

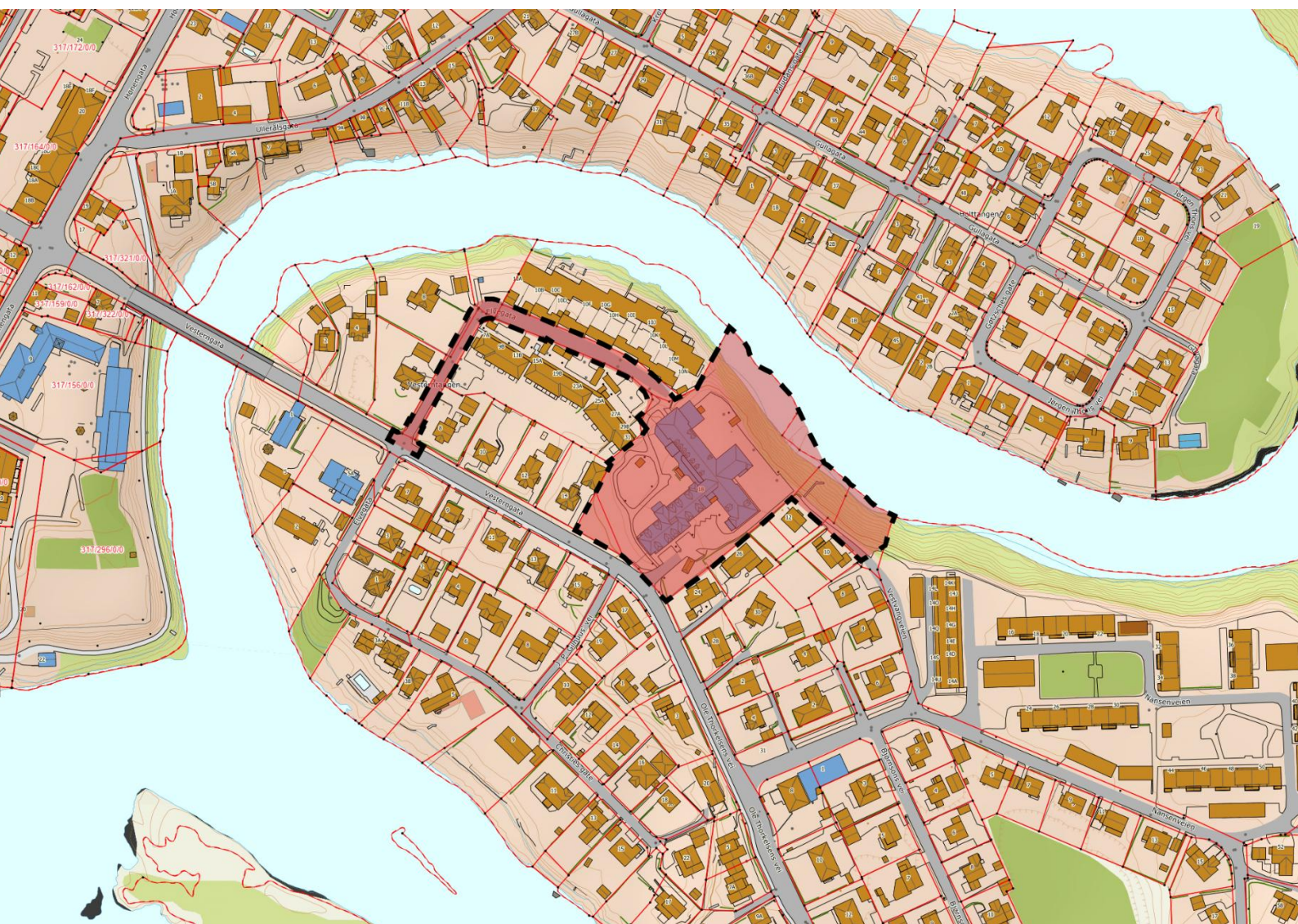
RINGERIKE KOMMUNE

# PLANBESKRIVELSE 3007\_504

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTERTUNET

HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

SIST REVIDERT AV RINGERIKE KOMMUNE 20.02.2025



**COWI**

JULI 2024  
RINGERIKE KOMMUNE

# PLANBESKRIVELSE 3007\_504

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTERNTUNET

OPPDRAGSNR.	DOKUMENTNR.				
A253626	RAP-REG-001				
VERSJON	UTGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET	KONTROLLERT	GODKJENT
01	04.07.2024	Til 1. gangs behandling	Ståle Hansteen / Simon Friis Mortensen	Simon Friis Mortensen	Ståle Hansteen
02	11.11.2024	Revidert til 1. gangs behandling	Ståle Hansteen / Simon Friis Mortensen	Katrine Haugesten	Simon Friis Mortensen

# INNHOOLD

1	Sammendrag	7
2	Bakgrunn	9
2.1	Hensikten med planen	9
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	9
2.3	Tidligere vedtak om Hønefoss omsorgssenter	10
2.4	Vurdering av alternative tomter	11
2.5	Utbyggingsavtaler	12
2.6	Krav om konsekvensutredning?	13
3	Planprosessen	14
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	14
3.2	Varsling og kunngjøring av planoppstart	14
3.3	Åpent informasjonsmøte 31.08.2023	14
3.4	Sykkelfelt i Vesterngata	14
3.5	1.gangsbehandling og høring/offentlig ettersyn	15
4	Planstatus og rammebetingelser	16
4.1	Overordna planer	16
4.1.1	Fylkeskommunale planer	16
4.1.2	Kommuneplanens samfunnsdel	16
4.1.3	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan	17
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	18
4.2.1	Grønn plakat	18
4.2.2	Trafikksikkerhetsplan	19
4.2.3	Hovedplan for avløp og vannmiljø	19
4.3	Kommunale retningslinjer og forskrifter	19
4.3.1	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune	19
4.3.2	Strategi for universell utforming 2015-2025	20
4.3.3	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune	20

4.3.4	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune	20
4.3.5	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	20
4.3.6	Veg- og gatenormal	20
4.3.7	Formingsveileder	20
4.4	Nasjonale føringer	21
4.4.1	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2024	21
4.4.2	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	21
4.4.3	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	21
4.4.4	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging	21
4.4.5	Riksantikvarens bystrategi	21
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	23
5.1	Beliggenhet	23
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	23
5.3	Stedets karakter	24
5.4	Landskap	28
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	29
5.6	Naturverdier	32
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	34
5.8	Trafikkforhold	35
5.9	Barns interesser	37
5.10	Sosial infrastruktur	37
5.11	Universell tilgjengelighet	37
5.12	Teknisk infrastruktur	38
5.12.1	Vann og avløp	38
5.12.2	Trafo	38
5.12.3	Fjernvarme	39
5.13	Grunnforhold	39
5.14	Erosjon	40
5.15	Støyforhold	41
5.16	Luftforurensing	41
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	42
5.17.1	Natur- og miljøforhold	42
5.17.2	Menneskeskapte forhold	43
5.18	Næring	44
5.19	Analyser/utredninger	44
6	Beskrivelse av planforslaget	45
6.1	Planlagt arealbruk	45
6.1.1	Reguleringsformål	45
6.1.2	Arealregnskap	46



6.2	Bebyggelse og anlegg	46
6.2.1	Helse-/omsorgsinstitusjon (o_HOM)	46
6.2.2	Bebyggelsens utforming	46
6.2.3	Bebyggelsens plassering	48
6.2.4	Minste uteoppholdsareal	49
6.2.5	Gjerder og murer	50
6.2.6	Parkering	50
6.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	53
6.3.1	Adkomst	53
6.3.2	Elvegata	54
6.3.3	Ny gangveg	55
6.3.4	Utforming av veger	56
6.4	Grønnstruktur	56
6.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	57
6.6	Hensynssoner	57
6.6.1	Rød sone iht. T-1442	57
6.6.2	Gul sone iht. T-1442	57
6.6.3	Ras- og skredfare (H310)	57
6.6.4	Flomfare (H540)	57
6.6.5	Hensyn grønnstruktur (H540)	57
6.7	Miljøoppfølging	57
6.8	Universell utforming	58
6.9	Kulturminner	58
6.10	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	58
6.11	Luftforurensning	59
6.12	Lokal overvannshåndtering	60
6.13	Plan for avfallshenting	61
6.14	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	61
6.14.1	Natur- og miljøforhold	61
6.14.2	Menneskeskapte forhold	64
6.15	Rekkefølgebestemmelser	66
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	68
7.1	Overordna planer	68
7.1.1	Fylkeskommunale planer	68
7.1.2	Kommunale planer	68
7.2	Landskap	68
7.3	Stedets karakter	70
7.4	Byform og estetikk	71
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	71
7.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	71
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	72

7.8 Uteområder	73
7.9 Trafikkforhold	73
7.10 Barn og unges interesser	75
7.11 Sosial infrastruktur	75
7.12 Universell tilgjengelighet	75
7.13 Energibehov – energiforbruk	75
7.14 Risiko og sårbarhet (ROS)	75
7.15 Erosjonssikring	75
7.16 Jordressurser/landbruk	77
7.17 Teknisk infrastruktur	77
7.18 Klimagassutslipp	78
7.19 Masseforvaltning og massebalanse	78
7.20 Økonomiske konsekvenser for kommunen	78
7.21 Konsekvenser for næringsinteresser	79
7.22 Planens konsekvenser for kommunens 9 prioriterte bærekraftmål:	79
7.23 Interessesmotsetninger	79
7.24 Avveining av virkninger	80
8 Inkomne innspill	81
8.1 Merknader ved planoppstart	81
9 Avsluttende kommentar	83

# 1 Sammendrag

Reguleringsplanen for Vesterntunet tilrettelegger for bygging av et nytt omsorgssenter på tomten til tidligere Hønefoss sykehjem på Vesterntangen i Hønefoss. Planområdet er på cirka 13,4 daa og ligger på Vesterntangen, cirka 1 kilometer fra Hønefoss sentrum. Nytt omsorgssenter ønskes etablert på eiendommene (gnr./bnr.) 316/40 og 316/38, Vesterngata 18. Tomtene er eid av kommunen. I tillegg omfatter planområdet Elvegata nord for Vesterngata 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.

Planområdet reguleres til Helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende infrastruktur. Planforslaget inneholder ett byggeområde, med maksimal utnyttelse 13 000 m<sup>2</sup> BRA og maksimal byggehøyde kote +96. All eksisterende bebyggelse innfor 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 kafe, frisør, lekeplass og andre mindre arealkrevende funksjoner. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene i byggeområdet. Byggegrensene er tegnet slik at man opprettholder preget av frittliggende bygninger. Mot naboer i nordvest og sydøst er byggegrensen satt slik at det blir ca. 8 m avstand til eksisterende bebyggelse. Mot Vesterngata reguleres byggegrense 15 m fra vegens senterlinje for å sikre mulighet for eventuell fremtidig utvidelse av Vesterngata.

Hovedinngangen blir mot Vesterngata. Det stilles krav om at fasaden mot Vesterngata skal være «åpen», det vil si at den skal ha en utforming som skaper en følelse av transparens og åpenhet mellom bygningens indre og ytre. Planen stiller krav om at det skal benyttes arkitektoniske grep for å motvirke at bygningsmassen fremstår som et stort massivt volum. Volumet skal brytes ned ved for eksempel å variere utforming, høyder, materialer og farger.

Hovedadkomst for gående, syklende og kjørende blir fra Vesterngata. Elvegata vil bli benyttet til varelevering og renovasjon for Vesterntunet. Elvegata har varierende standard og er stedvis utflytende. For å tilrettelegge for varelevering og renovasjon sikrer planen oppstramming av krysset med Vesterngata, utvidet kjørebane i deler av Elvegata og tilrettelegging for snumulighet, varelevering og renovasjon i form av en vendehammer i enden av Elvegata. Det reguleres også en ny gangforbindelse mellom Vestvangveien og Elvegata. Gangforbindelsen berører Vestvangveien 10 og 12. Dagens adkomst til disse to eiendommene reguleres som en offentlig tilgjengelig gangvei, hvor kjøring til eiendommene tillates. Videre, gjennom Vesterntunet, skal det anlegges veg, gangveg eller sti, for å tilrettelegge for allmenn ferdsel gjennom området.

En del av Randselva inngår i planområdet og reguleres til naturområde i vassdrag. Skråningen langs Randselva reguleres til naturområde. Innenfor naturområdene tillates etablering av erosjonssikring. Krav om erosjonssikring er knyttet til bygging innenfor en hensynssone langs elva.



## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

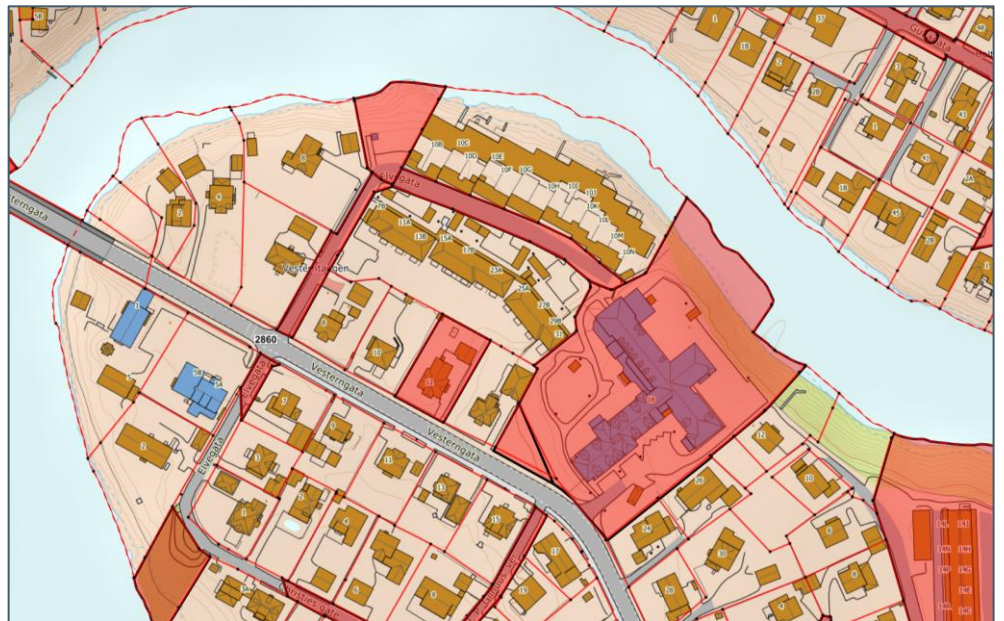
Reguleringsplanen tilrettelegger for bygging av et nytt omsorgssenter på Vesterntangen, på tomten til tidligere Hønefoss sykehjem, Vesterngata 18 i Hønefoss.

Hovedutvalg for helse, omsorg og velferd vedtok 30.01.2024 at helseinstitusjonen skal hete *Vestertunet*. I tidligere politiske saker og ved oppstart av arbeidet med reguleringsplanen er navnet *Hønefoss omsorgssenter* benyttet.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Ringerike kommune er forslagsstiller for reguleringsplanen. COWI, i samarbeid med Arkitema, er fagkyndig plankonsulent.

Planforslaget er utarbeidet av COWI AS ved arealplanlegger Ståle Hansteen og Arkitema ved arealplanlegger Simon Friis Mortensen.



Figur 1: Kommunale eiendommer på Vesterntangen (markert med rødt). Kilde: Ringerike kommunes kartløsning.

Ringerike kommune eier tomten til det nye omsorgssenteret og Elvegata. Vesterngata eies av Buskerud fylkeskommune. Eiendommene langs Elvegata er privat eide. Eiendommene i/langs Vestvangveien er privat eide.

## 2.3 Tidligere vedtak om Hønefoss omsorgssenter

Det er tidligere fattet følgende vedtak i saken:

### Kommunestyremøte 08.10.2020

Kommunestyret vedtok i sitt møte 08.10.2020, sak 163/21, følgende:

*«Det gjøres en avsetning på 30 MNOK i budsjett 2022-2025 for nødvendig prosjektering og rehabilitering av Hønefoss omsorgssenter. Dette for å utnytte bygningsmassen og møte behov for nødvendig kapasitet de neste 10 år. Rådmannen kommer tilbake til endelig ramme for tiltaket etter detaljprosjektering.*

*Det tilstrebes at Hønefoss omsorgssenter skal være innflytningsklart i 2023, modulbygget på Austjord avvikles på samme tidspunkt.*

*Parallelt med gjennomføring av punkt 1-3, utarbeidelsen konsept-/mulighetsstudie, med sikte på videre bruk av Hønefoss omsorgssenter til Helse- og omsorgsformål/ sykehjems plasser etter 10 år».*

### Kommunestyremøte 01.09.2022

Kommunestyret vedtok i sitt møte 01.09.2022, sak 93/22, følgende:

*«Det utarbeides en konsept-/mulighetsstudie for videre bruk av Hønefoss omsorgssenter til helse- og omsorgsformål i fremtiden. Vurdering av mulighet for institusjons plasser, omsorgsbolig, dagsenter, fysioterapeut, legesenter, f.eks. et bydelssenter eller annet legges til grunn.*

*Som en del av konsept-/mulighetsstudie inkluderes innbyggere i nærområder om hvilke ønsker og behov vil de ha i årene fremover.*

*Konsept-/mulighetsstudie legges frem som sak for hovedutvalget, som på bakgrunn av denne anbefaler videre fremdrift og tiltak».*

### Kommunestyremøte 09.12.2022

Kommunestyret vedtok i sitt møte 09.12.2022, sak 149/22, følgende:

- 1. Det igangsettes skisseprosjekt for alternativ 3 med utgangspunkt i maks utnyttelse (88 plasser). Skisseprosjektet skal ta utgangspunkt i og synliggjøre mulige kostnadsreduksjoner ved nedskalering av bygg eller trinnvis bygging. Løsninger presenteres for politisk behandling våren 2023.*
- 2. Det igangsettes en prosess for omregulering av tomta som ivaretar alternativ 3. Søknad om omregulering gjennomføres når endelig konsept er valgt.*
- 3. Det avsettes en ramme for nytt sykehjem i budsjett og handlingsprogram 2023-2026. Endelig ramme for tiltaket avklares etter gjennomført forprosjekt.*

4. *Rådmannen tar initiativ til å involvere Husbanken med tanke på tomtens egnethet og mulig konsept.*
5. *Nødvendige tiltak for videreføring av drift for paviljong på Austjord igangsettes, innenfor en ramme på 1,5 millioner kroner inkludert mva.*

Kommunestyret vedtok i sitt møte 05.09.2024 (sak 108/24) følgende ved behandling av skisseprosjektet:

1. *Kommunestyret vedtar å gå videre til forprosjekt av den nye institusjonen Vesterntunet med en total kostnad på 1 186 – 1 274 millioner kroner inklusive mva. Forprosjektet gjennomføres som samspill med totalentreprenør.*
2. *Klima-, miljø- og energiambisjoner avklares i samspillsfasen, for å se på nivå og tiltak som gir størst nytteverdi i forhold til kostnad, i samspill med entreprenør. Så snart dette er avklart i forprosjektet legges det fram til politisk avklaring.*
3. *Endelig budsjetttramme og valg av klima-, miljø- og energiambisjon skal være en del av saken som fremmes til kommunestyret i BP2 og fremtidige handlingsplaner, samt Parkering for ansatte*
4. *Det settes fokus på å begrense den totale kostnadsrammen ved å se på mulige innsparinger i prosjektet*

## 2.4 Vurdering av alternative tomter

Det er før oppstart av planarbeidet gjennomført en tomteanalyse for vurdering av aktuelle tomter for etablering av nytt sykehjem. Tomteanalysen vurderte, i tillegg til tomten i Vesterngata 18, følgende 3 tomter:

- «Brannstasjonstomten», Dronning Åstas gate 12 (39/136)
- Hønefoss skole, Hønengata 9 (317/156)
- Eikli skole, Osloveien 2 (38/37)

Tomtenes egnethet ble vurdert basert på følgende vurderingskriterier:

- Husbankens krav/muligheter for tilskudd
- Kostnader for opparbeidelse av tomt

- Omgivelser og nødvendig utnyttelse på tomten
- Egnethet ved bruk til helseformål
- Samfunnshensyn/kommuneplan
- Risiko knyttet til regulering, omgivelser, grunnforhold mm.
- LCC-kostnader

Analysen konkluderte med følgende:

«Brannstasjonstomten», Dronning Åstas gate 12 (39/136)

Tomten ble vurdert til å være godt egnet til formålet, og tomten kom godt ut på de fleste vurderingskriterier. Tomtealternativet forutsetter imidlertid relokasjon av eksisterende brannstasjon, noe som ble vurdert å legge langt frem i tid. Tomten ble forkastet basert på en vurdering av at det er for stor usikkerhet og avhengighet knyttet til prosessen rundt ny brannstasjon.

Hønefoss skole, Hønengata 9 (317/156)

Tomten ble vurdert dårlig egnet til formålet. Dette spesielt med bakgrunn i store utfordringer rundt adkomst/logistikk og begrensninger med tanke på å få til en hensiktsmessig utforming av bygningsmasse. Videre ble det også vurdert å være stor usikkerhet knyttet til geotekniske forhold/stabilitet, omkringliggende bygningsmasse/omgivelser og trafikk. Analysen viste til at tomten kan være bedre egnet til andre typer formål som omsorgsbolig, mindre helsebygg, boligformål eller kombinasjonsbruk.

Eikli skole, Osloveien 2 (38/37)

Tomten ble vurdert dårlig egnet til formålet. Tomten er lang og smal, og det ble vurdert at mulige alternativer for utforming av nytt omsorgssenter var lite hensiktsmessige. Tomten ble basert på dette vurdert å være dårlig egnet for et større institusjonsbygg. Videre ble det vurdert å være knyttet utfordringer til støyproblematikk og adkomstforhold. Analysen viste til at tomten kan være bedre egnet til andre typer formål som bolig, barnehage, friområde, mindre helsebygg eller kombinasjonsbruk.

## 2.5 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er ikke aktuelt for gjennomføring av et kommunalt prosjekt.

## 2.6 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Planen er vurdert opp mot kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften). Omsorgssenter faller inn under oppfangingskriteriet offentlig tjenesteyting i vedlegg II punkt 11 j). Planen er derfor vurdert nærmere, jf. forskriftens § 8. Det er ikke egenskaper ved planen eller tiltaket som påvirker omgivelsene eller kommer i konflikt med punktene i forskrift om konsekvensutredning § 10, som tilsier krav om konsekvensutredning.

### Vurdering i forhold til KU-forskriften vedlegg II punkt 11 j)

Sykehjem faller inn under oppfangingskriteriet offentlig tjenesteyting. Planen må derfor vurderes nærmere, jf. forskriftens § 8. Vurderingen konkluderer med at det ikke er egenskaper ved planen eller tiltaket som påvirker omgivelsene eller kommer i konflikt med punktene i forskrift om konsekvensutredning § 10, som tilsier krav om konsekvensutredning, punkt a) - h). Vurderingene fremgår mer detaljert i referat fra oppstartsmøtet, som ble avholdt 23.05.2023.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativ ble levert 20.04.2023 og oppstartsmøte ble avholdt 23.05.2023.

### 3.2 Varsling og kunngjøring av planoppstart

Naboer på Vesterntangen ble varslet 23.08.2023. To dager senere ble også gjenboere på andre siden av Randselva, på Holtangen, varslet.

Regionale myndigheter, organisasjoner, lag og foreninger ble varslet 24.08.2023

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort elektronisk på kommunens hjemmeside og i Ringerikes Blad 26.08.2023.

### 3.3 Åpent informasjonsmøte 31.08.2023

I forbindelse med planoppstart ble det arrangert et åpent informasjonsmøte på ByLab 31.08.2023. Der ble det informert om planprosessen, forarbeidet (tomtevalg og mulighetsstudier), hovedelementer i reguleringsplanen og virkninger som skal belyses. Det var også åpent for spørsmål og kommentarer.

### 3.4 Sykkelfelt i Vesterngata

I oppstartsmøtet for reguleringsplanen ble det stilt krav om å regulere Vesterngata fra omsorgssenteret til og med Hvitbrua. Formålet med dette var å regulere inn bedre fremkommelighet for gående og syklende. Ved varsel om planoppstart ble dette lagt til grunn.

Kommunedelplan for gående og syklende (29.06.1995) regulerer fortau og sykkelfelt på begge sider av Vesterngata. I forslag til ny kommunedelplan (arealdelen), som var på høring høsten 2023, ble det foreslått ny prinsippløsning, med separat sykkelvei med fortau langs Vesterngata. Tilrettelegging for syklende langs Vesterngata og andre fylkesveier har, etter høringen av kommuneplanen, vært diskutert i møter mellom kommunen og fylkeskommunen. 20.11.2023 meddelte reguleringsavdelingen at planavgrensningen ikke trenger å inkludere Vesterngata. Planområdet er derfor redusert og omfatter ikke tilrettelegging for syklende i Vesterngata. I planforslaget er byggegrensen langs Vesterngata lagt slik at utbyggingen ikke skal være til hinder for en fremtidig løsning for syklende, enten det blir sykkelfelt eller separat sykkelvei.



### 3.5 1.gangsbehandling og høring/offentlig ettersyn

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av hovedutvalget for miljø og arealforvaltning 02.12.2024 og formannskapetets Strategi og plan 11.02.2025 hvor det ble vedtatt å sende planen ut på høring og legge den ut til offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven § 5-2 og 12-10. Planforslaget sendes ut på høring til myndigheter, organisasjoner naboer m.v. og kunngjøres i Ringerikes blad 7.mars 2025. Frist for å sende høringsuttalelse er 25.april 2025.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordna planer

#### 4.1.1 Fylkeskommunale planer

##### Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Hovedmålet med planen er et sterkt og bærekraftig Buskerud. Planen definerer fire innsatsområder med tilhørende delmål. Innsatsområdene er by- og stedsutvikling, arealbruk, transport og arealvern. Fra prioriteringene innenfor innsatsområdene nevnes følgende, som kan ha relevans for denne reguleringsplanen:

- > Gode sykkel-, gange- og kollektivløsninger
- > Gode uterom og blå-grønne strukturer i sentrum
- > Lokalisere arbeidsplasser og næring etter ABC-prinsippet
- > Legge til rette for sykkel og gange i byer og tettsteder
- > Sikre bærekraftig bruk og beskyttelse av vannressurser knyttet til kyst og vassdrag

##### Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027

Den regionale vannforvaltningsplanen fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Miljømålene skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet. Planen viser hvordan miljøtilstanden er i dag, og hvilke tiltak som trengs for å forebygge, forbedre eller gjenopprette tilstanden der det er nødvendig.

Randselva fra Viul og nedstrøms har sammen med Tyrifjorden dårlig kjemisk tilstand som følge av PFAS-forurensning fra en tidligere fabrikk som produserte papiremballasje.

#### 4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 inneholder kommunens overordnede samfunns mål. Samfunnsdelen inneholder også en arealstrategi, som er koblingen mellom kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel, og gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Hønefoss og tettstedene har en avgrensning med en indre og ytre sentrumssone. Hønefoss og områdesentrene Haugsbygd og Heradsbygda har en langsiktig grense for vekst. Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut, og effektiv arealutnyttelse. Fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder. Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.

I arealstrategien ligger Vesterntangen innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss.

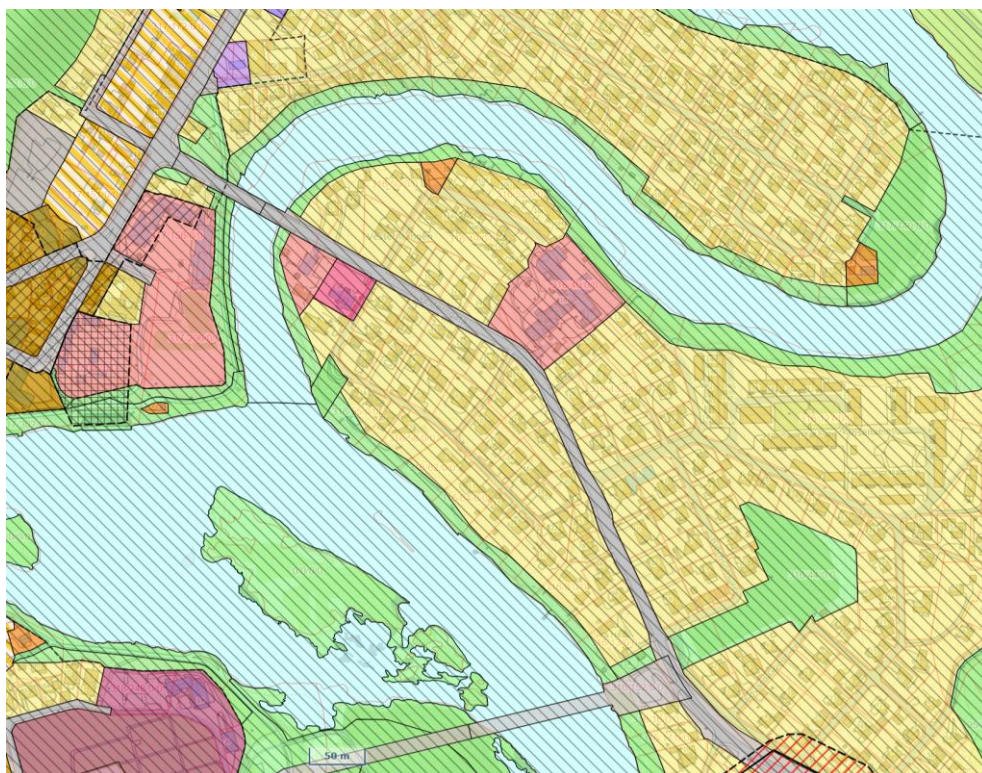
#### 4.1.3 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan

Gjeldende planer:

- > Kommuneplanens arealdel 2019-2023, vedtatt 31.01.2019.
- > Kommunedelplan for gående og syklende, vedtatt 29.06.1995

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Forslag til ny kommuneplan ble lagt ut til offentlig ettersyn høsten 2023. På Vesterntangen er arealbruken i gjeldende og ny kommuneplan stort sett uendret. Tomten til Vesterntunet er vist som nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (rødt). Den største forskjellen mellom arealbruken i gammel og ny plan, er at fylkesveien er vist som samferdselsformål i ny plan, og at det er lagt inn en ny bru over elva ved Petersøya.

Kommunedelplan for gående og syklende (1995) vil utgå og erstattes av temakart for gående og syklende i høringsforslaget til ny kommuneplan. Vesterngata inngår i fremtidig hovedsykkelvegnett. Foreslått tiltak er sykkelveg med fortau. Det innebærer en endring i forhold til kommunedelplanen fra 1995, som viser syklende på sykkelbaner på nivå med kjørende.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, høringsforslag høst 2023.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner



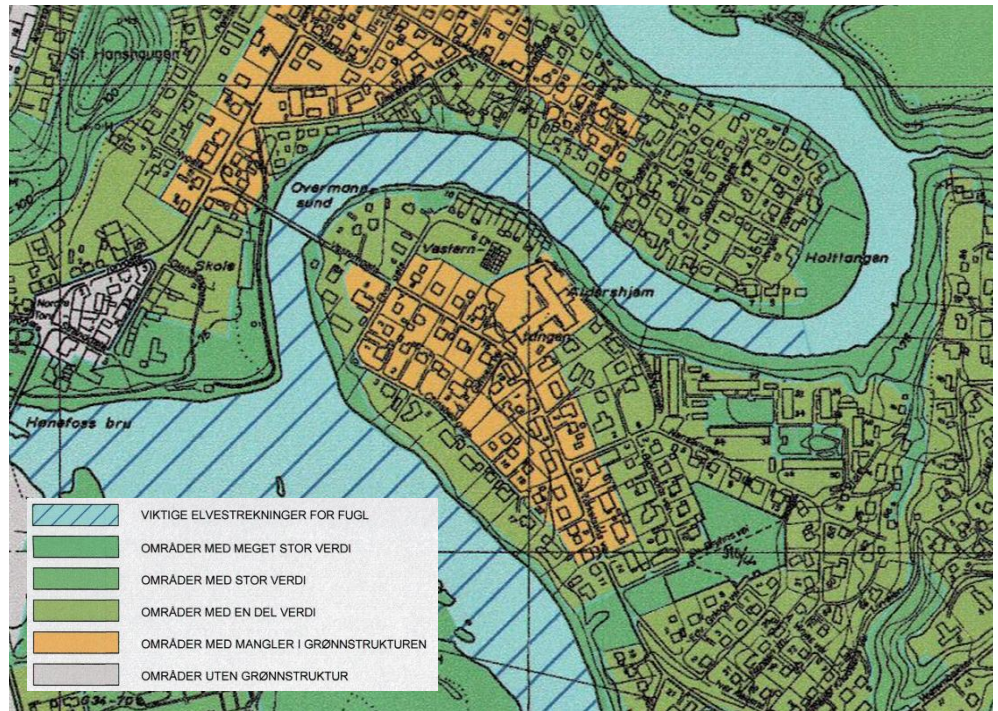
Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan nr. 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956.

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.

### 4.2.1 Grønn plakat

Grønn plakat Hønefoss ble vedtatt av kommunestyret 30.11.2000. Plakaten er en registrering av områder i byen som har betydning for natur, rekreasjon, lek og landskapsinntrykk. Plakaten viser at det er mangler i grønnstrukturen på Vesterntangen.





Figur 4: Utsnitt av Grønn plakat Hønefoss. Kilde: Ringerike kommune.

#### 4.2.2 Trafikksikkerhetsplan

Ringerike kommune Trafikksikkerhetsplan 2021-2025 setter søkelys på både fysiske og forebyggende tiltak. Som vedlegg til planen følger blant annet handlingsplan. Handlingsplan med fysiske tiltak 2021-2025 inneholder 52 fysiske tiltak. Ingen av dem er på Vesterntangen.

#### 4.2.3 Hovedplan for avløp og vannmiljø

Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017-2027 omtaler fornying av ledningsnett. Blant hovedutfordringene nevnes ca. 12 km med gammelt ledningsnett, noe er eldre enn 1950. Noe av dette ligger på Vesterntangen. En annen av hovedutfordringene er at overvann tilføres fellesledninger, slik at avløpsnettets overbelastes. Dette er også tilfellet på Vesterntangen. Hovedplanen lister opp 19 tiltak i løpet av en 10 års periode. Ingen av tiltakene er på Vesterntangen.

### 4.3 Kommunale retningslinjer og forskrifter

#### 4.3.1 Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune

Retningslinjene tar for seg overvannsproblematikk knyttet til lokal nedbør samt hvordan overvannet håndteres på bakken lokalt. Som hovedregel skal overvann håndteres lokalt på eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdponering.

#### 4.3.2 Strategi for universell utforming 2015-2025

Strategien for universell utforming i Ringerike er et styrende dokument for å sikre systematisk og målrettet arbeid for tilgjengelighet.

#### 4.3.3 Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune

«Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud» angir at bygninger over 1000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Vesterntangen ligger innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningsplikten innebærer ikke at en kunde trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme.

#### 4.3.4 Parkeringsforskrift for Ringerike kommune

Parkeringsforskriften gjelder for hele kommunen, og gir minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering. For Vesterntunet er kravene:

Bil: 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA  
Sykkel: 2 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Minimum 5 prosent av plassene til ansatte og besøkende (minimum 1 plass totalt) skal være tilpasset funksjonshemmede. Det kan i spesielle tilfeller godkjennes at biloppstillingsplasser helt eller delvis anordnes på et annet sted i rimelig nærhet.

#### 4.3.5 Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Retningslinjene kompletterer og veileder om hvordan kravene om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TEK 17 skal ivaretas. Dette omfatter blant annet tilgjengelighet frem til og rundt bygninger. Ved større bygninger bør det være adkomstvei rundt hele bygningen. Tilgjengeligheten skal være oppfylt uavhengig av årstid. Retningslinjene angir en rekke tekniske kriterier, herunder krav til slokkevannskapasitet.

#### 4.3.6 Veg- og gatenormal

Veg- og gatenormalen gjelder både for kommunale og private veger, gater og avkjørsler. Det forutsettes at veg- og gatenormalen følges ved all planlegging og bygging av veger eller gater i Ringerike, uavhengig om de bygges av offentlige eller private aktører.

#### 4.3.7 Formingsveileder

Formingsveileder for Ringerike kommune inneholder retningslinjer og veiledning. Retningslinjene i formingsveilederen skal legges til grunn når



Ringerike kommune vurderer om tiltak innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene – slik plan- og bygningsloven krever.

## 4.4 Nasjonale føringer

### 4.4.1 Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2024

Det er nasjonale forventninger om at FNs 17 bærekraftsmål skal nås innen 2030. Klimagassutslippene må reduseres kraftig, og forbruket av naturområder og jordbruksarealer må reduseres. Statsforvalteren forventer at kommunene bidrar til dette gjennom en bærekraftig kommunal arealplanlegging. Andre tema som forventes fulgt opp gjennom arealplanleggingen omfatter folkehelse og boligsosiale hensyn samt samfunnssikkerhet.

### 4.4.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene skal sikre en helhetlig og bærekraftig planlegging av boligområder, arealbruk og transportsystemer. Målet er å skape gode boforhold, redusere transportbehovet og effektivt utnytte arealressursene. Retningslinjene oppfordrer til en arealbruk som gir redusert avhengighet av privatbilisme, og legger til rette for gang-, sykkel- og kollektivtrafikk.

### 4.4.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjene pålegger kommunene å utarbeide klima- og energiplaner som identifiserer tiltak for å redusere klimautslippene og øke energieffektiviteten. Retningslinjene understreker behovet for samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer for å møte klimautfordringene.

### 4.4.4 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Retningslinjene pålegger kommunene å vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen. Retningslinjene angir krav til fysisk utforming av arealer og anlegg som brukes av barn og unge.

### 4.4.5 Riksantikvarens bystrategi

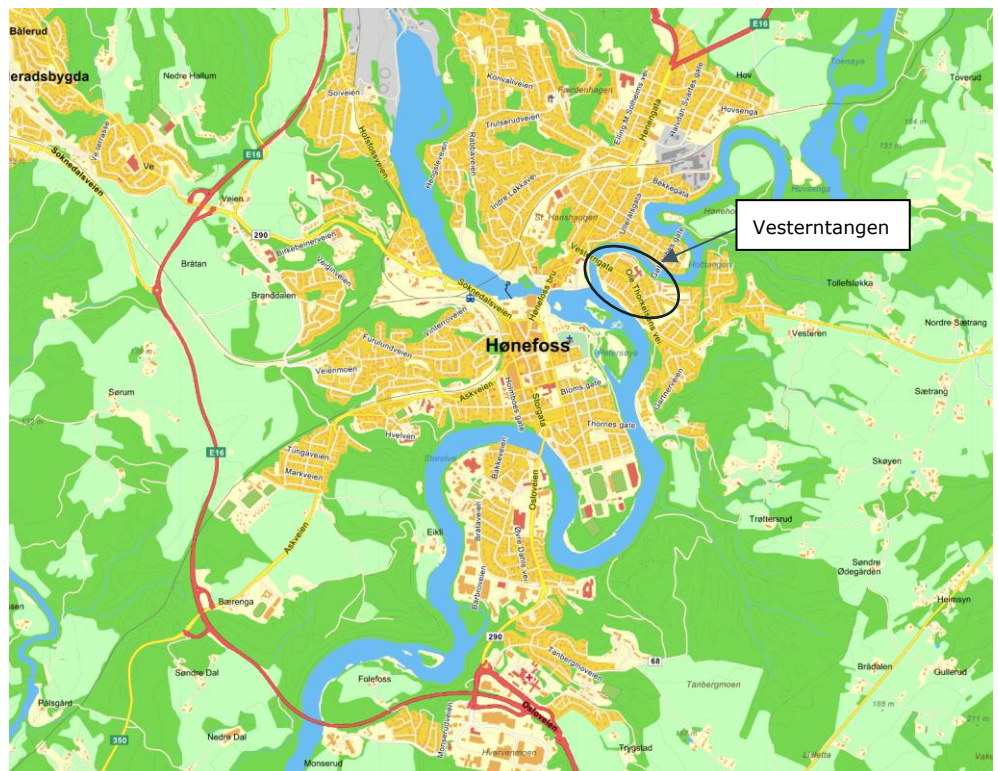
Riksantikvarens bystrategi inneholder anbefalinger om hvordan viktige historiske bymiljøer skal forvaltes. Ombruk og gjenbruk av eksisterende

bygninger – gamle og ikke fullt så gamle – er viktig i arbeidet med å få ned klimautslippene raskt.

## 5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Vesterntangen, cirka 1 kilometer fra Hønefoss sentrum. Planområdet er på cirka 13,4 daa. Nytt omsorgssenter ønskes etablert på eiendommene (gnr./bnr.) 316/40 og 316/38, Vesterngata 18. Tomtene er eid av kommunen. 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.



Figur 5: Planområdet ligger på Vesterntangen i Hønefoss.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Hønefoss sykehjem ligger i dag i Vesterngata 18. Sykehjemmet er oppført i 1921. Sykehjemmet var i bruk frem til 2021, men har siden stått tomt.

Vesterngata 18 grenser til småhusbebyggelse i syd, øst og vest og Randselva i nord.

I Elvegata; 25A, 25B, 27A, 27B, 29A, 29B og 31A er det 7 tilrettelagte omsorgsboliger. Øvrig bebyggelse som grenser til planområdet, er private eneboliger og rekkehus.



Figur 6: Hønefoss sykehjem (Kilde: foto fra Google maps).

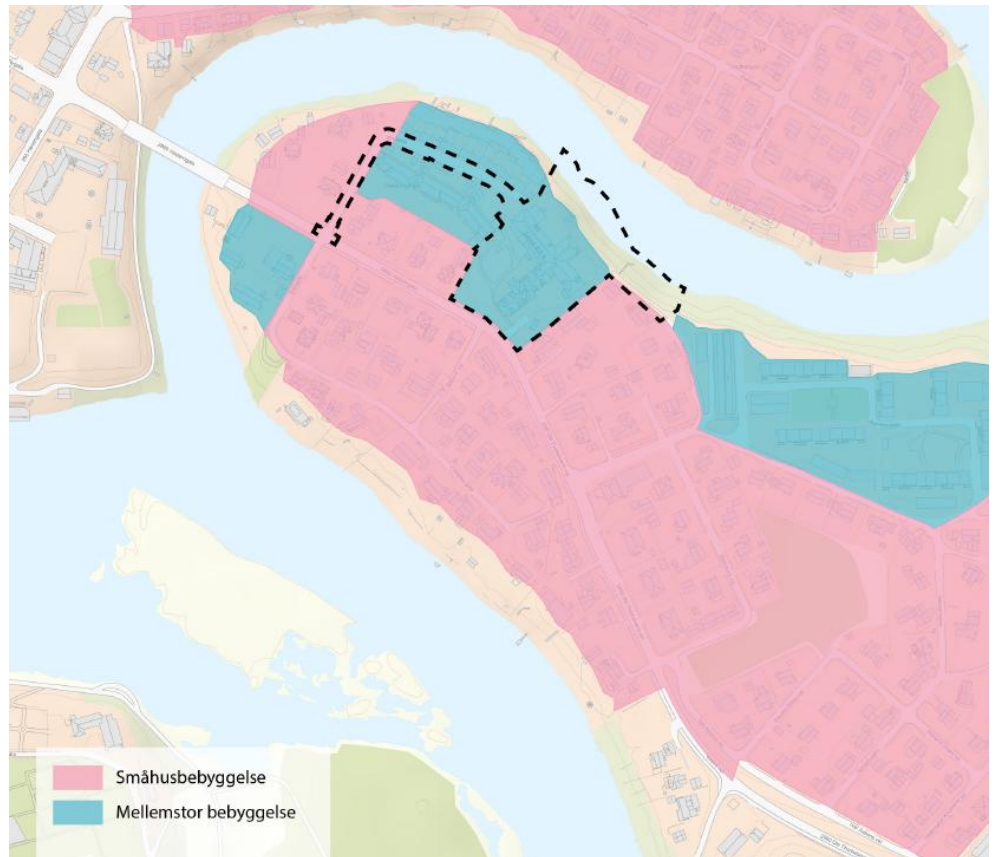
### 5.3 Stedets karakter

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, Vesterngata Medisinske Senter og rekkehusbebyggelsen i Elvegata større sammenhengende bebyggelse i mellomstor skala.



Figur 7: Flyfoto som viser Hønefoss sykehjem. Sykehjemmet er et markant bygg på Vesterntagen. Øvrig bebyggelse består primært av småhusbebyggelse (flyfoto fra Ringerikes blad).





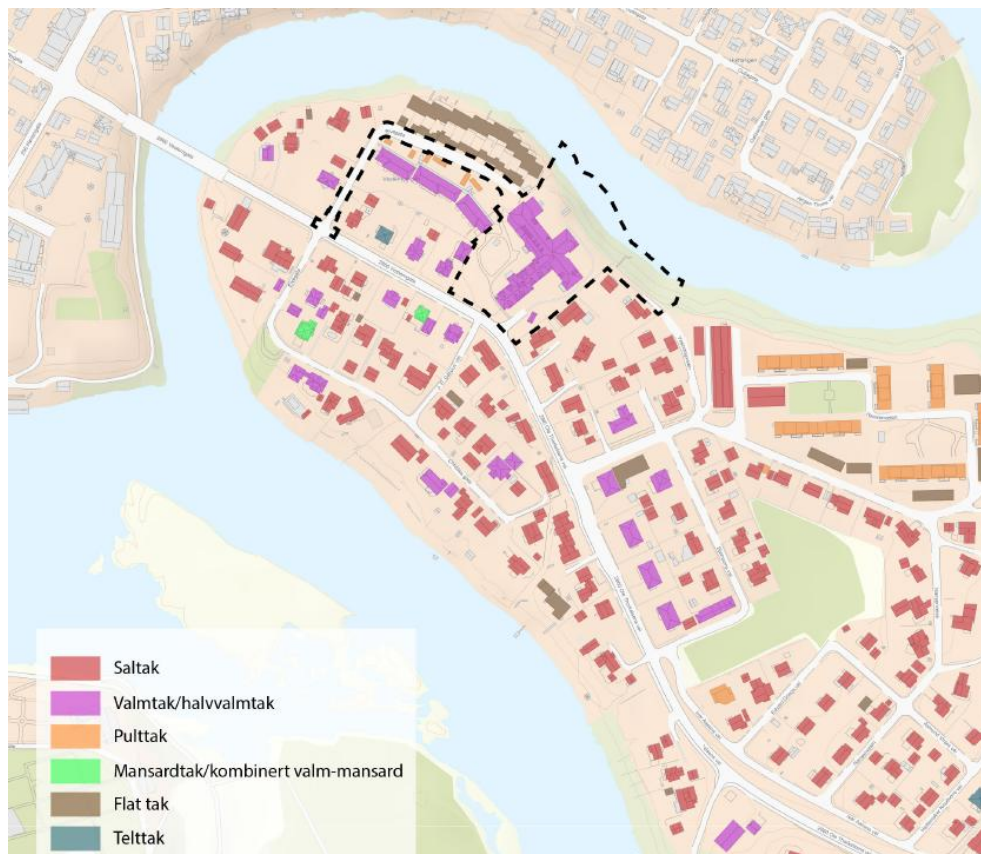
Figur 8: Temakart som viser bebyggelsestyper.



Figur 9: Temakart som viser fasadematerialer.

Småhusbebyggelsen på Vesterntangen består primært av trehusbebyggelse, mens den mellomstore bebyggelsen er murbebyggelse. Småhusbebyggelsen i Ole Thorkelsens vei 8, 10, 12 og 14 har fasader i pusset mur.

Småhusbebyggelsen har primært saltak, men det er også innslag av hus med valmtak og halvvalmtak. Rekkehusbebyggelsen i Elvegata er opparbeidet med flatt tak og valmtak, mens blokkbebyggelsen i øst primært er utformet med pulttak. Hønefoss sykehjem har i dag valmtak.

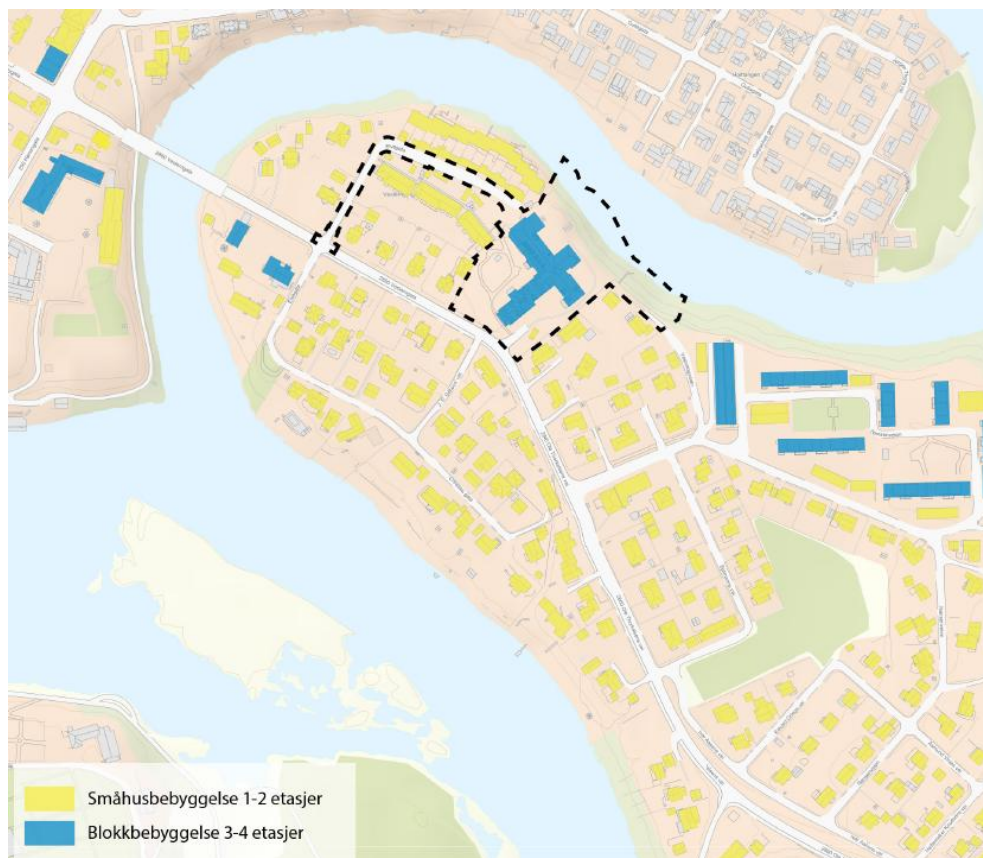


Figur 10: Temakart som viser taktyper.

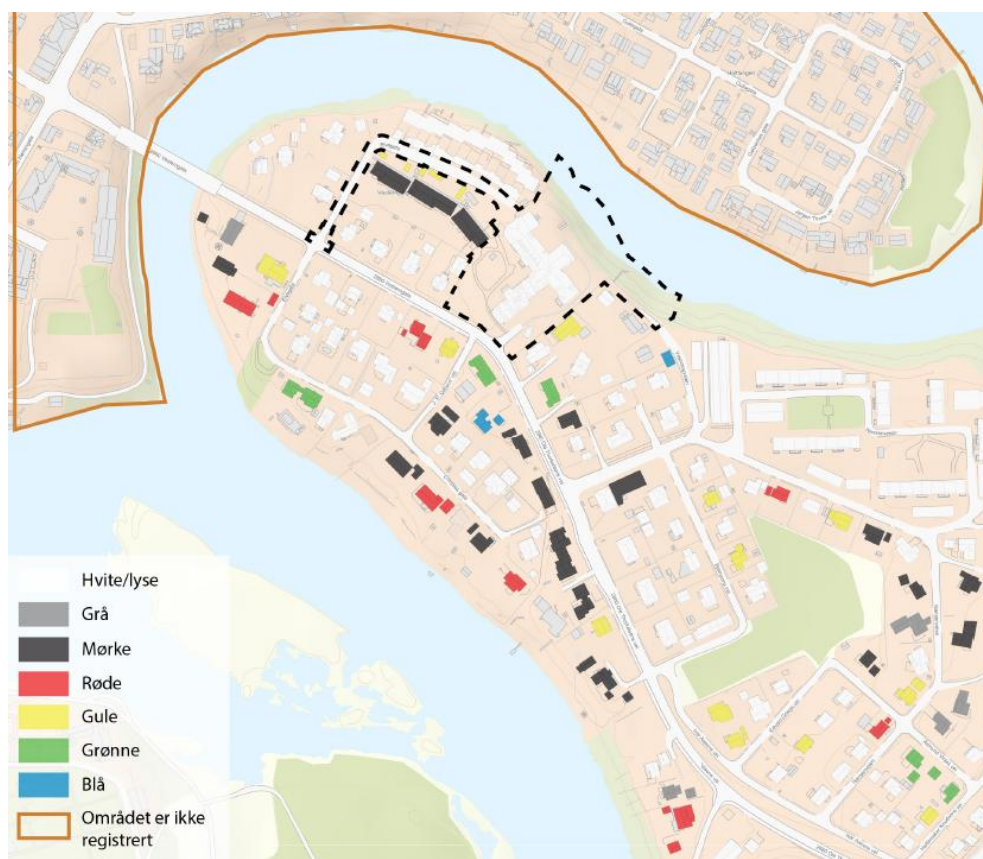
Småhusbebyggelsen på Vesterntangen har en byggehøyde på 1-2 etasjer. Blokkbebyggelsen i Nansenveien har en byggehøyde på 3 etasjer. I området omkring Hvitbrua ligger det noen høyere bygninger på cirka 3 etasjer, herunder St. Teresia Kirke, Vesterngata Medisinske Senter, gamle Hønefoss skole, bensinstasjonen i Ullerålgata og Rema 1000 Hønengata. Hønefoss sykehjem er bygget i 3 etasjer.

Den primære fargebruken på Vesterntangen er hvitt/lyse farger. Det er også innslag av småhusbebyggelse med fasader i mørkere farger, såsom brunt og sort. Noen få småhus har mer markante farger, herunder røde, gule og grønne fasader. Hønefoss sykehjem har i dag hvite fasader.



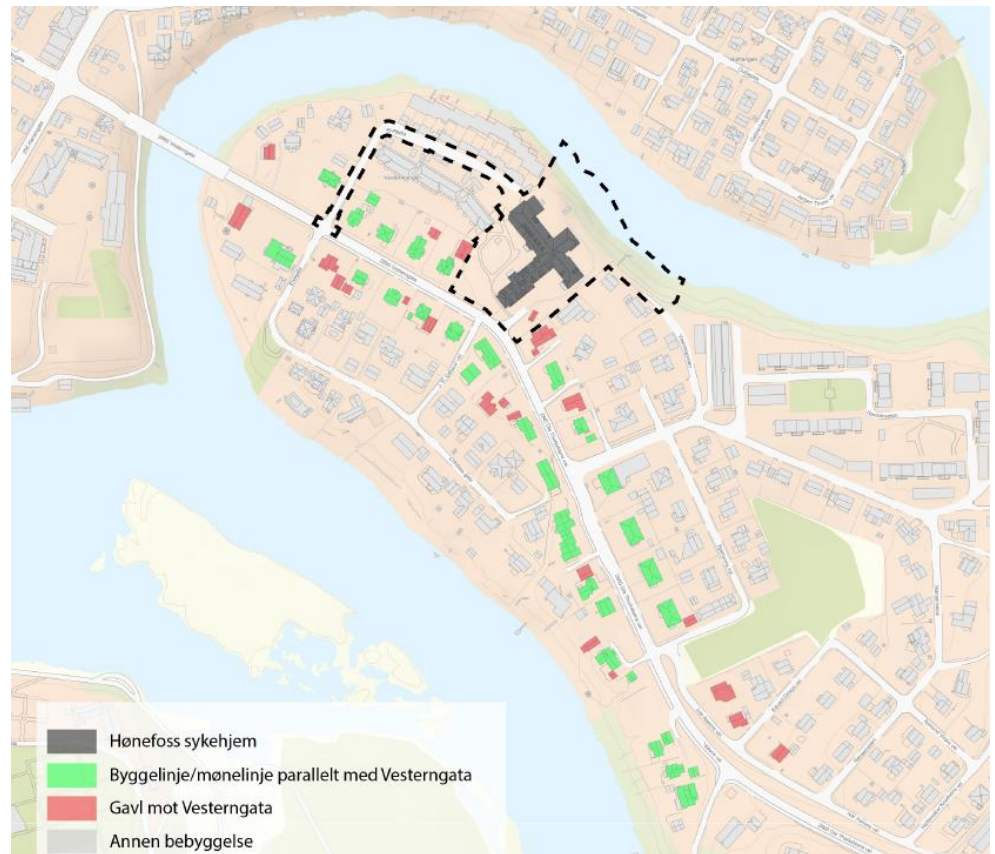


Figur 11: Temakart som viser byggehøyder.



Figur 12: Temakart som viser fargebruk.

Bebyggelsen langs Vesterngata er trukket cirka 9-12 meter tilbake fra veien. Mellom bebyggelsen og veien er det etablert små forhager med lave gjerder eller hekk mot gate. Småhusbebyggelsen er hovedsakelig orientert med mønelinje parallelt med veien. Dette skaper et relativt homogent og grønt uttrykk i Vesterngata.



Figur 13: Temakart som viser orientering mot Vesterngata.



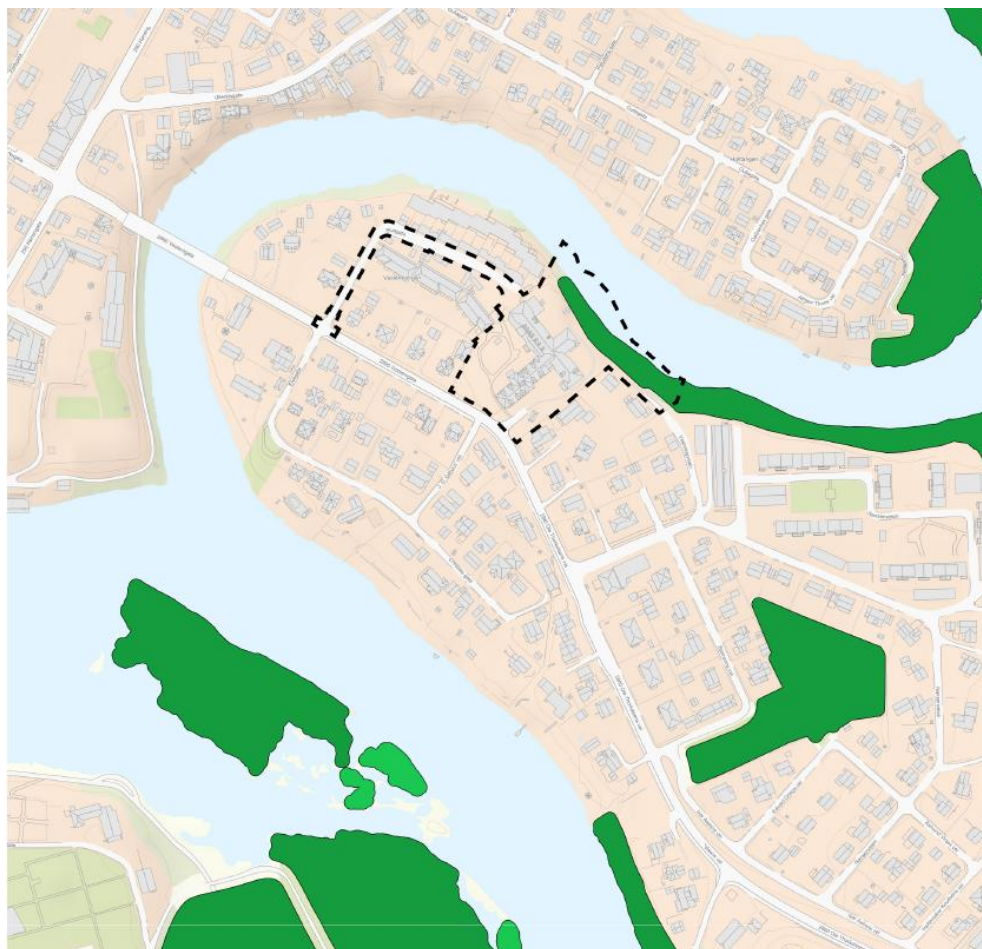
Figur 14: Eksisterende bebyggelse er trukket tilbake fra Vesterngata.

## 5.4 Landskap

Hønefoss sykehjem ligger på en relativt flat tomt på cirka kote +77. Mot nordøst faller terrenget cirka 10 meter ned mot Randselva på cirka kote +67. Elvegata er opparbeidet på cirka kote +73, og terrenget faller således cirka 4 meter mot vest.



Tomten er i dag bebygget, men det er et større sammenhengende vegetasjonsbelte langs elvekanten. I tillegg er det en rekke større trær i sykehjemmets uteområder sydvest for dagens bygg.

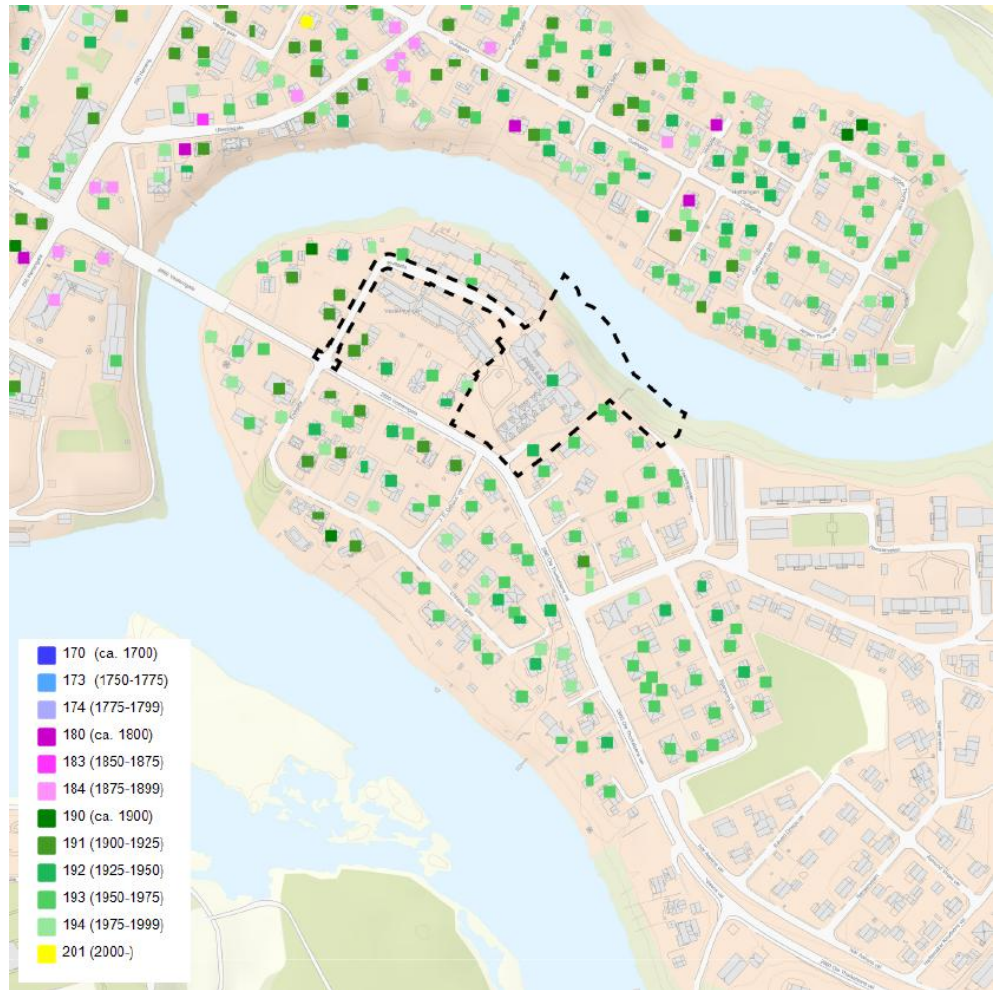


Figur 15: Temakart som viser større sammenhengende områder med vegetasjon.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Bebyggelsen på Vesterntangen er oppført på 1900-tallet. Den eldste bebyggelsen, fra starten av 1900-tallet, er lokalisert i den vestlige delen av Vesterntangen langs Vesterngata. Området er løpende utvidet mot syd og øst. Denne bebyggelsen er primært oppført fra 1925-1975, men det er også innslag av bebyggelse fra slutten av 1900-tallet.

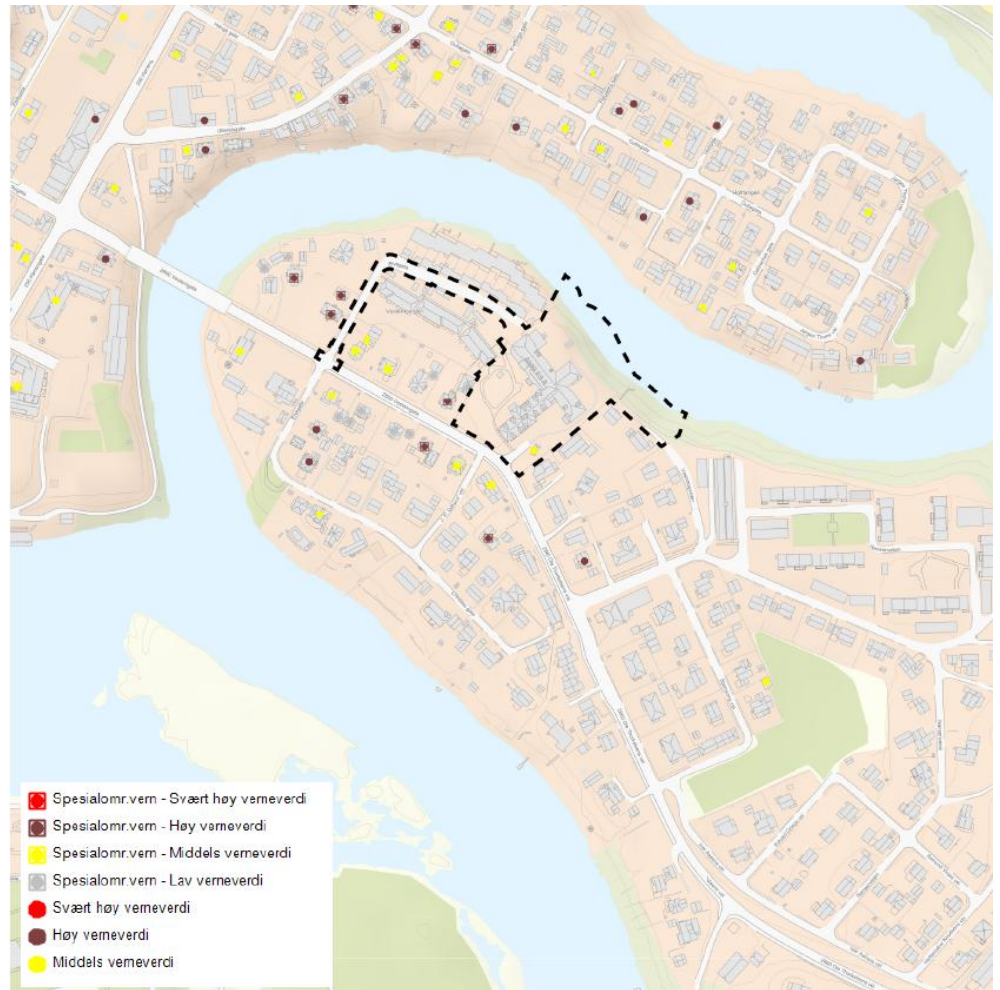
Hønefoss sykehjem er oppført i 1921 og modernisert i 1991.



Figur 16: Temakart som viser bygningsalder.

Det er flere bygninger i umiddelbar nærhet til planområdet som er registrert med bevaringsverdi. På begge sider av Vesterngata, samt i deler av Elvegata, er det registrert flere verneverdige bygg. Dette er eldre eneboliger/småhusbebyggelse. Eneste bygning innenfor planområdet, som er registrert med bevaringsverdi, er trafostasjonen ved dagens innkjøring/parkering. Bygningen er registrert med middels verdi.





Figur 17: Temakart som viser bygninger som er registrert med bevaringsverdi.



Figur 18: Trafostasjonen ved dagens sykehjem (til høyre i bildet) har middels verneverdi (Kilde: foto fra Arkitema/COWI).



Figur 19: Trehuset i Vesterngata 14, nabo til omsorgssenteret, har høy verneverdi (Kilde: foto fra Google maps).



Figur 20: Vesterngata 6 (til venstre) har høy verneverdi. Vesterngata 8 (i midten) og Vesterngata 10 (til høyre) har begge middels verneverdi. (Foto: Google maps).

## 5.6 Naturverdier

Planområdet omfatter en mindre del av naturområdet Begna/Randselva. I Miljødirektoratets naturbase er området registrert som naturtypen "Kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti" og har middels verdi. Randselva er habitat til elvemusling (Margaritifera), som er en rødlistet art i kategori sårbar art. Elvemuslingen er veldig sårbar for partikkelforurensning. Norge har mer enn 25% av artens europeiske bestand og den er derfor definert som ansvarsart, dvs. at Norge har et spesielt ansvar for å verne denne arten.

Fra et natursynspunkt er hele kantsonen mot elven viktig, og tre store furutrær (punktene 19, 20 og 21 i nedenstående illustrasjon) og to rødlistede småbladlind (punkt 2, 4) er de viktigste trærne. Disse fem trærne er markert med rød ring i figuren nedenfor.

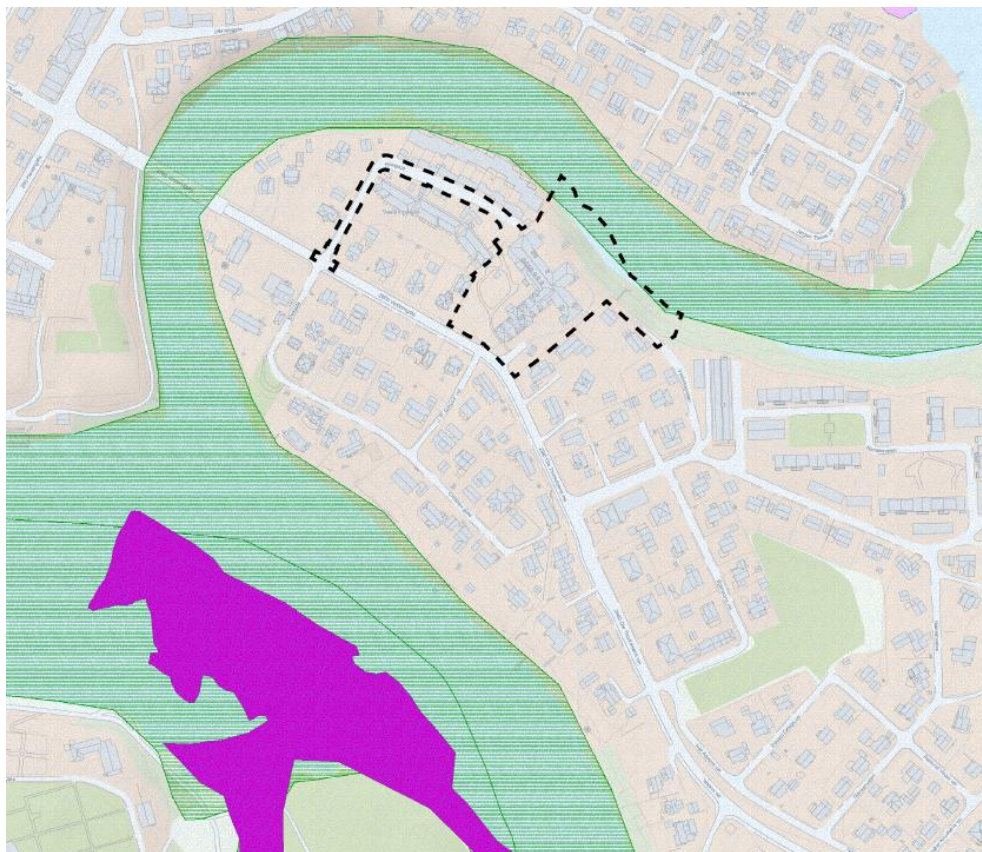
Fra et «verdi for menneskelig opplevelse og økosystemtjenester - synspunkt» er de trærne med best tilstand og lengst livspotensiale de mest verdifulle trærne (8, 13, 14, 19, 21). Disse fem trærne er registrert med *meget god tilstand*, og er markert med blå ring i figuren



nedenfor. Syv trær er registrert med *god tilstand*, disse er markert med en grønn stjerne. To trær er *dårlige/døende*. Disse er markert med gul X i figuren nedenfor.



Figur 21: Utsnitt av registreringskart (COWI AS 27.09.2023) med ekstra markeringer.



Figur 22: Temakart som viser naturtyper. Grønt området viser naturområdet Begna/Randselva (middels verdi), lilla er flomskogmark med stor verdi.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er få områder for lek, rekreasjon og friluftsliv på Vesterntangen. Ved Ivar Aasens vei/Bjørnsons vei ligger en større offentlig bydelspark. Parken består primært av gressarealer, og parken er i lite grad opparbeidet for lek og aktiviteter. I Christies gate ligger også et mindre areal som er registrert som et leke- og rekreasjonsområde.

Området langs Randselva er registrert som et nærturterreng. Planområdet omfatter en del av dette området, nordøst for dagens sykehjem. Nærturterreng er i kommunens registreringer definert som vegetasjonskledde områder på mer enn 200 daa i tilknytning til byggesonen. Slike områder skal være allment tilgjengelig hvor mulighet til bruk av området er viktig uavhengig av regulering og eiendomsforhold. «Nærturterrenget» innenfor planområdet er bratt og lite tilgjengelig.

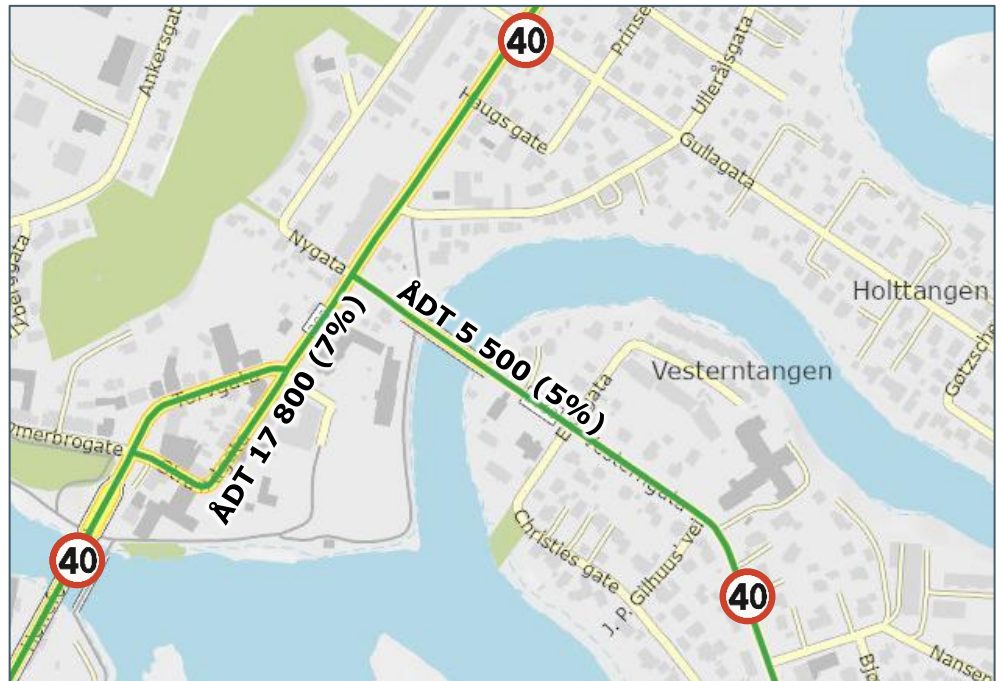


Figur 23: Temakart som viser registrerte områder for friluftsliv. Det lysegrønne området innenfor planområdet er registrert som nærturterreng.

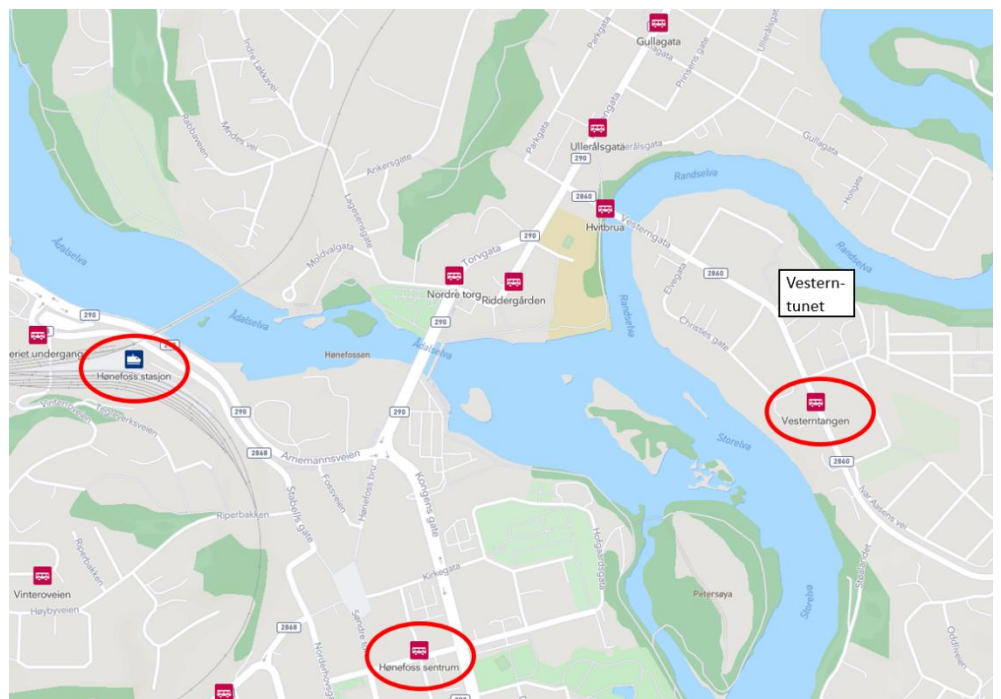
## 5.8 Trafikkforhold

Hønefoss sykehjem har adkomst fra fylkesvei 2860, Vesterngata. Vesterngata har to kjørefelt, 50 km/t fartsgrense og årsdøgntrafikk (ÅDT) på 5 500. Tungtrafikkandelen er 5 %. Det er fortau på begge sider av Vesterngata. Det er ingen tilrettelegging for syklende.





Figur 24: Dagens ÅDT [kjt/døgn], tungtrafikkandel [%], og skiltet fartsgrense (Kilde: NVDB)



Figur 25: Kollektivholdeplasser. Kilde: Entur.no.

Vesterntangen er den nærmeste holdeplassen til omsorgssenteret og ligger ca. 150 m unna dagens adkomst til omsorgssenteret. To busslinjer betjener planområdet. Bybuss linje 223 Hønefoss – Klekken-Hønefoss (mot øst). Linjen snur i en relativt lang ring i Haugsbygda. Linjen opererer med 60 min frekvens på dagtid og 30 min frekvens i rush. I tillegg går regionbuss linje 221 via Vesterngata og knytter Hønefoss til Jevnaker. Linjen kjører med 1 time frekvens på hverdager.

Sentrum stopp, i «bussgata», er byens kollektivknutepunkt og ligger i gangavstand<sup>1</sup> (1.3 km) fra omsorgssenteret. Hønefoss stasjon ligger også i gangavstand (1,4 km) fra omsorgssenteret, men gangforbindelsen fra Vesterntangen er litt kronglete og togtilbudet er meget begrenset.

I løpet av de siste 10 årene er det registrert to trafikkulykker i området. I 2016 skjedde det en ulykke i planområdet tilknyttet dagens hovedadkomst til omsorgssentret der et enslig kjøretøy kjørte utenfor på høyre side i venstrekurve. I 2020 skjedde det en ulykke litt lengre sør med kryssende kjøretøyer uten avsving. Ulykkesbildet tyder ikke på spesifikke problemer på strekningen.

## 5.9 Barns interesser

Dagens arealbruk innenfor planområdet er ikke henvendt til barn og unge. Vesterngata er i dag en skolevei. Alle elever på Vesterntangen benytter denne gaten, enten de skal til barneskole, ungdomsskole eller videregående skole.

## 5.10 Sosial infrastruktur

På Vesterntangen har det vært gamle hjem / sykehjem / omsorgssenter helt fra Hønefoss gamle hjem ble åpnet i 1921 og frem til Hønefoss sykehjem ble lagt ned.

Det er ingen skoler eller barnehager på Vesterntangen. Etter at Hønefoss skole ble lagt ned, er det Benterud skole som er barneskolen for elever fra Vesterntangen. Nærmeste barnehage er Hønefoss barnehage.

## 5.11 Universell tilgjengelighet

Tilgjengelighet er ikke systematisk kartlagt på Vesterntangen.

Terrenget på Vesterntangen er relativt flatt. Terrenget utgjør ikke noen barriere i forhold til hovedadkomst fra Vesterngata. Mellom tomten til omsorgssenteret og Elvegata er det en høydeforskjell som kan være en barriere i forhold til tilgjengelighet.

Bussholdeplassene i Vesterngata er ikke universelt utformet.

Det er ikke reservert HC-parkering på Vesterntangen.

---

<sup>1</sup> Elever på 1. trinn har lang skolevei dersom det er mer enn 2 kilometer til skolen. Fra og med 2. trinn må det være minst 4 kilometer til skolen for at de skal ha rett på skolebuss.



## 5.12 Teknisk infrastruktur

### 5.12.1 Vann og avløp

Vann- og avløpsledningene i Vesterngata er noe av det eldste ledningsnettet i Hønefoss, anlagt før første del av Hønefoss sykehjem ble åpnet i 1921.

Vannledningen (blå linje på kartet nedenfor) i Vestergaten er fra 1938.

Avløpsledningen (rød linje på kartet nedenfor) langs Vesterngata er rehabilitert med strøpme i 1997. Det har ikke vært større driftsutfordringer etter rehabiliteringen, men dette er en fellesledning, som bør separeres.

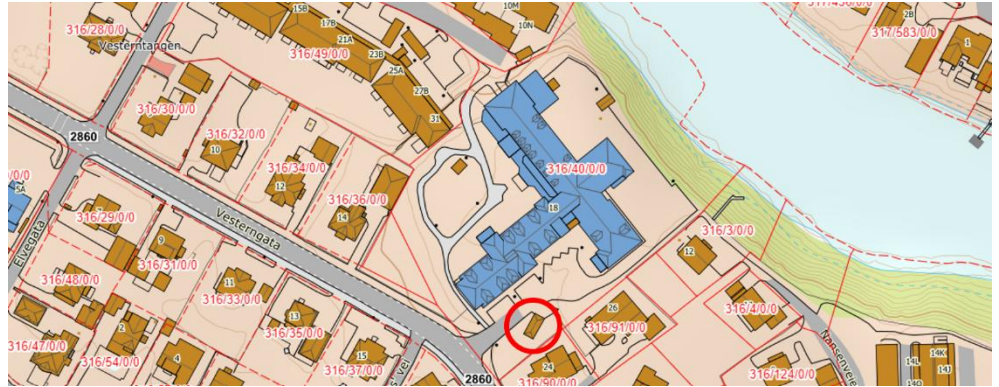
I den innerste delen av Elvegata er det en privat fellesledning (rød linje på kartet nedenfor).



Figur 26: Ledningsnettet på Vesterntangen. Kilde: Gemini portal.

### 5.12.2 Trafo

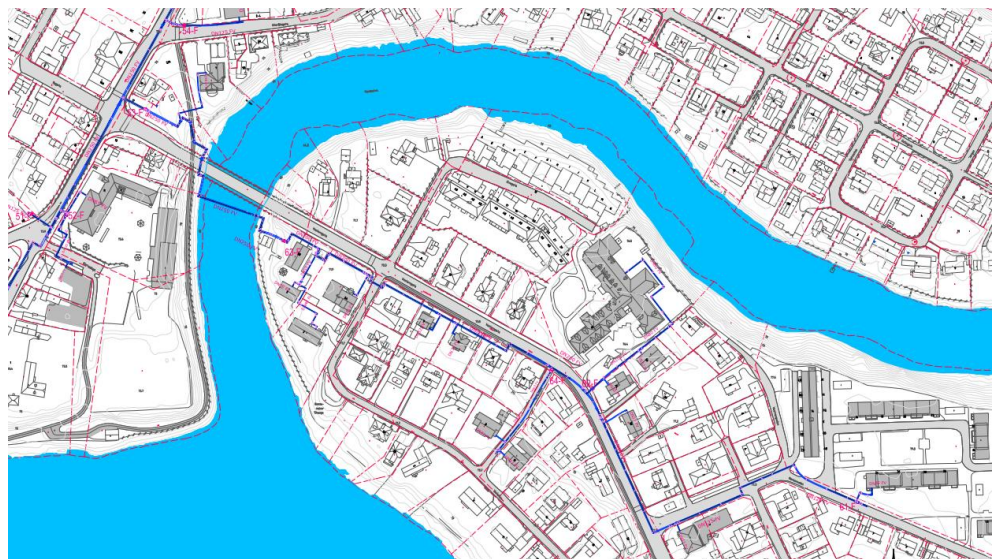
Det er trafo i eget bygg på tomten.



Figur 27: Eksisterende trafo markert på kart fra Ringerike kommune.

### 5.12.3 Fjernvarme

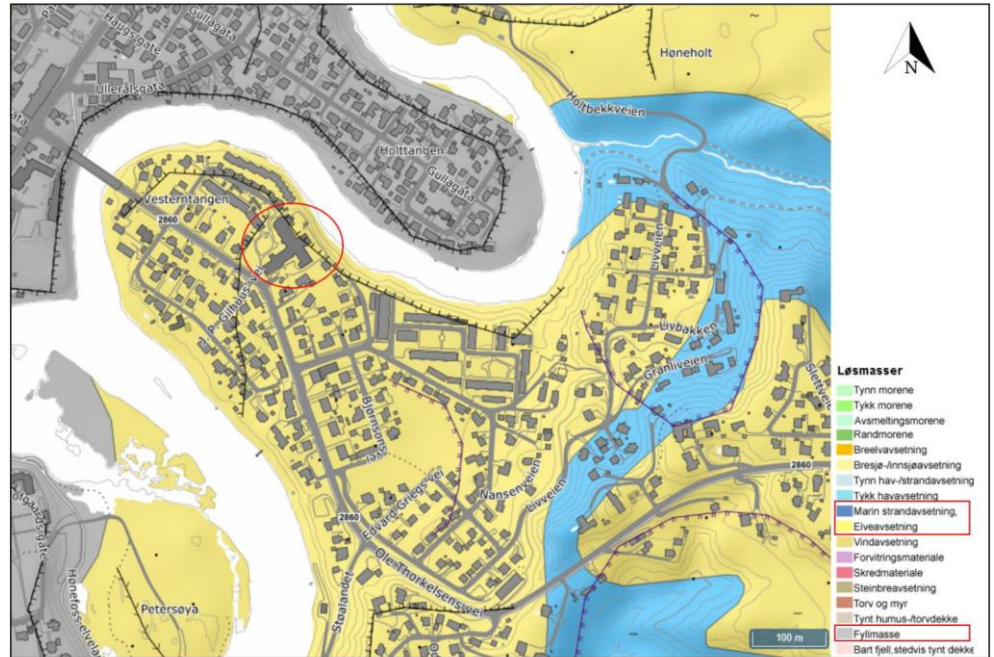
Vardar Varme installerte Fjernvarme i henhold til konsesjonskrav til Hønefoss omsorgssenter i 2011. Traseen fra Vesterngata inn mot omsorgssenteret ligger i grøntareal på naboeiendommene. Innstikk til omsorgssenteret ligger i bakkant av eksisterende bygg, frem til kundesentral i eksisterende bygningsmasse.



Figur 28: Fjernvarmeledninger vist med blått. Kilde: Vardar

### 5.13 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser som en del av planarbeidet. Grunnundersøkelsene viser at det er løsmasser til omtrent 40-65 m dybde. Grunnvannstanden er 8-10 meter under terrengnivå på kote +68 og +66.



Figur 5: Kvartærgeologisk kart over tiltaksområdet. Kart fra ngu.no [3].

Figur 29: Kvartærgeologisk kart. Kilde: Geoteknisk rapport fra AFRY Norway AS.

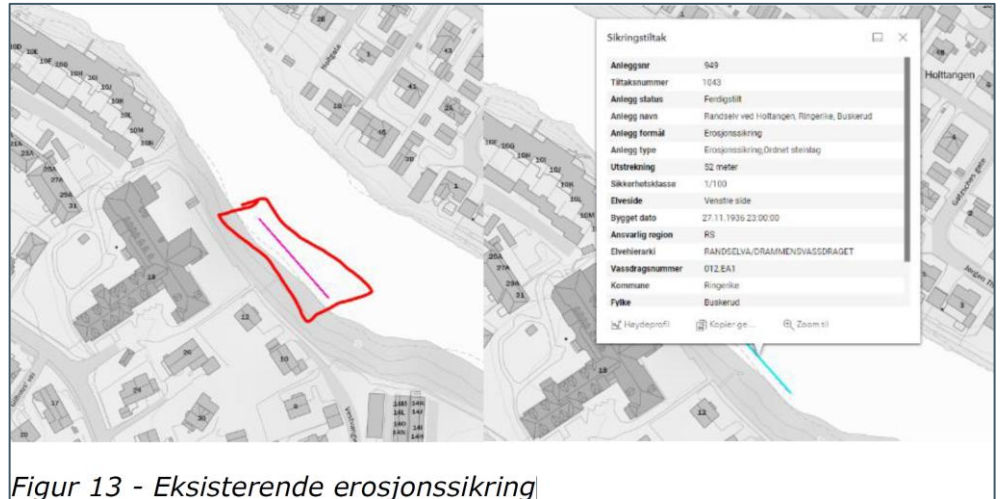
## 5.14 Erosjon

Det er utarbeidet en egen temarapport «Erosjonsvurdering, 10045 Vesterntunet», versjon 01, Afry 05.04.2024. Rapporten følger som vedlegg til reguleringsplanen. Av denne rapporten fremgår det at:

*«Skråningen er bratt, og hellingen er om lag 1:1,3, noe som tilsvarer cirka 37 grader. Randselva eroderer skråningene ved flom, særlig i yttersvinger der vannhastigheten er størst. Under befaringen kunne det imidlertid ikke ses noen pågående erosjon i skråningen bak sykehjemmet. Det er flere gamle og høye trær i skråningen, og de står relativt rette. Skråningen har også jevn helling både opp- og nedstrøms, noe som tyder på at det ikke er pågående erosjon. Lenger oppstrøms, i yttersvingen tvers over fra Holttangen, kan man se tegn til erosjon der høydene er mer ujevne etter småskred i skråningen.*

*Det er også funnet at det skal ligge en eldre erosjonssikring i dette området, se Figur 13, denne har sannsynligvis bidratt til man ikke ser noen klare spor til erodering i dette området i dag».*



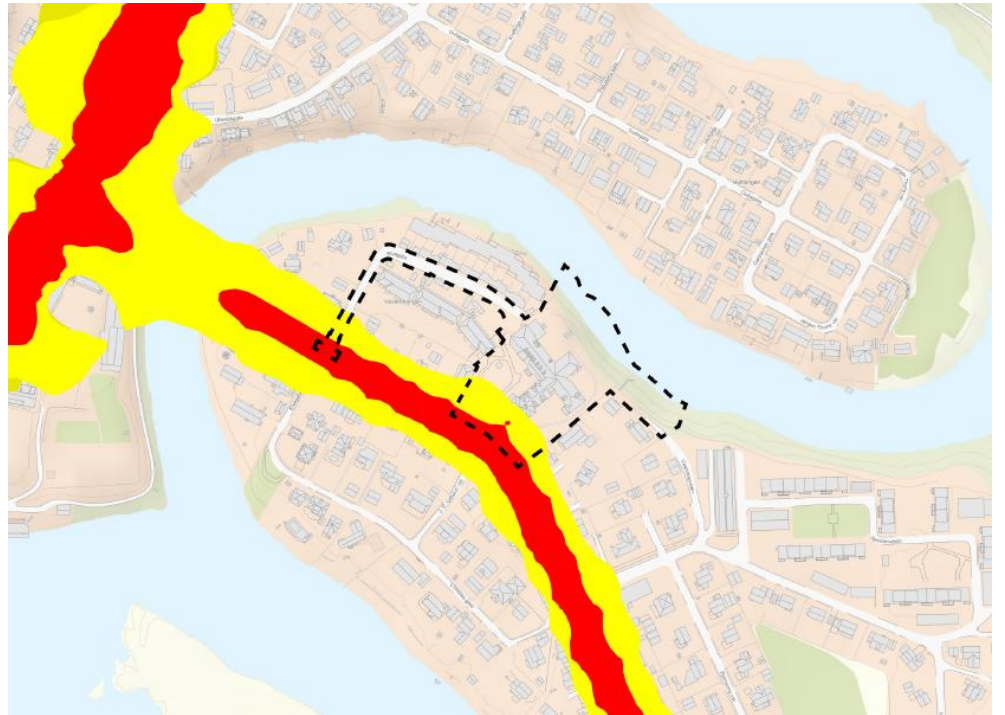


Figur 13 - Eksisterende erosjonssikring

Figur 30: Figur 13 fra rapport «Erosjonssikring, 10045 Vesterntunet», Afry 05.03.2024.

## 5.15 Støyforhold

Det er i dag en del trafikkstøy fra Vesterngata, og planområdet ligger delvis innenfor gul og rød støysone. Planområdet påvirkes ikke av støy fra andre støykilder. Avbøtende tiltak er beskrevet i kapittel 6.16.4 Støy.



Figur 31: Støysonekart. Gul sone: støynivå Lden 55-65 dB. Rød sone: Støynivå Lden 65 dB og høyere

## 5.16 Luftforurensing

Veitrafikk i Hønengata og Vesterngata utgjør den viktigste kilden til luftforurensing i form av svevestøv (PM<sub>10</sub>) og nitrogendioksid (NO<sub>2</sub>).

Andre bidrag til den lokale luftforurensningen inkluderer veitrafikk fra mindre småveier, vedfyring, industri og langtransportert luftforurensning.

## 5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risiko og sårbarhet (ROS) er utredet som en del av planarbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyse, versjon 03 (COWI, 21.10.2024) er vedlagt planforslaget. ROS-analysen har identifisert følgende uønskede hendelser som relevante for planarbeidet:

### 5.17.1 Natur- og miljøforhold

#### Områdeskred

Ifølge NVEs temakart "aktsomhet for marin leire" er det mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire i planområdet.

#### Flom og flomskred

Planområdet ligger inntil Randselva. Deler av kantsonen mot elva ligger i aktsomhetssone for flom. Dagens sykehjem ligger utenfor aktsomhetssone for flom. Deler av Elvegata ligger i aktsomhetsområde for flom. Vesterngata ble også utsatt for flom i forbindelse med Hans 2023 (Ringerike kommune).

Sykehjem skal i henhold til TEK17 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot 1000-årsflom. En 1000-årsflom gir en vannstand på maks kote 71,8 i elven langs Vesterntunet, se bilde.



Figur 32: 1000-årsflom, kilde: COWI.



Kravet fra TEK 17 er at avstanden til erosjonsutsatt elvekant bør være minst like stor som høyden på elvekanten og ikke under 20 meter. Dersom det planlegges tiltak innenfor dette må vassdraget sikres mot erosjon.

#### **Overvann / urban flom**

Det går en flomvei langs Elvegata, som krysser veien og renner ut i Randselva og en annen flomvei som krysser Elvegata mot avkjørselen til Vesterngata.

#### **Radon i grunnen**

Ifølge Miljødirektoratet v/Miljøstatus ligger planområdet innenfor et område med *særlig høy* aktsomhetsgrad for radon.

#### **Nedbørutsatt**

I Ringerike kommunes ROS-analyse fra 2016 står det at det er mulighet for ekstrem nedbør. Se punkt over om *Overvann/urban flom*.

#### **Terrengformasjoner**

Planområdet ligger inntil Randselva med kantsone. Terrenget faller cirka 10 meter ned mot Randselva på cirka kote +67. Skråningen til Randselva er bratt - hellingen er om lag 1:1,3, noe som tilsvarer cirka 37 grader. Randselva eroderer skråningene ved flom, særlig i yttersvinger der vannhastigheten er størst.

### 5.17.2 Menneskeskapte forhold

#### **Akutt forurensning**

På veiene kan det skje lekkasje fra drivstofftank på tunge kjøretøy som følge av transportulykke som ikke krever evakuering av tiliggende områder, men kan kreve overflatesanering / oppsamling av stoff, ifølge ROS-analysen til Ringerike kommunes arealdel fra 2016.

#### **Støy og støv; trafikk**

Planområdet er utsatt for støy fra trafikken i Vesterngata.

#### **Ulykke i av-/og påkjørsler**

Det kan forekomme uhell på og langs adkomstvegen inn til området.

#### **Ulykke med myke trafikanter**

Økt trafikk gjennom boligområde gir risiko for ulykke med myke trafikanter.

#### **Ulykke ved anleggsgjennomføring**

I anleggsfasen ved utbygging vil det være en generell risiko for ulykker.

**Beredskapssituasjon**

Det vil oppholde seg mange mennesker i og rundt omsorgssenteret. Tiltaket må planlegges for en beredskapssituasjon.

## 5.18 Næring

Planområdet omfatter ikke næringsaktivitet. Det er lite næringsaktivitet på Vesterntangen i dag.

## 5.19 Analyser/utredninger

Det er som en del av planforslaget utarbeidet syv temarapporter samt geotekniske vurderinger og erosjonsvurdering. Rapportene er vedlagt planforslaget.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet reguleres til Helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende infrastruktur. Reguleringsformål er gjengitt i nedenstående tabell.

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Tabell 1: Arealoversikt

Feltkode	Reguleringsformål	Areal
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		
o_HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon	7,2 daa
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
o_KV1	Kjøreveg	0,4 daa
o_KV2	Kjøreveg	1,5 daa
o_FO1	Fortau	0,07 daa
o_FO2	Fortau	0,07 daa
o_GG	Gangveg/gangareal/gågate	0,16 daa
o_AVT1	Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,09 daa
o_AVT2	Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,26 daa
o_AVT3	Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,27 daa
o_AVT4	Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,05 daa
<b>Grønnstruktur</b>		
GN	Naturområde	2,3 daa
<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner</b>		
NSV	Naturområde i sjø og vassdrag	1,4 daa
<b>Hensynssoner</b>		
H210	Rød sone iht. T-1442	0,4 daa
H220	Gul sone iht. T-1442	1,7 daa
H310	Ras- og skredfare	5,5 daa
H320	Flomfare	2,6 daa
H540	Hensyn grønnstruktur	1,5 daa
<b>Bestemmelsesområder</b>		
#1	Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer	1,0 daa

#2	Utforming	0,3 daa
----	-----------	---------

### 6.1.2 Arealregnskap

Planforslaget inneholder ett byggeområde, felt o\_HOM. Maksimal utnyttelse for feltet er 13 000 m<sup>2</sup> BRA. All eksisterende bebyggelse innfor feltet forutsettes revet.

Planforslaget berører ikke dyrka/dyrkbar jord, innmarksbeite eller skogsareal.

## 6.2 Bebyggelse og anlegg

### 6.2.1 Helse-/omsorgsinstitusjon (o\_HOM)

Hensikten med prosjektet er å etablere et moderne omsorgssenter på Vesterntangen. Tomten reguleres til Helse-/omsorgsinstitusjon. Vesterntunet planlegges med 88 beboerrom. Innenfor arealformålet åpnes det også opp for andre virksomheter som kan komme lokalsamfunnet til gode, som for eksempel kafe, frisør, lekeplass og andre mindre arealkrevende funksjoner.

### 6.2.2 Bebyggelsens utforming

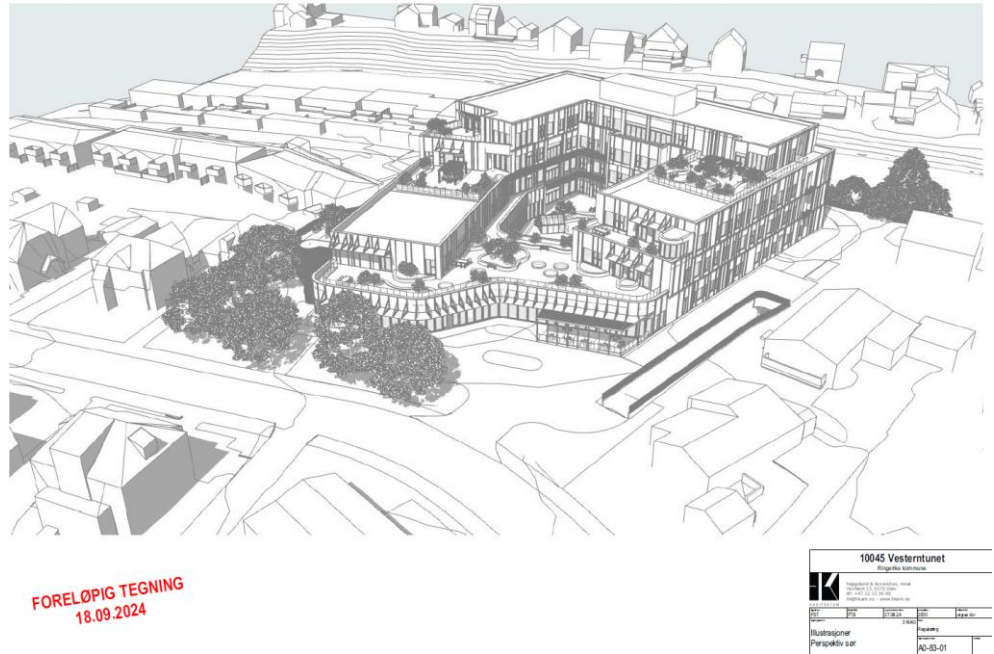
Maksimal byggehøyde er i planen satt til til kote +96 og maksimal utnyttelse er regulert til 13 000 m<sup>2</sup> BRA. Reguleringsbestemmelsene spesifiserer at luftinntak og tekniske installasjoner på tak kan overskride mønehøyde med opptil 3,5 meter. Areal for slike tekniske bygg skal ikke overskride 10 % av areal for underliggende takflate.

Vesterntangen består primært av frittstående bygninger. Byggegrensene sikrer at Vesterntunet etableres som en frittliggende bygning, trukket tilbake fra Vesterngata i sydvest og naboer i sydøst og nordvest. Mot naboer i nordvest og sydøst er byggegrensen satt henholdsvis 8 m og 5 m fra nabogrensen. Det gir ca. 8 m avstand til eksisterende bebyggelse.

Mot Vesterngata reguleres byggegrense 15 m fra vegens senterlinje for å sikre mulighet for eventuell fremtidig utvidelse av Vesterngata, samt for å sikre en visuell ryddighet i plassering av bygg langs gaten.

Bestemmelsene åpner opp for at frittliggende mindre tiltak kan ligge nærmere nabogrensen, for eksempel overdekket sykkelparkering, trapper, støttemurer, frittstående murer og ramper, gjerder og rekkverk. Nedkjøringsrampe til parkering er lagt helt øst på tomten. Rampen er markert med egen bestemmelsessone, med krav om at den skal plasseres innenfor denne.

Foreslått bebyggelse består av fire fløyer som ligger vinkelrett eller vinklet på hverandre. Fløyene danner en åpen karré rundt et sentralt atrium. Bebyggelsen er trukket inn fra Vesterngata, men henvender seg mot gaten med en lav inngangsflyøy. Bebyggelsen trappes etasjevis opp bakover mot elva. Hovedinngang med resepsjon og store åpne oppholdsarealer for beboere og besøkende legges til 1. etasje mot Vesterngata. Fasaden langs Vesterngata gis et åpent og transparent uttrykk.



Figur 33: Perspektiv sør, Heggelund & Koxvold arkitekter, tegning A0-83-02.



Figur 34: Perspektiv øst, Heggelund & Koxvold arkitekter, tegning A0-83-04.





Figur 35: Perspektiv nord, Heggelund & Koxvold arkitekter, tegning A0-83-01.



Figur 36: Perspektiv vest, Heggelund & Koxvold arkitekter, tegning A0-83-04.

### 6.2.3 Bebyggelsens plassering

Det følger av bestemmelsene punkt 4.1.3 at ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene i byggeområdet o\_HOM. Det er her presisert at mindre bygg/konstruksjoner, herunder overdekket sykkelparkering, trapper, trafostasjon og støttemurer, gjerder, rekkverk samt frittstående murer og ramper kan etableres utenfor byggegrensen.



Figur 37: Byggegrenser i byggeområdet o\_HOM1.

Byggegrensen følger ikke hensynssone for Ras- og skredfare H310, som er regulert langs skråning mot Randselva med en sikringssone 20 m fra topp elveskråning. Se også punkt 6.6 om hensynssoner. Dette innebærer at ny bebyggelse kan plasseres innenfor 20 meters sonen fra skråningstoppen. Det er i planen stilt krav om at dersom det skal gjøres tiltak innenfor hensynssonen må behovet for erosjonssikring avklares. Det er som en del av planforslaget utarbeidet rapport om erosjonssikring med tiltaksbeskrivelse. Rapporten beskriver at dersom ny bebyggelse plasseres innenfor hensynssonen må det anvendes "ordnet steinlag" for erosjonssikring. Denne metoden innebærer plassering av steinmasser i et samlet lag med varierende størrelser basert på vannhastigheten. Sikringen hindrer erosjon og forbedrer skråningsstabiliteten.

Det følger av rekkefølgebestemmelse 2.1, at før det kan gis rammetillatelse må behovet for erosjonssikring være avklart, og videre av punkt 2.3, at før det kan gis igangsettningstillatelse må det være gjort tiltak for å hindre erosjon.

#### 6.2.4 Minste uteoppholdsareal

Utbyggingen innebærer en vesentlig reduksjon av tilgjengelig uteareal på bakkenivå. Dette kompenseres med et atrium og takhager/takterrasser.

Det følger av bestemmelse 4.1.6, første avsnitt, at minste uteoppholdsareal skal være minimum 18 m<sup>2</sup> per beboerrom. Bestemmelsene åpner opp for at uteoppholdsarealer kan opparbeides på tak og terreng, men det stilles krav om at minimum 700 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal skal være på terreng. Det er i bestemmelsene presisert at parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal ikke inngår i arealer til uteopphold eller lek.

Bestemmelsene pkt. 4.1.6 stiller videre krav om det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer, samt at området skal utformes med møteplasser og lekearealer som tilrettelegger for møter mellom ulike aldersgrupper, beboerne ved sykehjemmet og andre beboere i nærmiljøet

Skisseprosjektet viser utearealer for dagsenter på bakkeplan mot vest. Det er her vist cirka 420 m<sup>2</sup>. De offentlige uteoppholdsarealene, med prinsipp-plassering for lekeplass, er i skisseprosjektet vist mot sydvest. Det er her vist cirka 350 m<sup>2</sup>. Krav om øvrige utearealer foreslås løses i atrium og på takterrasser. Skisseprosjektet viser takhager på 1.-3. etasje.

For uteområdene i forbindelse med dagsenteret er det krav om skjerming. Dette er sikret i bestemmelsene pkt. 3.6. Se også planbeskrivelsens pkt. 6.2.5 for mer om dette.

Utearealene ligger vestvendt og på tak, og vil få gode solforhold, spesielt på ettermiddag og kveld.

### 6.2.5 Gjerder og murer

Bestemmelsens punkt 3.4 omhandler terrengbearbeiding. Bestemmelsene åpner opp for murer og skjæringer på inntil 4 meters høyde. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at terrenget faller mot Elvegata, hvor der etableres innkjøring til underetasje med økonomigård for varelevering og renovasjon. Det vil her være nødvendig med mur og skjæringer ned mot veien. Det er ikke tenkt omfattende murer eller skjæringer andre steder på tomten.

Bestemmelsenes punkt 3.6 omhandler gjerder. Bestemmelsene åpner opp for at det kan etableres gjerder rundt uteoppholdsarealene i tilknytning til dagsenteret på maksimalt 1,8 meter. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det er krav til skjermet uteoppholdsarealer for beboerne. For øvrige uteoppholdsarealer er det ikke ønskelig med høyde gjerder, og bestemmelsene spesifiserer således at det utover gjerder ved dagsenteret kun er tillat med gjerder mot Vesterngata og naboeiendommer samt som sikringstiltak. Disse gjerdene skal være gjennomsliktige og maksimalt ha en høyde på 1,5 meter.

### 6.2.6 Parkering

#### **Bilparkering**

Som det fremgår av pkt. 4.3.4 tilsier gjeldende parkeringsforskrift at det som minimum skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Ved 13.000 m<sup>2</sup>-BRA av tilsvarer dette 195 parkeringsplasser.

Det er imidlertid vurdert et noe lavere parkeringsbehov for prosjektet. Prosjektets parkeringsbehov er vurdert å være 120 biloppstillingsplasser.

Behovet for bilparkering i prosjektet er vurdert basert på følgende:

- Behovet for parkeringsplasser til ansatte, pårørende og besøkende har fremkommet gjennom en brukerprosess med brukerkoordinator i prosjektet (leder fra Helse og omsorg) og prosessveileder (rådgiver).
- Det er gjort en reell vurdering av behovet med bakgrunn i erfaringer fra Heradsbygda omsorgssenter. Behovet er vurdert basert på antall ansatte, besøkende/pårørende. I tillegg er det gjort vurderinger opp mot sammenlignbare omsorgssenter i andre kommuner når det gjelder bruk av bydelskafé/storstue mm.
- Behovet er og vurdert med tanke på å oppnå en ønsket bruk av bygget. Dette bygget er tenkt å være et «nærmiljøsentersenter» og en møteplass/tilbud for hjemmeboende eldre i hele kommunen. I tillegg vil det være en stor andel pårørende som har lang reisevei. Bygget har i tillegg en «storstue» hvor det er mulig å gjennomføre møter og felles aktiviteter for andre enn brukere/ansatte ved omsorgssenteret.
- Kollektivtilbudet i Hønefoss har begrensninger og dersom man skal oppnå tiltenkt bruk av bygget er det vurdert nødvendig å kunne tilby en viss andel parkeringsplasser.
- Det er vurdert å være behov for ca. 60 parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til bygget. Disse plassene er tiltenkt besøkende til omsorgssenter og bydels kafé/storstue, pårørende og evt. ansatte som av helsemessige årsaker trenger å parkere nært bygget.
- Maks belastning for parkering vil være i vaktskiftet. Dette inntreffer 1 time, to ganger i døgnet gjennom hele uken. Vaktskiftet krever ca. 45 ekstra parkeringsplasser. Prosjektet vil derfor se på en mulighet for å etablere parkeringsplasser for ansatte som kan benyttes av andre i perioder av døgnet hvor de ikke er i bruk (parkering i sentrum/ innfartsparkering el).
- Prosjektet har vurdert at de fleste ansatte vil ha behov for parkeringsplass, men enkelte ansatte som ikke jobber turnus og som bor i sentrum/ eller sentrumsnært kan muligens klare seg uten parkering.

Gjennom skisseprosjektet og reguleringsplanprosessen er det avklart at det maksimalt er plass til 12 parkeringsplasser på bakkeplan samt 43



parkeringsplasser i kjeller, dvs. totalt 55 parkeringsplasser innenfor felt o\_HO1. Basert på dette er det i bestemmelsen punkt 4.1.7 satt krav om minimum 10 parkeringsplasser og maksimalt 55 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Videre er det i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal løsning for den delen av parkeringsbehovet som ikke kan løses på egen tomt, være avklart.

Ytterligere parkeringsarealer må løses i en egen prosess, og dersom det er påkrevd, reguleres i en egen planprosess. Det er foreløpig vurdert at aktuelle alternativer for opparbeidelse av resterende parkeringsplasser kan være:

- Parkeringsarealene ved Glade Hjul, Torvgata 8: Her er det estimert mulighet for at det kan etableres inntil 95 biloppstillingsplasser for prosjektet. Parkeringsarealene ligger cirka 500 meter (7 minutters gange) fra Vesterntunet.
- Vesterngata 24: Eiendommen er ervervet av kommunen. Eiendommen ligger som en av de nærmeste naboene til Vesterntunet. Det er vurdert at det her kan etableres inntil 25 parkeringsplasser på bakkeplan.
- Tippen ved Hønefoss bru: Eksisterende parkeringsplasser ved Tippen vil kunne inngå som en del av parkeringsbehovet for Vesterntunet. Tippen ligger cirka 1,1 km fra planområdet (cirka 15 minutters gange).

Det anbefales at det parallelt med videre behandling av reguleringsplanen for Vesterntunet påbegynnes en egen prosess for å opparbeide restbehovet.

Ved etablering av parkeringskjeller i deler av bygget (ca. 40 plasser) og mulighet for å etablere parkering på nylig ervervet nabotomt vil det være mulig å etablere ca. 70 plasser i umiddelbar nærhet av bygget. Dette vil være tilstrekkelig for å løse behovet for besøkende, pårørende og deler av ansattparkering. Resterende behov for ansattparkering kan løses på kommunalt eide tomter innenfor rimelig nærhet til bygget (maks 10- 15 min gange).

For prosjektet er det vurdert som positivt at det etableres noe parkering for Vesterntunet i tilknytning til allerede etablerte kommunale parkeringsplasser. Dette med bakgrunn i følgende:

- Plasser utover de 60 plassene som bør ligge nært bygget, er tiltenkt øvrige ansatte som vil kunne parkere noe lenger unna bygget, men fortsatt innenfor kort gåavstand, noe som eksempelvis tomtene ved «Glade hjul» og «Tippen» oppfyller.

Helse og omsorg mener et godt parkeringstilbud for de ansatte vil være et viktig premiss for ansatte, dette også med tanke på rekruttering av fremtidige helsearbeidere.

- Det er en viss usikkerhet med tanke på antall parkeringsplasser som er nødvendig å etablere ved bygget, spesielt med tanke på antall besøkende. Det vil derfor være viktig å ha fleksibilitet rundt dette. Dersom det ikke blir behov for det antall besøksplasser som prosjektet har utredet, vil de kunne benyttes av ansatte og man kan nedjustere antall plasser på andre tomter. Løsningen slik den er foreslått i reguleringsplanen gir den nødvendige fleksibiliteten til dette.
- Løsningen sikrer parkeringsbehovet, samtidig som parkering som ikke er i direkte tilknytning til bygget kan bidra til å redusere bilbruken og oppfordre til bruk av sykkel/kollektivtrafikk. Løsningen gjør det mulig å begrense antall parkeringsplasser frem til reelt behov er avklart. Dette kan løses ved en trinnvis utbygging eller oppmerking av plasser.

### **Sykkelparkering**

Det stilles i planen krav om 0,4 sykkelparkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup>-BRA. Dette tilsvarer 52 sykkelparkeringsplasser.

Sykkelparkeringsplassene må plasseres i kjeller eller nær inngangspartier, og bestemmelsene stiller krav om at minst 50 % av sykkel-/sparkesykkelparkeringsplassene skal være under tak, og at det skal tilrettelegges for ladepunkt for el-sykler og plass til vask og stell av sykler. Minimum 10 % av parkeringsplassene for sykkel/sparkesykkel skal utformes på en slik måte at den kan romme lastesykkel og sykkelvogn med lengde- og breddekrav på 3,5 m x 1,2 m.

## **6.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **6.3.1 Adkomst**

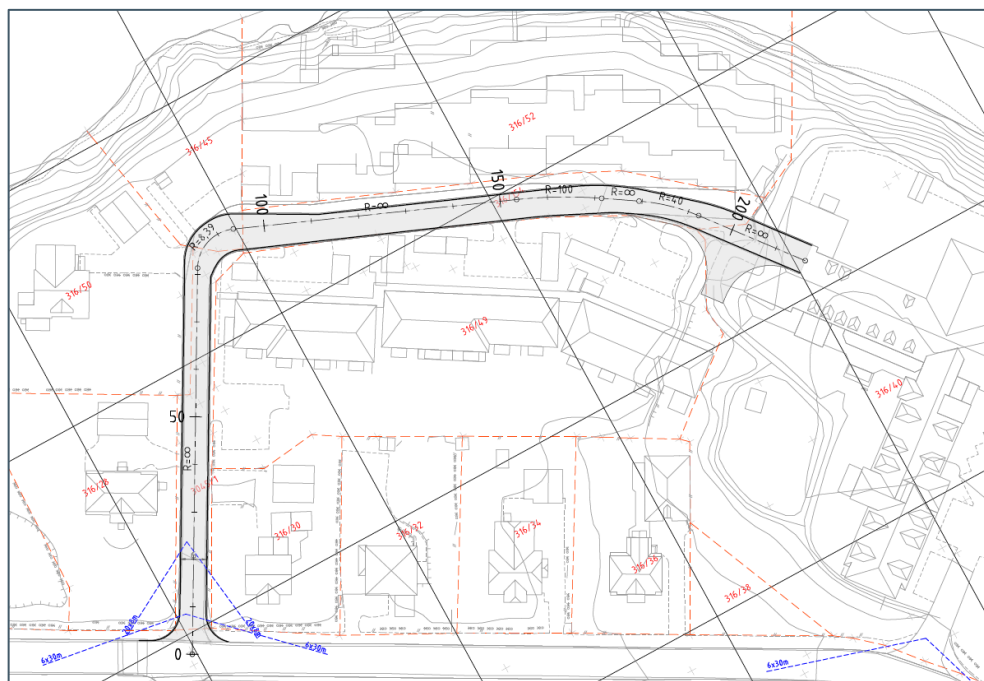
Kjøreatkomst til omsorgssentret vil være fra Vesterngata og Elvegata. Hovedadkomst for gående, syklende og kjørende blir fra Vesterngata, på samme sted som i dag. Adkomst til parkeringskjeller blir fra rampe fra Vesterngata. Parkeringsrampen er tegnet inn på plankartet med bestemmelsesområde #2, Det følger av bestemmelsene at rampen skal etableres innenfor denne sonen.

Ny interne gangforbindelser rundt omsorgssentret gir mulighet for gjennomgang for gående og syklende til Elvegata og Vestvangveien. Se også eget avsnitt om ny gangveg til Vestvangveien, punkt 6.3.3.

Elvegata vil bli benyttet til varelevering og renovasjon for Vesterntunet. Det er lagt opp til at varetransport og avfallshåndtering skjer til egen økonomigård i omsorgssentrets kjelleretasje.

### 6.3.2 Elvegata

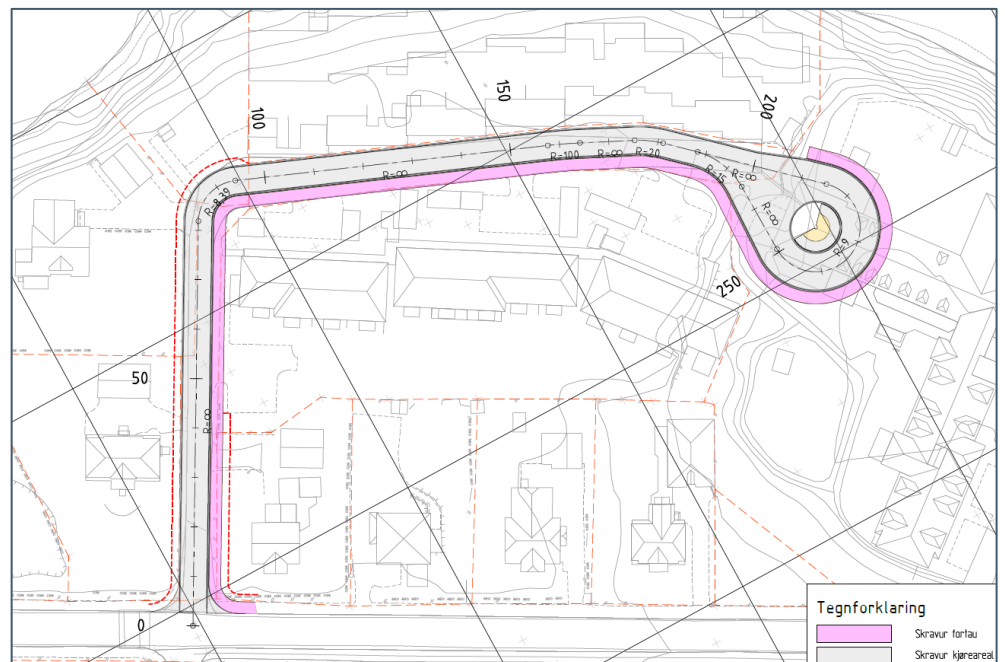
Elvegata har varierende standard og er stedvis utflytende. For å tilrettelegge for varelevering og renovasjon foreslås utvidet kjørebane i deler av Elvegata og tilrettelegging for snumulighet/varelevering/renovasjon i form av en vendehammer i enden av Elvegata.



Figur 38: Foreslått utbedring av Elvegata. Kilde: COWI vegtegnings C01.

I planarbeidet har det vært vurdert å benytte Elvegata som eneste adkomst til parkeringskjeller. Elvegata ligger omtrent en etasje lavere enn første etasje i omsorgssenteret. Med innkjøring fra enden av Elvegata ville man slippe nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren, som legger beslag på verdifullt uteareal. Løsningen ville imidlertid gi en vesentlig trafikkøkning i Elvegata. Selv om det ikke er snakk om veldig store trafikk tall, ville det være en dobling eller tredobling i forhold til dagens situasjon. Dagens utforming og bruk av Elvegata, med blandet trafikk, parkering i gaten og mange avkjøringer, gjør den lite egnet for en slik trafikkøkning. Kompenserende tiltak, som fortau, er krevende å få til uten store inngrep og kostnader. Løsning som vist i illustrasjonen nedenfor, ville innebære at boligene på nordsiden av Elvegata fikk avkjøring rett ut i gaten, med dårlig sikt. Alternativt, med fortau på nordsiden av gaten, ville det bli mange avkjøringer over fortauet. Begge alternativer gir mange potensielle konfliktpunkter mellom kjørende i

gaten og gående og kjørende til boligene. Beboernes bruk av gaten til parkering ville ikke kunne videreføres i noen av alternativene.



Figur 39: Tidlig tegning av Elvegata med fortau. Løsningen er forkastet. Kilde: COWI.

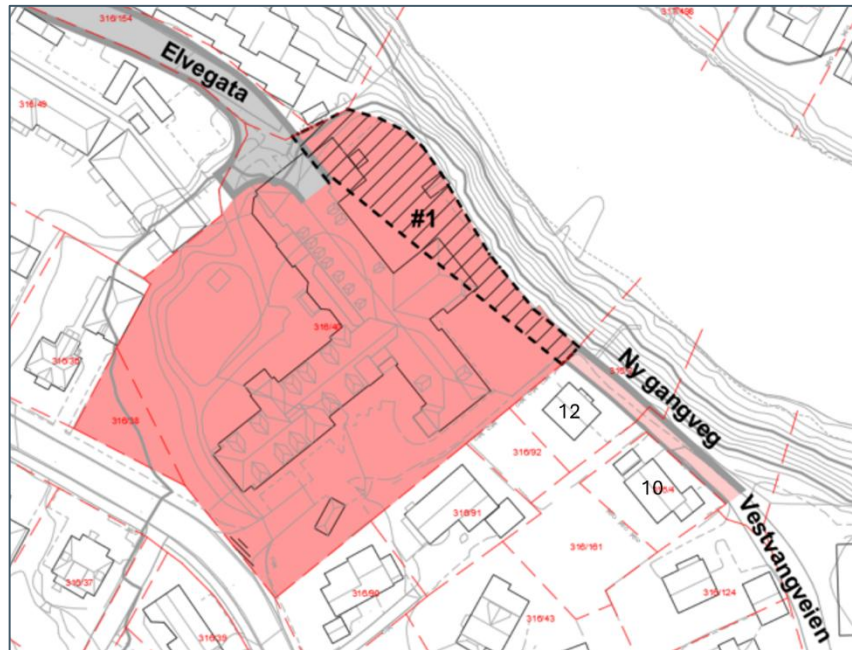
### 6.3.3 Ny gangveg

I reguleringsplanen er det lagt inn en ny gangforbindelse mellom Vestvangveien og Elvegata.

I fortsettelsen av Vestvangveien, langs eiendommen Vestvangveien 10 og gjennom Vestvangveien 12, reguleres dagens adkomst til eiendommene som en offentlig tilgjengelig gangveg (felt o\_GG), hvor kjøring til eiendommene Vestvangveien 10 (316/4) og Vestvangveien 12 (316/3) tillates. Det er skrevet inn i rekkefølgebestemmelsens pkt. 2.3 at gangveien skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Videre, gjennom Vesterntunet, i bestemmelsesområdet angitt med «#1», skal det anlegges veg, gangveg eller sti, som del av tilrettelegging for allmenn ferdsel gjennom området. Turløypen skal ha fast dekke og egne seg for personer med rullestol eller rullator.





Figur 40: Ny gangforbindelse mellom Vestvangveien og Elvegata. Illustrasjon: COWI.

### 6.3.4 Utforming av vegger

Elvegata reguleres til offentlig vei og skal opparbeides i henhold til Ringerike kommunes veinorm. Krysset Elvegata / Vesterngata og avkjøringen fra Vesterngata (hovedadkomsten) skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok N100.

Det reguleres annen veggrunn – tekniske anlegg langs Elvegata og ny offentlig gangvei fra Vestvangveien til Vesterntunet. Arealet benyttes til grøfter og sidearealer. Eierform skal følge vegen som veggrunnen ligger ved, det vil si offentlig eierform langs o\_KV1 (Elvegata) og langs gangveg o\_GG.

Bestemmelsenes pkt. 2.2 sikrer at gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for offentlig veg, fortau, gangveg og vann- og avløpsnett.

## 6.4 Grønnstruktur

Elvekanten reguleres til naturområde (felt GN). Området består av skråningen langs Randselva med eksisterende vegetasjon. Innenfor felt NSV tillates etablering av erosjonssikring. Etter inngrep skal området reetableres som et naturlig vegetasjonsbelte.

## 6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

En del av Randselva reguleres i planen. Området reguleres til naturområde i vassdrag (felt NSV). Innenfor felt NSV tillates etablering av erosjonssikring.

## 6.6 Hensynssoner

### 6.6.1 Rød sone iht. T-1442

Rød støysone omfatter en mindre del av planområdet i vest. Støysone gjelder for eksisterende situasjon uten tiltak.

### 6.6.2 Gul sone iht. T-1442

Gul støysone omfatter et område i vest, ca. 30 meter inn på planområdet. Støysone gjelder for eksisterende situasjon uten tiltak.

### 6.6.3 Ras- og skredfare (H310)

Hensynsone H310 omfatter skråning mot Randselva og en sikringsone 20 m fra topp elveskråning. Dersom det skal gjøres tiltak innenfor hensynssonen må behovet for erosjonssikring avklares. Det følger av rekkefølgebestemmelse 2.1, andre avsnitt, at før det kan gis igangsettingstillatelse må det gjøres tiltak for å hindre erosjon innenfor hensynssonen.

### 6.6.4 Flomfare (H540)

Hensynsone H540 omfatter faresone for flom iht. 1000 års flom. Flomsonen ligger på kote 72.

### 6.6.5 Hensyn grønnstruktur (H540)

Hensynsone H540 omfatter flere trær. Alle trærne er registrert og vurdert. Se vedlegg *Registrering av vegetasjon og tilstandsvurdering av trær* (COWI mai 2024). Trærne er også innmålt. Ved utbygging innenfor felt o\_HOM skal minst 10 av trærne innenfor hensynssonen bevares.

## 6.7 Miljøoppfølging

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal utarbeides et miljøprogram (beskriver overordnede miljømål) og en miljøoppfølgingsplan (beskriver detaljerte tiltak). Dette skal gjøres i henhold til norsk standard NS 3466. NS 3466 beskriver en systematikk og en mal for utarbeidelse og bruk av miljøprogram og -

oppfølgingsplaner for ytre miljø fra planlegging til riving og sanering. Bestemmelsenes pkt. 2.2 sikrer at miljøoppfølgingsplan sendes inn og skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

## 6.8 Universell utforming

Byggteknisk forskrift (TEK17) ivaretar krav om tilgjengelighet i ny bebyggelse. Ny bebyggelse med uteområder skal oppføres i henhold til TEK17. Universell utforming av planlagt bygg beskrives derfor ikke her.

Området er planlagt med hovedadkomst fra Vesterngata. Det gjør det lett for besøkende å orientere seg og finne frem. Nedkjøring til parkeringskjeller er også plassert slik at den er lett å finne. HC-parkering er gunstig plassert, like ved hovedinngangen.

Det meste av utearealet er relativt flatt og lett tilgjengelig. Innkjøringen til varemottak i kjeller (fra enden av Elvegata) ligger 6,5 m lavere enn første etasje. Dette gjør det vanskelig å få til en sammenhengene, universelt utformet, gangforbindelse rundt hele huset.

Bussholdeplassene i Vesterngata er ikke universelt utformet. Både bussholdeplasser og forbindelsen mellom Vesterntunet og bussholdeplassene ligger utenfor planområdet.

Ny gangforbindelse fra Vesterntunet til Vestvangveien forutsettes å få universell utforming.

## 6.9 Kulturminner

All eksisterende bebyggelse i planområdet forutsettes revet. Tidligere Hønefoss sykehjem er ikke registrert med verneverdi. Eksisterende trafo på omsorgssenterets tomt er vurdert å ha middels verneverdi. Ingen av bygningene har annet enn lokal verdi. Planen berører ikke regionale eller nasjonale kulturminner.

Sannsynligheten for å finne eldre, automatisk fredete kulturminner er liten, fordi det meste av planområdet har vært berørt av bygge- og anleggsarbeid i nyere tid. I reguleringsbestemmelsene er det likevel lagt inn en forutsetning om å følge bestemmelsene i kulturminneloven, dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner. Dette er gjort etter ønske fra Viken fylkeskommune ved innspill til varsel om oppstart.

## 6.10 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det tidligere sykehjemmet er tilknyttet offentlig vann og spillvann i Vesterngata. Det er forventet økt forbruk av vann og økt tilførsel av

spillvann som følge av utbygging. Det forventes at nytt bygg skal sprinkles.

Det forutsettes at eksisterende infrastruktur har kapasitet til økt tilførsel av spillvann, som følge av utbyggingen. Det ligger fellesledninger for avløp i Elvegata og Vesterngata. Prosjektet i seg selv utløser ikke behov for separering, men det er noe som ideelt sett bør gjøres.

Vannledningen er fra 1938 og moden for utskifting. Det er nødvendig å gjøre utbedringer for å få tilstrekkelig med slukkevann til det nye omsorgssenteret.

To alternative løsninger for ny vannledning frem til tomten, er beskrevet. Alternativ A er fra sydøst og alternativ B fra vest. I tillegg til vannledning frem til tomten, er det behov for en fortsettelse frem til ny brannkum i enden av Elvegata. Et naturlig alternativ vil være å legge denne vannledningen i byggegroppen, rundt bygget. Alternativ kan den legges i Elvegata.

Alternativene er nærmere beskrevet i *Temarapport – vann og spillvann* (COWI mai 2024). Rapporten og tilhørende plantegning følger som vedlegg til reguleringsplanen. Reguleringsplanen legger ikke føringer for hvilke alternativer som skal velges. Fornyelse av ledningsnett vil innebære arbeid utenfor planområdet. Hvilke løsninger som er mest hensiktsmessig for byen, blir opp til Ringerike kommune å beslutte.

Bestemmelsenes pkt. 2.2 sikrer at gjør det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for offentlig veg, fortau, gangveg og vann- og avløpsnett.

## 6.11 Luftforurensning

Det er utarbeidet en egen temarapport «Temarapport luftkvalitet, Vesterntunet», COWI, 05.04.2024. Det er i rapporten vurdert at luftkvaliteten omkring Vesterngata 18 er tilfredsstillende, vurdert etter sonegrensene i retningslinje T-1520. Det kan likevel ikke utelukkes at den sørlige delen av planområdet, i perioder og år med ugunstige meteorologiske spredningsforhold, kan grense mot eller ligge i gul sone. Basert på anbefalingen i rapporten er følgende avbøtende tiltak regulert inn:

- > Bestemmelsene sikrer at mesteparten av uteoppholdsarealene plasseres på nordsiden av bygget. Med dette vil bygningskroppen fungere som en skjerm mot forurensning fra Vesterngata. Dette er sikret i bestemmelsenes punkt 4.1.6.
- > Friskluftinntak plasseres på tak. Bestemmelsene pkt. 4.1.4 sikrer mulighet for plassering av luftinntak på tak.



## 6.12 Lokal overvannshåndtering

Som vedlegg til reguleringsplanen følger en egen *Temarapport overvann* (COWI april 2024). Nytt omsorgssenter innebærer at en større del av tomten vil bli bebygd, og arealer utomhus reduseres. Dette vil medføre en større andel tette flater og følgelig økt avrenning.

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, i tråd med gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune. Trinn 1 og 2 skal løses gjennom permeable overflater, tilstrekkelig jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og/eller utearealer. Det skal fortrinnsvis benyttes åpne blågrønne løsninger med stedegne arter som ivaretar naturmangfold, klimatilpasning og gode byroms- og uteromskvaliteter.

Trinn 3 skal være trygg vannvei i overvannsledning til Randselva, tilstrekkelig langt ut så det ikke kommer i konflikt med erosjonstiltak ved elvekanten. Det skal tilstrebes å rense så mye som mulig av partikler, plast og næringsstoffer før overvannet går til elva, jf. EUs avløpsdirektiv. Restutslippet må vurderes i forhold til samlet belastning på vannforekomsten.

En helhetlig plan for overvann, som viser situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene for overvannshåndteringen, skal innarbeides i (eller følge som vedlegg til) overordnet disposisjonsplan. I planen skal det redegjøres for:

- > Eksisterende og nye vannveier.
- > Behov for, og plassering av infiltrasjonsflater. (vegetasjonssoner/plen/regnbed/grus/grønt tak, osv.).
- > Behov for, og plassering av fordrøyning.
- > Behov for, og plassering av flomveier, herunder overvannsledning til elva.
- > Rensing av overvannet (se over).
- > Virkninger av nærføring mellom vannveier og bygg- og anleggstiltak.
- > Hvordan overvannshåndteringen gir merverdi for nærmiljøet, naturmiljø og klimatilpasning

Arealbruk, høydesetting, grønstruktur, terreng- og overflateutforming samordnes med løsninger for overvannshåndtering og flomveier. Overvannsrelatert arealbruk må fremgå av disposisjonsplanen sammen med øvrig arealbruk.

Dette følger av bestemmelse 3.2.

## 6.13 Plan for avfallshenting

I omsorgssenterets nordvestre del er det planlagt et område for varemottak og avfallshåndtering, kalt «økonomigård» i skisseprosjektet. Økonomigården ligger i kjelleren og får adkomst fra enden av Elvegata. Det er lagt inn en vendehammer i Elvegata, hvor bilene kan snu før de rygger inn i kjelleren.

## 6.14 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Risiko og sårbarhet (ROS) er utredet som en del av planarbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalysen (COWI mai 2024) er vedlagt planforslaget. Nedenfor kommenteres avbøtende tiltak som er foreslått i ROS-analysen.

### 6.14.1 Natur- og miljøforhold

#### **Områdeskred**

Forslag til tiltak:

- Utredning av fare for områdeskred
- Eventuelle aktuelle sikringstiltak i tråd med utredning
- Fastsette hensynssoner og bestemmelser for å sikre utbyggingen mot områdeskred.

Fare for områdeskred er utredet, *Geoteknisk rapport - vurdering av områdestabilitet* (Afry 2024) følger som vedlegg til planforslaget. Rapporten konkluderer med:

*Området er ikke innenfor en registrert kvikkleiresone. Kvikkleiresone nr. 867 Stølandet ligger ca. 400 m fra planområdet. Sonen er registrert med faregrad lav og konsekvens meget alvorlig.*

*Det er planlagt et omsorgsbygg og tiltaket havner derfor i Tiltakskategori K4.*

*Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et løsneområde for områdeskred da det ikke er påtruffet kvikkleire eller sprøbruddsmateriale på området. Lokalstabiliteten i byggegrop og ned mot Randselva må allikevel ivaretas i prosjekteringsfasen.*

*Dersom det skulle gå et skred i høydedraget ved Vesternbakken så vil ikke et potensielt skred nå Vesterntunet pga. avstanden (ca. 400 m fra skråningsfot).*

*Områdestabilitetsvurderingen avsluttes i steg 5, da det ikke er risiko for områdeskred på tiltaksområdet, hverken løsneområde eller utløpsområde. Lokalstabiliteten ned mot Randselva og byggegrop må allikevel ivaretas i prosjekteringsfasen.*

## Flom

Forslag til tiltak:

- I forbindelse med reguleringsplan for Hønefoss omsorgssenter skal flomfare utredes.

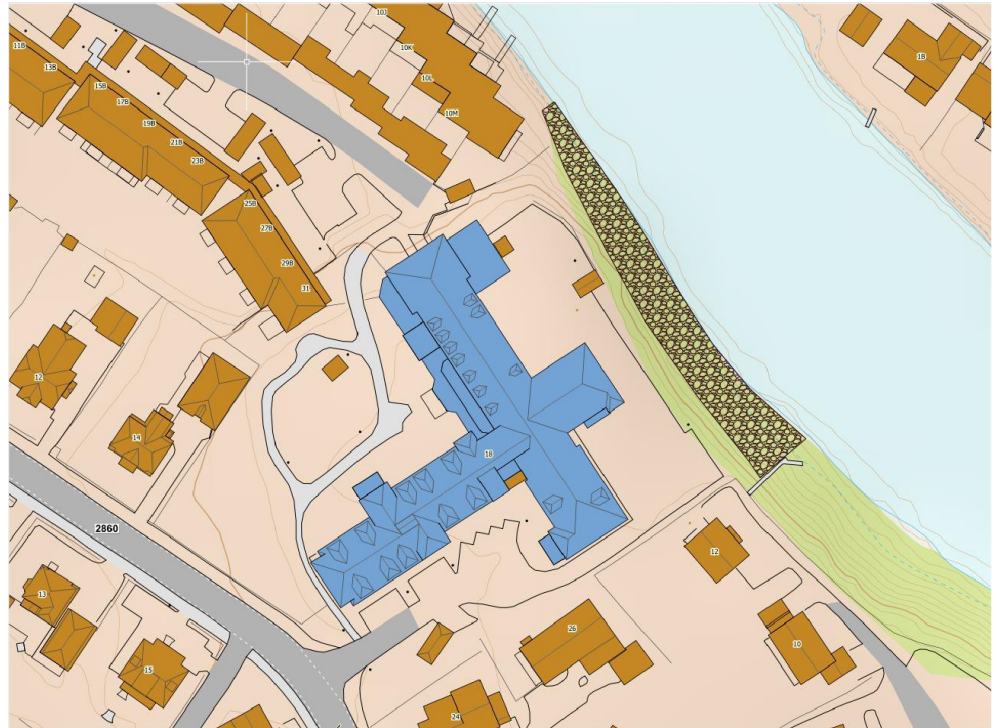
Fare for flom er utredet, *Temarapport flom* (COWI 2024) følger som vedlegg til planforslaget. Rapporten konkluderer med:

*Flomberegningene for Randselva er basert på tidligere flomberegninger for Storelva, utført av NVE i 2003 (NVE, 2003). Disse beregningene er oppdatert med nye data, med størst fokus på flommen Hans i 2023. Resulterende dimensjonerende flomverdier for en 1000-årsflom med 10% sikkerhetsfaktor i Randselva er på 616 m<sup>3</sup>/s. Denne flommen kombinert med en 1000-årsflom med 10% sikkerhetsfaktor i Storelva på 2156 m<sup>3</sup>/s, gir en dimensjonerende vannstand på maksimalt 71,8 moh. i elveløpet som strekker seg langs det eksisterende sykehjemmet som ligger der i dag.*

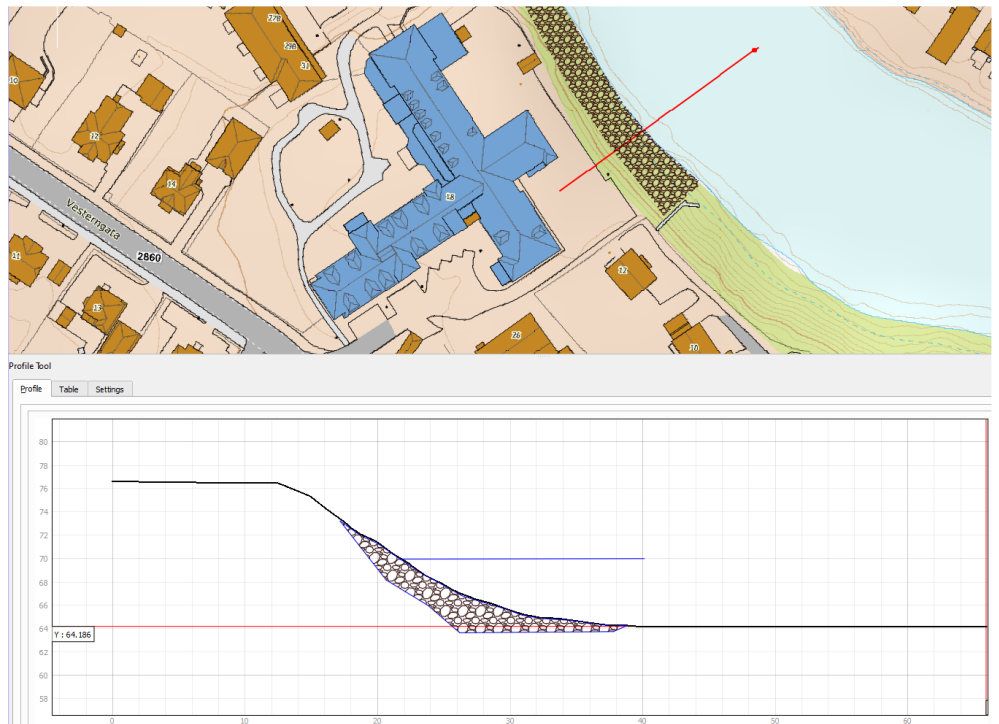
*Kravet fra TEK 17 er at avstanden til erosjonsutsatt elvekant bør være minst like stor som høyden på elvekanten og ikke under 20 meter. Dersom vassdraget sikres mot erosjon, kan avstanden være mindre. Vannstanden ved en 1000-årsflom med 10% sikkerhetspåslag ligger ca. 4,8 meter under dagens eksisterende bygg, og 13 meter unna i lengderetning. Hastighetene innenfor sikkerhetssonen for erosjon er lav, men en nærmere vurdering av de stedlige løsmassene i elveskråningen bør utføres for vurdering av erosjonsfaren og eventuelle behov for sikring.*

## Erosjonssikring

Erosjonsvurderinger er utført. Rapporten *Erosjonsvurdering, 10045 Vesterntunet* (Afry 2024) følger som vedlegg til planforslaget. Rapporten viser en prinsipptegning for hvordan elvebunnen og skråningen kan sikres mot erosjon ved og langs omsorgssenteret. Det følger av rekkefølgebestemmelse 2.1, andre avsnitt, at før det kan gis igangsettingstillatelse må det gjøres tiltak for å hindre erosjon innenfor hensynssonen.



Figur 41: Utstrekning av erosjonssikring i plan. Kilde: HYD\_Rap01\_Erosjonsvurdering, 10045 Vesterntunet (Afry 2024)



Figur 42: Forming av steinlag ved skråningen. Kilde: HYD\_Rap01\_Erosjonsvurdering, 10045 Vesterntunet (Afry 2024)

**Overvann / urban flom**  
Forslag til tiltak:



- Flomveier i Elvegata må hensyntas og eksisterende overvannshåndtering må vurderes.
- Det skal utarbeides egen temarapport for VA og overvann.

Det er utarbeidet egne temarapporter for overvann og for vann og spillvann. *Temarapport overvann* (COWI 2024) og *Temarapport vann og spillvann* (COWI 2024) med tilhørende plantegning *Vann, avløp og overvannshåndtering* (COWI 2024, tegning H10), følger som vedlegg til planforslaget. Se kapittel 6.11 *Lokal overvannshåndtering*.

### **Radon i grunnen**

Forslag til tiltak:

- Radonsperrer og tiltak i nye bygg basert på kunnskap om stråling på tomt jf. TEK 17.

Det er ikke behov for egne reguleringsbestemmelser om radon. Krav om sikring mot radon er dekket av byggteknisk forskrift TEK 17 § 13-5 *Radon*.

## 6.14.2 Menneskeskapte forhold

### **Akutt forurensning**

Risiko for akutt forurensning er knyttet til transportulykke på vei. I ROS-analysen er det ikke foreslått relevante tiltak eller mulig oppfølging i arealplanleggingen mot denne risikoen.

### **Støy og støv; trafikk**

Forslag til tiltak:

- Ved vurdering av støy skal Klima- og miljødepartementers Veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442 følges ved planlegging av ny bebyggelse eller virksomhet.
- Ifølge T-1442/2021 bør beboerrom ved planlegging av helsebygg for langtidsopphold innenfor støysone, behandles som en boenhet og kvalitetskriterier oppfylles. Alle beboere bør ha vindu mot stille side. I tilfeller hvor det aksepteres at beboerrom etableres ensidig mot dempet fasade bør det legges vekt på høy kvalitet ved utforming av avbøtende, støydempende tiltak.

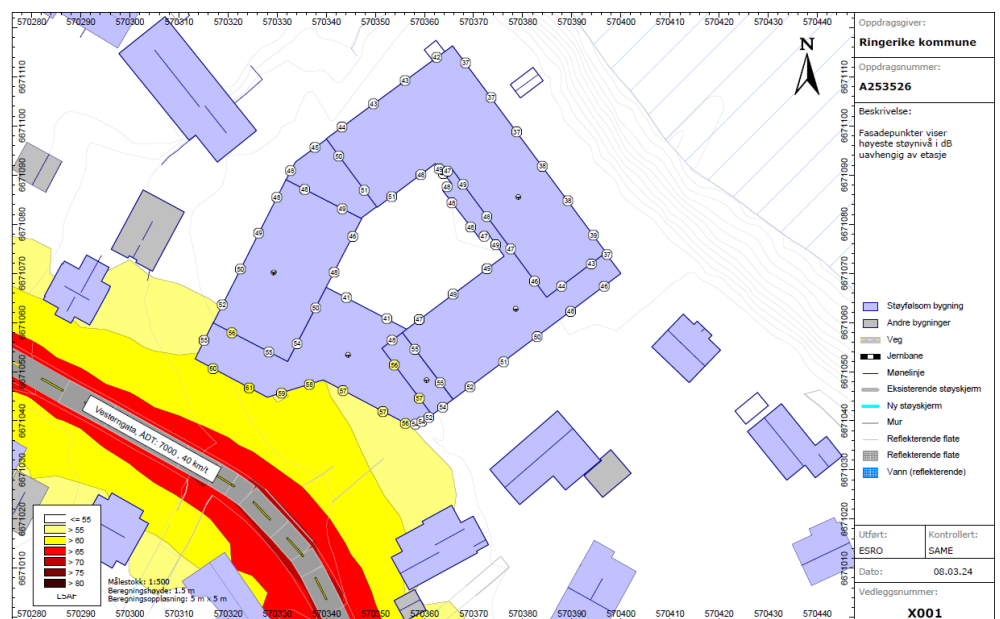
Støy er utredet og grenser for støynivå på uteoppholdsareal og innendørs er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. *Temarapport støy* (COWI 2024) følger som vedlegg til planforslaget. Støysoner i henhold til T-1442 er beregnet og vist i støysonekart i vedlegg til rapporten. Det er i tillegg angitt krav og anbefalinger for å imøtekomme anbefalinger til grenseverdier og kvalitetskriteriene i retningslinjene.

Kun fasade mot sør vil være utsatt for støy over grenseverdien. Soverom/beboerrom bør derfor ikke plasseres ensidig med vindu mot disse fasadene. Uteplass på tak over 1. etasje mot sør må skjermes for at hele uteplassen skal ha tilfredsstillende støyforhold. Det må derfor

etableres tett skjerm mot Vesterngata. Høyden på tett skjerm må minst være 1,2 meter over gulv/tak.

Innendørs støynivå er ikke vurdert. Det vurderes likevel at tilfredsstillende støynivå innendørs kan oppnås med standard vegger og vindu, som tilfredsstiller krav beskrevet i rapporten. Krav til lydisolasjon for de mest utsatte rommene må vurderes nærmere når endelig planløsning foreligger.

Støynivå i nattperioden er beregnet og vurdert. Kravet gjelder i de tilfeller hvor grenseverdien overskrider ti ganger i løpet av natten. Kravet gjelder kun for fasade mot sør i første etasje. Vindu til soverom/beboerrom må derfor ikke plasseres her.



Figur 43: Støysonekart, utbygget situasjon 2035. Kilde: Temarapport støy, vedlegg X001, COWI 2024.

### Ulykke i av-/og påkjørsler

Forslag til tiltak:

- Forbedret utforming av avkjørsler.

Krav til avkjørsler er innarbeidet i planforslaget. Det er også regulert vendehamner i enden av Elvegata, som skal gi ryddigere forhold for å snu.

### Ulykke med myke trafikanter

Forslag til tiltak:

- Håndbok N100 vil ligge til grunn for gateutformingen.
- Trafikksikkerhetstiltak som forebygger ulykker med myke trafikanter.

Planforslaget foreslår utbedring av Elvegata. Se omtale i kapittel 6.3.2 *Elvegata*.

### **Ulykke ved anleggsgjennomføring**

Forslag til tiltak:

- Utarbeidelse av en Sikker jobb-analyse (SJA) eller tilsvarende.

Dette må følges opp i byggefasen. Det er ikke behov for egne reguleringsbestemmelser om dette.

### **Beredskapssituasjon**

Forslag til tiltak:

- Brannseksjonerings sikres gjennom hele bygget for horisontal rømning.
- Uttak til for slokkevann i tillegg til uttak som ligger i Vesterngata.
- Stigeledning i trappeløp.
- Kjørbar adkomst til alle brannseksjoner.
- Nødstrømsaggregat

Planforslaget sikrer vannforsyningen utbedres for å få tilstrekkelig med slokkevann. Det er som en del planforslaget utarbeidet plan for VA og overvann. Planen viser nye brannvannsuttak. Videre er det i bestemmelsene sikret at før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for offentlig veg, fortau, gangveg og vann- og avløpsnett. Tiltaket er planlagt med kjørbare adkomst til alle brannseksjoner, men dette er ikke regulert i planen, og forventes fulgt opp i videre prosjektering.

## **6.15 Rekkefølgebestemmelser**

Planen stiller følgende krav knyttet til rekkefølge:

### **Før rammesøknad:**

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg, skal det foreligge miljøprogram som er godkjent av kommunen, jf. nr 3.5.

Før det gis rammetillatelse skal nødvendige erosjonssikringstiltak prosjekteres.

### **Før igangsettingstillatelse:**

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for offentlig veg, fortau, gangveg og vann- og avløpsnett. Før det gis igangsettingstillatelse skal miljøoppfølgingsplan sendes inn og godkjennes av kommunen.

### **Før brukstillatelse:**

Parkeringsbehovet for felt o\_HOM er vurdert å være maksimalt 120 parkeringsplasser. Felt o\_HOM vil ved full utbygging ha underdekning for parkering på egen tomt. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal løsning for den delen av parkeringsbehovet som ikke kan løses på egen tomt, være avklart.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o\_HOM skal vendehammer i Elvegata være opparbeidet i henhold til vedtatt plankart. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o\_HOM skal gangveien o\_GG være opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o\_HOM skal gangveien i #1 mellom omsorgssenteret og elva være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt o\_HOM må det gjøres tiltak for å hindre erosjon innenfor hensynssone H310.

**Før ferdigattest:**

Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenteres klimagassberegninger for de faktiske utslippene.



## 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Overordna planer

#### 7.1.1 Fylkeskommunale planer

Planforslaget legger opp til gjenetablering av eldreomsorg i Vesterngata 18. Vesterntunet ligger i etablert byggeområde i ytre sentrumssone i Hønefoss, med kort vei til Hønefoss sentrum. Plasseringen av tiltaket er i tråd med overordnede mål om et sterkt og bærekraftig Buskerud med byer og tettsteder med gode levekår, reduserte klimagassutslipp og mindre transportbehov.

#### 7.1.2 Kommunale planer

Planforslagets formål er i tråd med kommunens arealstrategi og kommuneplanens arealdel. Planens formål og tomtens beliggenhet gir positive konsekvenser for kommunens prioriterte bærekraftmål.

Planen legger til rette for økt utnyttelse av en tomt som har vært brukt til helse- og omsorgsformål i mer enn hundre år. Dette i tråd med føringer i kommuneplanens samfunnsdel om at allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder, og at fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.

Planforslaget sikrer at det kan etableres 88 moderne omsorgsplasser, som vil være med på å møte økningen i antall eldre i kommunen. Behovet for omsorgsplasser er stort, og vil stige svært raskt de neste årene.

### 7.2 Landskap

Det nye omsorgssenteret vil bli det største bygget på Vesterntangen, slik som også dagens sykehjem er. Omsorgssenteret vil således være et synlig bygg, som vil markere seg i landskapet. Hovedtrekkene i terrenget blir som i dag, men bygningsmassen vil dekke en større del av tomten. Vegetasjonsbeltet mot elvekanten vil bli fjernet i forbindelse med byggingen. En del av de store trærne ut mot Vesterngata vil også måtte fjernes. Planen sikrer bevaring av minimum 10 av de eksisterende trærne i dagens hageanlegg (hensynssone H540).

Reguleringsplanen bygger på foreliggende skisseprosjekt, som legger opp til en nedtrapping av bebyggelsen mot Vesterngata. Sett fra Elvegata og fra Holttangen, vil bygningen være fire etasjer høy og

fremstå som et stort volum, mens den fra Vesterngata vil fremstå med et mer variert uttrykk.



Figur 44: Langsnitt AA, Heggelund & Koxvold arkitekter, tegning A0-21-04.



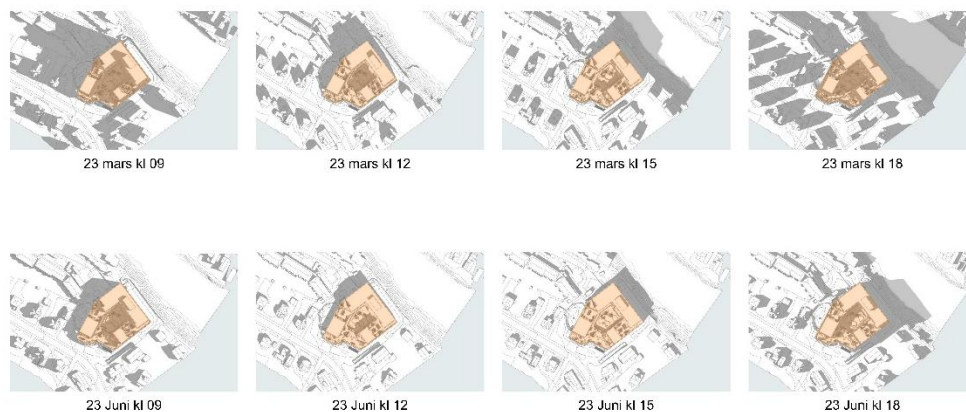
Figur 45: Langsnitt BB, Heggelund & Koxvold arkitekter, skisseprosjekt, tegning A0-21-04.



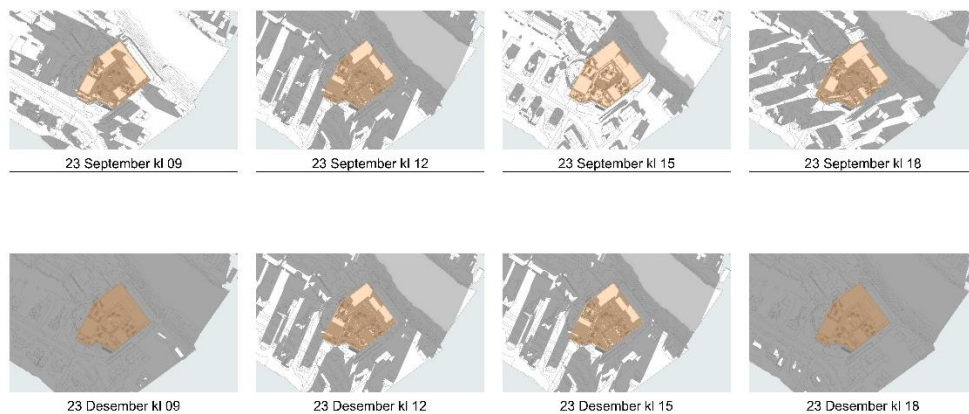
Figur 46: Vesterntunet sett fra Holttangens, Heggelund & Koxvold arkitekter, tegning A0-83-08.

Om morgenen vil omsorgssenteret kaste skygge over den nærmeste bebyggelsen i vest. Litt senere på dagen vil skyggen særlig berøre bebyggelsen innerst i Elvegata. Deler av året vil skyggen fra det nye omsorgssenteret om kvelden gå helt over elva og kaste skygge på den nærmeste bebyggelsen på Holttangens.

Solstudiene viser også at det er begrenset med sol på omsorgssenterets utearealer. Beste solforhold er mot Vesterngata. Atriet vil for en stor del ligge i skygge, mens takhagene vil ha gode solforhold.



Figur 47: Solstudier, Heggelund & Koxvold arkitekter, skisseprosjekt, tegning A0-88-01.



Figur 48: Solstudier, Heggelund & Koxvold arkitekter, skisseprosjekt, tegning A0-88-02.

### 7.3 Stedets karakter

Planforslaget for Vesterntunet erstatter dagens sykehjem på samme tomt. Byggets form er endret, men arealformålet er det samme. Det legges opp til at bygget kan oppføres med økte byggehøyder og volum i forhold til dagens bygg.

Vesterntunet vil skille seg ut i forhold til småhusbebyggelsen som preger Vesterntangen. Byggegrenser sikrer at bygget blir frittliggende, med avstand til naboene og at det trekkes tilbake fra Vesterngata, slik som eksisterende bebyggelse på Vesterntangen. Det arkitektoniske grepet i skisseprosjektet bidrar til at inntrykket av bygget mot Vesterngata dempes.

## 7.4 Byform og estetikk

Som vedlegg til reguleringsplanen følger en *Stedsanalyse for Hønefoss omsorgssenter* (COWI oktober 2023). Informasjonen i dette kapittelet er hentet derfra.

Den estetiske virkningen av Vesterntunet vil avhenge av endelig utforming. Reguleringsplanen detaljstyrer ikke utformingen, men Ringerike kommune har en formingsveileder som gir utfyllende retningslinjer og veiledning. Retningslinjene i formingsveilederen skal legges til grunn når Ringerike kommune vurderer om tiltak innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene.

I reguleringsbestemmelsene er det satt følgende krav til estetisk utforming:

*Ny bebyggelse skal fremstå harmonisk og stedstilpasset til Vesterntangen, og det skal benyttes arkitektoniske grep for å bryte ned skalaen på ny bebyggelse. Stedstilpasning kan for eksempel oppnås gjennom detaljer på fasader, oppdeling av fasader, opplevd gesimshøyde med utforming av øverste etasje som «tak» og/eller farge- og materialbruk.*

*Fasadene skal være med tegl, pusset fasade eller trekledning som hovedmateriale. Fasadene skal fremstå helhetlige. Balkonger og takterrasser skal utformes i samme materialer som resten av fasaden. Taket skal behandles som en del av tiltakets samlede uttrykk og tekniske anlegg på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.*

*Hovedinngangen skal være mot Vesterngata. Fasaden mot Vesterngata skal utformes slik at bygget oppleves åpent og inviterende. Uteområdet langs fasaden skal utformes og møbleres slik at det bidrar til denne virkningen*

## 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget medfører at eksisterende sykehjems trafo vil bli revet. Trafoen er vurdert å ha middels, lokal verneverdi, basert på alder, autenticitet og sjeldenhet. Konsekvensen for kulturarv er negativ, men ikke svært negativ.

## 7.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Utbyggingens omfang 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.



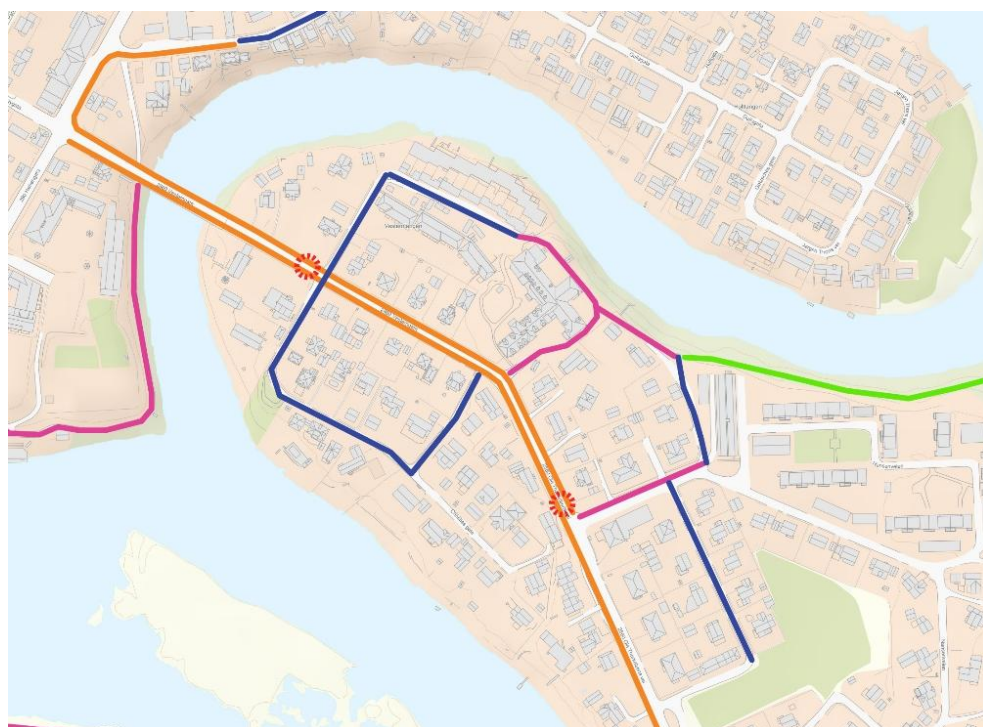
Det er ikke naturområder med stor verdi innenfor eller i tilknytning til planområdet, og planforslaget medfører ikke at forvaltningsmålene for naturtyper og økosystemer eller for arter fravikes. Aktsomhetsplikt og krav til kunnskapsgrunnlaget er imøtekommet gjennom registrering av vegetasjon og tilstandsvurdering av trær.

Det bevares minimum 10 av de eksisterende trærne i hageanlegget, og bestemmelsene stiller krav om at det utarbeides marksikringsplan sammen med søknad om rammetillatelse. Marksikringsplanen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal sikre trær som skal bevares.

## 7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Omsorgssenteret får flere beboere og mindre uteareal enn det tidligere sykehjemmet. Tilrettelegging for småturer i nærmiljøet er derfor enda viktigere. En ny gangforbindelse mellom omsorgssenteret og Vestvangveien vil gi muligheter for en ca. 400 m lang spasertur rundt kvartalet syd for Vesterntunet, og for andre turer rundt i nabolaget. Gangforbindelse gjennom tomten til omsorgssenteret vil åpne nye turmuligheter også for andre i nærmiljøet.

Nedenfor Livveien, i yttersvingen av Randselva, gjennomføres det erosjonssikring som en oppfølging etter ekstremværhendelsen «Hans» i august 2023. Utlekking av masser skjer med utgangspunkt i en anleggsvei i skråningen som skal erosjonssikres. Her er det mulighet for å anlegge en ny tursti. Tursti langs elva ligger utenfor reguleringsplanen for Vesterntunet og illustreres her bare som en mulighet (vist med grønt i figuren nedenfor). En eventuell tursti vil kunne få forbindelse til gangvegen i reguleringsplanforslaget.



Figur 49: Turruter i nærområdet. Oransje linjer er fortau (eksisterende), røde sirkler gangfelt, rosa linjer gangvei (eksisterende og nye), grønne linjer tursti (mulig ny tursti) og blå linjer er boligater med blandet trafikk.

## 7.8 Uteområder

Utbyggingen innebærer en vesentlig reduksjon av tilgjengelig uteareal på bakkenivå. Dette kompenseres med et atrium og takhager/takterrasser. Utearealene på bakkenivå vil være offentlig tilgjengelige, mens takhager og takterrasser vil være privat for omsorgssenteret. Det nye bygget vil bli større og høyere enn det eksisterende sykehjemmet. Ny bebyggelse vil derfor gi mer skygge på de nærmeste naboenes uteområder.

## 7.9 Trafikkforhold

Trafikkforhold er utredet. *Temarapport trafikk og mobilitet (COWI 2024)* følger som vedlegg til planforslaget.

Utbygging av nytt omsorgssenter genererer ny trafikk i området. Det er gjort turproduksjonsberegninger for planlagt utbygging, altså summen av turer inn og ut av et område. Det er beregnet trafikkmengder både for en makssituasjon og for døgntrafikk på hverdag for omsorgssenteret. Døgntrafikken er beregnet til 322 kjøretøy per døgn. Dette er døgntrafikk på hverdag og må derfor ikke forveksles med årsdøgntrafikk (ÅDT) som beskriver snitt av alle dager i løpet av et år. Det presiseres at tallene som ligger til grunn er vurdert som høye anslag for å få et estimat som sier noe om dager med mye trafikk.

Turproduksjon med kollektiv, gange, og sykkel er også beregnet. For Ringerike kommune viser en reisevaneundersøkelse fra 2018/2019 at:

- > 5 % av reiser gjennomføres med kollektivtransport
- > 14 % av reiser gjennomføres til fots
- > 2 % av reiser gjennomføres med sykkel

Dette gir følgende turproduksjon med de ulike reisemidlene til og fra omsorgssenteret per døgn:

- > 22 reiser med kollektivt
- > 61 reiser til fots
- > 9 reiser med sykkel

Med planlagt underdekning på parkeringsplasser, forventes andelen av reiser med gange, sykkel og kollektivtrafikk å øke.

Den økte trafikkbelastningen fra nytt omsorgssenter vurderes å ha små konsekvenser for det nærliggende veinettet, da det også var en del trafikk knyttet til det gamle sykehjemmet. Det gamle sykehjemmet har

kun vært ute av drift siden 2021 og det er ikke rapportert om noen store utfordringer for trafikken knyttet til tiden hvor sykehjemmet fortsatt var åpent. Selv om den nye trafikkmengden sannsynligvis vil være noe større enn i 2021, vil tiltaket fortsatt medføre såpass lave verdier, at det er lite sannsynlig at den nye trafikken vil skape store utfordringer når det nye omsorgssenteret er i drift.

Den nye adkomsten i Elvegata må ivareta trafiksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, selv for den mindre økningen det vil bli når hovedadkomst skal være via Vesterngata. Spesielt fordi økningen for det meste vil bestå av tunge kjøretøy. I en fremtidig situasjon vil en økning i biltrafikk føre til flere potensielle konflikter i Elvegata. For å ivareta trafiksikkerhet for myke trafikanter og turgåere bør renovasjon og varelevering ha egen snuplass adskilt fra myke trafikanter. Siktlinjer i kryss må ivaretas.

For at Hønefoss skal nå fremtidig mål om reisemiddelfordeling må bilandelen reduseres, og flere må reise med buss, sykle eller gå. I temarapporten er det derfor listet opp noen generelle og aktuelle tiltak for å redusere bilkjøring til/fra planområdet til fordel for økt andel gange, sykkel, og kollektiv. Generelt handler det om å tilrettelegge tilstrekkelig for gange, sykkel, og kollektivt slik at disse blir konkurransedyktige alternativ til bilkjøring. Tilsvarende kan man innføre restriktive tiltak for personbiler slik at dette blir mindre konkurransedyktig.

Vesterntunet vil få en underdekning av parkering på egen tomt. Dette vil kunne føre til parkering på andre parkeringsområder i nærheten av omsorgssenteret, men også føre til reiser med andre reisemidler; sykle, gange, og kollektiv. Det vurderes som positivt å ikke legge opp til svært mange parkeringsplasser, for å støtte opp under nasjonale mål om nullvekst i personbiltrafikken, til fordel for en økning i de grønnere transportformene kollektiv, sykkel, og gange.

Det er ikke tilrettelagt særskilt for syklende på Vesterntangen. Både kommunedelplan for gående og syklende (1995) og forslag til ny kommuneplan (lagt ut til offentlig ettersyn i 2023) viser Vesterngata som del av byens hovedsykkelvegnett. Det er anlagt sykkelfelt i Hønefoss og fortau langs Vesternbakken, begge ca. 350 m fra Vesterntunet. På den ca. 700 m lange strekningen forbi Vesterntunet, langs Vesterngata og Ole Thorkelsens vei, er det ikke realisert noen tiltak for syklende. I planforslaget er det regulert inn en byggegrense 15 meter fra senterlinjen i Vesterngata. Dette harmonerer med plasseringen av øvrig bebyggelse langs gata, og sikrer fremtidig mulighet for å etablere løsninger for syklende i Vesterngata.

## 7.10 Barn og unges interesser

Planen vil ha få konsekvenser for barn og unge. Skolevegene i området følger de mindre gatene frem til Vesterngata og videre over Hvitbrua. Tiltaket påvirker i liten grad skoleveger. Ny gangveg som etableres mellom Vestvangveien og Elvegata vil kunne bli en ny snarveg mellom området sydøst for planområdet og Hvitbrua.

## 7.11 Sosial infrastruktur

Tiltaket vil bidra til økt kapasitet for pleie- og omsorgstjenester i Ringerike kommune. Tiltaket vil ikke berøre øvrig sosial infrastruktur. Planen har ikke konsekvenser for skole- og barnehagekapasitet.

## 7.12 Universell tilgjengelighet

Vesterntunet utformes i henhold til krav i byggt teknisk forskrift TEK17, noe som sikrer universell utforming av omsorgssentret med tilhørende uteoppholdsarealer.

Reguleringsplanen får ingen konsekvens for universell tilgjengelighet på Vesterntangen. Siden hovedadkomst forblir på samme plass som adkomst til det nedlagte sykehjemmet, blir avstanden til bussholdeplass ca. den samme som i dag; holdeplassen "Vesterntangen" ca. 200-250 m unna. Holdeplassen er ikke universelt utformet.

## 7.13 Energibehov – energiforbruk

Tiltakets energibehov er beregnet til å være 650 kW/1.000.000 kWh til varme og 200 kW/200.000 kWh til kjøling.

## 7.14 Risiko og sårbarhet (ROS)

I kapittel 5.17 *Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)* beskrives uønskede hendelser som er relevante for planarbeidet. Avbøtende tiltak er beskrevet i kapittel 6.14 *Avbøtende tiltak/løsninger ROS*.

Relevante temaer er utredet og krav om avbøtende tiltak er lagt inn i reguleringsbestemmelsene, for å forebygge uønskede hendelser knyttet til natur- og miljøforhold og menneskeskapte forhold.

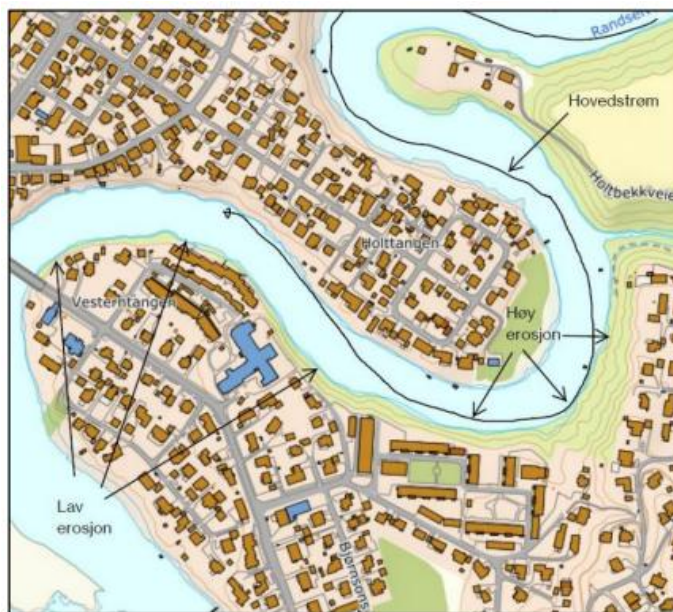
## 7.15 Erosjonssikring

I forbindelse med at eksisterende bebyggelse skal rives, oppfordrer NVE Ringerike kommune å plassere det nye bygget med god avstand til toppen av elveskråningen (her 20 meter) hvor det ikke skal være tillatt å gjennomføre tiltak. Dette tiltaket er foreslått for å sikre mot potensielle risikoer knyttet til erosjon og flom, og for å ivareta



sikkerheten til bygget. Planen inneholder faresone H310\_1, som strekker seg 20 meter fra toppen av elveskråningen, som anbefalt. Men byggegrense ligger innenfor denne sonen. Noe som vil si at nytt bygg kan plasseres innenfor faresonen.

I henhold til erosjonsvurdering utarbeidet av Afry 05.03.2024 ligger tomten på cirka høyde 77 med skråning ned mot Randselva, cirka 10 meter over elvas normalvannføring. Skråningen er bratt, og hellingen er om lag 1:1,3, noe som tilsvarer cirka 37 grader. Randselva eroderer skråningene ved flom, særlig i yttersvinger der vannhastigheten er størst. Under befaringen kunne det imidlertid ikke ses noen pågående erosjon i skråningen bak sykehjemmet. Det er flere gamle og høye trær i skråningen, og de står relativt rette. Skråningen har også jevn helling både opp- og nedstrøms, noe som tyder på at det ikke er pågående erosjon. Lenger oppstrøms, i yttersvingen tvers over fra Holttangen, kan man se tegn til erosjon der høydene er mer ujevne etter småskred i skråningen, se Figur 50.



Figur 50 Kartet viser angitt hovedstrøm og erosjon i Randselva. Kilde: Erosjonsvurdering, Afry 05.03.2024.

Det er også funnet at det skal ligge en eldre erosjonssikring i dette området, se Figur 51. Denne har sannsynligvis bidratt til man ikke ser noen klare spor til erodering i dette området i dag.



Figur 51 Utsnittet viser eksisterende erosjonssikring. Kilde: Erosjonsvurdering, Afry 05.03.2024.

Tiltaket "Hydraulisk og vassdragsteknisk detaljprosjektering av erosjonssikring» (21155 – Randselva ved Livveien) har som mål å fylle igjen erosjonshullet i elvebunnen og sikre yttersvingen ved Livveien mot erosjon. Ved hjelp av hydrauliske beregninger med en dimensjonerende vannhastighet på 2,5 m/s, anvendes "ordnet steinlag" for erosjonssikring. Denne metoden innebærer plassering av steinmasser i et samlet lag med varierende størrelser basert på vannhastigheten. Sikringen hindrer erosjon og forbedrer skråningsstabiliteten, som illustrert i NVE-Sikringshåndboka.

Det er anbefalt å etablere erosjonssikring slik nytt bygg er plassert per nå. Noe som er i henhold til krav i TEK 17 § 7-2 (4) og innspill fra NVE. Det følger av rekkefølgebestemmelse 2.1, andre avsnitt, at før det kan gis igangsettingstillatelse må det gjøres tiltak for å hindre erosjon.

## 7.16 Jordressurser/landbruk

Planen har ikke konsekvenser for jordbruk/landbruk.

## 7.17 Teknisk infrastruktur

Planforslaget innebærer oppgradering av Elvegata. For å tilrettelegge for varelevering og renovasjon foreslås en oppstramming av krysset med Vesterngata, utvidet kjørebane i deler av Elvegata og tilrettelegging for snumulighet/varelevering/renovasjon i form av en vendehammer i enden av Elvegata. *Se kapittel 6.3.2 Elvegata.*

Det er nødvendig å utbedre vannforsyningen for å få tilstrekkelig med slokkevann. Eksisterende vannledning fra 1938 må skiftes ut. Alternative løsninger er utredet. Det forutsettes at eksisterende infrastruktur har kapasitet til økt tilførsel av spillvann, som følge av utbyggingen. Det ligger fellesledninger for avløp i Elvegata og Vesterngata. Prosjektet i seg selv utløser ikke behov for separering, men

det er noe som ideelt sett bør gjøres. Se kapittel 6.10 *Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett*.

Det eksisterende bygget har pliktig tilknytning til fjernvarmenettet, men det er ikke bruksplikt. Det er ikke avgjort om nytt bygg skal benytte fjernvarme eller geovarme som energikilde. Det forutsettes at energikilder/energisystem avklares i god tid før byggestart, og helst i løpet av forprosjektet. Energivurderingene som er gjort i skisseprosjektet viser at geovarme med en gitt utvikling basert på dagens energipriser har høyere lønnsomhet enn fjernvarme.

Det følger av bestemmelsene til planen at nytt bygg har tilknytningsplikt til fjernvarme.

## 7.18 Klimagassutslipp

Prosjektet har en målsetning om 30% reduksjon i klimagassutslipp iht. BREEAM v6.1 MAT 01 krit. 3 (2 poeng). Tidligfase klimagassberegning viser muligheter til å redusere klimagassutslipp med minimum 20% ved å velge massivtre evt. lavkarbon betong pluss. Ytterligere reduksjon er mulig ved beviste materialvalg med lave klimagassutslipp. Endelig mål må bearbejdes i samspillfase.

Prosjektet skal levere klimagassregnskap iht. NS3720:2018 med omfang "avansert uten lokalisering".

Det følger av bestemmelsene til planen, at ved søknad om ferdigattest skal klimagassberegninger dokumenteres for de faktiske utslippene.

## 7.19 Masseforvaltning og massebalanse

Utgraving for kjeller under Vesterntunet vil gi overskudd av masser. Prosjektet vil også medføre rivingsmasser fra eksisterende bygg. Mengder er ikke beregnet, men det er uansett ikke mulig å deponere overskuddsmassene på tomten. Det er ikke aktuelt å regulere massedeponi i forbindelse med denne planen. Overskuddsmasser må håndteres av entreprenør.

## 7.20 Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

## 7.21 Konsekvenser for næringsinteresser

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.

## 7.22 Planens konsekvenser for kommunens 9 prioriterte bærekraftsmål:

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

Reguleringsplanen for Vesterntunet vil særlig ha relevans for disse bærekraftmålene:

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

Reguleringsplanen vil ha mindre betydning for disse bærekraftmålene:

- 4 – God utdanning
- 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur
- 15 – Livet på land (sikre naturmangfold)

## 7.23 Interesse motsetninger

Det er vanskelig å ha oversikt over alle interesse motsetninger. Nye momenter vil kunne komme frem i den videre planprosessen. Basert på innspill ved planoppstart og erfaringer i forbindelse med planarbeidet, løftes følgende forhold frem som mulige interesse motsetninger:

### **Riving eller nybygg**

Planforslaget legger opp til riving av all eksisterende bebyggelse i planområdet. Dette er i klar konflikt med ønsket om bevaring og gjenbruk av bygningsmassen, som det har kommet innspill om.

### **Utbygging og bevaring av vegetasjon**

Utbyggingens omfang 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.



**Utbyggingsvolum og parkeringsbehov**

Det er en betydelig underdekning av parkeringsplasser for Vesterntunet. Bygningen blir så stor at det ikke er plass til nødvendig parkering på egen tomt.

**Forhold for naboer**

Tiltaket medfører at varelevering vil skje fra Elvegata. Dette vil føre til økt trafikk med store kjøretøyer i gaten. Utbyggingen vil også påvirke sol- og skyggeforhold for de nærmeste naboene og gi økt innsyn til deres eiendommer. Nedtrapping av bebyggelsen mot Vesterngata innebærer opptrapping mot Elvegata.

## 7.24 Avveining av virkninger

Virkningene kunne vært mindre ved en redusert utbygging. Det gjelder både de negative og de positive virkningene. Negative virkninger er i liten grad knyttet til bruken av arealet til omsorgssenter, men kommer av utbyggingens omfang og det planlagte byggets størrelse. Den viktigste positive virkningen er at Vesterntunet vil gi økt kapasitet og et nytt og moderne omsorgssenter.

Realisering av Vesterntunet er i kommunens interesse. Det er stort behov for økt kapasitet og kvalitet i eldreomsorgen. Avveining av virkninger er et lokalpolitisk spørsmål. Det er ikke registrert noen konflikter av regional betydning eller konflikter med nasjonale mål for arealforvaltningen.

## 8 Innkomne innspill

### 8.1 Merknader ved planoppstart

Planen ble varslet oppstartet i august 2023 med frist for innspill 23.09.2023. Det kom inn 11 innspill før fristen. Innspillene er kort gjengitt i nedenstående. For en fullstendig oppsummering med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektør vises det til dokumentet «*Vurdering av innspill til oppstart av detaljregulering for Vesterntunet*».

#### **Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA)**

HRA gjør oppmerksom på at renovasjon må inkluderes i reguleringsplanen. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

#### **Ringerike kommune, Eiendomsforvaltning**

Ingen merknader.

#### **Vardar Varme AS**

Kommenterer forhold knyttet til fjernvarme, herunder at det ble installert fjernvarme til omsorgssenteret i 2011 i henhold til konsesjonskrav.

#### **Bane NOR SF**

Ingen merknader.

#### **Statsforvalteren i Oslo og Viken**

Har kommentarer knyttet til følgende forhold:

- > Samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging
- > Naturmangfold
- > Overvannshåndtering og utemiljø
- > Klimagassutslipp og energi
- > Støy
- > Universell utforming
- > Statlige planretningslinjer

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Har kommentarer knyttet til følgende forhold:

- > Sikkerhet mot flom
- > Sikkerhet mot skred og erosjon i elveskråning
- > Uttak fra varme fra elva

Anbefaler bruk av NVE sine internettsider og kart basert veileder for reguleringsplan

#### **Statens vegvesen**

Har kommentarer knyttet til følgende forhold:

- > Kommuneplan

- > Trafikkanalyse
- > Detaljplan
- > Byggegrenser og støy
- > Nasjonale hensyn og parametere i vegnormalene

### **Viken fylkeskommune**

Har kommentarer knyttet til følgende forhold:

- > Kommunale planer
- > Samferdsel
- > Arkeologi
- > Nyere tiders kulturminner

### **Anne-Berit Rijken, Storløkkaveien 2A**

Savner utredning om alternativ hvor bestående bygningsmasse brukes. Referer til et eldre senter i Lillesand og spør om omsorgssenteret i Hønefoss vil få tilsvarende kvaliteter.

### **Hilde Grefsrud og Tom H. Haraldsen, Jørgens Thons vei 3**

Har kommentarer knyttet til følgende forhold:

- > Forpliktelser knyttet til bærekraftsmål
- > Lokasjon nytt omsorgssenter
- > Trafikksituasjon
- > Skred- og flomfare
- > Fremtidig bruk av nåværende bygg
- > Foreslår barnehage i stedet for omsorgssenter
- > Solprofil
- > Takterrasse
- > Byggehøyde
- > Støy fra sykehjem
- > Tursti og brygge
- > Forhold til Randelva
- > Nye Randselva kraftverk
- > Medvirkning i plan og prosess

### **Tine Børdalen, Vesterngata 26**

Naboen er kritisk til kostnadsberegningen for opprustning av nåværende bygg. Hun mener det burde være mulig å gjøre det rimelige og få til bevaring.

Naboen ber om:

- > Skjerming for støy - hekken mellom eiendommene beholdes
- > Skjerming for innsyn - hekken mellom eiendommene beholdes
- > Byggets høyde - uendret sol- og skyggeforhold
- > Trafikkavvikling til/fra Vesterngaten 18 optimaliseres og parkering ute på eiendommen søkes unngått.
- > Hjemmesykepleien flytter ikke inn i nybygget

## 9 Avsluttende kommentar

Hensikten med planforslaget er å modernisere og øke kapasiteten på helse- og omsorgstilbudet i Ringerike kommune. Planforslaget er utarbeidet på oppdrag for Ringerike kommune. Planforslaget baserer seg på et skisseprosjekt, utarbeidet av en prosjekteringsgruppe ledet av Heggelund & Koxvold arkitekter.

Planforslaget tilrettelegger for bygging av Vesterntunet, slik det er vist i skisseprosjektet. Planforslaget gir samtidig mulighet for bearbeiding og tilpasning i videre prosjekterings- og byggefase.

Det ble opprinnelig varslet et noe større planområde enn det som nå reguleres. Planområdet ble varslet basert på et ønske om at reguleringsplanen for Vesterntunet skulle tilrettelegge for økt fremkommelighet for syklende i Vesterngata. Regulering av sykkelfelt eller sykkelveg i Vesterngata er et betydelig tiltak, og det er vurdert at det er mest hensiktsmessig at sykkeltilretteleggingen vurderes i en egen reguleringsprosess. Muligheten for tilrettelegging for syklende er ivaretatt i denne planen, gjennom regulerte byggegrenser mot Vesterngata.