



RINGERIKE KOMMUNE

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

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Kvartalet Dr.Ragnhilds vei, Halvdan Svartes gate, Hønen alle, Hønengata
Eiendom (gnr./bnr.)	Gnr 86, bnr 25,26,114,586 og 752
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	Kvartalet Dr.Ragnhilds vei, Halvdan Svartes gate, Hønen alle, Hønengata
Temaer som ønskes diskutert	Riving av villaen på Dronning Ragnhilds vei 6
Forslagsstiller fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Dronning Ragnhilds vei AS, co Sparebanken 1, Økonomihuset AS, Kartverksveien 11, 3511 Hønefoss.
Skjema er utfyllt av	Gunnar Hallsteinsen/Sindre Lafton
Dato for utfylling	03.07.2023

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Lafton Eiendom ved Sindre Lafton	906 76 700	lafton@eiendomshuset.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Gunnar Hallsteinsen, siv ark mnal	905 90 189	gunnar.hallsteinsen@gmail.com
Grunneier(e)*	Sindre Lafton	906 76 700	lafton@eiendomshuset.no
Andre	Einar Lundstad, siv ark mnal	928 04 009	einar.martin.lundstad@gmail.com

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

Vedlegg

Hva

Merknad

<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ	Se krav neste side
<input checked="" 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	Notat og tilstandsrapport om Dr.Ragnhilds vei 6 og illustrasjoner med planlagt bebyggelse.

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
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

- m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative
- n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).
- o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsering planstart								
Frist for innspill								
Utarbeiding av plan								
Førstegangs- behandling								
Offentlig ettersyn								
Merknads- behandling								
Andregangs- behandling								
Planvedtak								

Dronning Ragnhilds vei

PLANINITIATIV

Juli 2023 Gunnar Hallsteinsen og Sindre Lafton

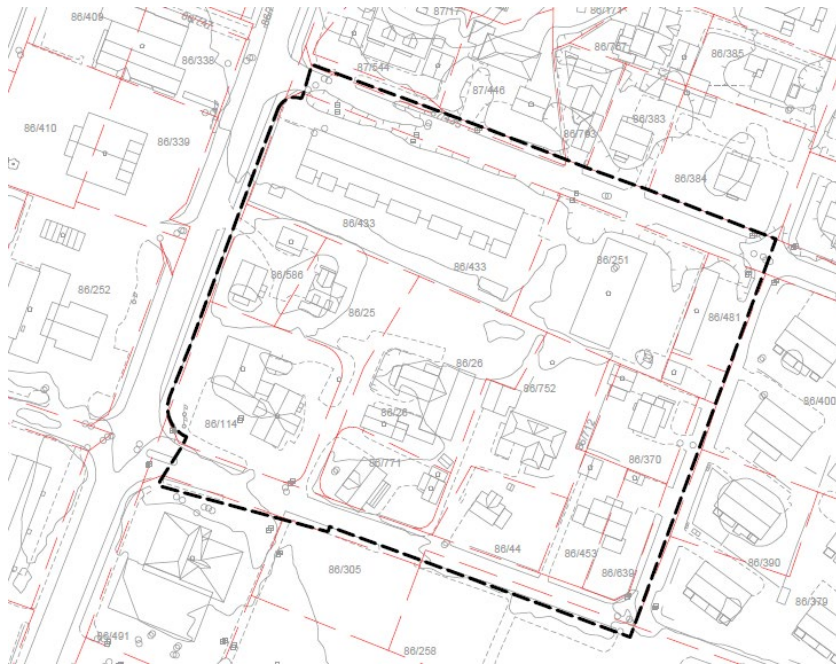
a) Formålet med planen

Formålet med planen er å etablere en dagligvarebutikk samt boliger i blokk på området.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter kvartalet Høngengata, Hønen alle, Halvdan Svartes gate, Dronning Ragnhilds vei. Eiendommene for utbygging er Gnr 86, bnr 25,26,114,586 og 752.

Planarbeidet vil få noen mindre virkninger kun for nærområdet i og rundt kvartalet.



Planområdet (Mjøsplan)

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges en dagligvarebutikk med boliger i blokk oppå samt en frittstående boligblokk.

Det blir parkering for boligene i parkeringskjeller, for butikken parkering på bakken.

Det blir en avkjørsel fra offentlig vei, Dronning Ragnhilds vei.

Den gamle villaen på Dronning Ragnhilds vei 6, planlegges revet. Se eget notat med tilstandsrapport.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

-Ett bygg med dagligvarebutikk på 1054 m² Bra, 1217 m² Bya.

Over butikken, to boligetasjer med til sammen 14 boliger med 954 m² Bra i boligetasjene.

Under bygget, kjeller med boder, tekniske rom og parkering på 1086 m² Bra.

-Ett atskilt bygg med 32 boliger i fire etasjer og til sammen 2124 m² Bra i boligetasjene. 918 m² Bya.

Parkeringskjeller under bygget.

Parkering

Dagligvarebutikken har 65 parkeringsplasser på bakken.

Boligene over butikken har 29 parkeringsplasser i kjeller, med 851 m² Bra.

Boligene i bygget mot øst har 28 parkeringsplasser i kjeller og 12 plasser på bakken.

Parkeringsdekningen kan ses under ett og vil være i tråd med parkeringsforskriften.

Grad av utnytting

Tomtearealet er 7019 m²

Beregning av grad av utnytting vil vi komme tilbake til.

Høyder, etasjer

Nærings- og boligbygg mot Hønengata er vist i 3 etasjer der 1. etasje med næring har høyde 5.5 m.

Hvis en legger til rette for at etasjehøyden blir 3.2 m, vil høyden på bygget bli 12.8 m og topp heis 0.2 m over dette, dvs. 13.0 m.

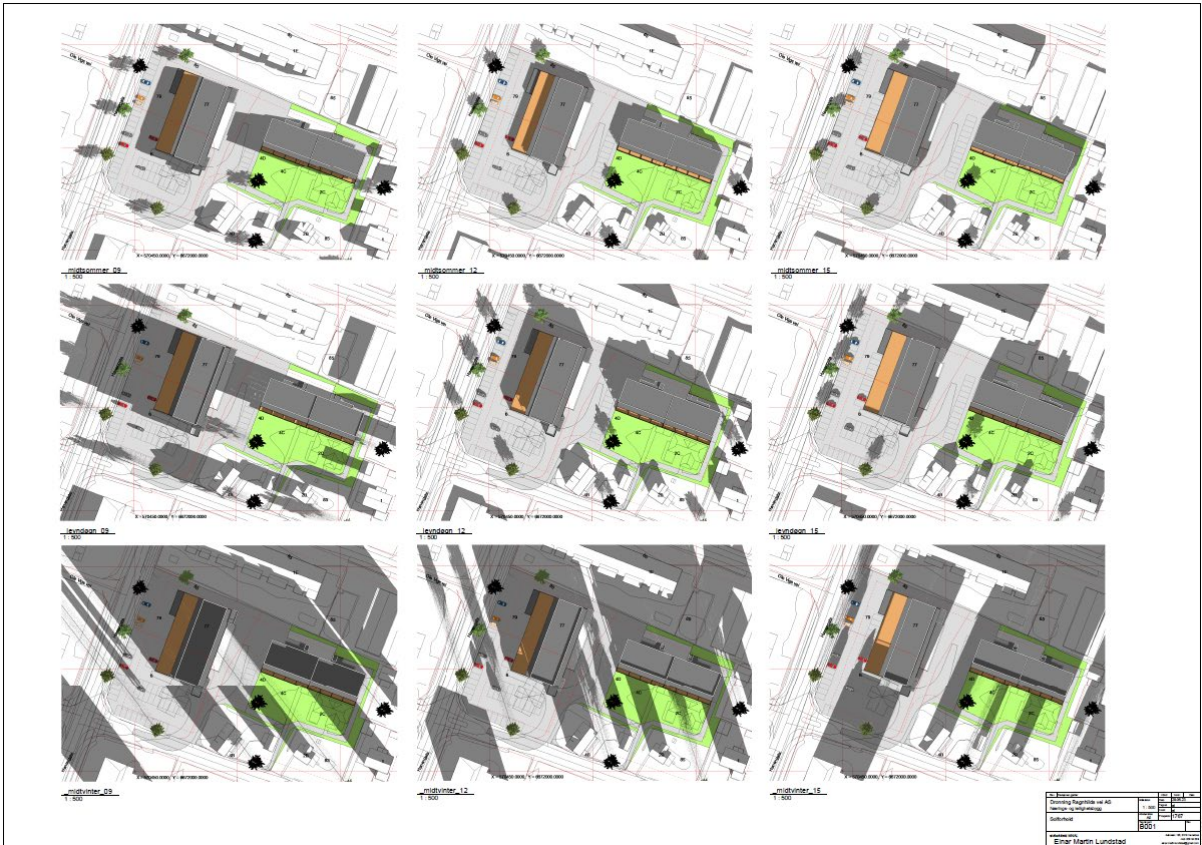
Boligbygg mot øst har 4 etasjer der etasjehøyden settes til 3.2 m. Høyde fra planert terreng til ok gesims blir 13.6 m. Topp heis-hus vil bli 13.8 m.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det vil bli lagt opp til vanlig, moderne boligstandard og tilgjengelighet som følger tek 17, god material- og fargebruk.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

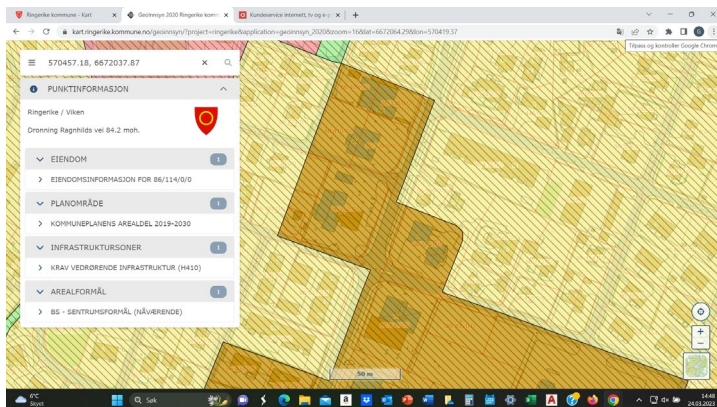
Utbyggingen vil være godt tilpasset tomten sin beskaffenhet. Sol-/skyggeanalyse viser at det blir relativt begrenset skyggevirkning for nabobebyggelsen. Bygningene vil falle naturlig inn i gatebildet.



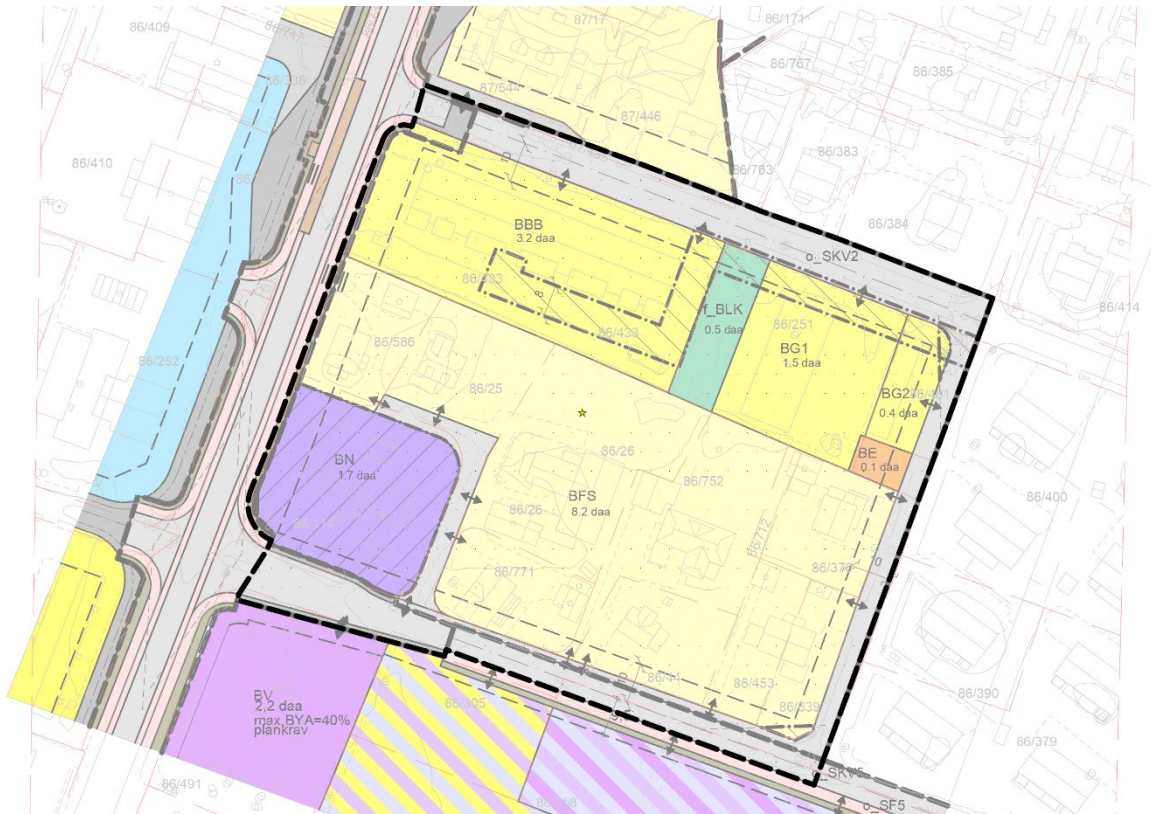
Sol/skygge-virkning for planlagt bebyggelse (Einar Lundstad)

g) Forholdet til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Gjeldende kommuneplan: Dr. Ragnhilds vei 6 er avsatt til «Sentrumsområde, nåværende. Resten av kvartalet er avsatt til «Boligområde, nåværende».



Kommuneplankartet. «Sentrumsformål nåværende» og «Boligområde, nåværende»



Foreslått plangrense med gjeldende regulering (Mjøsplan)

Gjeldende reguleringsplan er 393 Kvartalet Hønengata, Hønen alle, Halvdan Svartes gate, Dronning Ragnhilds vei. Dronning Ragnhilds vei 6 er avsatt til «Næring», med hensynssone «Bevaring». Øvrig del av utbyggingsområdet er satt av til «Frittliggende småhusbebyggelse».

Pågående planarbeid: Ikke noe planarbeid som berører området.

Fjernvarme: Tomta er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Verneinteressen blir berørt av at villaen på Dronning Ragnhilds vei 6, rives. Ellers blir ingen interesser berørt i særlig grad.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Dette skal ivaretas i Ros-analyse. Denne skal bl.a. se på Flom fra nedbørshendelser/overvann, skred, bæreevne og setningsforhold, radongass, støy fra trafikk, trafikkulykker, anleggsperiode,

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

MYNDIGHETER MED INNSIGELSESKOMPETANSE

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mattilsynet, distriktskontor for Hadeland og Ringerike

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Statens vegvesen

ANDRE AKTUELLE INSTANSER

Rådet for Ringeriksregionen, regionkoordinator
Ringerikskraft as
Hadeland og Ringerike avfallsselskap
Telenor kabelnett
Viken fiber
Vardar AS
Brakar
Naturvernforbundet i Ringerike-Hole
Ringerike kirkelige fellesråd

BERØRTE PARTER

Grunneiere og rettighetshavere, samt andre berørte parter/naboer/gjenboere (egen liste)

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vi vil ha en gjennomgang av planforslaget med den lokale planmyndigheten før det sendes på høring.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II.

m) Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Positive konsekvenser: Et ekstra tilbud i boligmarkedet og tilbudet for dagligvarer. Styrking av lokalsenteret i Øvre Hønengata.

Negative konsekvenser: Den verneverdige villaen må rives.

n) Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

Utredning av biologisk mangfold ser vi på som unødvendig da tomte har vært bebygd i lang tid.

Tilsvarende for kulturminner.

Det blir utarbeidet rapporter om:

-Grunnforholdene

-Støy

-VA-nettet og overvannsbehandling.

-Det er laget en rapport om riving av villaen med tilstandsvurdering.

o) Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Det finnes temakart på kommunens hjemmeside, bl.a. om samfunnssikkerhet. Aktsomhetskart og faresonekart finnes også hos NVE.

-Det er laget en rapport om riving av villaen med tilstandsvurdering.

Vedlegg:

- Situasjonsplan
- perspektiver
- Kart som viser planområdet med forslag til plangrense
- Solanalyse
- Notat om riving av villaen på Dronning Ragnhilds vei 6
- Tilstandsrapport med bilderapport for villaen på Dronning Ragnhilds vei 6
- Fotoer av villaen
- Avtale om eiendommer
- Epost om plangrense
- Sosi-fil med plangrense
- Sosi-kontrollfil plangrense

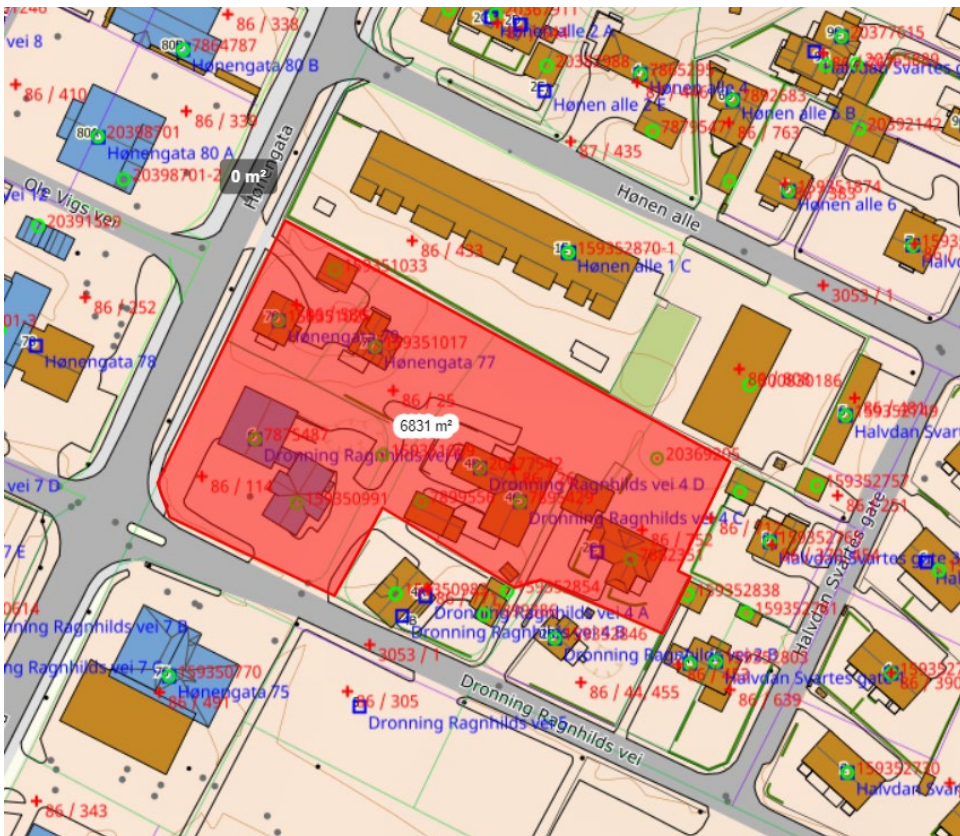
NOTAT

UTVIKLING AV KVARTALET DRONNING RAGNHILDS VEI, HØNENGATA, HØNEN ALLÉ, HALDAN SVARTES GATE.

VURDERING AV FJERNING AV DEN VERNEVERDIGE BYGNINGEN PÅ DRONNING RAGNHILDS VEI 6

Dette notatet drøfter muligheter for å utvikle kvartalet avgrenset av Hønengata, Hønen alle, Halvdan Svartes gate og Dronning Ragnhilds vei og drøfter forholdet til den verneverdige bygningen i kvartalet. Det gjelder om en skal bruke, rive eller flytte den verneverdige villaen, på Dronning Ragnhilds vei nr. 6, 3615 Hønefoss, gnr. 86, bnr. 114. Hjemmelshaver: Dronning Ragnhilds vei as. Arealet 1884,6 m² (Grunnboken)

Prosjektets rammer.



Kvartalet med eiendommene som prosjektet har hånd om.

g.nr. 86, b.nr. 25, 26, 114, 586 og 752 i Ringerike kommune. Samlet areal ca. 7 000 m².

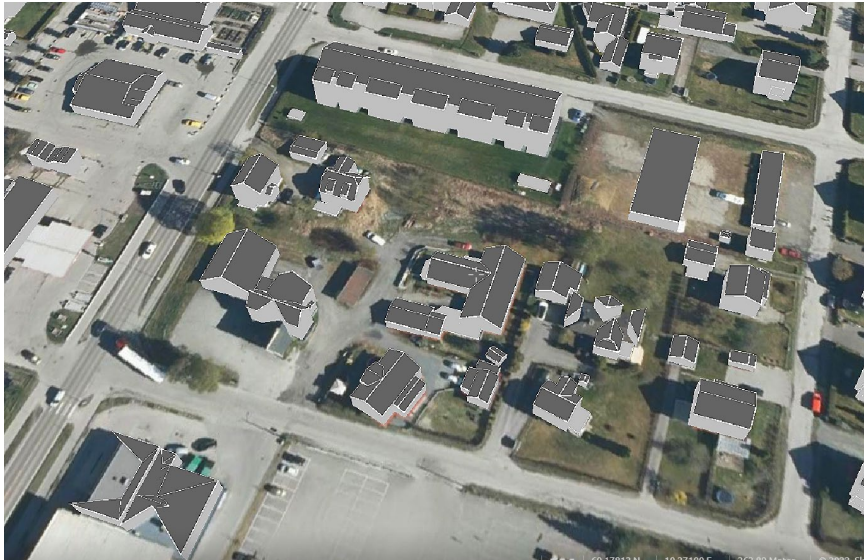
Prosjektet har hånd om fem eiendommer med et areal på til sammen ca. 7000 m².

Arealet skal reguleres og hensikten er å utvikle prosjekt med dagligvarebutikk med boliger over samt en frittstående boligblokk.

Vurdering av kvartalsutvikling

Dagens situasjon

Kvartalet ligger nært til senterdannelsen i Øvre Hønengata. I dag er kvartalet nyttet til en kombinasjon av boligblokk, forretning og eneboliger. Det er ingen klar struktur og flere bygninger forholder seg ikke til vegnettet, men virker litt tilfeldig plassert. Den verneverdige villaen er stilt i en egen vinkel, og ble nok bygd før dagens vegnett var fastlagt. Villabebyggelsen er «innhentet» av byutviklingen.



3D-kart av kvartalet. Tung bebyggelse i nord-vest, ellers lett og spredt bebyggelse.

Framtidig struktur

Det er vel naturlig at dette relativt sentrale kvartalet fortettes med kombinasjonen forretning og boliger og gis en relativt høy utnyttning. Det kan være ønskelig å etablere et åpent areal sentralt i kvartalet for å få lys, rom og grønt.

Hønengata framstår ikke i dag som en byggate, men en bygdeby med parkering mot veien og bygningene i en avstand fra veien. Bygningene står også i en avstand fra hverandre og danner ikke en sammenhengende vegg mot veien, men de danner en tilnærmet linje. Det er få formingselementer som binder sammen det bygde miljøet. Det er et visuelt/estetisk kaos med ulike former, materialer og farger.

Det er ønskelig at bebyggelsen i kvartalet støtter gatebildet ved at ny bebyggelse ligger langs Hønengata og bidrar til «gateveggen».



Tilnærmet lineær bebyggelse langs Hønegata (Norgeskart)



Hønegata mot nord, Dronning Ragnhilds vei tar av mot høyre. Visuelt og estetisk kaos. (google street view)

Akomst til prosjektet.



Naturlig kjøreatkomst (norgeskart)

Det er ikke ønskelig med en ny kjøreatkomst fra fylkesvegen. Da vil atkomst via Dronning Ragnhilds vei være et naturlig angrepspunkt.

Plassering av den verneverdige bygningen i kvartalet.



Plassering av den verneverdige bygningen (Norgeskart)

Eiendommen ligger i det sør-vestre hjørnet av et kvartal omkranset av veiene/gatene Høningata, Dronning Ragnhilds vei, Hønen alle og Halvdan Svartes gate.

Den verneverdige bygningen som den framstår i dag.



Fra sør-øst



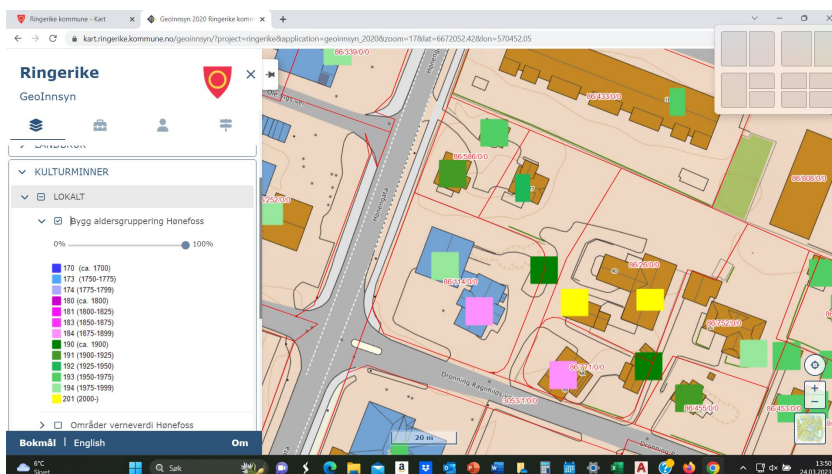
Fra nord-øst



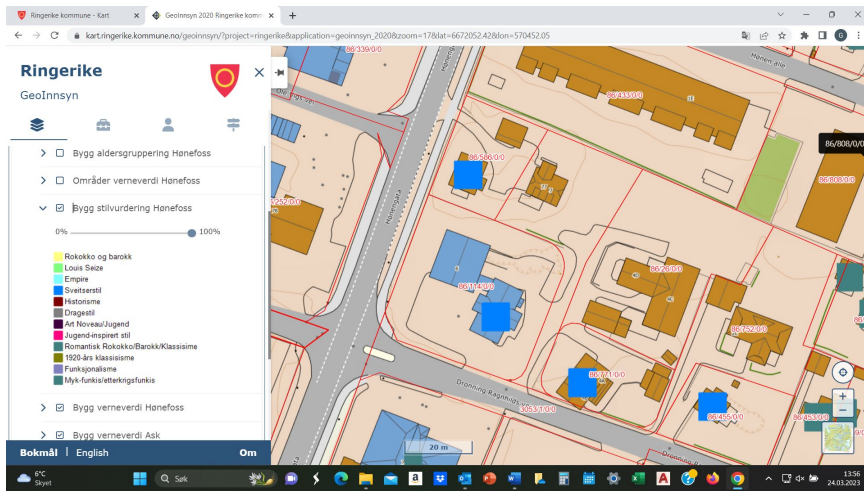
Fra sør

Bygningen består av to deler, en eldre verneverdig og en nyere.

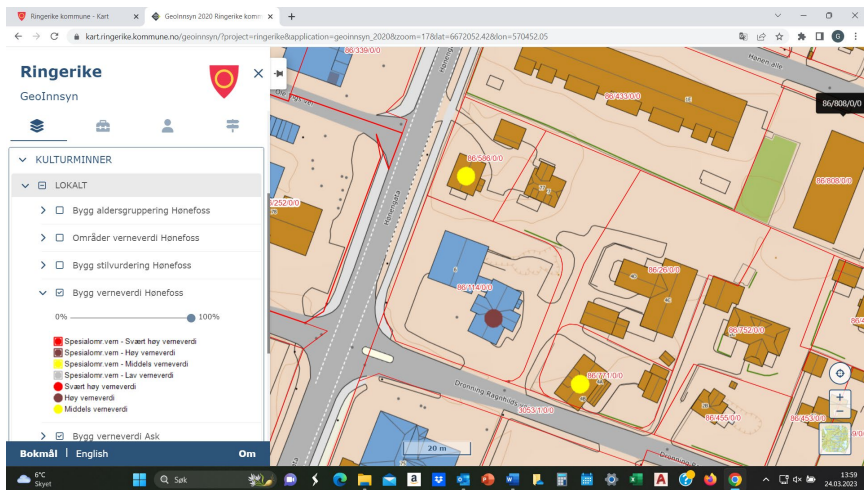
Verneverdi, alder og stil



Anslått alder: Fjerde kvartil 1800-tallet. Modernisert til Sveitserstil tidlig 1900-tallet. (Ringerike kommune)



Stilvurdering: Sveitserstil. (Ringerike kommune)



Vurdering verneverdi: Høy verneverdi (Ringerike kommune)

Teknisk tilstand

Se tilstandsrapport fra Jonny Sandnes av 30. mars 2023,

Konklusjon:

Boligen er veldig slitt.

Det er ingen ting som kan gjenbrukes i boligen og trekonstruksjonen viser tydelige tegn på alderdom og lite vedlikehold.

Ønskes det at boligen skal bli tatt i bruk som en enebolig igjen må det også gjøres tiltak mot næringsbygg på tomten og adskille byggene.

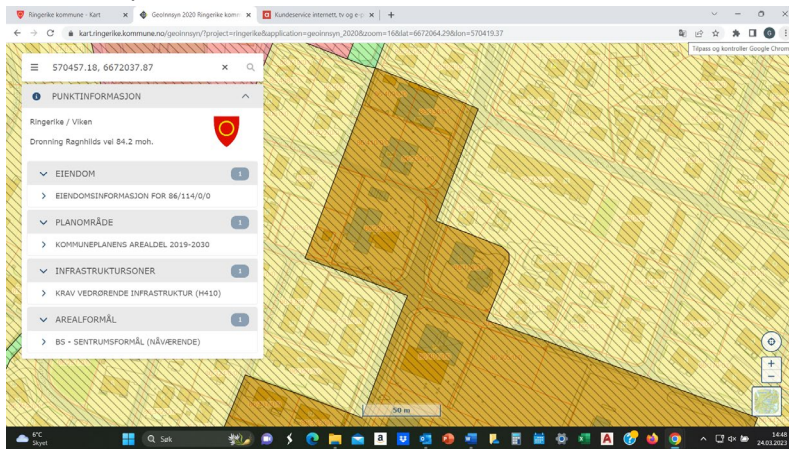
Bærende konstruksjon vil trolig ikke tåle en renovering til dagens standard da skredsikring må etableres på taket og økt vekt må beregnes på takkonstruksjon og bærende konstruksjon ned mot fundament.

Det vil også bli problem med å klare de nye energikravene iht. EU-direktivet.

Kostnadene ved å rehabilitere denne boligen vil bli fryktelig store og langt dyrere enn å bygge en helt ny bolig i tilsvarende størrelse.

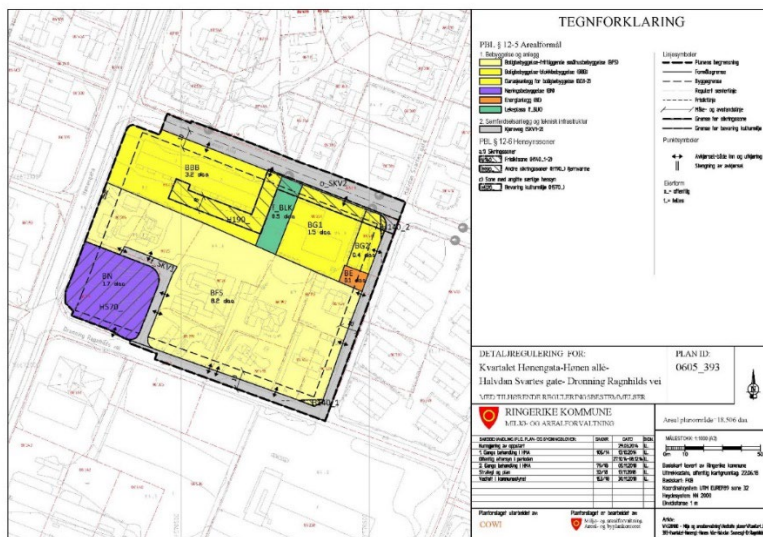
Planstatus

Kommuneplanen



Kommuneplankartet. Sentrumsformål nåværende

Reguleringsplanen



Gjeldende reguleringsplan 393. Nr 6 er regulert til Næringsbebyggelse med hensynssone Bevaring Kulturmiljø for det verneverdige huset.

Prosjekt under planlegging

Vi har sett på mulig utnyttning av de deler av kvartalet vi har hånd om.

Prosjektet vårt tar sikte på dagligvarebutikk med boenheter i tre etasjer over og parkeringskjeller under. Til sammen 21 boliger. Butikkarealet og antall, er under vurdering. I tillegg en boligblokk i fire etasjer med 32 boenheter og parkeringskjeller.

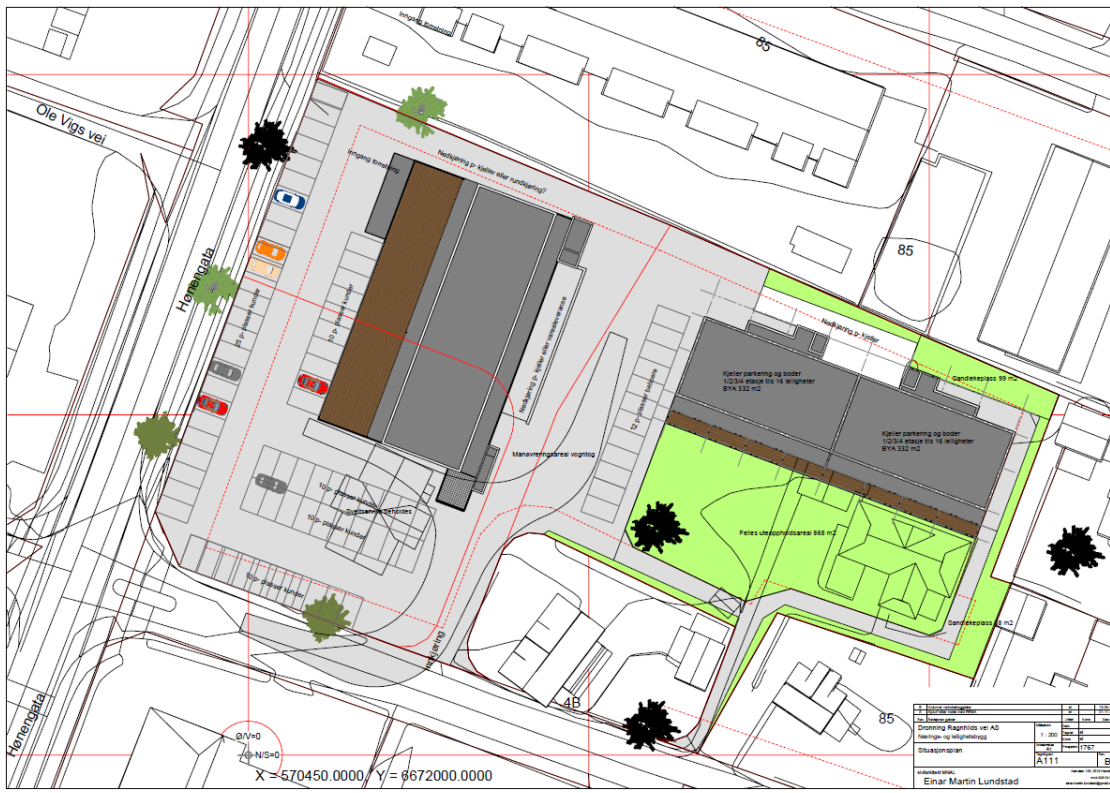
Vi har sett på to alternative løsninger, ett alternativ med butikken langs Høneengata og ett med butikken på tvers av Høneengata.

Butikken på langs av Hønergata

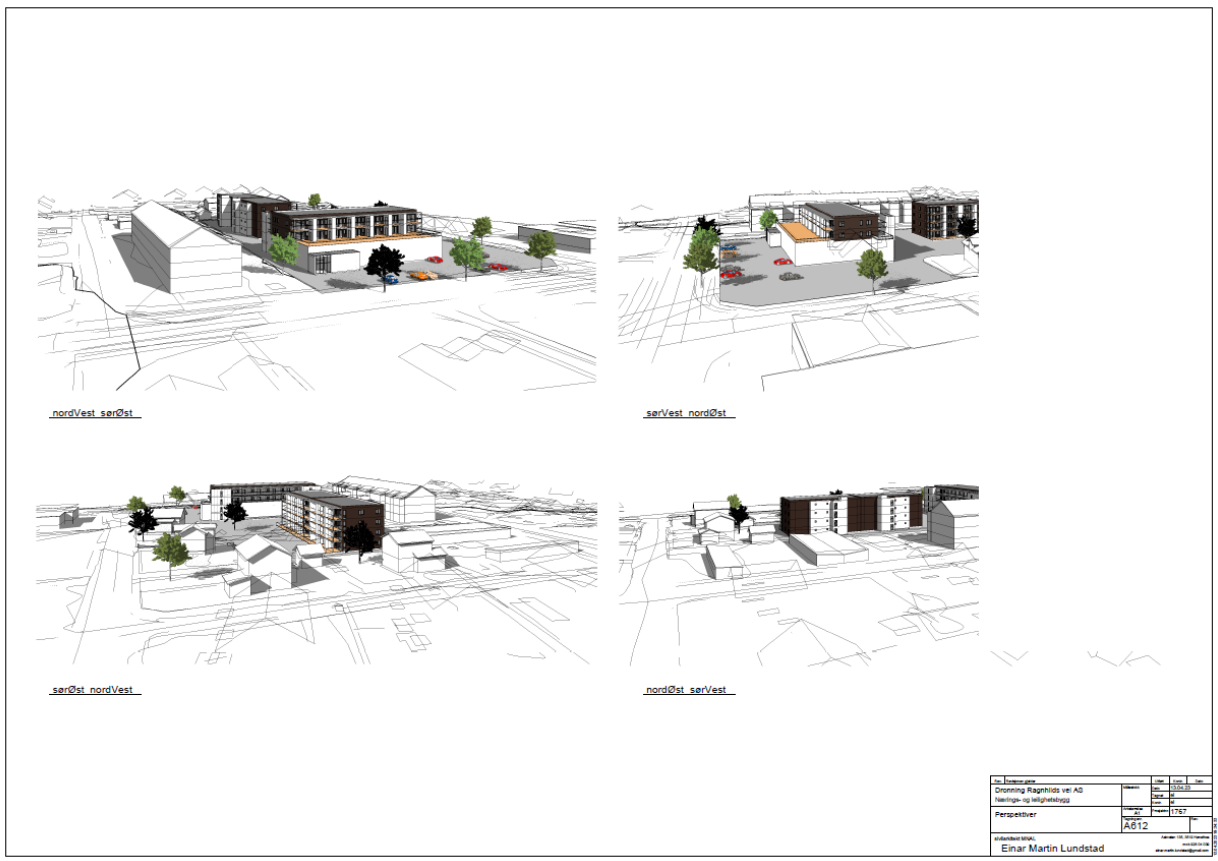
Ny bygning med butikk og boliger ville best bli plassert langs Hønergata for å danne vegg ut mot gata og for å skape uterom innenfor. Det ville forutsette at villaen ble fjernet.

Det er uansett forutsatt at den nye delen ved villaen rives. Den gamle verneverdige delen blir da stående nokså alene. Den er ikke del av et autentisk bygningsmiljø.

Det er naturlig å eksponere butikkinngangen samt å legge kundeparkering mot Hønergata for å skille den fra boligparkering og utearealer mot øst, selv om dette vil bryte den etablerte byggelinja i gata.



Skisse med butikk på langs av Hønergata og villaen fjernet (Einar Lundstad)

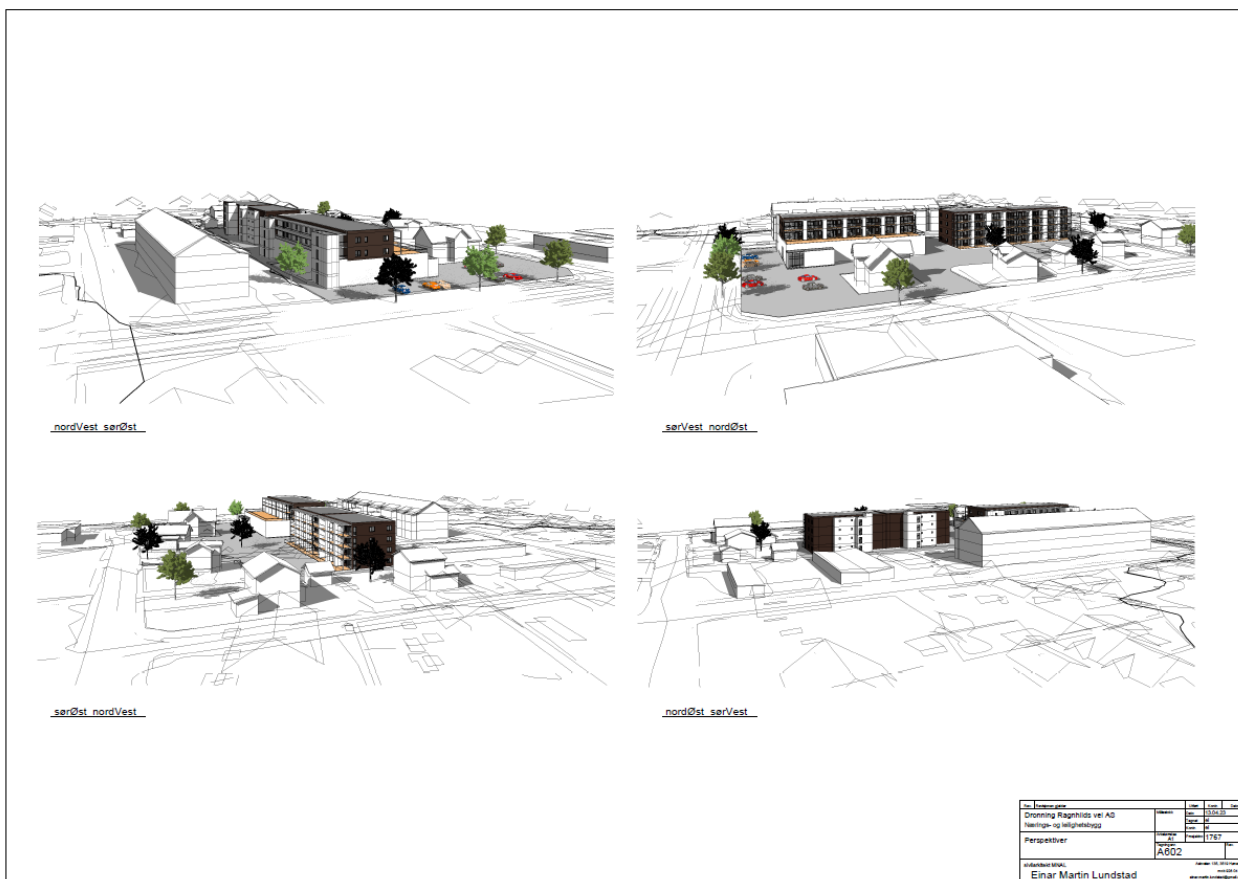


Perspektiver, med butikk på langs av Hønergata og villaen fjernet. (Einar Lundstad)

Butikken på tvers av Hønergata



Skisse med butikk på tvers av Hønergata hvor villaen består. (Einar Lundstad)



Perspektiver med hvor butikken er stilt på tvers av Hønergata. (Einar Lundstad)

Alternativer for fjerning av huset

Som vist, hadde utbyggingen tjent mye på å kunne fjerne den verneverdige bygningen.

Alternativer for fjerning av huset.

- 1-Riving og bortkjøring.
- 2-Flytting av huset uten demontering
- 3-Demontering og flytting

Alt 1 er enklest og med lavest kostnad. Her kan vi om det er ønskelig, framskaffe en digital modell av huset.

Alt 2 er kanskje teknisk mulig, men komplisert og kostbart.

Alt 3 er teknisk mulig, men har også en stor kostnad.

Demontering og flytting

Ved flytting må det framskaffes en tomt hvor huset kunne inngå naturlig i et autentisk bygningsmiljø. Dette har vi ikke løsning på pr i dag.

Det var ønskelig at kommunen/fylkeskommunen hadde tilrettelagt for å utvikle et slikt miljø i Ringerike, et «hus-reservat». Jf. Bygata på Romsdalsmuseet, Maihaugen og flere bygdesamlinger. Der kunne husets historie leve videre uten alt for kostbar opprustning.

Alternativt må en finne privatpersoner som har interesse for og plass til huset. Huset må jo også sikres oppfølging i framtida.

Ved demontering vil det være vanskelig å bevare kledninger og detaljer. Treverket, spesielt kledninger vil sprekke opp og vil ikke kunne gjenbrukes. Flere bygningsdeler er råteskadet.

Dagens bruk av huset

I dag nyttes huset til lager i første etasje samt til en bolig i andre etasje. Standarden for boligen er dårlig.

Framtidig bruk av huset

Det viktigste tiltak for å bevare huset er å holde det i aktivt bruk.

For boligbruk vil det kreves en stor investering i opprustning for å bringe det opp til dagens standard, om det flyttes er beholdes på stedet som i dag. Det gjelder bl.a. for temaene energi, bæring, brann, lyd. Kostnaden vil trolig langt overstige kostnaden for et nybygg. Se tilstandsvurderingen. Det er vel lite trolig at privatpersoner ville kunne overta huset og nytte det slik det er uten omfattende utbedring.

For alternativ bruk som f.eks. til lager, vil det ikke være rasjonelt i forhold til atkomst og oppdeling.

Bevare huset på stedet

Om huset skal leve videre der det står i dag, er det vanskelig å se for seg en langsiktig løsning med dagens bruk uten at det blir gjort omfattende og kostbar utbedring.

Oppsummering

- Kvartalet kan utvikles både med og uten det verneverdige huset.
- Fjerning av huset vil gi den mest gunstige utnytting av det sentrale kvartalet og det beste gatebildet.
- Det er vanskelig å finne en god løsning på å flytte huset.
- Det er vanskelig å se for seg en fornuftig langsiktig bruk av huset på dagens tomt uten omfattende utbedring.
- Opprusting av huset til dagens standard der det står, vil ikke være mulig innenfor fornuftige økonomiske rammer.
- Om huset bevares, vil det stå nakent og alene uten forbindelse til et bygningsmiljø.

17.04.2023

Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal

Vedlegg: Tilstandsrapport