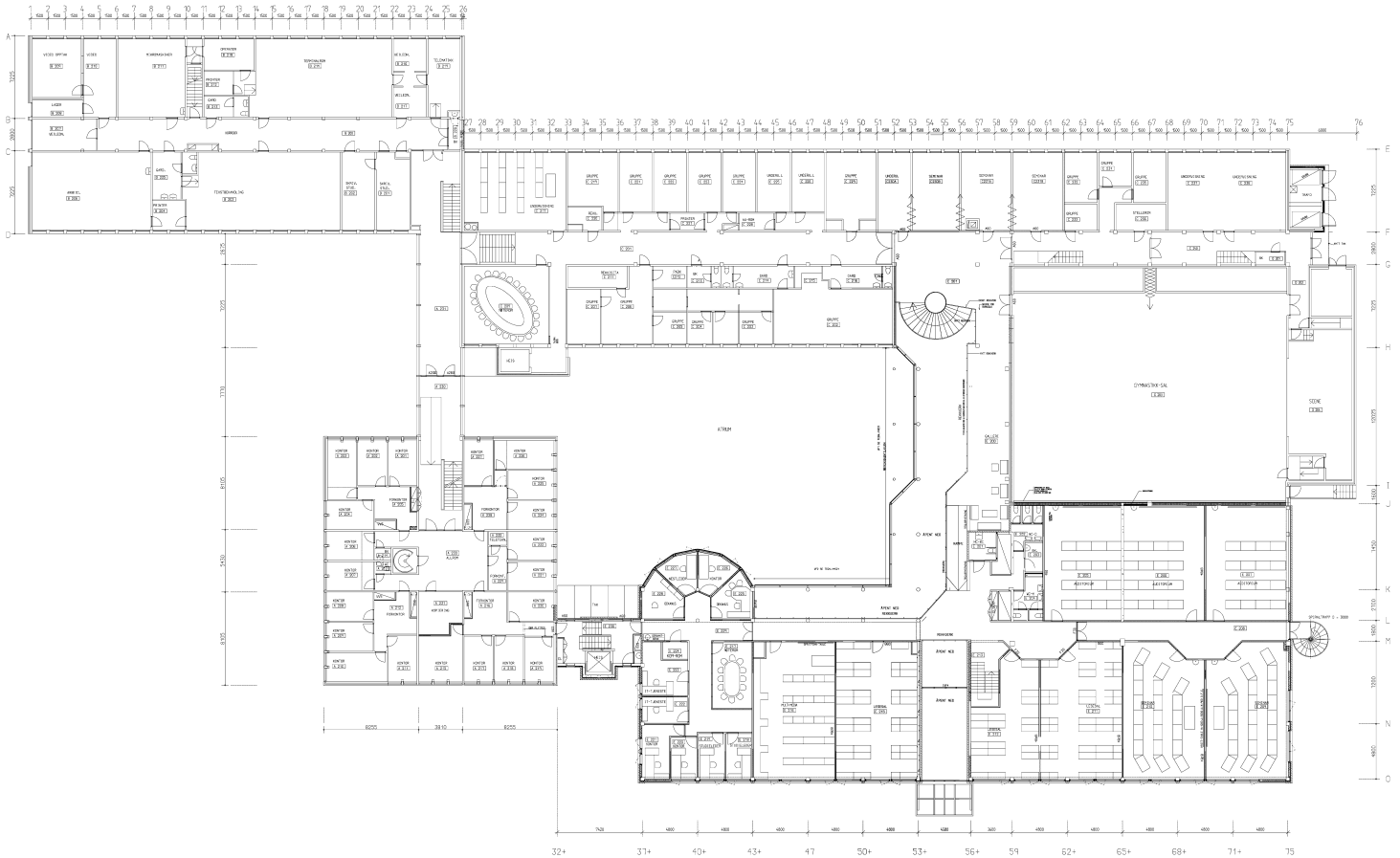
Høyskolen



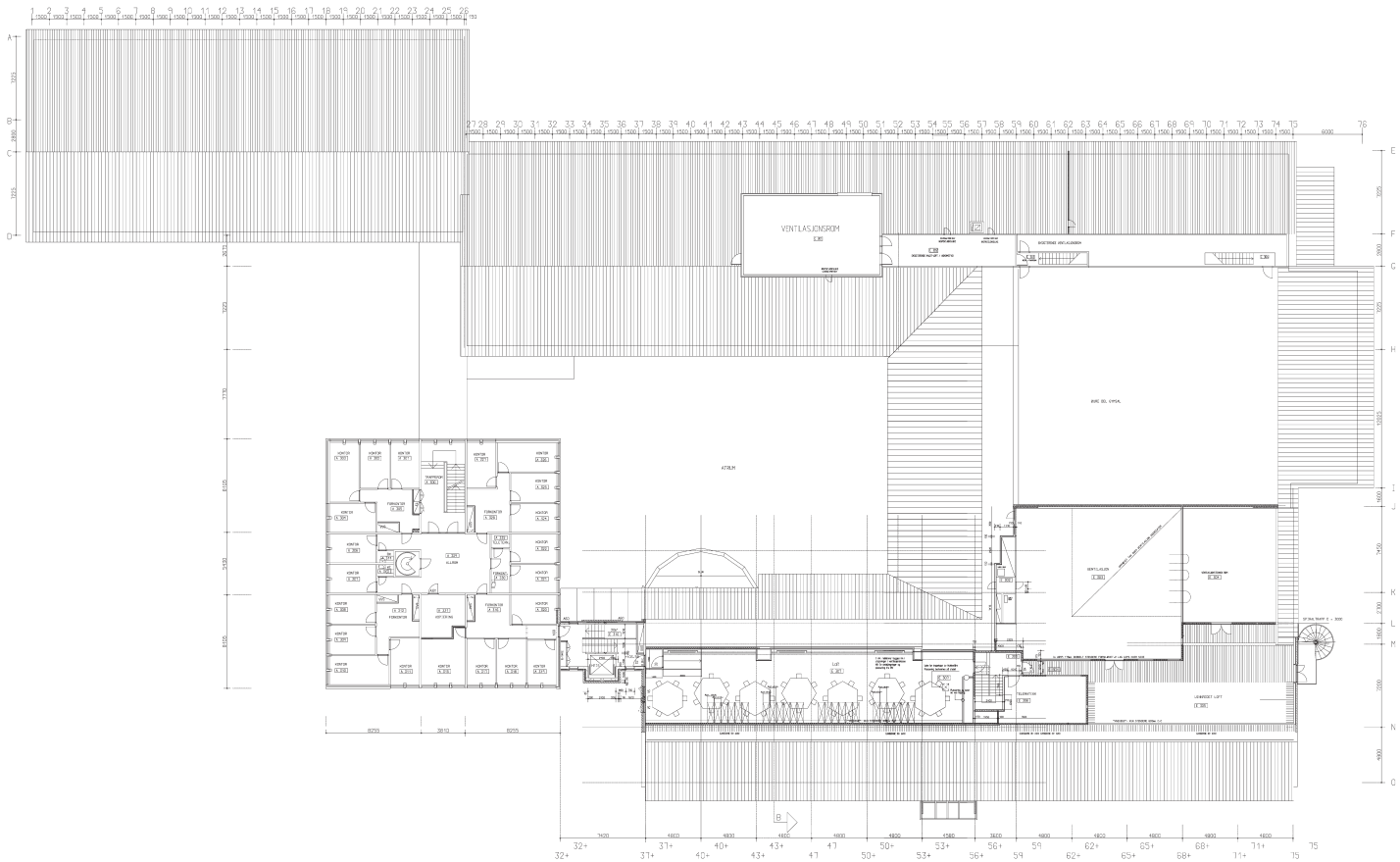
Fasader nybygg, Høyskole  
Siv. Arkitekt: Erik Rømøke



Plan 1. etasje, Høyskole  
Siv. Arkitekt: Erik Rømcke  
65



Plan 2. etasje, Høyskole  
Siv. Arkitekt: Erik Rømøke



Plan 3. etasje, Høyskole  
 Siv. Arkitekt: Erik Rømcke  
 67





# Planlagt utbygg av Høyskolen



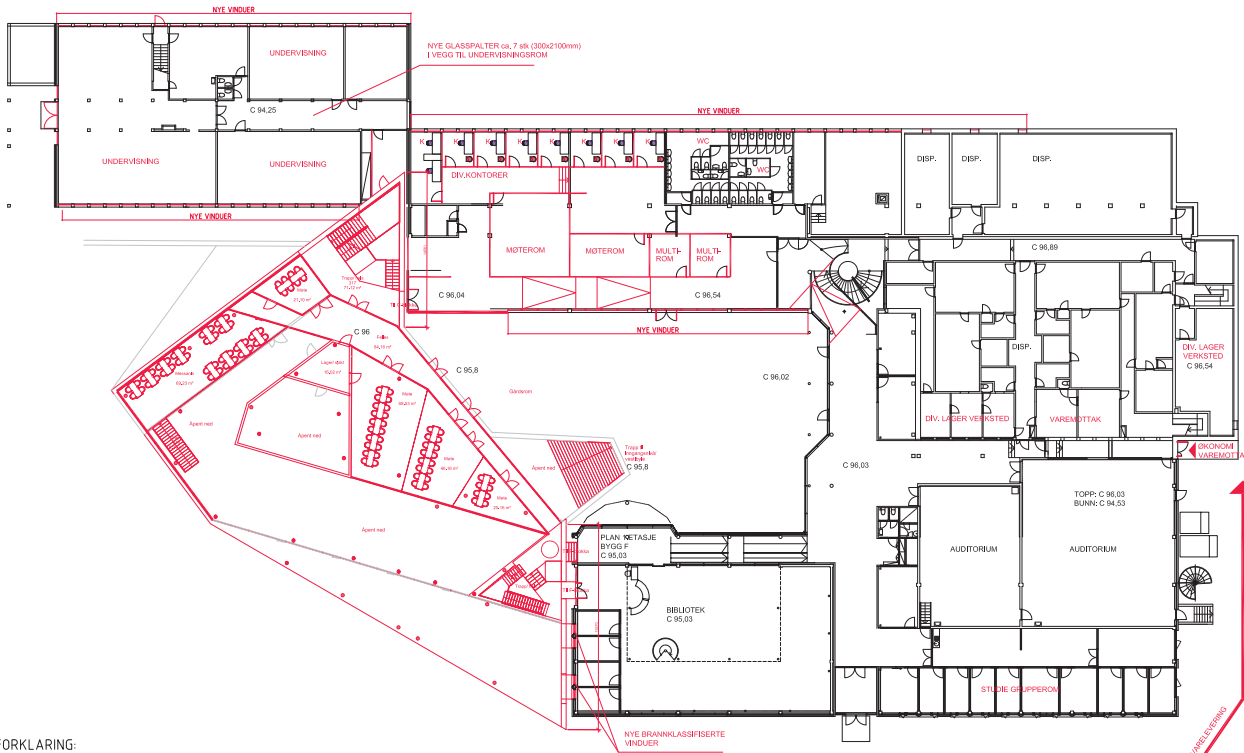
23. januar 2015

HBV BYGGEPROGRAM : ILLUSTRASJONER NYBYGG : SITUASJONSPLAN 1:500

STATSBYGG

LERCHE ARKITEKTER AS

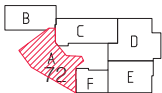




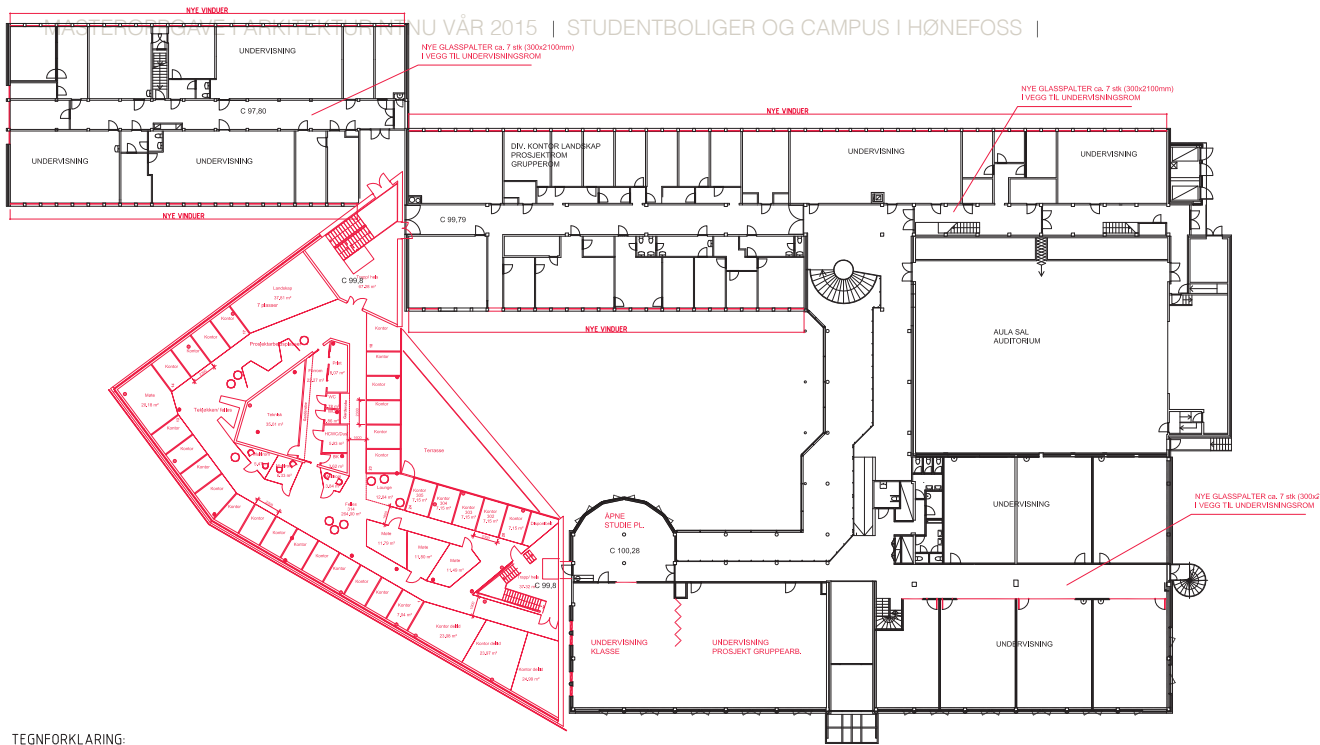
TEGNFORKLARING:

- SORT: EKSISTERENDE BEHOLDLES
- RØDT : NYTT BYGG
- NY PLANLØSNING I EKSISTERENDE

PLANOVERSIKT:



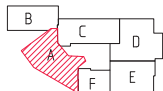
|                                      |      |             |                                       |            |
|--------------------------------------|------|-------------|---------------------------------------|------------|
| Rev.                                 | Dato | Beskrivelse | Rev.                                  | Kontroll   |
| Fase: SKISSEPROSJEKT                 |      |             | Gnr: 38                               | Bnr: 64.01 |
| <b>STATSBYGG</b>                     |      |             | PROSJEKTNR. SB: 12385                 |            |
| Tittel: HiBu HØNEFOSS ALLE BYGG      |      |             |                                       |            |
| 1. ETASJE                            |      |             |                                       |            |
| NY PLAN                              |      |             |                                       |            |
| SB Tegnenummer: <input type="text"/> |      |             | Prosjekt nr. for prosjekterende:      |            |
| Companynummer: <input type="text"/>  |      |             | Etableringskode: <input type="text"/> |            |
| Type: <input type="text"/>           |      |             | Løper: <input type="text"/>           |            |
| Rev: <input type="text"/>            |      |             | Rev: <input type="text"/>             |            |
| -                                    | -    | 01 A        | -                                     | 20 02 A    |
|                                      |      |             | P1364.1                               |            |



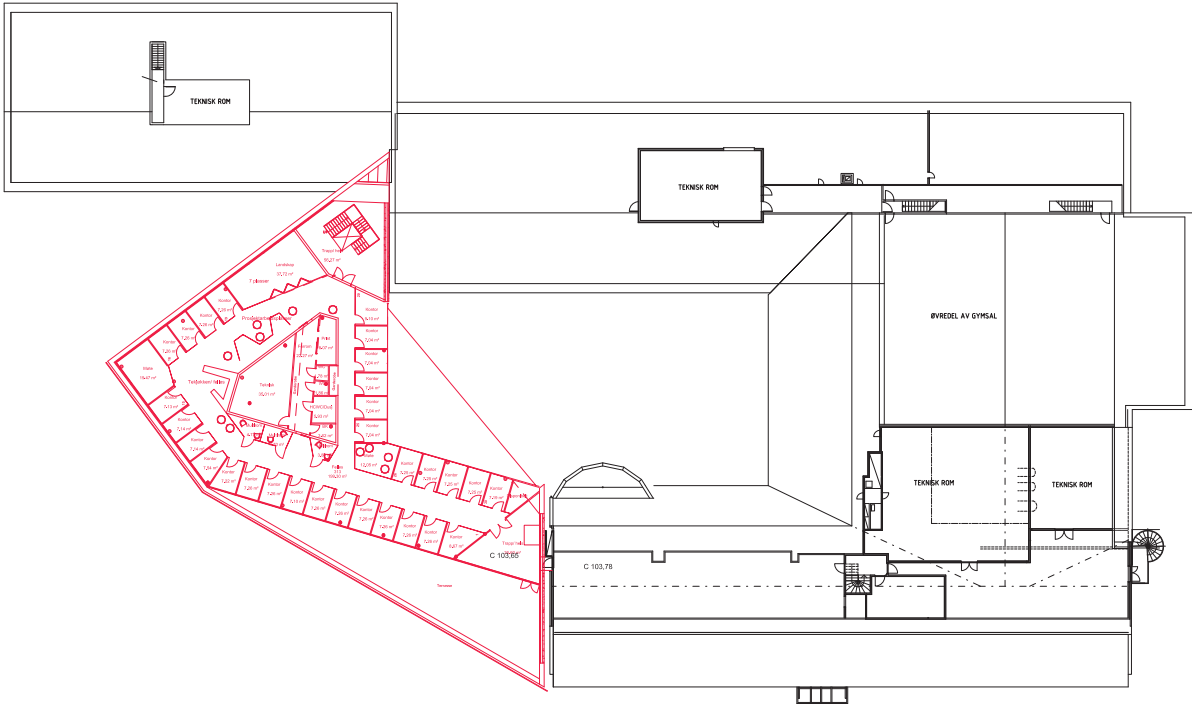
TEGNFORKLARING:

- SORT: EKSISTERENDE BEHOLD
- RØDT : NYTT BYGG  
NY PLANLØSNING I EKSISTERENDE

PLANOVERSIKT:



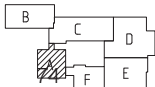
| Rev.  | Dato | Beskrivelse  | Rev.     | Kommentar   |
|---|------|--|----------|---|
| Fase:   |      | SKISSEPROSJEKT   | Gr: 38   |   |
|   |      |  | Br: 6401 |   |
|   |      | PROSJEKTNR. SB:  |          | 12385   |
|   |      | Tittel:  |          | HiBu HØNEFOSS<br>ALLE BYGG<br>2. ETASJE<br>NY PLAN  |
| 08 Egetegnet: _____<br>Kompleksnummer [Eggnummer] [Egg] [Fag] [Systemkode] [Type] [Lage] [Løst] [Prosj] [Fase] [Rev] [Status] |      | Kontroll av forsende<br>Sign. _____<br>Kontroll<br>Sign. _____ |          | Kontroll prosjekt<br>Sign. _____<br>Kontroll<br>Sign. _____<br>Prosjektleder for prosjekterende/rev.<br>Sign. _____ |
| -   |      | 02 A -   |          | 20 02 A - -   |
|   |      |  |          | P1364.  |




TEGNFORKLARING:

- SORT: EKSISTERENDE BEHOLDNES
- GRØNN: EKSISTERENDE RIVES/ FLYTTES

PLANOVERSIKT:



|  |      |  |                                |           |
|--|------|--|--------------------------------|-----------|
| Rev.   | Dato | Beskrivelse  | Rev.                           | Utskrift  |
| Fase:  |      | SKISSEPROSJEKT   | Dnr: 38                        | Rev: 4011 |
|  |      |  | Bnr: 6401                      |           |
|   |      | PROSJEKTNR. SB:  | 12386                          |           |
|  |      | Tittel:  | HBV AVD. HØNEFOSS<br>ALLE BYGG |           |
| 3. ETASJE  |      | 19.01.2015<br>1:250<br>Kontrollert utferdig<br>Type: (Kontrollert) |                                |           |
| SB Tegnstatusnummer:<br>Tegningens nummer / Prosjektnummer / Etasje / Bygghetegn / Tegningstype / Lagret / Opprettet / Prosjekt / Fase / Rev. / Status |      | Prosjektleder for<br>prosjektet/etasje/rev:                        |                                |           |
| - - 03 A - 20 02 A - -   |      | P1364.1  |                                |           |







# Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsbestemmelser



### RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

#### REGULERINGSBESTEMMELSER

0605- XXX: Områderegulering for "Kunnskapspark Ringerike"

Utnarbeider av Ringerike kommune/ Statsbygg / tegn\_3, 27.6.2014  
 Sist revidert 27.6.2014

1 gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning DATO, sak SAKNR  
 Høring og offentlig ettersyn DATO - DATO  
 2 gangs behandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning DATO, sak SAKNR  
 Formannskapet DATO, sak SAKNR  
 Vedtatt av Kommunestyret DATO, sak SAKNR

Endringsliste:

| Nr. | endring | dato | sign |
|-----|---------|------|------|
| 01  |         |      |      |

#### PLANENS INTENSJON

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et campusområde med høy kvalitet. Planen skal tilrettelegge for de nødvendige endringer og eventuelle utvidelser av høgskolens bygge, samt for bygging av studentboliger med tilhørende funksjoner. I øyg og uterom skal bidra til en campus med høy attraktivitet.

Planen skal også tilrettelegge for en bedre kryssløsning i kryssområdet Osloveien / Dronning Astas / Bredalsveien, herunder en forbedret adkomst til campus. Gangforbindelser skal føres gjennom campus og bidra til å knytte campus nærmere omgivelsene rundt.

Reguleringsplanen åpner for en fremtidig høyere utnyttelse i eksisterende boligområder innenfor planen, for eksempel til høgskoletilknyttede næringer, men også andre formål.

Visjon:



1

### § 1. Felles bestemmelser

#### § 1.1 Reguleringsformål

Området som er regulert er innenfor den reguleringsgrense som er vist på plankartet. Området reguleres til følgende formål:

Arealformål, jf. pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg, herunder arealer for

|   |   |
|---|---|
| Boligbebyggelse                                     | BFS1, BFS2, BFS3  |
| Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting | BOP1  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål               | Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting<br>BKB1, BKB2, BKB3, BKB4 |
| Bolig/tjenesteyting                                 | BKB5  |

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder areal for

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Veg                              | SV1, SV2, SV3                      |
| Kjøreveg                         | SKV1, SKV2                         |
| Fortau                           | SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6       |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg | SVT (unummerert, flere uten tekst) |
| Annen veggrunn – grøntareal      | SVG1, SVG2, SVG3                   |
| Kollektivholdeplass              | SKH1, SKH2                         |

3. Grønsstruktur, herunder areal for

|               |            |
|---------------|------------|
| Grønsstruktur | G1, G2     |
| Tundrag       | GTD1, GTD2 |
| Turveg        | GTV1, GTV2 |
| Fronnråde     | GFT, GFT2  |

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, samlet eller hver for seg, herunder områder for

|  |                  |
|--|------------------|
| Naturformål  | LNA1, LNA2, LNA3 |
| Bruk og vern av sjo og vassdrag, med tilhørende strandsone, herunder områder for Naturområde i sjo og vassdrag | VNV1             |

Hensonsoner, jf. pbl § 12-6:

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Frisiktsone | H140 1          |
| Flomfare    | H320 1, H-320 2 |

Bestemmellesområder, jf. Kartforskriften / pbl § 12-7:

|                 |    |
|-----------------|----|
| Torg            | #1 |
| Gang-/sykkelbru | #2 |

### § 1.2. Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o = offentlig formål

f<sub>c</sub> = fellesareal for flere eiendommer

På små formålsflater for samferdselsanlegg er tekst utelatt på plankartet av praktiske grunner. Eierform for vegers sidenrealer som fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrom skal følge vegens eierform også der det av praktiske årsaker er utelatt teksting. Deltakere i felles areal er angitt under bestemmelsen til det aktuelle arealformålet.

### § 1.3. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av tiltak innen planområdet. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle behov for tilpasninger, også utenfor det aktuelle tiltaket eller eiendommen, som er nødvendig for å oppnå gode sammenhenger mellom tiltaket og det øvrige fysiske miljøet.

## § 2. Bebyggelse og anlegg

(pbl § 12-5 nr.1)

### § 2.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 1. Støy

Miljøverndepartementets skriv, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter og retningslinjer gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen.

Til grunn for eventuelle avbotende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse. I felt hvor avbotende tiltak mot støy er nødvendig skal støytiltakene være ferdigstilt for midlertidig brukstillatelse gis.

#### 2. Vannbåren varme

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

#### 3. Skilt og reklame

Plassering og utforming av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke skilt montert på møter, ak, gesimsler og takutstikk.

#### 4. Parkering

Kommunens parkeringsforskrift gjelder for områdene, med unntak og presiseringer som gjelder studentboliger slik det fremgår av § 2.3 og § 2.5.

Parkeringsanlegg kan etableres under bakkenivå og skal i så fall ikke regnes med ved beregning av grad av utnyttelse.

#### 5. Utomhusplan

Utforming, bruk og behandling av ubebygget areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal utarbeides i mål 1: 500 og omfatte kotesatt detaljplassering av bebyggelse, uteplasser, parkeringsplasser, veier og vise terrengendringer samt vegetasjonsbevaring og etablering av ny vegetasjon i feltet.

Der skal settes av anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper.

Arealene skal ha god beligggenhet i forhold til solforhold, helling og støymvå, og de skal ikke bestå av smale striper.

### § 2.2.2 Bølgebebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2, BFS3)

#### 1. Formål

Områdene BFS1, BFS2 og BFS3 skal nyttes til boligbebyggelse i form av frittliggende småhus (eneboliger, eneboliger med sekundærfelighet, tomannsbolig, tre- og firemannsbolig, kjedehus, rekkehuis, atriumhus).

#### 2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 25 %.

#### 3. Byggehoevder

Maksimal byggehoevde for gessims er 7,0 m og for møne 10,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Hoyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tillak skal gessims- og mønehoyder angis med koteiall sammen med hoyder for både eksisterende og planlagt terreng.

#### 4. Bebyggelsesplassing

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

#### 5. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er MUA > 25 m<sup>2</sup> pr boenhet.

### § 2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1)

#### 1. Formål

Område BOP1 skal nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting i form av undervisning, samt forskning, næringsutvikling og administrasjon tilknyttet denne virksomheten. Servicevirksomhet for studenter og ansatte, herunder barnehage, kafé, kantinevirksomhet med mer, samt studentboliger kan også etableres innenfor området. I området inngår også intervetter og plasser. Se også krav til torg i § 8 (#1).

#### 2. Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes som bruksareal (m<sup>2</sup>-BRA) og skal være maksimalt 20 000 m<sup>2</sup> BRA.

#### 3. Byggehoevder

Maksimal byggehoevde er 16,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Delar av bebyggelsen tillates oppført med byggehoevder inntil 22 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Slike delar av bebyggelsen skal ikke utgjøre mer en 25 % av det totale bebygde arealet innen området.

Hoyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tillak skal gessims- og mønehoyder angis med koteiall sammen med hoyder for både eksisterende og planlagt terreng.

#### 4. Bebyggelsesplassing

Bygninger skal plasseres innenfor formålsgrensene, men utbygging av område BOP1 og BKB5 kan sees i sammenheng og bygninger og bygninger kan plasseres på tvers av formålsgrensen mellom disse to områdene.

Bebyggelsen plasseres slik at forbindelsene mellom Osloveien i vest og turdragene GTD1 og GTD2 i øst blir tværetatt som turveier for allmennheten gjennom områdene BOP1 og BKB5.

#### 5. Bebyggelses utforming

Bebyggelse som ligger inntil torget (#1) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha hovedinnganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis

4

benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom. Servicefunksjoner og fellesfunksjoner skal i størst mulig grad ha sin inngang mot torget (#1). Se også bestemmelser til bestemmellesområde #1 (torget) i § 8.

Disse kravene gjelder også ved ombygging av eksisterende bygninger.

#### 6. Parkering

Parkering skal løses felles for område BOP1 og BKB5 og fortrinnsvis plasseres under bakken. Avkjøring til parkering skal skje i vestre del av område BKB5. Biler skal i minst mulig grad ledes inn i område BOP1.

For studentboliger gjelder følgende parkeringsnorm:

Det skal opparbeides 0,1 biloppstillingsplass og 1,0 sykkelparkeringsplass pr lybelenhet I tillegg skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede pr 100 boenheter.

### § 2.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

#### 1. Formål

Områdene BKB1 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål men underformål som angitt på plankartet, men boliger tillates ikke i første og andre etasje mot Osloveten.

#### 2. Unnytingsgrad

Unnytingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 50 %.

#### 3. Byggehøyder

Maksimal byggehøyde er 12,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og monehøyder angis med kotevall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

#### 4. Bebyggelses plassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrensene er vist på plankartet.

#### 5. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er MUA > 25 m<sup>2</sup> pr boenhet.

#### 6. Plankrav

Det er ikke knyttet krav om detaljreguleringsplan til utbygging innenfor område BKB1.

### § 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB2, BKB3, BKB4)

#### 1. Formål

Områdene BKB2, BKB3 og BKB4 skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål men underformål som angitt på plankartet, men boliger tillates ikke i første og andre etasje mot Osloveten i område BKB2.

#### 2. Plankrav

Det stilles ikke krav om detaljregulering ved fortsatt bruk av området til frittliggende småhusbebyggelse. Ved bruk til andre formål som angitt på plankartet stilles det krav om detaljreguleringsplan for områdene BKB2, BKB3 og BKB4.

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted for området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

#### 3. Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse

Ved fortsatt bruk av området til frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende:



- Unyttingsgrad beregnes i prosent bebygd areal (%-BYA) og skal være maksimalt 25 %.
- Maksimal byggehoi for gesims er 7,0 m og for mone 10,0 m over gjennomsnittlig terrennivå.
- Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I soknaden om tiltak skal gesims- og monehøyder angis med koteall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.
- Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.
- Minste uteoppholdsareal er MUA > 25 m<sup>2</sup> pr boenhet.

### § 2.6 Bolig / tjenesteyting (BKB5)

#### 1. Formål

Område BKB5 skal nyttes til studentboliger og / eller offentlig eller privat tjenesteyting i form av undervisning, samt forskning, næringsutvikling og administrasjon tilknyttet denne virksomheten. Servicevirksomhet for studenter og ansatte, herunder barnehage, kafé, kantinevirksomhet med mer kan også etableres innenfor området.

I området inngår også parkering (både for BKB5 og BOP1), intermveier og plasser. Se også krav til torg i § 8 (#1).

#### 2. Unyttingsgrad

Unyttingsgrad beregnes som bruksareal (m<sup>2</sup>-BRA) og skal være maksimalt 10 000 m<sup>2</sup> BRA.

#### 3. Byggehoi

Maksimal byggehoi er 16,0 m over gjennomsnittlig terrennivå.

Høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I

soknaden om tiltak skal gesims- og monehøyder angis med koteall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

#### 4. Bebyggelses plassering

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

Utbygging av område BOP1 og BKB5 kan sees i sammenheng og bygninger kan plasseres på tvers av formålsgrensen mellom disse to områdene.

Bebyggelsen plasseres slik at forbindelsene mellom Osloveien i vest og turdragene GTD1 og GTD2 i øst blir varetatt som turveier for allmennheten gjennom områdene BOP1 og BKB5.

#### 5. Bebyggelsens utforming

Bebyggelse som ligger inntil torget (#1) skal ha inngangsplan på nivå med torget og være utadrettet mot torget, herunder ha hovedinnganger fra torget. Inngangsplanet skal fortrinnsvis

benyttes til funksjoner som styrker torget som felles uterom. Servicefunksjoner og fellesfunksjoner skal i størst mulig grad ha sin inngang mot torget (#1). Se også bestemmelser

til bestemmelsesområde #1 (torg) i § 8.

Bebyggelse i område BKB5 skal ha tre som hovedmateriale i fasader.

#### 6. Parkering

Parkering skal losses felles for område BOP1 og BKB5 og fortrinnsvis plasseres under bakken.

Avkjøring til parkering skal skje i vestre del av område BKB5. Biler skal i minst mulig grad ledes inn i område BKB5.

For studentboliger gjelder følgende parkeringsnorm:

Det skal opparbeides 0,1 biloppstillingsplass og 1,0 sykkel-parkeringsplass pr flybelenhet

I tillegg skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede pr 100 boenheter.

#### 7. Uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er MUA > 10 m<sup>2</sup> pr hybelenhet.

### **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5 nr. 2)

#### **§ 3.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

##### 1. Formål

Områdene skal nyttes til formål som angitt på plankartet.

Minde justeringer av avgrensning mellom de ulike formålene kan tillates.

##### 2. Verstandard

Veg med offentlig eierform, med tilhørende avkjørsler o.l. skal være utført etter Statens vegvesens vegnormaler.

##### 3. Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankartet enten som del av vegens geometri eller med symbol (pil). Avkjørsel vist med symbol viser kun hvilken veg / retning avkjørselen skjer fra. Utføring og endelig plassering fastsettes i byggesak.

##### 4. Materialbruk

Kamstein og belegningsstein skal være av naturstein.

For samferdselsanlegg som ikke har offentlig eierform aksepteres betongstein som alternativ.

##### 5. Skilt og reklame

Trafikkskilt tillates. Annen skilting eller reklame tillates ikke i områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

#### **§ 3.2 Veg (SV1, SV2, SV3)**

Vegene SV1, SV2 og SV3 skal være private vegger med felles eierform.

For felles avkjørsel SV1 skal alle etendommene i område BFS1, BFS2, BFS3 og BKB4, samt etendommer i område BKB2 som benytter denne veien, være medeiere med like andeler.

For felles avkjørsel SV2 skal alle etendommene i område BKB3 være medeiere med like andeler.

For felles avkjørsel SV3 skal alle etendommene i område BKB1 med grense til SV3 være medeiere med like andeler.

#### **§ 3.3 Kjøreveg (SKV1, SKV2)**

Kjøreveg SKV1 og SKV2 skal ha offentlig eierform.

#### **§ 3.4 Fortau (SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF6)**

Alle arealer regulert til fortau innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

#### **§ 3.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT – unummerert, flere uten tekst)**

Alle arealer regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

#### **§ 3.6 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1, SVG2, SVG3)**

Alle arealer regulert til annen veggrunn – grøntareal innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.



### § 3.7 Kollektivholdeplass (SKH1, SKH2)

Alle arealer regulert til kollektivholdeplass innenfor planområdet skal ha offentlig eierform.

## § 4. Grønnstruktur

(pbl § 12-5 nr. 3)

### § 4.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

1. Inngrep i vegetasjon og terreng  
Sår i terrenget skal timgås, og skal i tilfelle utbedres og føres tilbake til naturlig terreng. Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

#### 2. Vann

Etablering av mindre dammer / vassspeil og fordryningsanlegg for overvann kan tillates i grønnstrukturen. Eksisterende bekker skal bevares, men kan tillates onlagt dersom omleggingen har til hensikt å styrke områdets funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan for overvannshåndtering som på forhånd er godkjent av kommunen.

#### 3. Bygg og anlegg

I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker
- Belysning
- Lekeapparater
- Treningsapparater

#### 4. Skilt og reklame

Informasjonsskilt, knyttet til arealformålet og skilting / merking av turveger tillates. Reklame tillates ikke i områder regulert til grønnstruktur.

### § 4.2 Grønnstruktur (G1, G2)

Områdene G1 og G2 reguleres til uspesifisert grønnstruktur.

### § 4.3 Turdrag (G1D1, G1D2)

Områdene G1D1 og G1D2 skal nytes til grønnstruktur, underformål turdrag.

### § 4.3 Turveg (G11, G12)

Områdene G11 og G12 skal nytes til grønnstruktur, underformål turveg.

### § 4.4 Friområde (GF1, GF2)

I friområdene GF1 og GF2 kan det tillates tilrettelegging for lek og opphold, forutsatt at naturlig vegetasjon i stor grad opprettholdes og at området fremstår som en del av grønnstrukturen.

### **§ 5. Landbruks-, natur- og friluftsmål**

(pbl § 12-5 nr. 5)

#### **§ 5.1 Naturformål (LNA1, LNA2, LNA3)**

##### **1. Bevaring av vegetasjon og terreng**

Områdene skal være naturområder med vekt på biologisk mangfold. Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdets funksjon som naturformål eller tilrettelegge for friluftsliv, og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

##### **2. Vann**

Eksisterende bekker skal bevares, men kan tillates omlagt dersom omleggingen har til hensikt å styrke bekkens funksjon som naturelement / estetisk innslag i planområdet og skjer etter en plan for overvannshåndtering som på forhånd er godkjent av kommunen.

##### **3. Bygg og anlegg**

I områder regulert til naturformål tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker

##### **4. Skilt og reklame**

Informasjonsskilt knyttet til arealformålet og skiltning / merking av turveger tillates. Reklame tillates ikke i områder regulert til naturformål.

### **§ 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag**

(pbl § 12-5 nr. 6)

#### **Naturområde i sjø og vassdrag (VNV1)**

Bro over elva kan tillates bygget innenfor angitt bestemmellesområde #2. Se også § 8.

### **§ 7. Hensynssoner**

(pbl § 12-6)

#### **§ 7.1 Sikringsone frisikt (H140\_1)**

(pbl § 11-8 a)

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

#### **§ 7.1 Flomfare (H320\_1, H320\_2)**

(pbl § 11-8 a)

Planlegging og utførsel av bygge- og anleggstiltak innenfor området må ta hensyn til flomfaren og dokumentere avbotende tiltak.

### **§ 8. Bestemmellesområder**

(kartforskriften / pbl § 12-7)

#### **Torg (#1)**

I bestemmellesområde #1 Torg skal det anlegges et sentralt uteområde felles for område BKB5 og BOP1. Utforming og materialbruk skal ha høy kvalitet og gjenspeile torgets betydning som sentralt uterom.

Torget defineres av tilgrensende bygninger, materialbruk, møblering og beplantning. Grensen rundt bestemmellesområdet på plankartet er veiledende og kan justeres når det har til hensikt å styrke områdets funksjon som felles sentral uterom.

Området skal utformes som et bilfritt byrom tilgjengelig for alle. Gangforbindelser gjennom planområdet skal lede folk til og gjennom torget slik at de underbygger torget som sentral møteplass. Varelevering skal løses slik at det gir minst mulig konflikt med myke trafikanter.

Bygninger rundt torget skal utformes slik at de styrker torget som felles uterom. Se bestemmelser knyttet til BOP1 og BKB5.

Gulvet i uterommet skal ha steinheller eller gatestein, ikke asfalt som hovedmateriale. Belegg og beplantning og grøntområder skal brukes for å differensiere ulike funksjonelle soner i rommet.

Området skal møbleres slik at det innbyr til rekreasjon og opphold, med benker, beplantning, belysning samt aktivitetsfremmende og kunstneriske elementer.

Utomhusplan som viser utforming, materialbruk og møblering for torget skal inngå ved søknad om tillak innenfor områdene BOP1 og BKB5.

#### **Gang-/sykkelbru (#2)**

I bestemmellesområde #2 kan det tillates etablering av bru for gående og syklende, samt nødvendig tilpassning mellom bru og eksisterende siter og turveger. Krav til fri høyde under brua fastsettes i byggesak.



Kilder

Internett:

Suncurves. Tilgjengelig fra: <http://suncurves.com/>

Suncalc. Tilgjengelig fra: <http://www.suncalc.net/>

Ringerike kommune. Planarkiv. Tilgjengelig fra:  
<http://www.ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Reguleringsplaner/Planarkiv-1/366---Kunnskapsarkiv-Ringerike/>

Ringerikes nettside. Tilgjengelig fra: <http://www.ringerike.no/om/historie/honefoss?back=34>

Bilder:

Litografi av Hønefoss. Tilgjengelig fra: [http://www.historieboka.no/GetFile.aspx/images/EPIT\\_ID/4823/EPIT\\_ID/org](http://www.historieboka.no/GetFile.aspx/images/EPIT_ID/4823/EPIT_ID/org)



