



RINGERIKE  
KOMMUNE

**Arkiv:** PLANID-504,  
PLANNAVN-  
Hønefoss  
sykehjem,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
316/40  
**Journalpostnr.:** 23/3792 - 45  
**Saksbehandler:** Ingrid Strømme  
**Dato:** 07.11.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
93/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	02.12.2024
04/25	Formannskapets Strategi og plan	11.02.2025

### 504 Detaljregulering for Vesterntunet - 1.gangsbehandling

**Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 02.12.2024 - 93/24**

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Vesterntunet fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende de delene av gjeldende reguleringsplaner: 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Vesterntunet fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende de delene av gjeldende reguleringsplaner: 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Vesterntunet fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve følgende de delene av gjeldende reguleringsplaner: 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

### **Sammendrag**

Planforslaget legger til rette for bygging av nytt omsorgssenter på tomten til tidligere Hønefoss sykehjem på Vesterntangen. Planen er en offentlig detaljregulering og det er kommunen som er forslagsstiller.

Noen av de viktige temaer i planen har vært stedstilpasning og arkitektur, erosjon, bevaring av trær, uteoppholdsarealer, parkering og turforbindelser. Kommunedirektøren mener det er kommet frem til gode løsninger på disse temaene i planforslaget som nå legges frem for 1.gangsbehandling.

Nytt omsorgssenter er viktig for kommunens arbeid innenfor helse- og omsorgssektoren, og planforslaget anses for å være i tråd med viktige mål i samfunnsdelen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

## **Formannskapets Strategi og plan 11.02.2025**

### **Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **FS2 - 04/25 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for Vesterntunet fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende de delene av gjeldende reguleringsplaner: 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 02.12.2024**

### **Behandling:**

**Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

## HMA - 93/24 Vedtak:

### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Vesterntunet fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende de delene av gjeldende reguleringsplaner: 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

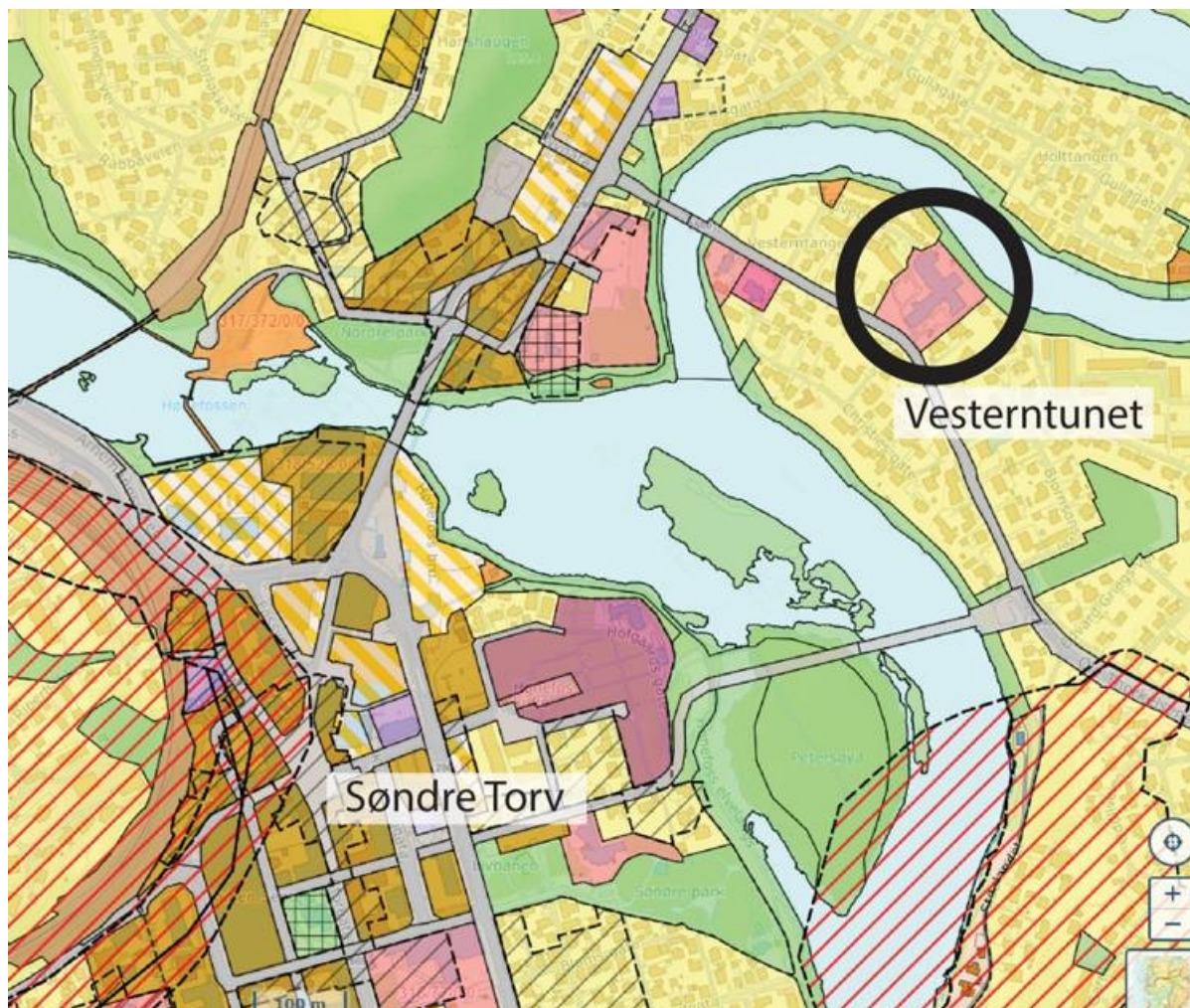
### Aktører:

Forslagsstiller: Ringerike kommune

Fagkyndig: COWI v/Ståle Hansteen og Arkitema v/Simon Friis Mortensen

### Innledning

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av et nytt omsorgssenter på tomten til tidligere Hønefoss sykehjem på Vesterntangen.



Bilde 1 – Oversiktskart

### Tidligere behandlinger og vedtak om Vesterntunet:

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i plansaken.

Kommunestyret har fattet en rekke andre vedtak for selve prosjektet Vesterntunet, blant annet:

- [01.11.2021, KS sak 164/21](#). Avsetning på 30 MNOK i budsjett for 2022-2025 for nødvendig prosjektering og rehabilitering av Hønefoss omsorgssenter for bruken de neste 10 årene. Parallelt med dette utarbeides en konsept/mulighetsstudie med sikte på videre bruk etter 10 år.
- [09.12.2022, KS sak 149/22](#). Vedtak om skisseprosjekt og reguleringsplan for alternativ 3 (riving av eksisterende bygningsmasse og nybygg på tomte)
- [05.09.2024, KS sak 108/24](#). Vedtak om å gå videre til forprosjekt av Vesterntunet med total kostnad på 1 186 – 1 274 millioner kroner inkl. mva. m.m.

### **Beskrivelse av saken:**

#### Dagens situasjon og eiendomsforhold

Totalt utgjør planområdet 13,4 dekar.

Nytt omsorgssenter ønskes etablert på eiendommene gnr/bnr 316/40 og 316/38, Vesterngata 18, som er eid av kommunen og hvor Hønefoss sykehjem ligger i dag. I tillegg omfatter planområdet Elvegata nord for Vesterngata (316/154 og 345/1) og mindre deler av noen av de private eiendommene langs Elvegata. Ny gangveg forbi Vestvangveien nr. 10 og 12, berører eiendommene gnr/bnr 316/3 og 316/161.

#### Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Arkitema, 08.11.2024

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- Foreløpige illustrasjoner
- Solstudier
- Vegtegninger
- ROS-analyse
- Geoteknisk grunnundersøkelser
- Geoteknisk rapport
- Erosjonsvurdering
- Temarapport flom
- Temarapport overvann
- Temarapport vann og avløp
- Plantegning VA og overvann
- Støyrappport
- Temarapport luftkvalitet
- Innspill til varsel om oppstart
- Oppsummering og kommentering av innspill til varsel om oppstart

#### Kort om planforslaget:



Planområdet reguleres til Helse- og omsorgsinstitusjon med tilhørende infrastruktur. Planområdet inneholder ett byggeområde, med maksimal utnyttelse 13 000 m<sup>2</sup> BRA og maksimal byggehøyde kote +96.

Bestemmelsene stiller krav til at fasaden mot Vesterngata skal være «åpen» og bestemmelser for å sikre stedstilpassning og grep for å bryte ned volumet.

Snittet under viser plassering og høyden på bygget omsorgssenteret. Vesterngata ligger til venstre i snittet, mens Randselva og Holttangen vises til høyre.



**Bilde 2** – Snitt som viser høyden og plassering på nytt omsorgsbygg og hvordan det forholder seg til omgivelsene.

All eksisterende bebyggelse innenfor feltet forutsettes revet. Vesterntunet planlegges med 88 beboerrom. Innenfor arealformålet åpnes det også opp for andre virksomheter som kan komme lokalsamfunnet til gode, som for eksempel kafé, frisør, lekeplass, og andre mindre arealkrevende funksjoner.

Utbyggingen innebærer vesentlig reduksjon av tilgjengelig uteareal på bakkenivå. Dette kompenseres med et atrium og takhager/takterrasser. Det skal være minimum 18 m<sup>2</sup> uteareal per beboerrom. Videre sikrer bestemmelsene at det skal være minimum 700 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på terreng og at det skal utformes slik at det tilrettelegges for møter mellom ulike aldersgrupper, beboerne ved omsorgssenteret og andre beboere i nærmiljøet.



### Bilde 3 Foreløpig illustrasjonsplan

Hovedinngangen for bil, sykkel og gange blir mot Vesterngata. Elvegata vil bli benyttet til varelevering og renovasjon for omsorgssenteret.

Gjennom skisseprosjektet og reguleringsplanprosessen er det avklart at det er maksimalt plass til 12 parkeringsplasser og 43 parkeringsplasser i kjeller, det vil si totalt 55 parkeringsplasser innenfor planområdet. Prosjektets parkeringsbehov er vurdert til å være 120 parkeringsplasser. Bestemmelsene har derfor et rekkefølgekrav om at før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg, så må løsning for de plassene som ikke kan løses på egen tomt være avklart. Minst 5% av plassene på tomten, og uansett minst to plasser, skal være HC-parkeringsplasser og plasseres ved hovedinngangen.

Det reguleres også inn gangforbindelse mellom Vestvangveien og Elvegata, slik at det er mulig å gå en runde bak bygget. Se bilde 4 under.



**Bilde 4:** Planforslaget regulerer ny gangvei i Vestvangveien med eget formål, og forbindelse mellom denne og Elvegata (#1).

#### Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er nr. 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956. Denne reguleringsplanen er av eldre dato, og bestemmelsene anses å være mangelfulle og upresise. Tomten til omsorgssenteret er regulert til offentlige bygninger uten etasjeangivelse, betegnet som «Hønefoss Gamlehjem» på plankartet.

#### Innspill til planoppstart

COWI varslet på vegne av Ringerike kommune oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.08.2024 og 24.08.2024 og kunngjorde det i Ringerikes Blad og på kommunens nettsider 26.08.2023. Varslingen ble gjort i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Det kom inn totalt 11 innspill.

Alle innspillene i sin helhet og oppsummering og forslagsstiller og kommunedirektørens kommentering av dem ligger som vedlegg til saksframlegget. De er i tillegg gjengitt i kapittel 8.1 i planbeskrivelsen.

### Møte på ByLab

I forbindelse med planoppstart ble det arrangert et åpent informasjonsmøte på ByLab 31.08.2023.

### Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

## **Forholdet til overordnede planer**

### Samfunnsdelen til kommuneplanen:

Konsekvensen for kommunens prioriterte bærekraftsmål i samfunnsdelen vil være positiv. Dette henger i stor grad sammen med planens formål og tomtens beliggenhet.

Reguleringsplanen for Vesterntunet vil særlig ha relevans for disse bærekraftsmålene:

- 3 – God helse og livskvalitet
- 10 – Mindre ulikhet
- 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- 13 – Stoppe klimaendringene
- 17 – Samarbeid for å nå målene

### Arealstrategien:

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

<b>Arealstrategi</b>	<b>Hvordan følger planen opp arealstrategien?</b>
Kompakt by- og tettstedsutvikling  Og Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Vesterntangen ligger innenfor ytre sentrumssone.
Boligbebyggelse	Ikke relevant.
Tilrettelegging for gående og syklende	Planforslaget har rekkefølgekrav til nye interne gangforbindelser rundt omsorgssenteret. Planen regulerer inn tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser. Fra Hønefoss sentrum er det gang/sykkelvei og fortau til omsorgssenteret i dag.

	Planområdet ved varsel om oppstart inkluderte også arealer i Vesterngata for å ta høyde for nytt sykkelvei. Underveis i planprosessen ble dette tatt ut, fordi det ble vurdert at det er mest hensiktsmessig at sykkeltilretteleggningen vurderes i en egen planprosess. Muligheten for tilrettelegging for syklende er ivaretatt i denne planer, gjennom regulerte byggegrenser mot Vesterngata.
Jordvern	Planforslaget berører ikke dyrka/dyrkbare jord, innmarksbeite eller skogsareal.
Næringsutvikling	Planforslaget berører ikke næringsinteresser direkte. Økt aktivitet som følge av at det bygges et nytt og større omsorgssenter vil indirekte kunne få positive konsekvenser for næringslivet.
Masseforvaltning	Utgraving for kjeller under Vesterntunet vil gi overskudd av masse. Prosjektet vil også medføre rivingsmasser fra dagens bygg. Overskuddsmasser håndteres av entreprenør i byggesaken.
Fritidsbebyggelse	Ikke aktuelt.
Rekkefølgebestemmelser	Det er rekkefølgekrav til parkering, erosjonssikringstiltak, miljøprogram, miljøoppfølgingsplan, snuhammer i Elvegata, gangvei i Vestvangveien og bak omsorgssenteret.

#### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting. Det er det også i forslag til ny arealdel. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanen.

#### **Juridiske forhold:**

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

#### **Økonomiske forhold:**

Bygging av Vesterntunet vil få store økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune, både i forbindelse med bygging og ikke minst i driftsfasen. Dette blir behandlet politisk i andre saker, og belyses ikke nærmere i reguleringsplanen.

Planen er en offentlig plan, og dette innebærer at det ikke kan tas saksbehandlingsgebyr.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

##### Byggeplanene og stedstilpasning

Bebyggelsen på Vesterntangen består primært av småhusbebyggelse, men med innslag av mellomstor bebyggelse. Hønefoss sykehjem er i dag et større bygg som bryter med småhuskarakteren. I tillegg utgjør blokkbebyggelsen i Nansenveien, Vestergata Medisinske Senter og rekkehusbebyggelsen i Elvegata større sammenhengende bebyggelse i mellomstor skala.



For å møte fremtidens økte behov for omsorgstjenester, har kommunen behov for et større bygg enn dagens Hønefoss sykehjem og planforslaget åpner for et større volum på bygningsmassen enn i dag. Samtidig er kommunedirektøren opptatt av at det nye bygges skal passe inn i omgivelsene som er på Vesterntangen. Det er i skisseprosjektet blitt brukt arkitekt som har tegnet forslag til nytt bygg. Planmyndigheten i kommunen har vært tydelig på at det som er levert inn av skisser og tegninger av bygget ikke er i tråd med strøkets karakter på Vesterntangen og at det må jobbes mer med dette frem mot byggesaken. Det er i reguleringsbestemmelsene derfor satt krav til estetikk og stedstilpasning. Dette blir rammene for videre prosjektering av bygget frem mot byggesaken. Skissene i planbeskrivelsen og i vedlegget «Foreløpige illustrasjoner» er derfor merket med «foreløpig» og gjort mer abstrakte i planfasen.

### Parkering

I første versjon av planforslaget var det foreslått krav til et høyere max antall parkeringsplasser, totalt 164 parkeringsplasser. I dialog mellom planmyndigheten, helse- og omsorg og prosjektledelse i kommunen er det kommet frem til et lavere antall plasser, max 120 parkeringsplasser. Kommunedirektøren mener det er viktig at kommunen går foran med et godt eksempel for å oppfylle målsetninger i samfunnsdelen om å redusere biltrafikken. Det er 1463 parkeringsplasser tilgjengelig for alle i Hønefoss sentrum ([kilde Hønefoss by](#)), og kommunedirektøren har beregnet at det er 281 parkeringsplasser innen 15 minutters gangavstand fra Vesterntunet.

Statsforvalteren ber kommunen om å legge en lav parkeringsgrad til grunn i planen, i sitt innspill til varsel om oppstart. Samtidig er det viktig å anerkjenne at parkering er viktig for en rekke ansatte og besøkende.

Kommunedirektøren mener å ha kommet frem til en god balanse mellom hensynet til å redusere biltrafikken og hensyn til ønske om parkering ved omsorgssenteret i planforslaget som nå er til behandling. Det er ikke plass til mer enn max 55 parkeringsplasser innenfor planområdet. Resterende plasser må dermed løses i byggesaken, ved at det er satt rekkefølgekrav til dette. I planbeskrivelsen kap 6.2.6 redegjøres det for at disse plassene for eksempel kan være eksisterende parkeringsplasser på Tippen, nye parkeringsplasser ved Glade Hjul og nabotomten til Vesterngata 24 som er ervervet av kommunen. Behovet for parkering vil bli vurdert nærmere i prosjektet.

### Naturmangfold og grøntstruktur

Byggingen av omsorgssenteret vil medføre at store deler av tomten blir byggegrop og at eksisterende vegetasjon i all hovedsak må fjernes. Erosjonssikring vil medføre at også det meste av vegetasjonen i elveskråningen der må fjernes i forbindelse med anleggsarbeidet. I planbeskrivelsen står det at det ikke er naturområder med stor verdi eller innenfor eller i tilknytning til planområdet, og planforslaget medfører ikke at forvaltningsmålene for naturtyper og økosystemer eller for arter fravikes. Aktsomhetsplikt og krav til kunnskapsgrunnlaget er imøtekommet gjennom registrering av vegetasjon og tilstandsvurdering av trær. Det er i planen satt inn en hensynssone grønnstruktur, hvor det er sikret at minst 10 trær skal bevares og det er krav til at det skal lages en marksikringsplan sammen med søknad om rammetillatelse som viser hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares.

### Vurdering av erosjonsfare:

Det nye bygget vil bli liggende nærmere Randselva enn dagens sykehjem.

Områdestabilitet og flom er avklart i planforslaget. Overvann er også avklart, ved at det vil bli lagt ledning for overvann fra tomte og tilstrekkelig langt ut i elva.

Når det gjelder erosjon, så viser NVE til at ny bebyggelse bør være 20 meter fra skråningstoppen, etter krav i TEK17 § 7-2(4). Samtidig skriver de at dersom dette ikke kan opprettholdes må det gjøres tiltak. Ut fra snittene vil hoveddelen av bygget ligge 10 mener fra skråningstoppen og ytterkanten av kjelleren vil ligge *i skråningstoppen*.

Kommunen har gjort alternative vurderinger av plassering av omsorgssenteret. Det er vurdert andre tomter, blant annet dagens tomt for brannstasjon, Hønefoss skole og Eikli skole. Konklusjonen på dette vurderingen var at det var tomten på Vesterntunet som var mest aktuelt. Mer om dette står i planbeskrivelsen på kapitel 2.4. Siden tomten har begrenset størrelse, og det er byggegrense til Vesterngata, utfordringer med vegstøy og ønskelig å bevare vegetasjon mot gata har dette lagt begrensninger på hvor langt bort fra elva bygget kan ligge.

Til planforslaget er det utarbeidet en rapport om erosjon (Erosjonsvurdering, AFRY 2024). Den sannsynliggjør at skråningen anses som stabil, blant annet på grunn av at det er en eksisterende erosjonstiltak nedenfor sykehjemmet, at tomten ligger i innersving og at skråningen har en jevn helling, noe som tyder på at det ikke er pågående erosjon. Rapporten beskriver hvordan elvekanten kan sikres ytterligere (kap 2.3 i rapporten). Bestemmelsene til planforslaget sikrer at erosjonstiltak skal prosjekteres før det kan gis rammetillatelse. Erosjonstiltak må være ferdig dokumentert bygd før det kan gis tillatelse til bruk av bygg og anlegg.

Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget har tilstrekkelig rammer for å forhindre erosjon. I høringsrunden kommer kommunen til å skrive et eget høringsbrev til NVE for å spesifikt vurdere erosjon. Ved behov vil det gjøres endringer i planen frem mot 2.gangsbehandling.

#### Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til denne reguleringsplanen som er et viktig tiltak for å møte kommunes behov for omsorgstjenester i tiden fremover. Planen kan gi positive ringvirkninger for kommunen i form av arbeidsplasser, både ved bygging av senteret og arbeidsplasser i forbindelse med driften. Planforslaget er i tråd med viktige målsetninger i samfunnsdelen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Heming Herdlevær  
konst. kommunedirektør

Konstituert kommunalsjef strategi og utvikling: Harriet Slaaen

Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan

Avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas

Saksbehandler: Ingrid Strømme

#### **Vedlegg:**

504-Plankart 1.gangsbehandling.pdf

**Vedlegg:**

Oppsummering og kommentering av innspill \_1.gangsbehandling.pdf

Reguleringsbestemmelser\_Vesterntunet\_1.gangsbehandling.pdf

Veitegninger.pdf

Planbeskrivelse\_Vesterntunet\_1.gangsbehandling.pdf

Erosjonsvurdering\_05.04.2024

Fagrapport trær og vegetasjon\_28.05.2024

Foreløpige illustrasjoner\_revidert 18.9.2024

Geoteknisk grunnundersøkelser\_07.03.2024

Geoteknisk rapport - områdestabilitet\_15.04.2024

Illustrasjonsplan\_revidert 16.9.2024

Innkomne innspill til planoppstart

Plantegning VA og overvann\_08.05.2024

ROS-analyse\_versjon 03\_datert 21.10.2024

Solstudier

Støyrapport

Temarapport flom\_05.06.2024

Temarapport luftkvalitet\_30.05.2024

Temarapport overvann\_26.04.2025

Temarapport trafikk og mobilitet\_10.06.2024

Temarapport vann og avløp\_08.05.2024