



Arkiv: PLANID-509,
PLANNAVN-Dr.
Ragnhilds vei,
Halvdan Svartes
gate, Hønen alle,
Hønengaten,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
86/25, GNR-
86/26, GNR-
86/114, GNR-
86/586, GNR-
86/752

Journalpostnr.: 23/9759-16

Saksbehandler: Adeline Arnesen

Dato: 18.03.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
34/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	08.04.2024
14/24	Formannskapetets Strategi og plan	17.04.2024
	Formannskapetets Strategi og plan	

Prinsippavklaring om riving av sveitservilla i kvartal Hønengata - Dronning Ragnhilds vei

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 08.04.2024 - 34/24

1. Planarbeid for ny reguleringsplan i kvartal Hønengata- Dronning Ragnhilds vei skal utformes slik at sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6 bevares, og ny bebyggelse skal tilpasses sveitservillaen. Det er eksteriøret av sveitservillaen som skal sikres bevart.
2. Området reguleres som bolig område.
3. Eier oppfordres til å gi bort villaen til en organisasjon som er villig til å flytte og restaurere villaen.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for ny reguleringsplan i kvartal Hønengata- Dronning Ragnhilds vei skal utformes slik at sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6 bevares, og ny bebyggelse skal tilpasses sveitservillaen. Det er eksteriøret av sveitservillaen som skal sikres bevart.

Sammendrag:

Hensikten med prinsippavklaringen er å gi forutsigbarhet for retningen til ny reguleringsplan for kvartal Hønegata- Dronning Ragnhilds vei.

Dronning Ragnhilds gate 6 er en sveitservilla fra slutten av 1800-tallet i hjørnet mellom Hønegata og Dronning Ragnhilds vei. I gjeldende reguleringsplan 393 er sveitservillaen regulert til bevaring gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene til hensynssonen sier blant annet at bygningen skal bevares og at eventuell ny bebyggelse på eiendommen må tilpasses villaen.

Prinsippavklaringen handler om hvorvidt sveitservillaen fortsatt skal bevares, eller om kommunen tillater at sveitservillaen rives.

Kommunedirektøren mener at å beholde sveitservillaen kan bidra til særpreg, historisk forankring og stedsidentitet til Hønefoss nord, i et område hvor det i fremtiden kan få økt fortetting. Kommunedirektøren er positiv til fortetting i kvartalet, forutsatt at føringene på kvalitet som er gitt i oppstartsmøtereferat følges.

Forslagsstiller mener at det er nødvendig å rive sveitservillaen for å få plass til den planlagte dagligvareforretningen (Rema 1000), tilstrekkelig parkering, uteoppholdsareal, varelevering og for å ivareta trafikksikkerheten. Forslagsstiller mener også at kostnad for utbedring av villaen vil bli urimelig stor, og at prosjektet med Rema 1000 avhenger av at det tillates riving av sveitservillaen.

Formannskapetets Strategi og plan 17.04.2024:

Behandling:

Utsettelsesforslag pva SP, H, FrP, foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet

- 1. Vi ber om grunnlagsrapport for tilstand til villaen.**
- 2. Tiltakshaver fremlegger skisse for hvordan man kan implementere villaen i de nye planene.**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Basbergs (Sp) forslag til utsettelse pva Sp, H og Frp ble enstemmig vedtatt.

FS2- 14/24 Vedtak:

1. Vi ber om grunnlagsrapport for tilstand til villaen.
2. Tiltakshaver fremlegger skisse for hvordan man kan implementere villaen i de nye planene.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.04.2024:

Behandling:

Forslag pva H og SP, foreslått av Bård Stevnebø, Høyre

1, Vi anbefaler at man tar stilling til rivning etter en dialog med utbygger om det er forsvarlig /mulig å sette i stand huset både teknisk og økonomisk i forhold til fremtidig bruk. Det betyr at dette skal foreligge til 1.gangs behandling.

2, Området reguleres som bolig område med f. eks 2 blokker med høyde inntil 3.etasjer.

Tilleggsforslag pva SV og AP, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

2. Området reguleres som bolig område.

Tilleggsforslag, foreslått av Nena Bjerke, Fremskrittspartiet

Nytt punkt to: Eier oppfordres til å gi bort villaen til en organisasjon som er villig til å flytte og restaurere villaen.

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom kommunedirektørens innstilling og Stevnebøs (H) forslag pva H og SP, ble kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 4 stemmer (H og Sp)

Tilleggsforslag fra Berghagen (AP) pva Ap og SV ble enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Bjerke (FrP) ble enstemmig vedtatt.

Dette som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 34/24 Vedtak:

1. Planarbeid for ny reguleringsplan i kvartal Hønengata- Dronning Ragnhilds vei skal utformes slik at sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6 bevares, og ny bebyggelse skal tilpasses sveitservillaen. Det er eksteriøret av sveitservillaen som skal sikres bevart.
2. Området reguleres som bolig område.
3. Eier oppfordres til å gi bort villaen til en organisasjon som er villig til å flytte og restaurere villaen.

Innledning/Bakgrunn:

Forslagsstiller Dronning Ragnhilds vei AS har sendt inn planinitiativ i kvartal Dronning Ragnhilds vei, Hønengata. Det er behov for ny reguleringsplan da forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for høyere utnyttelse med næringsareal og boligblokker der det i gjeldende reguleringsplan er lavere utnyttelse og tilrettelagt for eneboliger.

Gjeldende reguleringsplan 393 ble vedtatt 30.11.2018. Sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6 har høy verneverdi, og ligger i gjeldende reguleringsplan innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan fastslår at bygningen skal bevares.

Det er gjennomført oppstartsmøte, og kommunedirektøren er positive til ny reguleringsplan med fortetting, med de forutsetninger om kvalitet som er gitt i oppstartsmøtereferatet.

Prinsipielle avklaringer

Begrunnelsen for å ha politisk prinsippavklaring er å gi forutsigbarhet for retningen til ny reguleringsplan. Prinsippavklaringen handler om hvorvidt sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6, som er regulert til bevaring fortsatt skal bevares, eller om kommunen tillater at sveitservillaen rives. Det kan være interessekonflikt mellom kulturminner og økt fortetting og næringsvirksomheten som planlegges.

Prinsippavklaringen legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og

arealforvaltning og formannskapets strategi og plan iht. gjeldende delegeringsreglement.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet

Sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6 ligger øst for Hønengata, og nord for Dronning Ragnhilds vei, på gnr/bnr 86/114. Bygget som ligger inntil sveitservillaen på samme gnr/bnr, er ikke omfattet av bestemmelsene om bevaring, og er ikke del av prinsippavklaringen.



Dagens situasjon

Sveitservillaens første etasje har tidligere vært benyttet til lager for forretning i nabobygget, men står i dag tom. I andre etasje er/har det vært utleiebolig. Området rundt sveitservillaen er asfaltert i dag.

Kommunens registrering av kulturminner

I kommunens registreringer er sveitservillaen registret med høy lokal verneverdi. Dette er også synlig i kommunens kartløsning.

Gjeldende reguleringsplaner

Sveitservillaen i Dronning Ragnhilds vei 6 er i dag regulert i reguleringsplan 393 Detaljregulering for Kvartalet Hønengata – Hønen Allé – Halvdan Svartes gate – Dronning Ragnhilds vei, som ble vedtatt den 30.11.2018. I plankartet er sveitservillaen omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø, og gjennom tilhørende bestemmelser sikret bevaring;

«Hensynssone H570 omfatter Dronning Ragnhilds vei 6, som er en sveitserstilvilla med høy verneverdi. Bygningen skal bevares og eventuell ny bebyggelse på eiendommen må tilpasses villaen.

Det er ikke tillatt å rive sveitservillaen med mindre forfall/skader dokumenter i et slik omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved rivning av verneverdige bygninger skal bygningen dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. [...].»

Uttalelse fra fylkeskommunen per e-post 21.05.2023, omtalt i kulturminnefaglig vurdering

I den kulturminnefaglige vurderingen som er vedlagt saken, kommer det frem at fylkeskommunen har anbefalt at villaen bevares på stedet eller flyttes. Fylket vurderer videre at villaen har verdi i lokal sammenheng og overlater derfor til kommunen å gjøre den endelige vurderingen i denne saken.

Kulturminnefaglig rapport om sveitservillaen

Kulturminnefaglig rapport om sveitservillaen er datert 24.01.2024 og er utarbeidet av Kulturminnehjelp AS. Sveitservillaen er et stort boligbygg som ble oppført mot slutten av 1800-tallet mens omgivelsene fortsatt var preget av jordbruk. Villaen er oppført før rutenettbyen ble anlagt slik den er i dag, da villaen ikke er parallell med verken Hønengata eller Dronning Ragnhilds vei.



Husets eksteriør fremstår som gammelt og opprinnelig, til tross for enkelte nye bygningsdeler. Verandaen preger huset og bidrar til husets særpreg. Om huset bevares, kan tidligere fargesetting med fordel gjenskapes, og huset vil i så fall få mer særpreg. Sveitservillaen vurderes å ha noe arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Det er særlig de typiske proporsjonene og fasadenes utforming med den rikt utformede verandaen mot vest som har arkitektonisk verdi. Bygget bidrar i sammenheng med omgivelsene til å gi området tidsdybde og viser at området var bebygget med større bolighus allerede før forrige århundre.

Oppsummert vurderes det at huset har liten kildeverdi. Huset er ikke sjeldent, det finnes mange hus av samme type i regionen. Huset har likevel bevaringsverdi fordi det bidrar til at området oppleves med tidsdybde. Det er en historisk ressurs som kan innlemmes i utviklingen av området. Det gamle bygget vil kunne gi det nye området særpreg, som bidrar til tilhørighet for beboerne og andre brukere. Denne tidsdybden vil bestå om man bygger nær huset. Det oppfordres til å se på utomhusarealer og bruk av områdene i sammenheng for dette huset og nybygg. Det vurderes at huset kan endres innvendig for å tilpasse nye bruk.

Kulturminnehjelp AS vurderer at dersom andre hensyn vektlegges tyngre enn hensynet til å videreføre deler av et historisk bygningsmiljø og en tidsdybde i denne delen av Hønefoss, kan huset flyttes eller rives. Byggets hovedkonstruksjoner med laftede deler, takbord, gamle vinduer og de rikt utformede tredetaljene i verandaen bør da ombrukes.

Tilstandsvurdering av sveitservillaen

Tilstandsvurdering av sveitservillaen er datert 05.04.2023 og er utarbeidet av JS Takst AS. Konklusjonen fra tilstandsvurderingen er at boligen er veldig slitt, at ingenting i boligen kan gjenbrukes, og at trekonstruksjonen viser tydelige tegn på alderdom og lite vedlikehold. Tilstandsvurderingen peker på utfordringer med å oppgradere bygget til dagens standard. Tilstandsvurderingen konkluderer med at kostnadene ved å rehabilitere denne boligen vil bli store og langt dyrere enn å bygge opp en helt ny bolig i tilsvarende størrelse.

Notat om utvikling av kvartal ved Dronning Ragnhilds vei

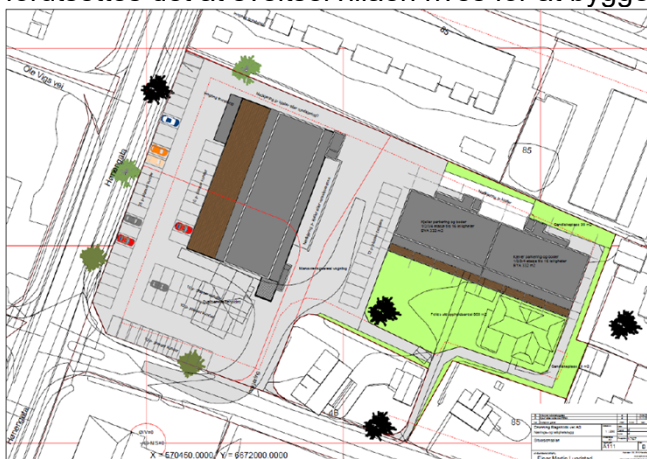
Prinsippavklaringen omtaler notat om utvikling av kvartal ved Dronning Ragnhilds vei utarbeidet av plankonsulent, og ikke planinitiativet, da de i stor grad omtaler det samme, og notatet er av nyere dato.

Notatet omtaler at eksisterende gate- og bebyggelsesstruktur i området rundt Hønengata nord for jernbanen er utformet på en slik måte at Hønengata ikke fremstår som en attraktiv bygata. Det påpekes at bygningene er plassert med stor avstand fra gate og med parkering mot gate. Det eksisterer likevel til en viss grad en jevn byggelinje mot Hønengata. Innenfor kvartalet til Hønengata – Dronning Ragnhilds gate ble flere av de eldre byggene bygd før kvartalsstrukturen ble etablert slik den er i dag, som kan få de eldre byggene til å fremstå som tilfeldig plassert. Det konkluderes med at området har få formingselementer som binder sammen det bygde miljøet, og at området er et visuelt og estetisk kaos.

Notatet har to skisser på utforming av ny bebyggelse. I den ene skissen er sveitservillaen bevart, og ny bebyggelse er plassert på tvers av Hønengata. Det påpekes at sveitservillaen blir stående nokså alene om den bevares, og at den kan komme til å virke fremmed, da den uansett ikke er del av et autentisk bygningsmiljø.



I den andre skissen er sveitservillaen illustrert revet, og ny bebyggelse er plassert langsetter Hønengata. I notatet fremgår det at plassering av bebyggelse langsetter Hønengata vil danne en vegg mot gata, butikkinngangen blir eksponert mot Hønengata, og det skapes uterom innenfor. Kundeparkering er plassert mot Hønengata. I notatet forutsettes det at sveitservillaen rives for at bygget kan plasseres på denne måten.



Oppstartsmøtereferatet

Administrasjonens vurderinger av plassering av bebyggelse i planinitiativet og føringer på det videre planarbeidet er gitt i oppstartsmøtereferatet. Noen av administrasjonens innspill:

- Parkering bør ikke legges mot Hønengata
 - Ny bebyggelse må bygge opp om kvartalsstrukturen, og bebyggelse må plasseres mot byggelinje mot tilstøtende gater for å styrke Hønengata.
 - Eksisterende bestemmelser om verneverdi på sveitservillaen skal i utgangspunktet videreføres.
 - Kommunen oppfordrer til å bruke sveitservillaen til å skape karakter og identitet i

området, og å plassere ny bebyggelse godt i forhold til denne. Ny bebyggelse bør plasseres slik at det kan etableres en møteplass i det sør-vestre hjørnet av kvartalet, mellom ny og gammel bebyggelse.

- Gjennom bestemmelser må det sikres at ny bebyggelse i kvartalet styrker stedsidentiteten, bidrar til å få området til å fremstå mer helhetlig.

Forslagsstillers vurdering og begrunnelse for ønske om å rive sveitservillaen

Forslagsstiller ønsker å rive sveitservillaen. Prosjektet med ny Rema 1000 butikk står og faller om det gis tillatelse til riving eller ikke. Dersom sveitservillaen må stå vil det gi en for dårlig parkeringsdekning for prosjektet og samtidig vanskeliggjøre varetransport. Ved å rive sveitservillaen vil det bedre kunne sikres uteoppholdsarealer, samt bedre manøvrering for tunge kjøretøyer som skal levere varer til butikken. Dette vil også bedre sikkerheten for de mennesker som skal bevege seg i området. Kostnaden for utbedring av villaen vil bli urimelig stor. Det vises til Sveitservilla – tilstandsvurdering. Sveitservillaen har noe, men ikke spesielt stor kulturhistorisk verdi. Det vises til Sveitservilla – kulturminnefaglig vurdering.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder kommunens overordnede samfunns mål, og ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021.

Kommunens overordnede samfunns mål nr. 3, Sosial bærekraft, inneholder hovedmål 3.4. «Ringerikes kulturarv brukes, formidles og tas vare på for fremtidige generasjoner». og delmål 3.4.1. «Vern, formidling og bærekraftig bruk av Ringerikes kulturarv og kulturmiljøer bidrar til økt aktivitet, stedsidentitet og skalper opplevelser for innbyggere og besøkende».

Samfunnsmålene tilsier at sveitservillaen bør bevares, eller at Ringerike kommune skal prioritere et utvalg av kulturmiljøer av kommunal verdi, som skal tas vare på for å sikre et representativt bilde av Ringerikes eldre og nyere historie. Ringerike kommune skal legge til rette for at kulturarv og kulturmiljøer kan være en ressurs i by- og lokalsamfunn.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 omtaler ikke punkter som er vesentlig for om sveitservillaen skal bevares. I forslag til kommuneplanens arealdel som har vært på høring er det foreslått at villaen skal ligge innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø (H570).

Juridiske forhold:

Sveitservillaen er i dag sikret til bevaring gjennom hensynssone og bestemmelser i gjeldende plan. Dersom det i denne prinsipp saken konkluderes med at riving av sveitservillaen tillates, vil dette gjelde for den nye reguleringsplanen hvor det tilrettelegges for fortetting. Prinsippavklaringen vil ikke påvirke nåværende/ gjeldende reguleringsplan, og omfatter ikke endring av gjeldende reguleringsplan.

Økonomiske forhold:

Hvorvidt riving av sveitservillaen tillates eller ikke, vil trolig ha ingen direkte økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Prinsippavklaringen er en del av en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale gebyr for prinsippavklaringer jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternativt forslag til vedtak:

1. Planarbeid for ny reguleringsplan i kvartal Hønengata- Dronning Ragnhilds vei kan gjennom bestemmelser legge opp til at sveitservillaen rives, dersom det gjennom

reguleringsplanarbeid og illustrasjonsplan viser seg å gi mest hensiktsmessig utnyttelse og utforming av kvartalet med tanke på fremkommelighet, trafiksikkerhet, uteoppholdsareal, forhold mellom bebyggelse og gate og annet som fremkommer av illustrasjonsplan.

Kommunedirektørens vurdering av sveitervillaen:

Området rundt Hønengata nord for jernbanen fremstår som utflytende og lite helhetlig. Som det påpekes i notat om utvikling av kvartal ved Dronning Ragnhilds vei er det få formingselementer som binder området sammen. Kommunedirektøren vurderer at området tåler fortetting, slik det også er illustrert i temakart type bebyggelse som var vedlagt kommuneplanens arealdel på høring. Det betyr at det kan bli endringer i utforming og plassering av bebyggelse både i kvartalet og i området rundt Hønengata nord i fremtiden. Det blir da viktig å sikre at utforming og plassering av ny bebyggelse styrker stedsidentiteten til området, slik at området i fremtiden fremstår mer helhetlig.

Kommunedirektøren har forståelse for at plasseringen av sveitervillaen kan virke noe uhensiktsmessig, da den er plassert relativt langt fra gatene og verken forholder seg til Hønengata eller Dronning Ragnhilds vei. Kommunedirektøren har forståelse for at det kan være mer utfordrende å oppnå en god utomhusplan/ illustrasjonsplan ved å bevare sveitervillaen, enn om villaen rives og kvartalet får mer «blanke ark».

Kommunedirektøren har forståelse for at det kan være kostbart å istandsette villaen, slik det er påpekt i takstrappporten. Kommunedirektøren trekker likevel frem at det er eksteriøret som bør søkes bevart, og at bygget innvendig kan bygges om slik at det kan bli brukt. Bolig er et mer introvert arealformål enn næring, og kommunedirektøren ser det ikke som hensiktsmessig å tilbakeføre bygget til enebolig.

Sveitervillaen er en av få bevaringsverdige kulturminner som er synlig i Hønengata. Selv om bygget i seg selv ikke er unikt, vil bygget kunne bidra til å skape historisk tidsdybde i området, både i form av selve bygget, men også på grunn av plasseringen av bygget som viser at det har vært aktivitet i området også før kvartalsstrukturen ble etablert. Istandsettelse med opprinnelig fargebruk og god plassering av ny bebyggelse inntil sveitervillaen med mulig etablering av møteplassfunksjon mot gatekrysset, vil kunne øke særpreget og stedsidentiteten for innbyggerne i området.

Samlet vurdering

Bevaring av sveitervillaen vil kunne bidra til økt stedsidentitet til området rundt Hønengata nord, og dermed bidra til å nå samfunnsmålene om god by- og tettstedsutviklingen i Ringerike. Kommunedirektøren er derfor negativ til å gi tillatelse til riving av Sveitervillaen i denne prinsippavklaringen.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Kommunalsjef: Heming Rudrud Herdlevær
Enhetsleder: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Adeline Arnesen

Vedlegg:

Notat om utvikling av Kvartal ved Dronning Ragnhilds vei
Oppstartsmøtereferat Kvartal ved Dronning Ragnhilds vei
Kulturminnefaglig vurdering av sveitervillaen
Tilstandsvurdering av sveitervillaen
Oppklaring fra forslagsstiller om Sveitervilla

