



RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

| PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE | |
|--|--|
| Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i> | Hønefoss sykehjem |
| Eiendom (gnr./bnr.) | 316/40 |
| Forslag til plantype | <input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess |
| Forslag til plannavn | Detaljregulering for Hønefoss sykehjem |
| Temaer som ønskes diskutert | Planavgrensning, tilrettelegging for syklende og kollektivreisende, utredningsbehov, føringer fra kommunens overordnede planer. Samordning med kommuneplanarbeidet. Felles behandling av plan- og byggesak. Parkering. |
| Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling) | Ringerike kommune |
| Skjema er utfyllt av | Ståle Hansteen, COWI |
| Dato for utfylling | 20.04.2023 |

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

| Rolle | Navn | Telefon | E-post |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i> | Trond Westheim Skogdal | 908 91 380 | Trond.Westheim.Skogdal@ringerike.kommune.no |
| Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i> | Ståle Hansteen | 93002117 | sahs@cowi.com |
| Grunneier(e)* | Ringerike kommune | [Klikk her for å skrive inn tekst.] | [Klikk her for å skrive inn tekst.] |
| Andre | Jan Thomas Haugan prosjektleder | [Klikk her for å skrive inn tekst.] | Jan.Thomas.Haugan@norconsult.com |

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

| Vedlegg | |
|---|---|
| Hva | Merknad |
| <input type="checkbox"/> Planinitiativ | Se krav neste side |
| <input type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning | Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan |
| <input type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen | Se forslag til mal siste side |
| <input checked="" type="checkbox"/> Annet | Illustrasjoner listet opp i punkt c |

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a Formålet med planen

Ringerike kommune skal rive Hønefoss sykehjem og bygge nytt sykehjem på samme tomt, Vesterngata 18 i Hønefoss. Dette er hovedformålet med detaljreguleringen.

Utgangspunktet for reguleringen er en mulighetsstudie fra Heggelund & Koxvold AS arkitekter MNAL, der alternativ 3 er valgt. Alternativet innebærer riving av eksisterende bygg og oppføring av et hensiktsmessig nytt bygg til fremtidig bruk og drift av Hønefoss sykehjem.

Tiltaket skal også byggesøkes, noe som innebærer samordning mellom arealplan og byggesak.

Det kan være aktuelt å supplere tradisjonelt sykehjem med andre funksjoner, som kan komme nærmiljøet til gode. Dette er ikke nærmere definert eller avklart på det nåværende tidspunkt.

b Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet

For å avgrense problemstillingene foreslår vi at reguleringsplanen i prinsippet avgrenses til å omfatte det området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til offentlig formål i forbindelse med sykehjemmet.

Det må vurderes hvordan gang- og sykkelfelt i Vesterngata skal sikres. Nøyaktig avgrensning avklares med kommunens reguleringsavdeling.



Figur 1: Forslag til planavgrensning

Virkninger utenfor planområdet

Sykehjemmet blir liggende sentralt i Hønefoss. Virkningene vil primært angå Vesterntangen, hvor sykehjemmet vil inngå som en naturlig del, slik det har gjort i mange tiår.

Nye bygninger vil gi både nær- og fjernvirkning. I dette tilfellet vil nærvirkningen være viktigst. Tomten er begrenset, og bygningen vil komme nær naboene. Reguleringsaken må belyse hvordan nytt sykehjem vil påvirke sol- og skyggeforhold for naboene. Bygget vil også medføre større grad av innsyn mellom naboer og beboere på sykehjemmet, i forhold til dagens sykehjem.

Det nye sykehjemmet vil få flere plasser en eksisterende. Dette vil generere noe mer trafikk til og fra området.

c Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det foreliggende er en mulighetsstudie som illustrerer omfang av utbyggingen. Endelig utforming er ikke fastlagt. Det arbeides med rom og funksjonsprogram. Oppstart av arbeid med skisseprosjekt planlegges til høsten.

Planlagt bebyggelse er vist i vedlegg:

- > Hønefoss Sykehjem. Mulighetsstudie – Alternativ 3 – Nybygg, Heggelund & Koxvold arkitekter MNAL, 27.09.2022
- > Hønefoss sykehjem Illustrasjoner og diagrammer
- > Hønefoss omsorgssenter Nybygg, plantegninger A3/1:300

- > Planer 1. etasje, A0-11-0101, A, 20.05.2022
 - > Planer 2. etasje, A0-11-0201, A, 20.05.2022
 - > Planer 3. etasje, A0-11-0301, A, 20.05.2022
 - > Planer 4. etasje, A0-11-0401, A, 20.05.2022
 - > Planer Takplan, A0-11-T101, A, 20.05.2022
 - > Planer U. etasje, A0-11-U101, A, 20.05.2022
- > Hønefoss omsorgssenter Nybygg, snitt-tegninger A3/1:200
- > Snitt Snitt AA, A0-21-01, A, 20.05.2022
 - > Snitt Snitt BB, A0-21-01, A, 20.05.2022
 - > Snitt Snitt CC, A0-21-01, A, 20.05.2022



Figur 2: Illustrasjon fra Mulighetsstudien, HK arkitekter 27.09.2022.

d Utbyggingsvolum og byggehøyder

Hønefoss sykehjem hadde plass til i alt 62 beboere. Mulighetsstudien viser et sykehjem med 88 sengerom.

Eksisterende bygning på tomten er to etasjer og med saltak. Ny bebyggelse vil bli en til to etasjer høyere.

Bebyggelsen areal er ikke endelig fastsatt, men vil være i størrelsesorden 10-12 000 m². Maksimal gesimshøyde anslagsvis på kote 94 / 17-18 m over dagens terreng.

e Funksjonell og miljømessig kvalitet

Funksjonell kvalitet

Bygget består av 4 fløyer som ligger rettvisklet på hverandre rundt et sentralt gårdsrom, eller atrium. De fire fløyene trapper seg ned fra fire til to etasjer, fra nord til sør.

Fløyene er likeverdige i utstrekning og gir en innbyrdes god arealfordeling, med tydelige og klare kommunikasjonsakser. Alle oppholdssoner og beboelsesrom får gode utsikts og dagslysforhold. Det er enkel tilgang til utearealer både på bakkeplan og på takterrassene. Takterrassene er tilrettelagt med mulighet for blågrønne tak, sansehager og rekreasjonsområder.

| | |
|----|--|
| | <p>Hovedinngangen er sentral og godt synlig fra Vesterngata mot sør. Ved hovedinngangen er det HC parkering og snuplass for av og påstigning. Det er avsatt plass utenfor fløy D til varelevering og nedkjøring til P-kjeller.</p> <p>Miljømessig kvalitet</p> <p>Det legges opp til en kvalitet tilsvarende BREEAM Very Good, riktignok uten formell sertifisering. Miljømålene er ikke endelig definert, men det siktes mot passivhus eller bedre og størst mulig energiproduksjon, med et fokus på kost/nytte og livstidsvurderinger.</p> |
| f. | <p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p> <p>Se omtale av virkninger utenfor planområdet i <i>punkt b Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.</i></p> |
| g | <p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p> <p>Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor sykehjemmet er vist som Offentlig eller privat tjenesteyting (Nåværende).</p> <p>Det skal tilrettelegges for gående, syklende og kollektivreisende til sykehjemmet, i henhold til mål 3.2.1 og 3.2.2 i kommuneplanens samfunnsdel.</p> <p>Kommunedelplan for gående og syklende (29.06.1995) sier at Vesterngata skal ha fortau og sykkelfelt på begge sider. Sykkelfelt lar seg vanskelig realisere uten at det reguleres en lengre strekning enn bare forbi sykehjemmet. Vi legger til grunn at sammenhengende sykkelfelt i Vesterngata ikke løses i denne saken, men at areal til dette sikres gjennom byggegrenser.</p> <p>Gjeldende regulering er reguleringsplan nr. 7 Hønefoss, stadfestet 18.02.1956. Det er et opplagt behov for ny reguleringsplan, basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag og dagens lover og regler.</p> <p>Vi er ikke kjent med pågående planarbeid i området.</p> <p>Relevante kommunale retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune, des. 2018 > Retningslinjer i Formingsveileder for Ringerike vedtatt 24.06.2021 > Veg- og gatenorm for Ringerike kommune, vedtatt 24.06.2021 > Teknisk veilysnorm for Ringerike kommune, vedtatt 24.06.2021 <p>Retningslinjenes betydning for plan- og/eller byggesak avklares underveis i prosessen. Utgangspunktet er at disse gjelder og skal følges, men de har lavere rang enn kommuneplan og reguleringsplan.</p> |
| h | <p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p> <p>Planinitiativet legger opp til reetablering av sykehjem på en tomt som inntil nylig har vært brukt til sykehjem. Dette berører ingen vesentlige statlige eller regionale interesser. Planen vil heller ikke gi vesentlige (negative) virkninger for miljø eller samfunn.</p> <p>Etablering av nye sykehjemsplasser er en vesentlig funksjon for lokalsamfunnet.</p> |

| | |
|----|--|
| i. | <p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> <p>For å ivareta samfunnssikkerhet og forebygge risiko og sårbarhet, vil det bli gjennomført en enkel ROS-analyse i forbindelse med reguleringsarbeidet.</p> |
| j. | <p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p> <p>Offentlige organer Berørte offentlige organer som varsles ved planoppstart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statsforvalteren i Oslo og Viken - Viken fylkeskommune - Statens vegvesen - NVE <p>Andre interessenter Ved planoppstart varsles også</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naboer - Råd for funksjonshemmede - Eldrerådet |
| k | <p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>I forbindelse med oppstart av planarbeidet og ved høring og offentlig ettersyn av planforslag gjøres informasjon tilgjengelig gjennom:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Varsling av berørte myndigheter, grunneiere m.fl. > Digital kunngjøring > Annonse i Ringerikes Blad <p>Det arrangeres åpne informasjonsmøter i forbindelse med planoppstart og offentlig ettersyn av planforslaget.</p> <p>Sentrale brukergrupper involveres i arbeidet med rom og funksjonsprogram, som går parallelt med reguleringsprosessen.</p> |
| l. | <p>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p> <p>Planen er vurdert opp mot kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.</p> |

Vurdering i forhold til vedlegg I:

Punkt 24 i vedlegg I er relevant:

24. *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).*

Vurdering: Bruksarealet blir mindre enn 15 000 m². Tiltaket fanges derfor ikke opp av kriteriene i vedlegg I.

Vurdering i forhold til vedlegg II:

Punkt 11 j) i vedlegg II er relevant:

- 11 j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*

Vurdering: Sykehjem faller inn under oppfangingskriteriet offentlig tjenesteyting. Planen må derfor vurderes nærmere, jf. forskriftens § 8.

Nærmere vurdering etter kriterier i § 10:

Det er ingen egenskaper ved planen eller tiltaket som tilsier krav om konsekvensutredning. Vurderingen baseres på egenskaper nevnt i forskrift om konsekvensutredninger § 10:

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a. *størrelse, planområde og utforming*
- b. *bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser*
- c. *avfallsproduksjon og utslipp*
- d. *risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.*

Det er heller ingen forhold ved lokalisering og påvirkning på omgivelsene som tilsier krav om konsekvensutredning. Vurderingen baseres på at planen og tiltaket ikke medfører eller kommer i konflikt med noen av punktene i forskrift om konsekvensutredninger § 10:

- a. *verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven*
- b. *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv*
- c. *statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.*
- d. *større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*
- e. *økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet*
- f. *konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning*
- g. *vesentlig forurensning eller klimagassutslipp*
- h. *risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.*

I vurderingen av om planen og tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet,

| | |
|--|---|
| | <p>sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.</p> <p>Vurdering: Ingen av disse forholdene utløser krav om konsekvensutredning for detaljregulering av Hønefoss sykehjem.</p> |
| I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for: | |
| n | <p>Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative</p> <p>Den viktigste positive konsekvensen av detaljreguleringen er at det vil legge til rette for å bygge et nytt og større sykehjem i Hønefoss.</p> <p>En mulig negativ konsekvens av detaljreguleringen vil være tap av sol og økt innsyn for nære naboer.</p> |
| n | <p>Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).</p> <p>Naturmangfold Tilstandsvurdering av trær. Beskrivelse av naturmangfold, påvirkningsvurdering og vurdering opp mot §§ 8-12 i naturmangfoldloven.</p> <p>Kulturarv Kortfattet beskrivelse av historikk og verneverdi for eksisterende bebyggelse.</p> <p>Grunnforhold Beskrivelse av geotekniske forhold, inkl. vurdering av områdestabilitet, basert på foreliggende informasjon om grunnforholdene. Vurdering av om det er behov for ytterligere grunnundersøkelser for å vurdere områdestabilitet.</p> <p>Støy Støysituasjon utredes iht. retningslinjer i T-1442/2021.</p> <p>Trafikk og mobilitet Utarbeiding av et enkelt notat som redegjør for eksisterende kjøremønstre, trafikkvolumer og sannsynlig ny generert trafikk.</p> <p>Overvann Beskrivelse av virkninger med hensyn til overvann. Plan for lokal overvannshåndtering.</p> <p>Sol og skygge Enkel 3D-modellering av bygningsvolum. Sol- og skyggestudier.</p> |
| o | Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? |

Naturmangfold.

Planområdet er kartlagt etter Miljødirektoratet sin instruks (NiN), og det kreves dermed ikke ytterligere kartlegging. Store trær er viktige og anbefales bevart, av hensyn til så vel naturmangfold som beboere på sykehjemmet. Tilstandsvurdering av trær på tomten planlegges derfor gjennomført av arborist.

Geoteknikk.

Arkimedum AS har vært engasjert for å forestå grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene ble gjennomført den 24. og 25 januar 2023. Rapport fra Arkimedum beskriver grunnundersøkelsene med metoder, omfang og resultater. Rapporten inneholder ingen geotekniske beregninger.

- > Terrenget er tilnærmet flatt og ligger på ca kote 77. Dypeste totalsondering var til 25m dybde uten å påtreffe fjell.
- > Grunnmassene består generelt av et ca 4-6m topplag med meget fast og tørr siltig leire med noen sandlag innimellom. Under dette er det et grovt gruslag ca 1-2m tykt, overliggende fast, siltig leire ned til minimum 10m.
- > Grunnvann vurderes å sige ut i gruslaget på ca 6m dybde.
- > Det er ikke påvist kvikkleire eller masser med sprøbruddegenskaper i undersøkelsene.
- > Faregradskart fra NVE viser at tomten ligger utenfor aktsomhetssoner for kvikkleireskred.
- > Radonkart viser at det er særlig høy aktsomhetsgrad for radon.
- > Anbefalt fundamentering: Tradisjonelle betongsåler

Flom

Rapporten fra Arkimedum omtaler også flom. Hønefoss sykehjem ligger på ca kote 77, dvs ca 6,5m over K200

| Framdriftsplan | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|
| Måned/ Aktivitet | Juni 2023 | Oktober 2023 | Januar 2024 | Mars 2024 | April 2024 | August 2024 | September 2024 | <MND> <ÅR> |
| Annonsert planstart | 03.06.23 | | | | | | | |
| Frist for innspill | 24.06.23 | | | | | | | |
| Utarbeiding av plan | | 31.10.23 | | | | | | |
| Førstegangs- behandling | | | Januar 2024 | | | | | |
| Offentlig ettersyn | | | | Februar - mars | | | | |
| Merknads- behandling | | | | | April 2024 | | | |
| Andregangs- behandling | | | | | | August 2024 | | |
| Planvedtak | | | | | | | September 2024 | |