

Digitalt folkemøte, 25.08.2021

Folkemøte Detaljregulering Thoresengården

Plan

BS5

BS7

o_SKT

BF

o_S20

Agenda Folkemøte 25.08.2021

Velkomst og presentasjon

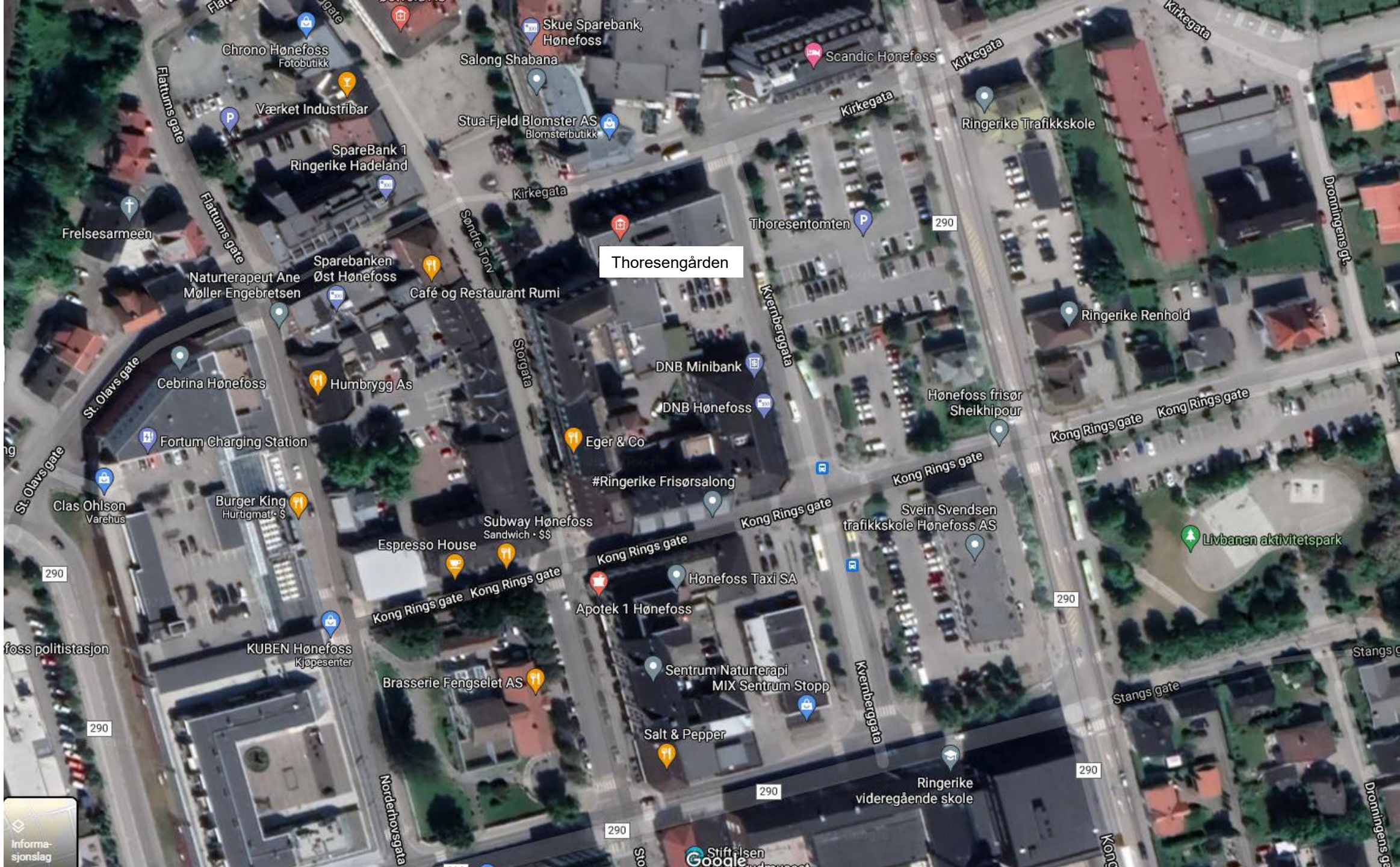
Detaljreguleringsplan Thoresengården

- Historikk og prosjektplan
- Planprosess
- Rammer for planarbeidet
- Prosjektforslag
- Hovedaktiviteter i planprosessen
- Medvirkningsprosess

Oppsummering og svar på spørsmål

Historikk og prosjektplan

- hvem planlegger, hvem bygger, prosjektmål



Informasjonslag

Historikk - grunnlag



- Før 1960 lå Kaffistova på tomta.
- Owe N Thoresen kjøpte eiendommen i 1956, derav navnet Thoresengården
- Kaffistova ble revet i 1960 for at byen skulle vokse og bli moderne.
- Ringerike kommune krevde da bygningen skulle bygges i fem etasjer
- Owe N Thoresen hadde ikke hverken bruk for eller råd til å bygge fem etasjer.
- Det ble derfor inngått et «kompromiss» med kommunen , slik at bygget ble fundamentert og konstruktivt dimensjonert for senere påbygging av 2 etasjer.



Historikk - grunnlag



Planprosess



RINGERIKE
KOMMUNE

Åpent informasjonsmøte 25.08.2021
480 – Detaljregulering for Thoresengården med flere

Linda Nethus, Regulering

Planprosessen etter plan- og bygningsloven

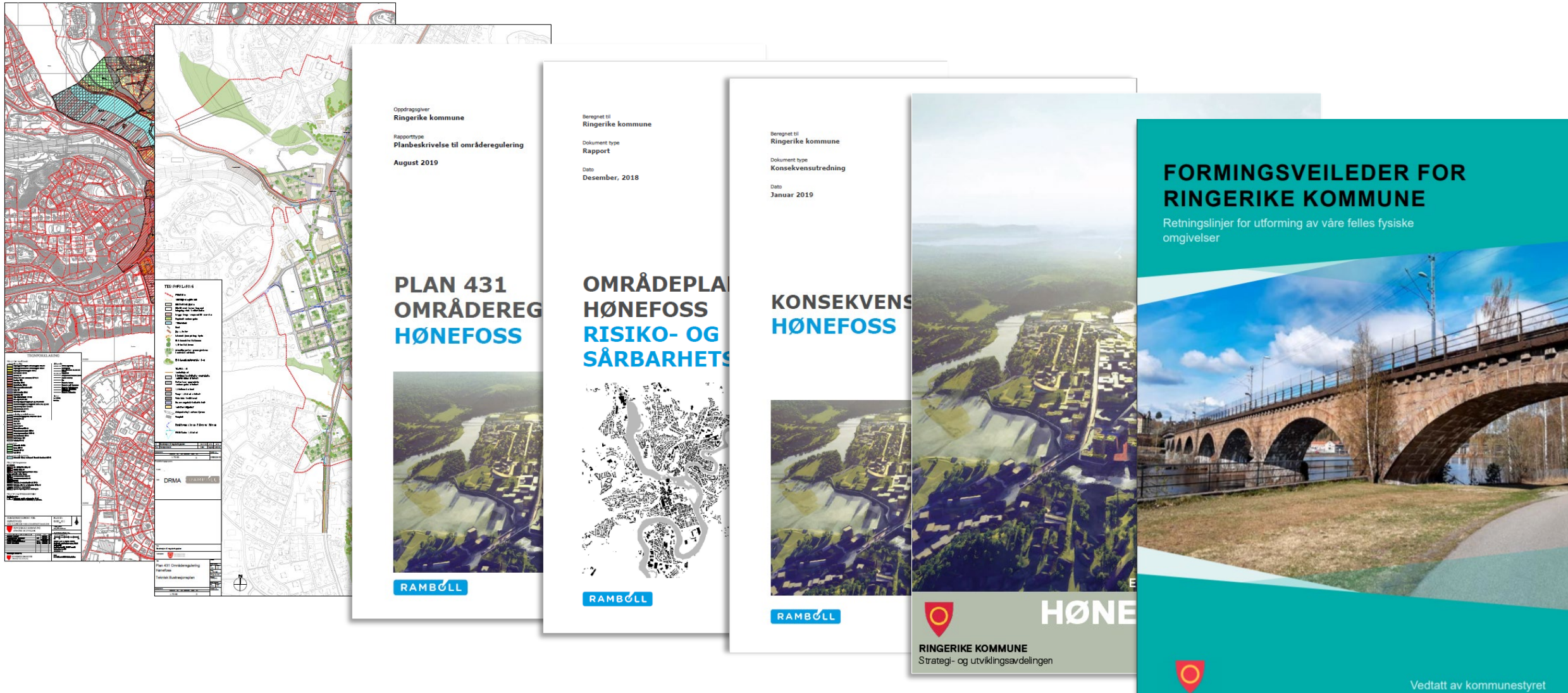




Rammer for planarbeidet

- Hensyn, bestemmelser, overordnede føringer

Plankrav - PREMISSE



Krav til detaljregulering, utdrag fra oppstartsmøtet + Områderegulering Hønefoss

Ringerike kommune ønsker at det avklares risiko for:

- Kulturminner
- Ras/skred (kvikkleire)
- Miljøtekniske grunnforhold, (+ evt tiltaksplan for håndtering av masser)
- Støy og luftkvalitet

Kvalitetsprogrammet er svært sentralt ved oppfølgingen av områdereguleringen

Krav til BS6:

- Kvartalsstrukturen må videreføres ved videre bygging
- Åpenhet mot byrommene rundt
- Samarbeid om parkering og eventuelt renovasjon og varelevering.

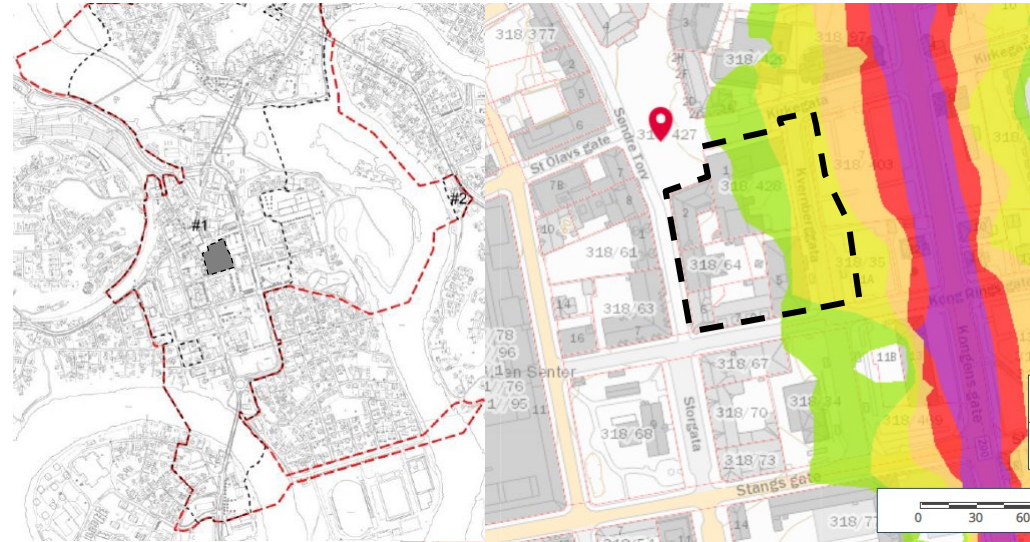
Bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser

Kulturminner innenfor hensynssone kulturmiljø



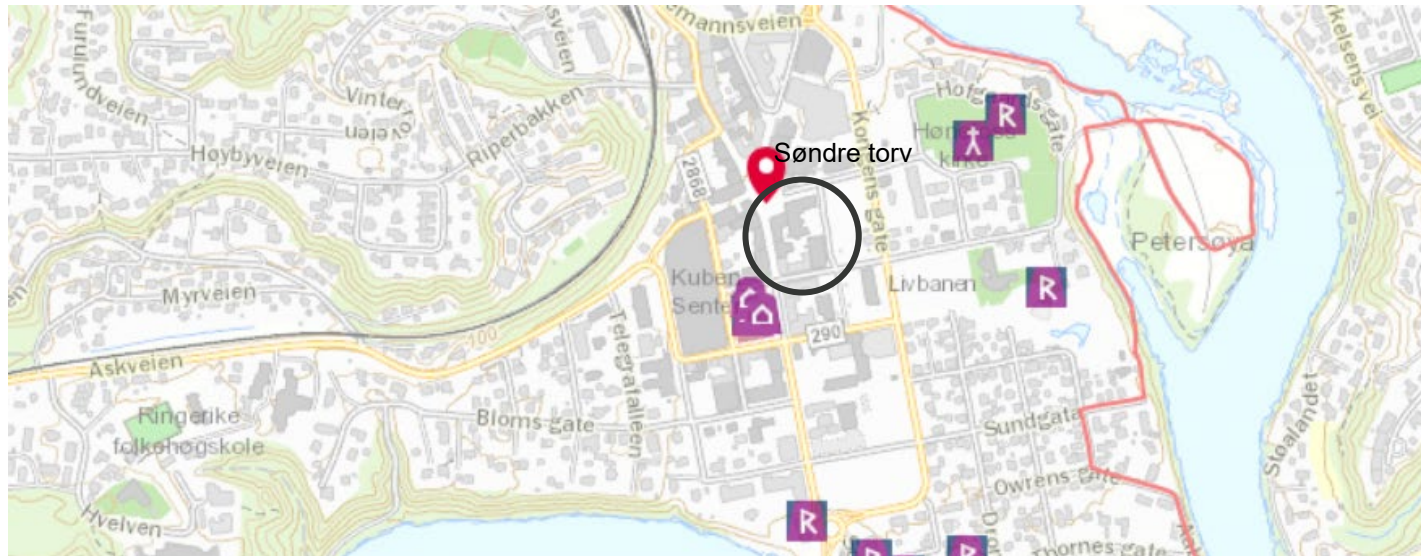
Forretningsgård/bolighus, Storgt. 2
Fønix-gården
Tidsangivelse
1920
SEFRAK-ID
0605-0023-014
Bygningsnummer
159160386
Forretningsgård/bolighus, Storgt. 4
Tidsangivelse
1932
Bygningsnummer
159164136
Forretningsgård/bolighus, Storgt. 6
Tidsangivelse
1800 tallet, fjerde kvartal (1883)
Bygningsnummer
159164128

Støy – innenfor #1, her: under 55 Lden



- Kartlagte storbyområder
- Områder med stor trafikk
- Støynivå (Lden)**
 - 50 - 55 dB
 - 55 - 60 dB
 - 60 - 65 dB
 - 65 - 70 dB
 - 70 - 75 dB
 - > 75 dB

Kulturstier



- Fot rute
- Fot rute med båttransport
- Skiløype
- Sykkelrute
- Annenn rute
- Kulturminner
- Enkeltminneikoner**
 - Arkeologisk enkeltminne
 - Bergkunst
 - Bygning
 - Fartøy
 - Kirke

Bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser

Naturtyper – tre naturtypelokaliteter (Svært høy spredningsrisiko) – ingen lokaliteter/naturområder med stor verdi

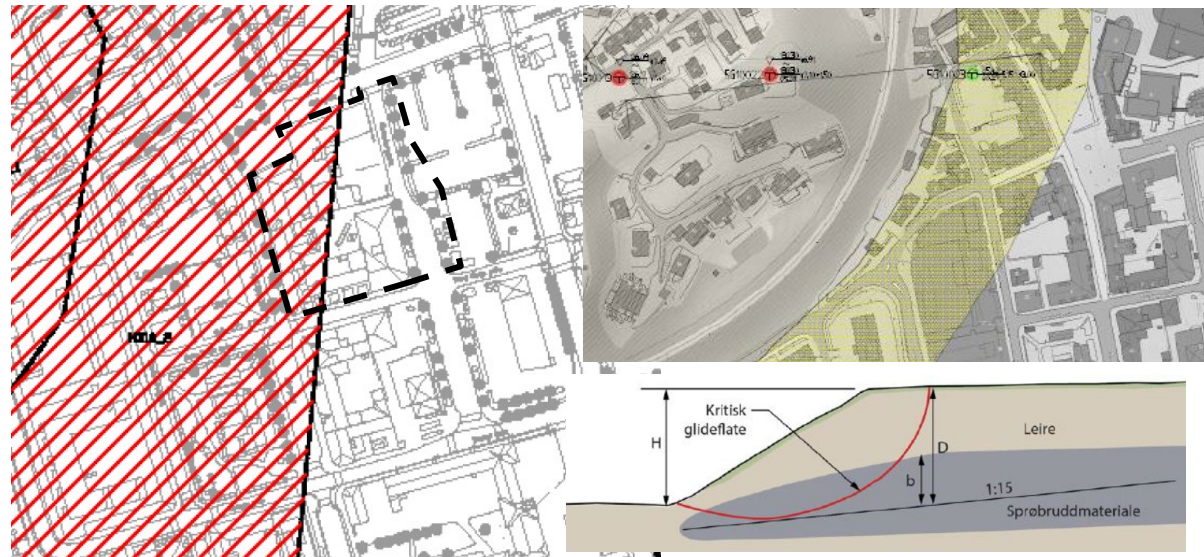


Kanadagullris *Solidago canadensis*
 Fremmed art innenfor avgrensninga som er observert og etablert i Norge. Vurdert for *Fastlands-Norge med havområder*.
Svært høy risiko SE
 Arten har stort invasjonspotensiale, og høy økologisk effekt.

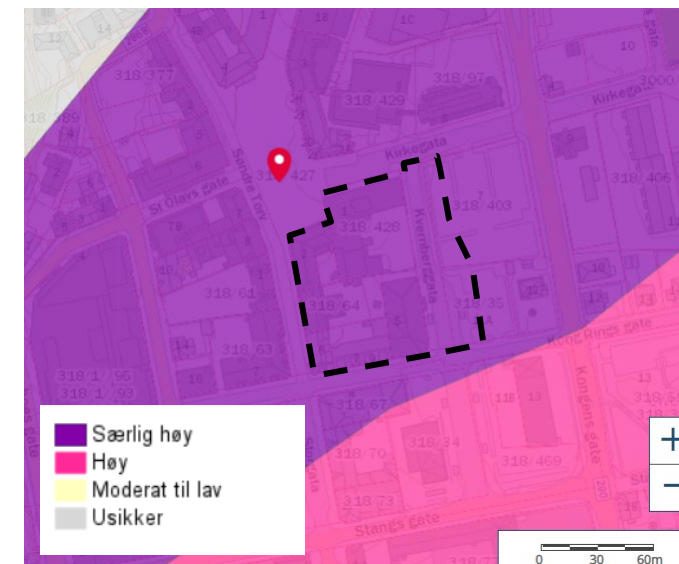
Vinterkarse *Barbarea vulgaris*
 Fremmed art innenfor avgrensninga som er observert og etablert i Norge. Vurdert for *Fastlands-Norge med havområder*.
Svært høy risiko SE
 Arten har stort invasjonspotensiale, og høy økologisk effekt.

Klistersvineblom *Senecio viscosus*
 Fremmed art innenfor avgrensninga som er observert og etablert i Norge. Vurdert for *Fastlands-Norge med havområder*.
Svært høy risiko SE
 Arten har stort invasjonspotensiale, og middels økologisk effekt

Grunnforhold – kvikkleiresonen i Riperbakken revidert



Radon – Særlig høy aktsomhet



Andre tema:

- Overvann
- Renovasjon

Arealformål, høyder, utnyttelsesgrad

Planområdet innbefatter BS6 og o_SKT i områdereguleringen:

- BS6:sentrumsformål:
 - Bevaring kulturmiljø
 - Arealbruk
 - Plassering
 - Utnytting
- O_SKT Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ::
grønn bussgate, stasjonstorg for busstasjon, og
sykkelparkering.



Arealformål, høyder, utnyttelsesgrad

Fortettingsmodell 2D

Arealtester – BRA per felt

Arealstørrelse felt BS6: 5459 m²
Regulert utnyttelse: 270 % BRA = til sammen 14 739 m²
Eksisterende bebyggelse: 7815 m² BRA uten Thoresengården
Ledig BRA: 6924 m² BRA med Thoresengården

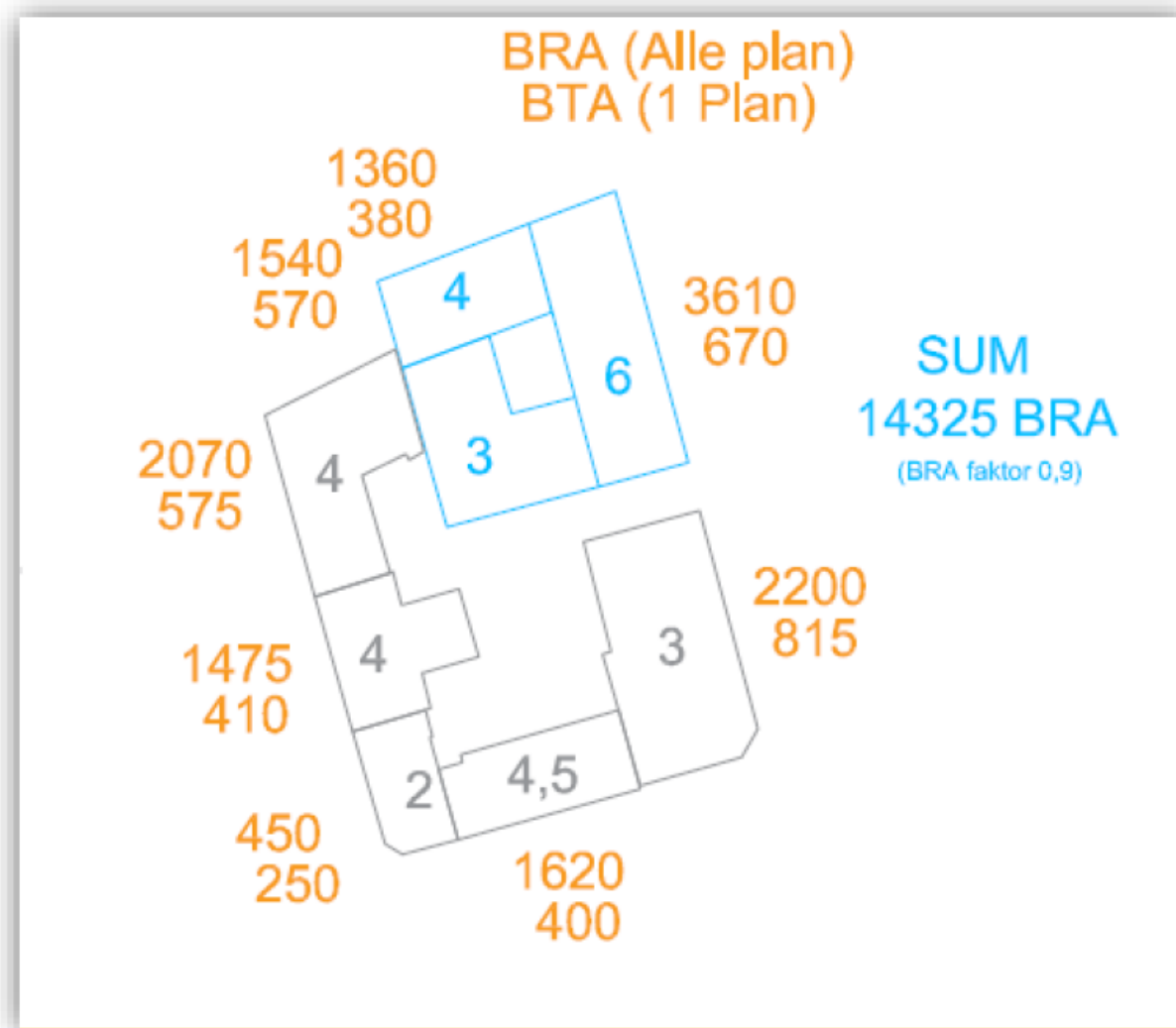
§ 5.4.6 Felt BS6

Utnytting

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

§ 4.4 Beregning av grad av utnyttning

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



Kvalitetskrav



Forbind!

Forbind - Fortett – Forsterk - Prioriter



Fortett!

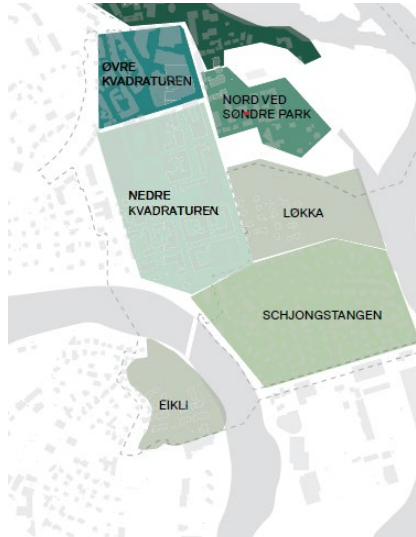


Forsterk!



Prioriter!

Fortetting: Nabolagsfortetting



NEDRE KVADRATUREN
 NYTT 109 865
 EKSISTERENDE 152 010
 RIVER 13 280



Helhetsplan



For Hønefoss betyr dette en dobling av areal i bykjernen. Hvis man tar utgangspunkt i at hver leilighet har et gjennomsnittsareal på 90 kvm og at det i gjennomsnitt bor 1.8 personer i hver leilighet, vil sentrum – med en fullstendig realisering av byplanen – få 4000 nye innbyggere.

Plan

FLEKSIBLE ROM

Det etableres et fleksibelt rom for brukere i denne bydelen. Her møtes kontorliv med boligliv.

FELLESROM

I gården etableres fellesrom og utleilingsrom med plass til lek, dyrking m.m.

BEBYGGELSESTYPOLOGIER

I denne bydelen blandes livs- og arbeidsbygging, som legger seg inn mot jernbanen. Mindre by-villaker står i mellomrom og bringer skalen ned i området.

KANTSONER

Bebyggelsen har markante kantsoner ut mot flakrommet. Her dyrkes kontorliv i kanten. Boligkantsoner ut mot flakrommet, gater og inn i...



rom Bolig-kantsoner Rækkehusbebyggelse, 3 etager Privat have Lokalt felles haverom Privat have Kårer-hus 4 etager Privat have

Krav til detaljregulering, fra Kvalitetsprogrammet

HELHETLIGE KVARTALER



Fra fragmenterte kvartaler til tydelige gårdsrom med gode felleskaper



Historiske spor, føringer for bevaring og utvikling



Mulighet forbindelse gjennom kvartalet



Bo, jobbe og leve på samme sted



Fra to hver til en sammen - lag deleløsinger

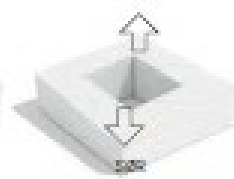
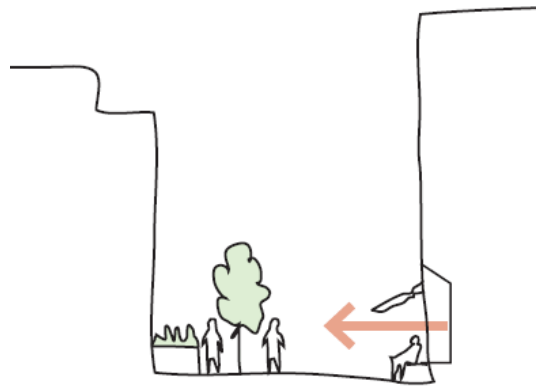
KVARTALSPRINSIPP



FORTETTING/HØYDER I THORESENGÅRDEN



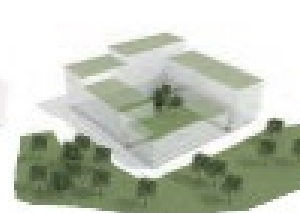
KANTSONE HANDEL



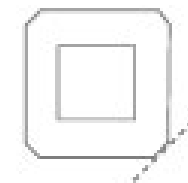
Lave bygg i sørvest og høyest i nordøst



Oppdelte volumer



Begrønning. Grønne bakgårder, vegger og tak.

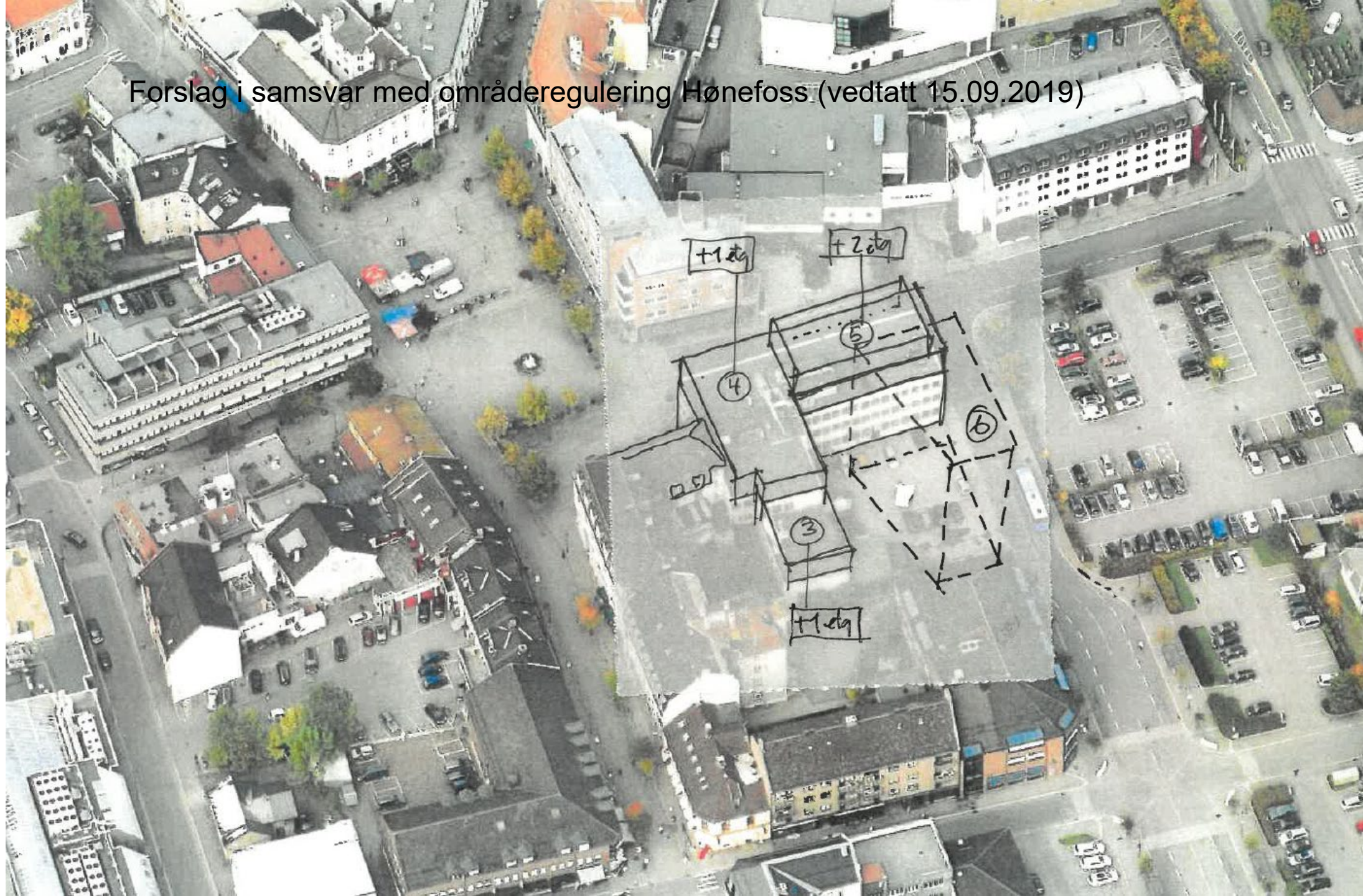


"Avkuttete hjørner" Hjørne bygg vinkles 45 grader slik at fasaden på hjørnet blir 3 meter lang.

Prosjektforslag

- Thoresengården

Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)



Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)

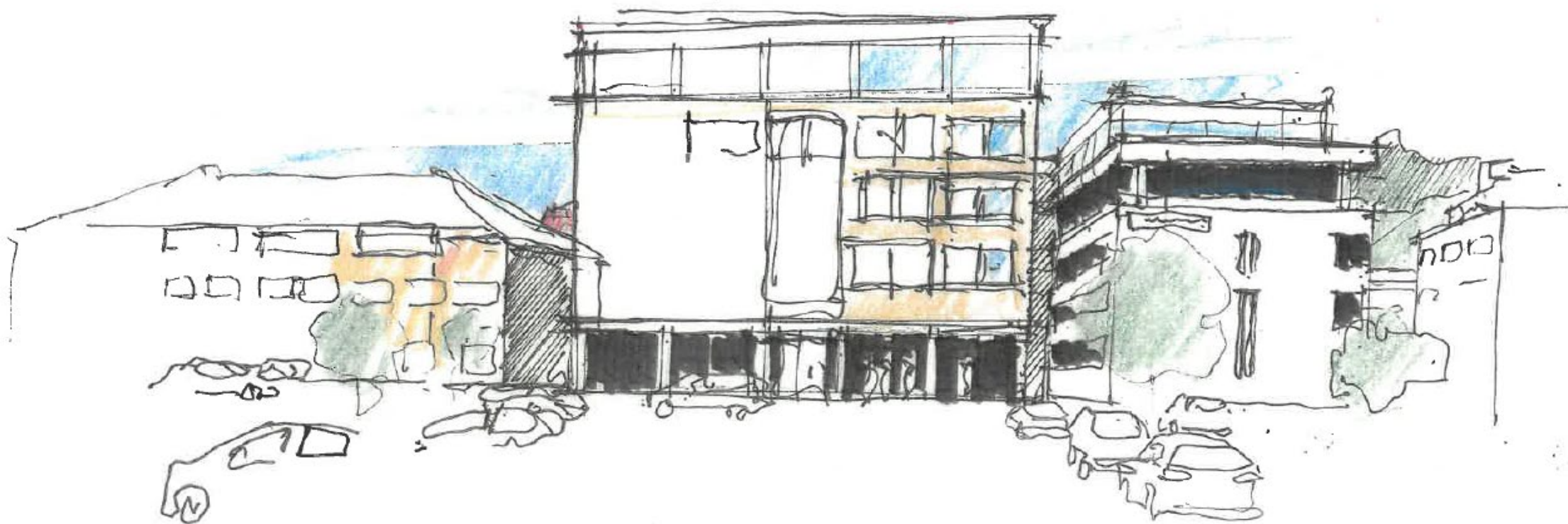


Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)

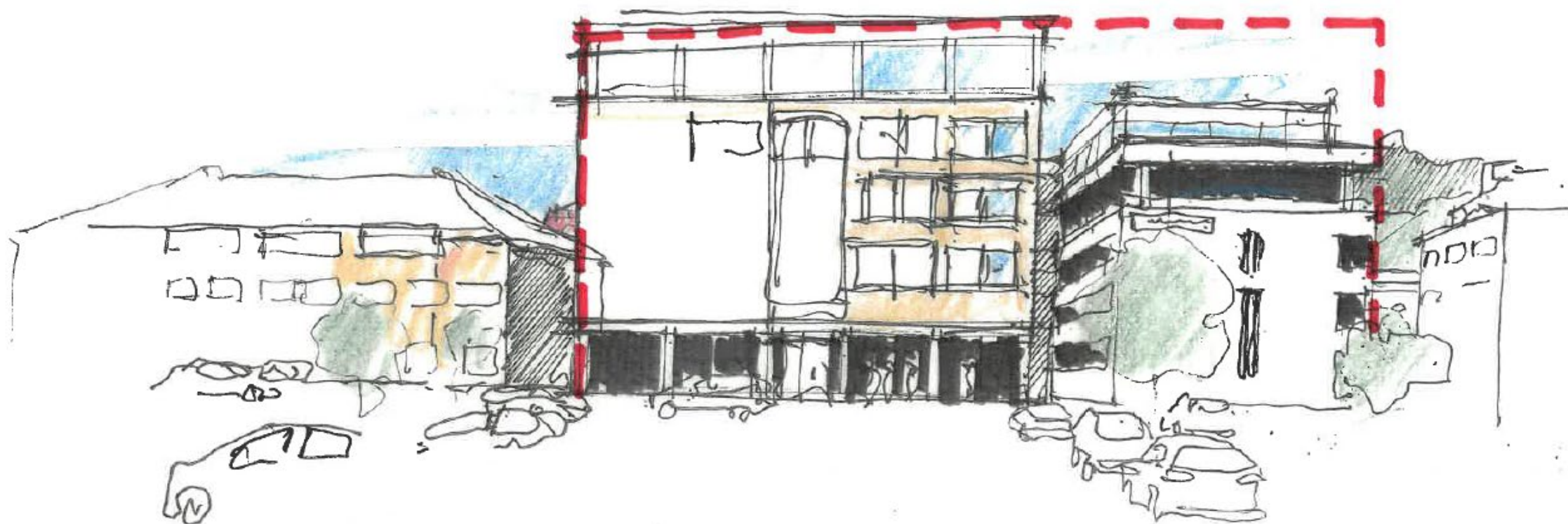


Avgrensning skissert i vedtatt områderegulering

Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)

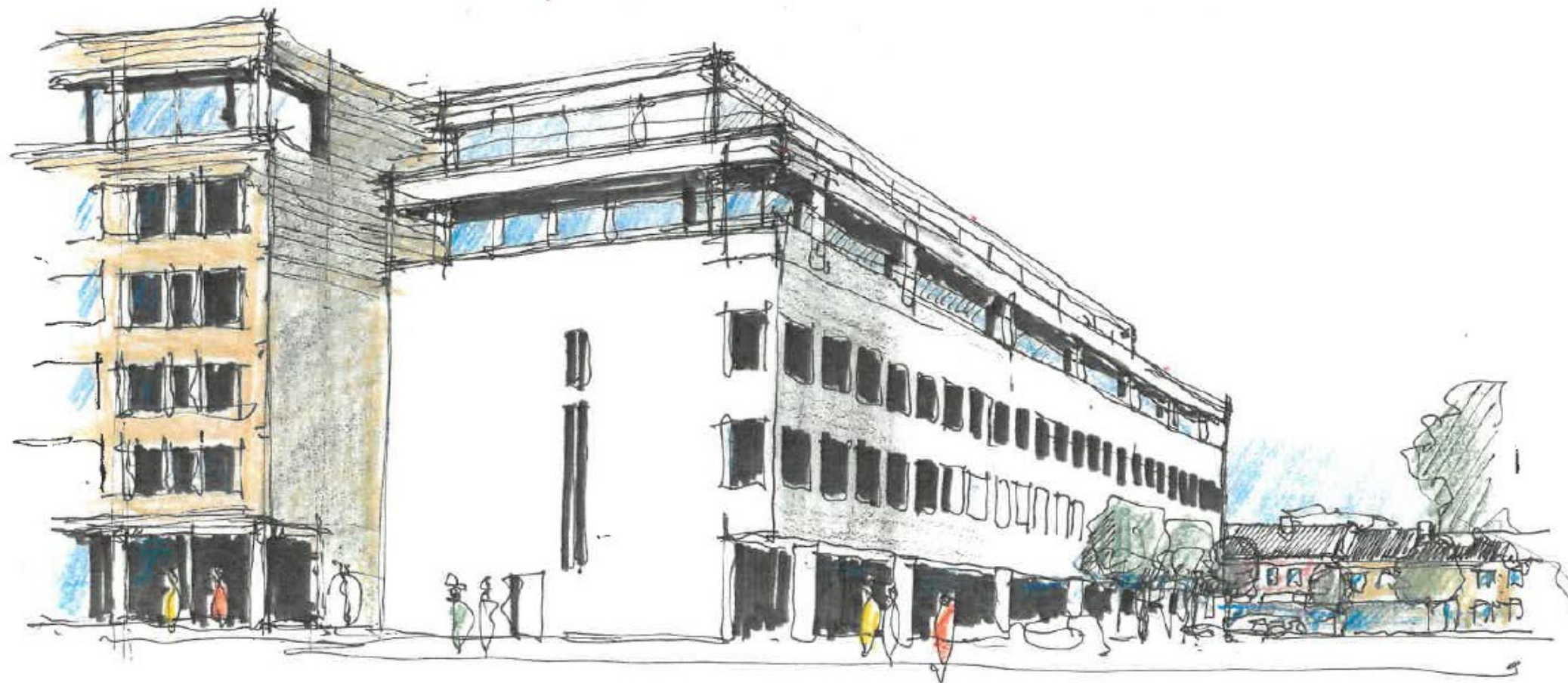


Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)

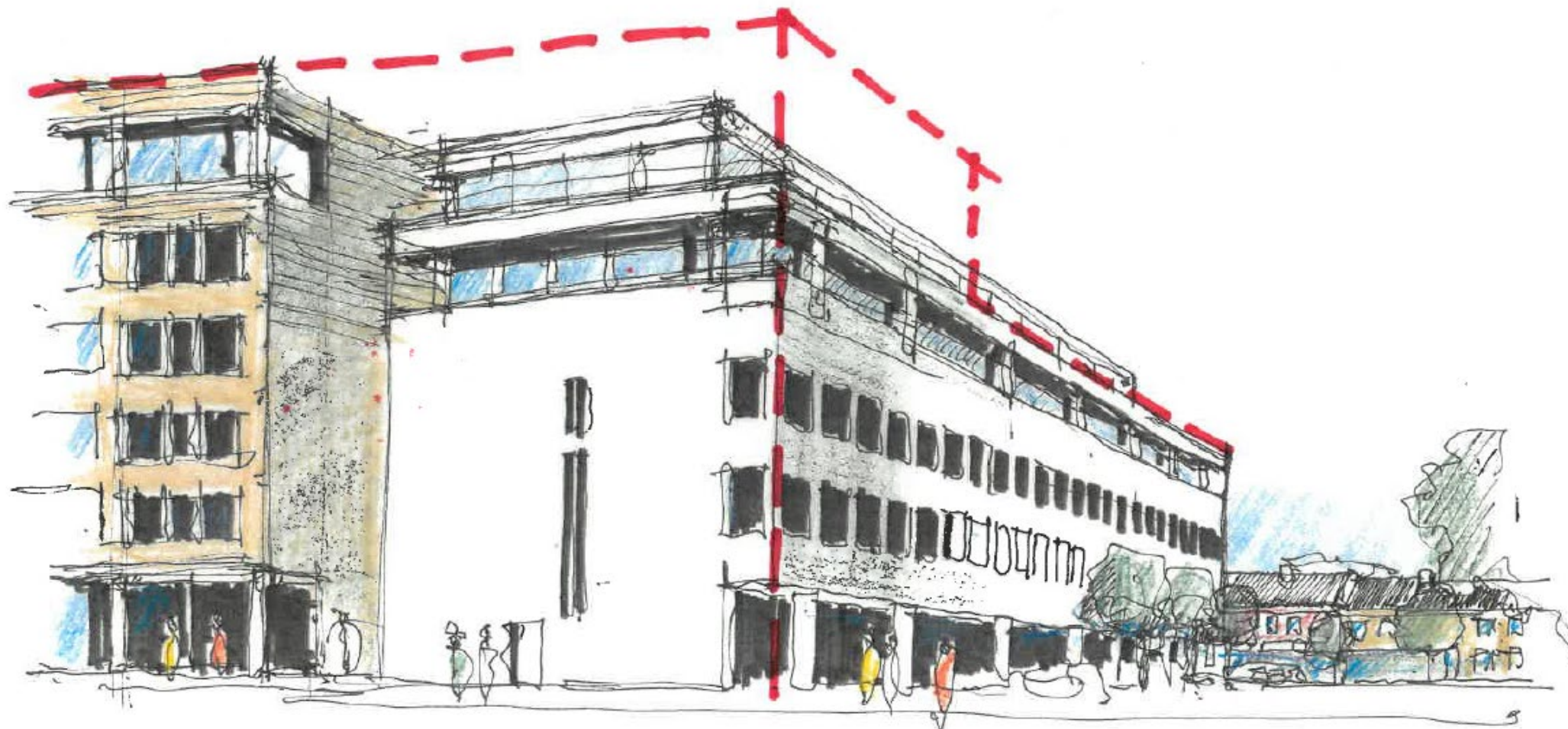


Avgrensning skissert i vedtatt områderegulering

Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)



Forslag i samsvar med områderegulering Hønefoss (vedtatt 15.09.2019)



Avgrensning skissert i vedtatt
områderegulering

Hovedaktiviteter i planprosessen



Hovedaktiviteter i planprosessen

Høst 2021

Vinter 2021/22

Vår 2022

Sommer 2022

Medvirkningsprosess

Varsling i minst 4 uker (F1)

Folkemøte

Registreringer og undersøkelser

Konseptbearbeiding

Plandokumenter bearbeides (F2)

Saksbehandling Plan og politisk behandling

Off. ettersyn 6 uker

Revisjon av planen (F3)

Saksbehandling

Kunngjøring

F1/FASE 1 :

- Varsling, folkemøte og innspill til planen
- Grunnlag for plandokumenter utarbeides, registreringer og undersøkelser
- Konsept bearbeides
- Plan dokumenter bearbeides

F2/FASE 2 :

- Utlegging til offentlig høring

F3/FASE 3

- Revisjon av plandokumenter med vedlegg
- Vedtak av planforslag

Medvirkningsprosess

The background features several large, white, organic, and somewhat abstract shapes that resemble stylized letters or fluid forms. These shapes are set against a light grey background. The largest shape is a large, white, stylized letter 'S' or '6' that curves across the middle and right side of the page. Another large white shape is in the top left corner, partially overlapping the title. A smaller white shape is in the top right corner.

Medvirkning i planprosess

- Hvorfor?
 - Gi tilstrekkelig informasjon for medvirkning til gode løsninger
 - Få innspill, forankre mål og løsninger, unngå innsigelser
- Hvem?
 - Ringerike kommune (administrasjon og politikere)
 - Regionale og statlige myndigheter, kommunen
 - Barn og unge
 - Andre interessenter
- Hvordan?
 - Digitalt (og fysisk) folkemøte
 - Interessentkartlegging og analyse
 - God, forutseende dialog med grunneiere
 - Tidlig involvering av politikere
 - Åpne møter ved høring av planforslag
 - Involvering av barn/ungdomsråd etc.
 - Enkeltmøter med interessenter ved behov



LINK ARKITEKTUR

Til berørte parter

Oslo 03.08.2021

Kunngjøring om oppstart av detaljregulering for planID 480 Thoresengården med flere i Ringerike kommune

På vegne av Thoresengården as varsles det igangsatt arbeid med Detaljregulering for Thoresengården med flere, gnr/bnr 318/428 m.fl i Hønefoss sentrum.

Forslagsstiller er Thoresengården as. Fagkyndig plankonsulent er LINK Arkitektur AS.

Det totale arealet på planområdet er på ca. 7,7daa.



Figur 1 Foreslått planområde

Hensikten med planarbeidet

I kommuneplanens arealdel 2016-2030 er planområdet avsatt til sentrumsformål og omfatter foretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnattings og bevertning, samt nødvendig grøntareal. Områderegulering for Hønefoss (byplan), planID 431 viderefører dette i Sentrumsformål (BS5) og Kollektivterminal (o_SKT).

I tråd med områdereguleringens målsettinger om å skape et levende og attraktivt bysentrum i Hønefoss, ønsker forslagsstiller området detaljregulert for å legge til rette for et bærekraftig og realistisk byutviklingsprosjekt. Det vil blant annet foreslås tilrettelagt for påbygg på eksisterende bebyggelse (Thoresengården) og ny bebyggelse på parkeringsplass vest for Kvemberggata.

LINK arkitektur AS | Besøksadresse: Kjøpveien 4, 0163 Oslo | Postadresse: Postboks 303 Sentrum, 0102 Oslo
T +47 21 62 22 00 / E oslo@linkarkitektur.no / W www.linkarkitektur.no / Organisasjonsnummer: 878 999 728

Hjemmelshavere innenfor kvartalet



318/428	Thoresengården AS			
318/62/0/1	Lloyds Invest AS			
318/62/0/2	St Johs Logen Halvdan Svarte til Det Gyldne Sverd			
318/357	Kvernberggata 5 AS	Ønsker ikke bli låst, dersom de skulle ønske utvikling i fremtiden	Ja, ønsker muligens leiligheter i 2. og 3. etg, i stedet for kontorer	
318/478	Sameie	-	-	Ønsker felles avfallsløsning
318/477	Liv G Aslaksrud	Ønsker på sikt å utvikle eiendom Storgt. 4 med tilstøtende eiendom i bakgård	Ønsker at loft (5. etg) inntas med formål om leiligheter, mens etasje 2,3 og 4 beholdes med kombinert formål kontor og leiligheter	Ønsker maks BRA
318/64	Aslaksrud Eiendom AS			
318/65	Nils Kristian Stenumgaard			

**For spørsmål, kontakt:
Ellen Flatøy
Arealplanlegger
E eif@linkarkitektur.no**

