

Til: Ringerike kommune, Areal- og byplankontoret v/avdelingsleder  
postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Felt BS6 i Områderegulering for Hønefoss, Detaljregulering
Eiendom (gnr./bnr.)	Gnr 318 Bnr 428 Snr 1 og 2
Forslag til plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring <input type="checkbox"/> Mindre endring
Forslag til plannavn	BS6 – Thoresengården mfl.
Temaer som ønskes diskutert	Alle relevante tema for detaljregulering
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Thoresengården as, Fossveien 5 3510 Hønefoss
Skjema er utfyllt av	Axel Ødegaard, LINK arkitektur AS på vegne av Thoresengården AS og øvrige grunneiere
Dato for utfylling	08.02.21

#### Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Thoresengården as v/ Jan Solberg	90013344	Jan.solberg@ba-tec.as
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Axel S. Ødegaard	98682961	aso@linkarkitektur.no
Grunneier(e)*	Thoresengården as v/ Knut Solberg	483312020	knut@hues.no

#### Følgende grunneiere skal holdes orientert og gis mulighet til å delta i oppstartsmøtet

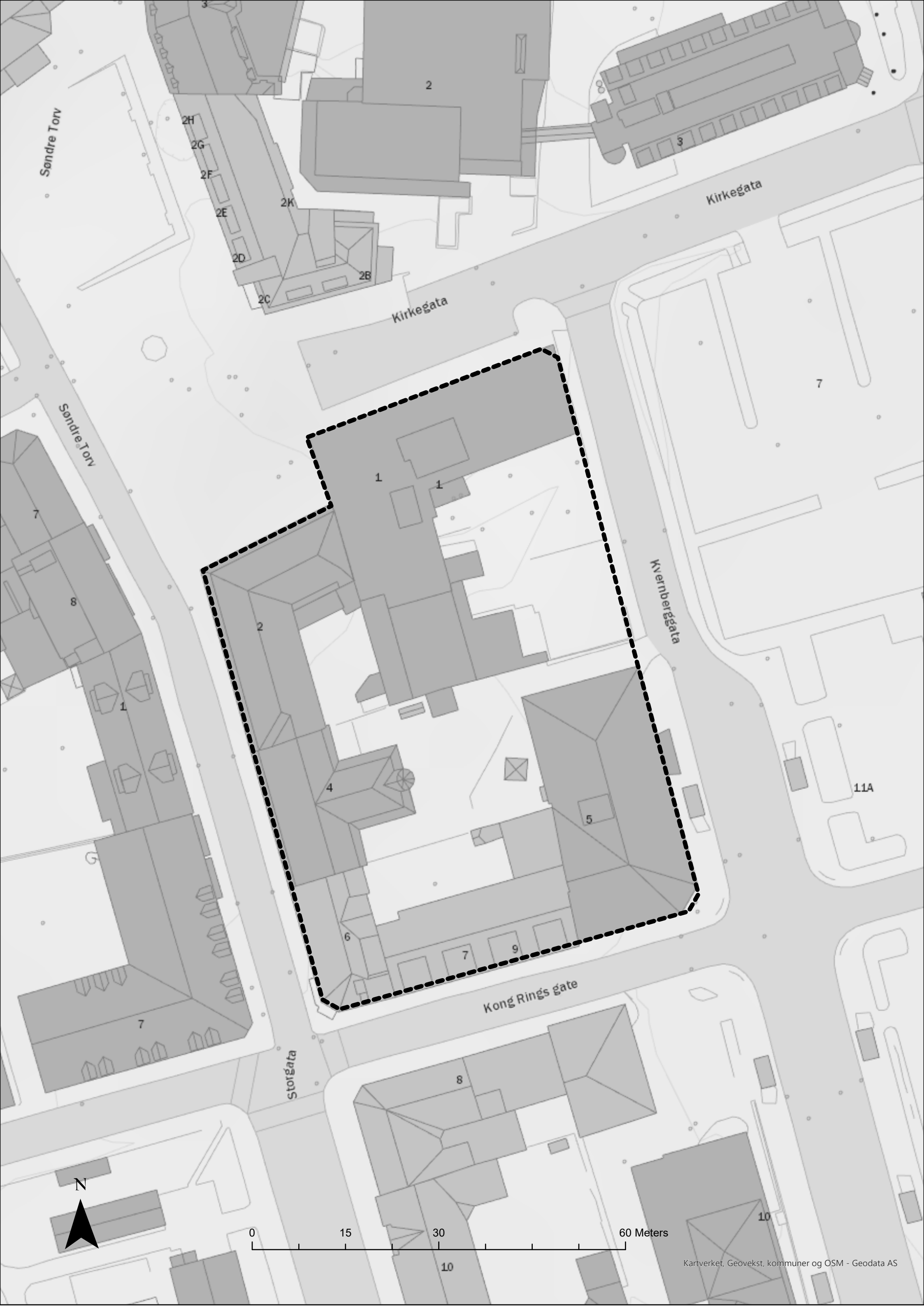
Grunneier	Trond Lars Stenumgaard	92888820	trond@hfsbrug.no
Grunneier	Aslaksrud Eiendom	92462217	tba@eiendomsservice.no
Grunneier	Per Hallgrim Piltingsrud	90836985	phrp@online.no
Grunneier	Per Aasen	90791046	firmapost@kingsco.no
Grunneier	Helge Hollerud	95047550	hh@ingwestad.no

\* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad

<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ	Se krav neste side: <i>(Innsendt i egen mail)</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan <i>(Innsendt tidligere)</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side: <i>Forslag utfylt i mal</i>
<input type="checkbox"/> Annet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Framdriftsplan ( <i>tentativ</i> )									
Måned/ Aktivitet									
Oppstartsmøte	Mars 2021								
Annonisert planstart		April 2021							
Frist for innspill			Mai 2021						
Utarbeiding av plan				Mai → 2021					
Førstegangs- behandling					November 2021				
Offentlig ettersyn						Februar 2022			
Merknads- behandling							Mars 2022		
Andregangs- behandling								Mai 2022	
Planvedtak									Juni 2022



Søndre Torv

2H

2G

2F

2E

2D

2C

2K

2B

2

Kirkegata

Kirkegata

7

Søndre Torv

7

8

1

2

1

1

Kvernberggata

11A

4

5

G

6

7

9

Kong Rings gate

7

Storgata

8

10

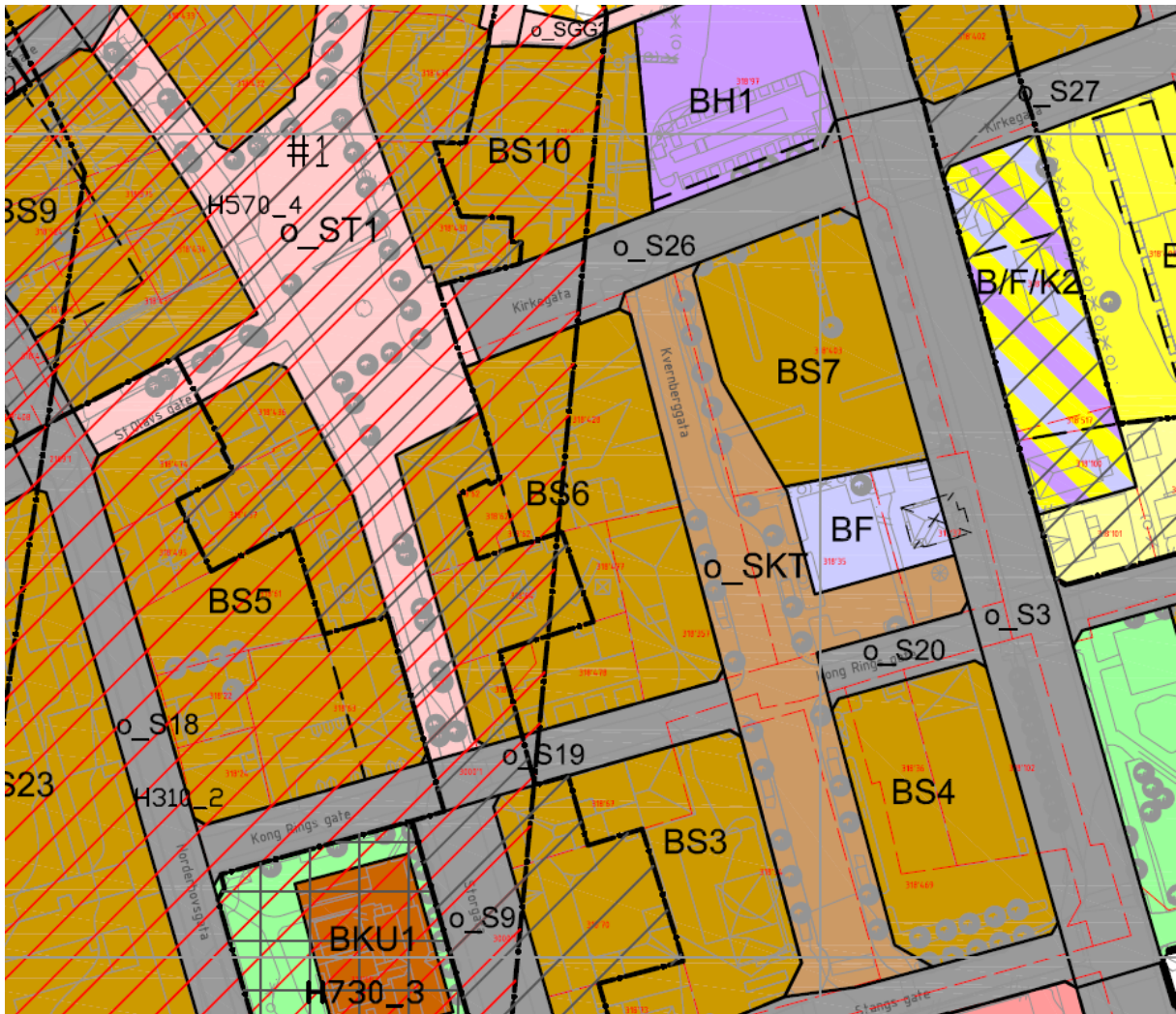
N

0 15 30 60 Meters

10

## Vedlegg 1

## Planinitiativ til forespørsel om oppstartsmøte for BS6 – Thoresengården mfl.



Figur 1 Planen avgrenses av felt BS6 i Områderegulering for Hønefoss, «byplanen», planID 431.

### 1. Formål med planarbeidet

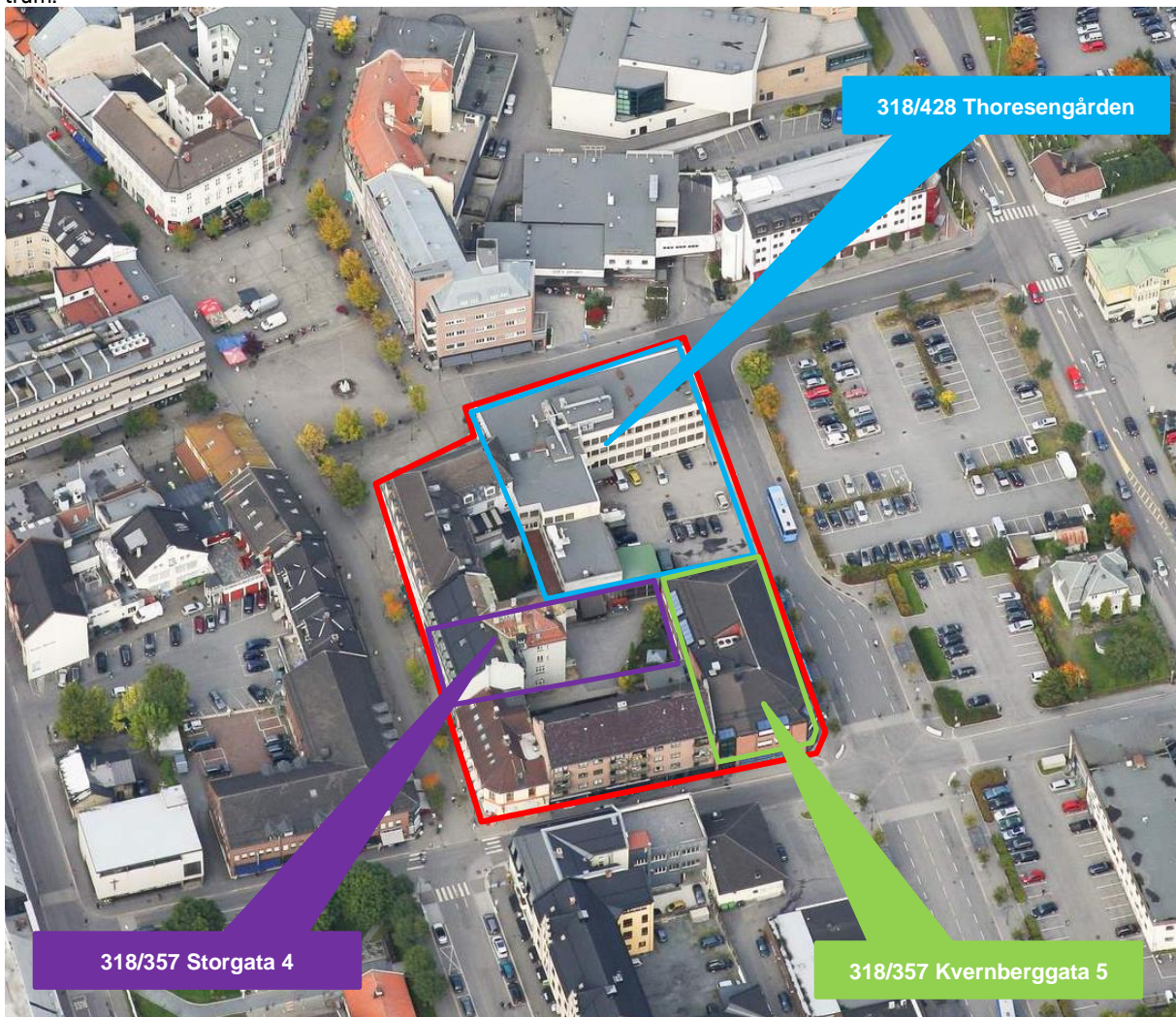
Planarbeidet har til hensikt å detaljregulere byplanens felt BS6, og i det arbeidet legge til rette for samlet utvikling og formålsendring av bebyggelse i feltet. Da BS6 er et svært sentralt kvartal i Hønefoss sentrum vurderes utvikling og formålsendring av deler av bebyggelsen som hensiktsmessig for fremvekst av sentrumsfunksjoner og tilrettelegging for egnet fortetting. Planen vil åpne for påbygg på eksisterende bebyggelse i Thoresengården, samt ny bebyggelse på parkeringsplass sør for Thoresengården. Planen vil åpne for ombygging av 5 etasje i Storgt. 4 til leiligheter, og utvikling av



tilstøtende eiendom i bakgård. Planen vil også vurdere muligheten for å innta 2. og 3 etasje i Kverneberggata 5 med leiligheter, samt påbygg på opptil 2 etasjer på eksisterende bebyggelse. Øvrig bebyggelse vil reguleres med dagens bruk. Aktuelle formål er bolig, forretning, tjenesteyting og kontor, i samsvar med byplanen. Det vil i forbindelse med planarbeidet sees på felles avfalls- og parkeringsløsning.

## 2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Avgrensning av plan følger felt BS6 i byplanen (se illustrasjon over). BS6 fremstår som et sammensatt og tett kvartal mot viktige byrom som Kirkegata og Søndre torv. Ny bebyggelse vil utvikles i samsvar med rammene i byplanen. Planen vil legge til rette for et utbedret sentrumskvartal, og tilføre nye funksjoner som nye boliger og næringslokaler. Tiltaket vil medføre økt aktivitet i kvartalet. Planen legger opp til påbygg på Thoresengården. Ny bebyggelse vil medføre noe nærvirkning, men da tiltaket i planen blant annet medfører en generell oppgradering og forskjønnelse av et godt synlig, men slitent bygg, fra Søndre torv, vurderes virkningene av dette som positive. Planen vil påvirke parkeringssituasjonen i sentrum.



Figur 2 Skråfoto av BS6

### 3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

GBNR	Grunneier	Utbygging	Arealbruksendring	Tiltak
318/428	Solberg	X	X	Nytt næringsbygg i 6 etasjer, pluss u. etg. på dagens parkeringsplass. Påbygg av 2 etg. med leiligheter på dagens Thoresengård. Uteoppholdsarealer i bakgård mellom ny og gammel bebyggelse.
318/357	Stenumgaard	X	X	Ønsker på sikt å etablere leiligheter i 2. og 3. etg. i stedet for kontor, samt vurdere muligheter for 2. etasjes påbygg. Det foreligger ikke mulighetsstudie.
318/477 + 318/64	Aslaksrud	X	X	Ønsker at loft (5. etg) i Storgt. 4 inntas med boligformål. Ønsker på sikt å utvikle tilstøtende eiendom i bakgård. Det foreligger ikke mulighetsstudie.
Øvrige grunneiere				Ingen konkrete utviklingsplaner.

I tillegg til planlagt utvikling av enkelte eiendommer, vil planen se på felles avfalls-, parkerings- og uteoppholdsløsninger.

### 4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Thoresengården planlegges påbygget med 2 etasjer, og ny bebyggelse i 6 etasjer planlegges reist på parkeringsplass i bakgård. Totalt på 318/428 legges det opp til om lag 3800 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse. Byggehøyder skal variere innenfor rammene i byplanen.

Utbyggingsvolum og høyder for øvrig bebyggelse i felt BS6 er så langt uavklart. Dette avklares som del av planarbeidet.

### 5. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Nye Thoresengården skal gi byen et nytt moderne lavenergi-kontorbygg på arealer som i dag benyttes til parkering, samt oppgradere og bygge på eksisterende bygningsmasse. Det etableres attraktive kontor- og næringslokaler og moderne sentrumsleiligheter på en svært sentral tomt. Tomten ligger i umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon og øvrige sentrumsfunksjoner. Fasade og kledning rehabiliteres mot Søndre torv og utad for øvrig. Parkering anlegges under terreng.

Det vil sees på synergieffekter av felles planlegging, som for eksempel samlet avfalls- og parkeringsløsning, for en mer effektiv trafikksituasjon og flyt i kvartalet.

### 6. Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Byggene vil utformes slik at de harmonerer med omliggende eksisterende og planlagt bebyggelse. Thoresengården er en del av veggen rundt Søndre torv. Tiltaket i planen vil ta sikte på å en heving av den arkitektoniske standarden mot torget, samtidig med en skalatilpasning til den historiske bebyggelsen i kvartalet. Tiltakets virkning og konsekvenser for kulturmiljø i feltet og i omkringliggende områder dokumenteres og vurderes som del av planarbeidet. Sol/skygge vil

endres som følge av tiltak - dette vil dokumenteres i planarbeidet. Det er få eller ingen boliger i nærheten i dag, tiltaket vil tilføre moderne sentrumsleiligheter, i ny og eksisterende bebyggelse. Tiltaket vil være i tråd med fortettingsstrategien.

## 7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Tiltakene er i all hovedsak i samsvar med områdereguleringsplanen. Særskilte føringer for BS6 er gitt i byplanens bestemmelse §5.4.6, og gjengitt her:

Feltet er regulert til faresone – ras og skredfare H310\_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2  
Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_4, jf. §§ 11.1.1 – 11.1.9  
Feltet er regulert til avviksområde – støyforurensning, # 1 jf. §9.

### *Bevaring kulturmiljø*

Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering

### *Arealbruk*

Atkomst fra Kvernberggata skal sikres til aktuelle eiendommer innenfor feltet i detaljeregulering

### *Plassering*

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser

### *Utnytting*

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

### *Høyde*

Byggehøyder innenfor feltet skal variere mellom kote+ 90 (2. etg.) og kote+ 99 (6 etg.). Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.  
Mot Søndre Torv skal byggehøyde ikke overstige kote+ 93 (4 etg.).

Evt. fravik fra overordnet plan:

- Byggehøyde mot Søndre torv. Mulighetsstudie vist med 5 etg.
- 4 meter innvendig romhøyde 1. etasje
- Total BRA. Det foreligger ikke mulighetsstudier for alle planlagte tiltak i feltet. BRA og MUA vurderes i planarbeidet.

## 8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet foreslår tiltak i område regulert til bevaringsverdig kulturmiljø og faresone for ras og skred.

## 9. Samfunnsikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planforslaget. Planforslaget berøres av faresone for ras. Dette vurderes særskilt. Utover dette vurderes ikke planinitiativet å berøre andre faktorer som særlig påvirker samfunnsikkerheten. Tema som skal beskrives i planbeskrivelse foreslås avklart i samarbeid med kommunen.

## 10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interessert som skal varsles om planoppstart

- Statens vegvesen
- Kulturminnemyndigheter, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Vike fylkeskommune.
- Aktuelle etater i kommunen vil være vei, VA, utbygging, teknisk mfl.
- Aktuelle leietakere vil varsles.
- Tunsberg bispedømme
- Naboer
- Brakar og Nettbuss AS.
- HRA

Den komplette listen over myndigheter og organer avklares i samråd med kommunen.

## 11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter

På bakgrunn av byplanens krav om samlet detaljregulering av felt BS6, skal dette planinitiativet representere alle grunneiere i feltet. Planarbeidet vil sikre samlet og felles løsninger for infrastruktur, renovasjon og parkering. Det er blitt avholdt grunneiermøte der rammene for utvikling er presentert. Detaljreguleringen vil utarbeides i samarbeid med alle grunneiere.

Utover dette gjennomføres oppstartsmøte i kommunen, evt særmøter med etater i kommunen. Det foreslås å avholde nabomøter, avholde leietagermøter, samt tilby løpende info. til berørte parter om sakens gang, herunder grunneiere som i utgangspunktet ikke ønsker sin grunn utviklet.

## 12. Vurdering av behov for konsekvensutredninger

Da tiltakene i planforslaget er i samsvar med overordnet plan, Områderegulering for Hønefoss, planID 431, vurderes ikke detaljreguleringen som konsekvensutredningspliktig.

## 13. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Tiltaket er med på å realisere overordnet ambisjon om fortetting og transformasjon i Hønefoss sentrum. Hønefoss sentrum vil oppgraderes både med moderne kontorlokaler og nye mindre sentrumsleiligheter som er helt i tråd med ny Byplan for Hønefoss og overordnede retningslinjer for arealplanlegging. Avfalls- og parkeringsløsninger samordnes i kvartalet, og fasader og lokaler på bygulvet renoveres og gis nytt og moderne uttrykk. Tiltak i plan medfører nærvirkning i form av endrede sol- og skyggeforhold og bebyggelsesmotiv i sentrum.

## 14. Aktuelle utredningstema

I forbindelse med planarbeidet vil det sees særlig på:

- geoteknikk
- forholdet til kulturmiljø



- høyder, volum og estetikk
- trafiksikkerhet
- uteoppholdsareal

## 15. Eksisterende kunnskap

Eksisterende Thoresengård fra 1962 er konstruktivt dimensjonert for påbygg av to fulle etasjer. Det foreligger statiske beregninger som dokumenterer dette. Tidligere eiere har sendt inn forslag til påbygg som ikke er blitt realisert. Utredninger av støy og luftforurensning av Citygården og hotellkvartalet. Det finnes i tillegg mye kunnskap i gjeldende områderegulering for Hønefoss, herunder KU og ROS, kulturhistorisk stedsanalyse etc.

Oslo, 21.01.2021

På vegne av grunneiere i felt BS6,

**Axel Ødegaard**  
*Arealplanlegger*