

Øyaparken

-helsepartnerskap i
Hønefoss sentrum

Øyaparken – Ringerike kommunestyre 24.9.26

Ellen Grønlund og Haakon Tronrud

Tronrud Eiendom AS



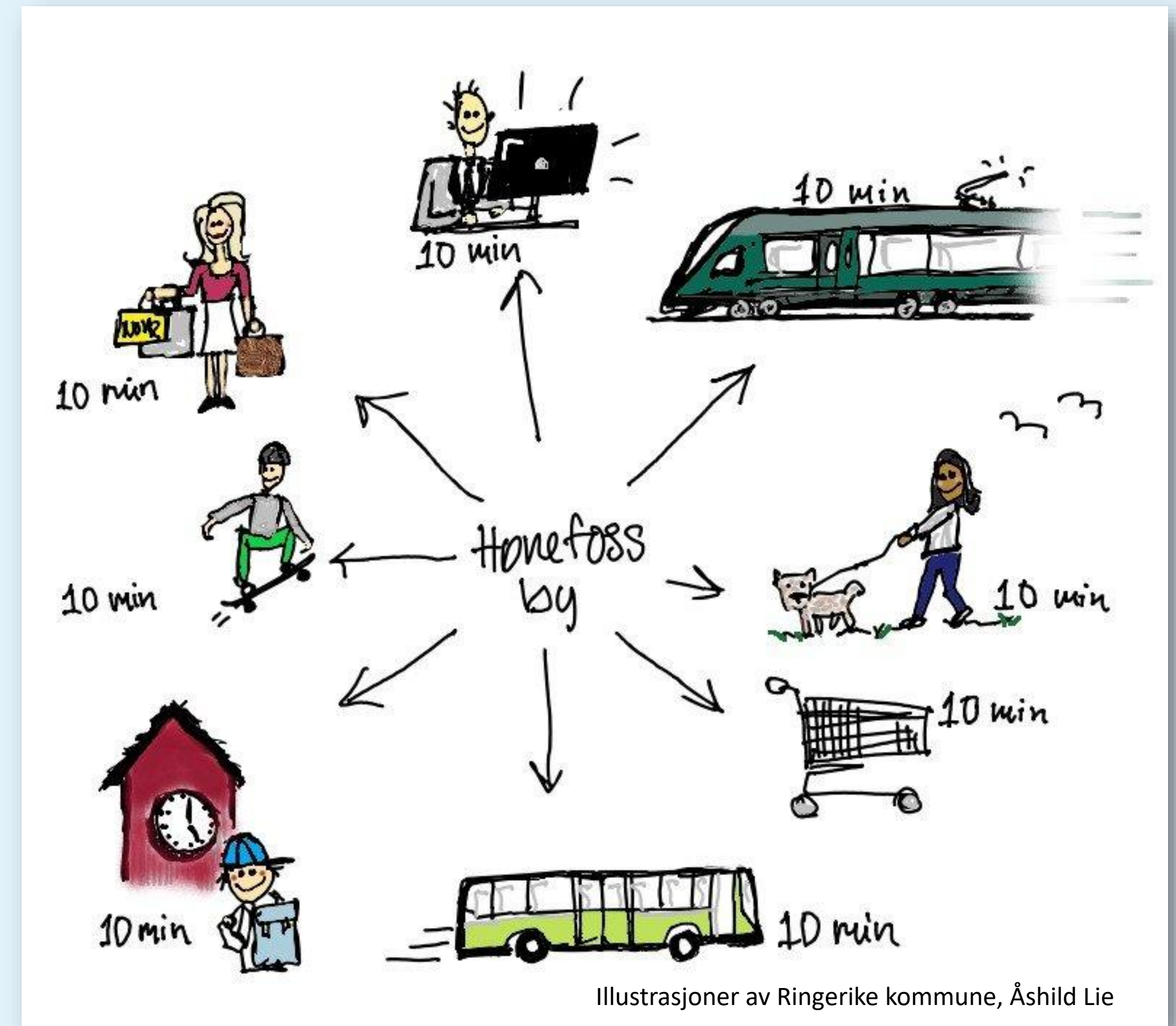
2012 - 2026

Ting tar tid...

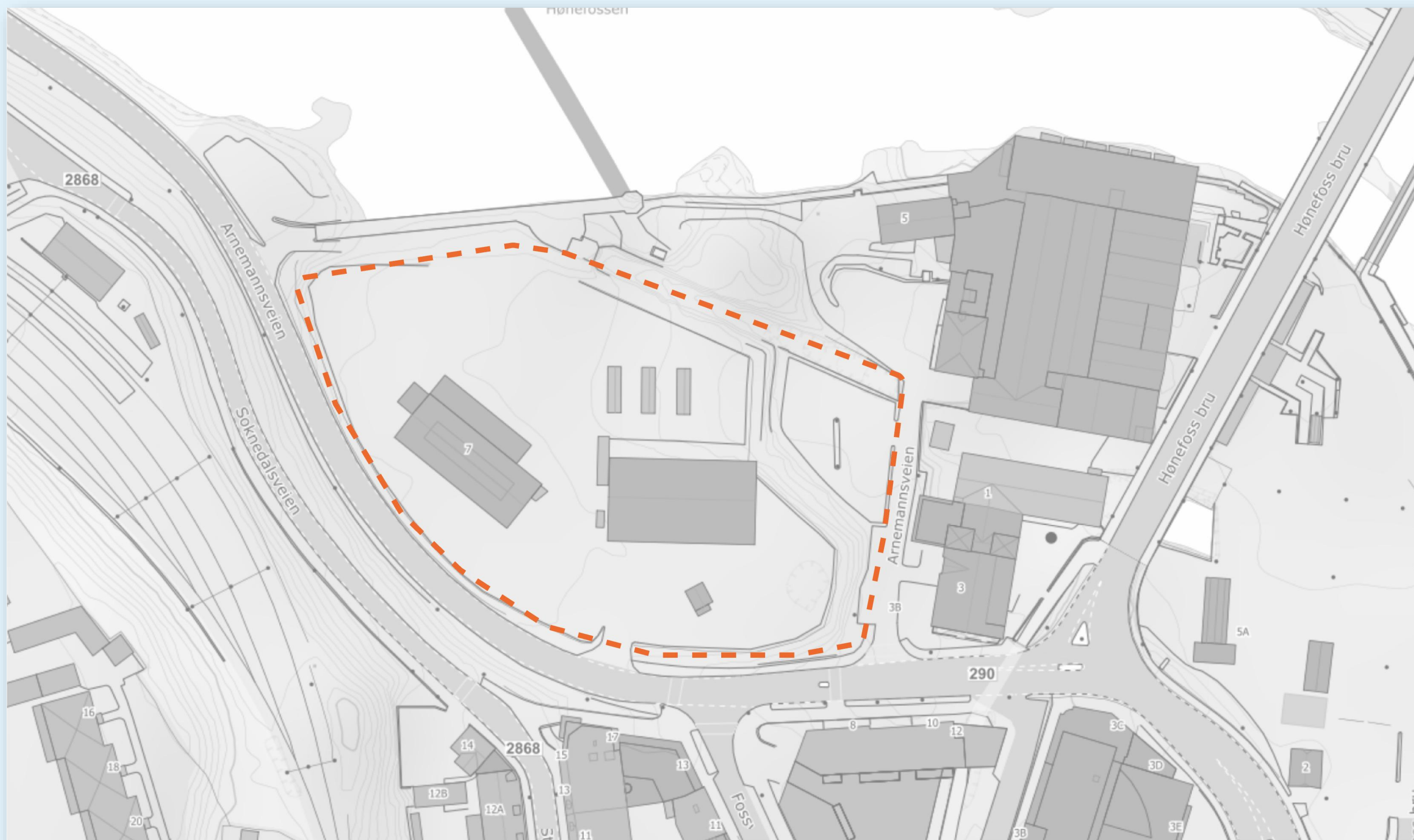
RINGERIKE KOMMUNE

HØNEFOSS SENTRUM – 10 min byen

- **Helhetlig utvikling av by og tettsteder**
Arealer for bolig og næring, offentlige tjenester og infrastruktur. Samlokalisere offentlige formål og møteplassfunksjoner.
- Utvikling **innenfra og ut**
- Tilrettelegge for **gående og syklende** for å sikre god tilknytning til sentrum og boligområder.
- **Gode boligsosiale forhold** for folk i alle livsfaser, og med ulike ressurser.
- Styrke **folkehelse og livskvalitet** gjennom attraktive bomiljøer, nærmiljøer og sosiale møteplasser.



Øyaparken



Areal :
14 091 m²

Tillatt BRA:
27 400 m²

Areal kjeller:
15 500 m²

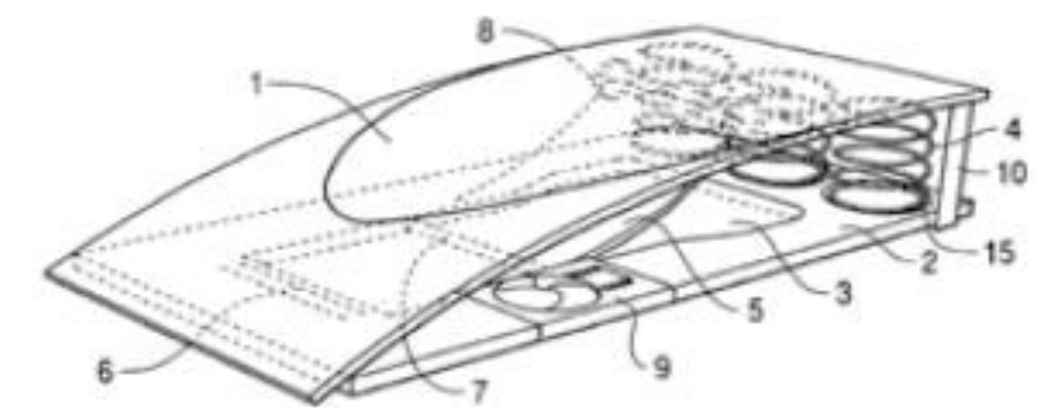


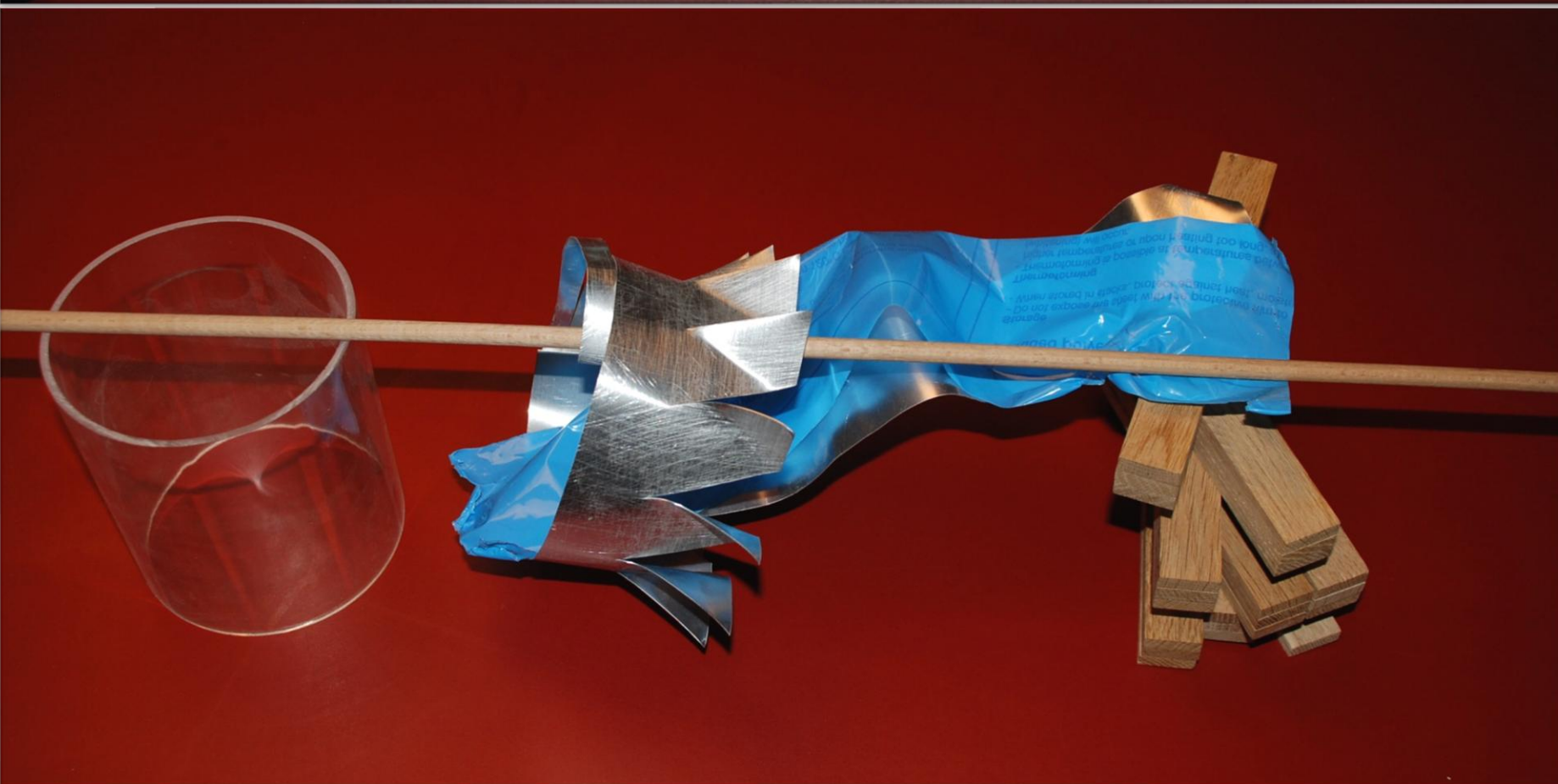
Oppstart Øya - konsept

Snøhetta 2012

Starten av arbeidet med utvikling av «Nye Hønefoss»

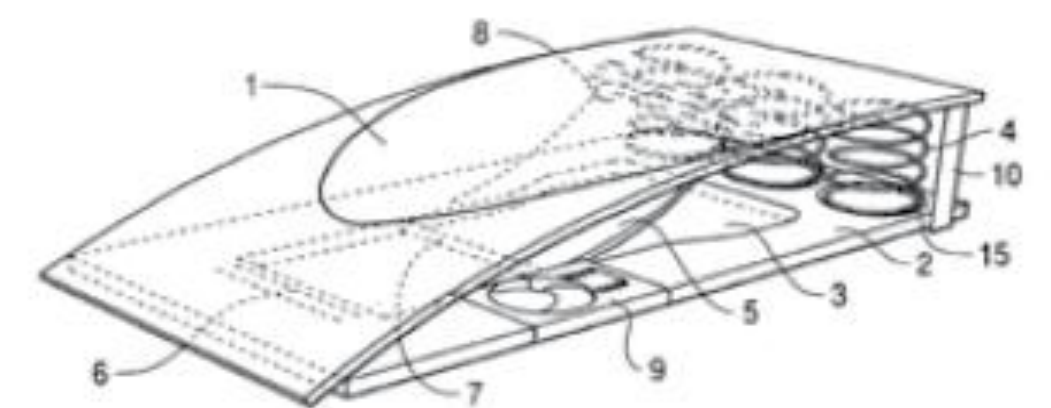
Deltakere fra kommune, næringsliv, Høyskole og kulturliv sammen med Tronrud Eiendom.





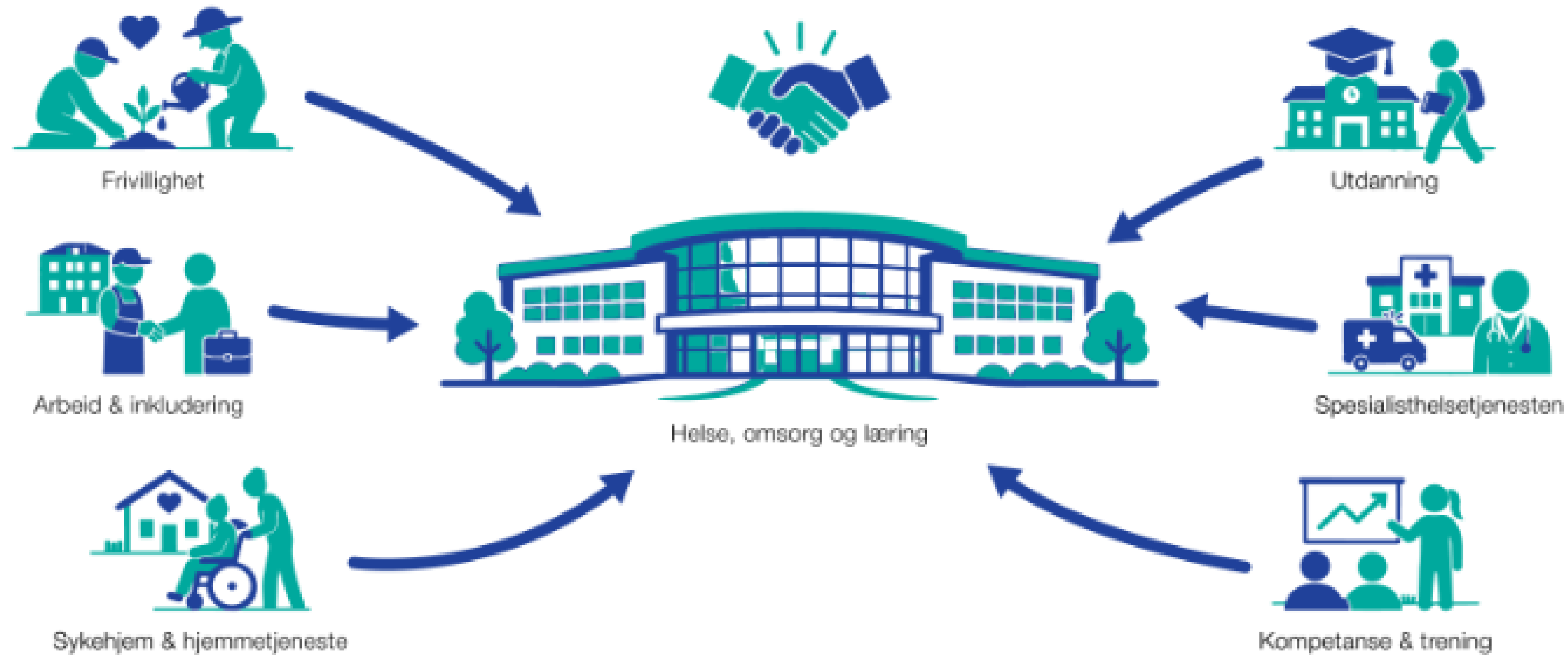
Øya – et løft for sentrum

- Knutepunktet
- Skovlhjulet
- Ringeriksvirkninger



Helsepartnerskapet Hønefoss

Sammen om helse, arbeid og læring



Ett kraftsenter for framtidens behov

Samskaping - Nye roller - Kompetansedeling

Øyaparken – med helse i sentrum

- Mer enn sykehjem
 - Omsorgsboliger
 - Dagtilbud – mange brukere bor allerede sentralt
 - opplæring av fagarbeidere
 - Samarbeid med Hønefoss VGS
 - samarbeid med NAV
 - samarbeid med Ringerike sykehus
 - Tilbud fra fastlege / tannlege / fysioterapi finnes allerede i sentrum og kan evt. suppleres med tilbud i tilknytning til Helseparken.
- Nærhet til aktivitet og byliv er en viktig kvalitet



Reguleringsplan Øya – vedtatt 7.5.2026



- Bolig



- Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB Boligbebyggelse, blokker
- EA Energianlegg (EA1-4)
- UTE Uteoppholdsareal
- GPL Gårdsplass
- KBA Kontor/tjenesteyting/energianlegg
- F/K/T Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T 1-5)
- BAA Energianlegg/turdrag

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Kjøreveg (KV1-2)
- FO Fortau (FO1-5)
- GT Gatetun (GT1-2)
- GG Gangveg, gangareal eller gågate
- AVT Annen veggrunn, teknisk anlegg
- KH Kollektivholdeplass
- PH Parkeringshus eller -anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN Naturområde
- FRI Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt (H140_1-2)

§12-7 - Bestemmelseområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4 og #3-7)

- #1-4 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#5)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggsgrense
- Grense for sikringsone
- Grense for støysone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiklinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geonorge, FKB
Dato for basiskart: 04.06.2025
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 (A2-L)

0 25 50m

Ringerike Kommune

Detaljregulering for:
Øya
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
387
Kommunenr. 3305
Forslagstiller:
Bruget Honefoss AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN -OG BYGNINGSLOVEN			
	SAKS-NR	DATO	SIGN
Behandling av oppstart og horing av planprogram i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	97/13	19.08.2013	K.O.H.
Behandling av oppstart og horing av planprogram i Formannskapet	109/13	20.08.2013	K.O.H.
Kunngjøring av oppstart		22.11.2013	
Behandling av fastsettning av planprogram i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	5/14	20.01.2014	K.O.H.
Behandling av fastsettning av planprogram i Formannskapet	28/14	11.02.2014	K.O.H.
Behandling av planforslag i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	102/14	13.10.2014	K.O.H.
Behandling av planforslag i formannskapet	174/14	21.10.2014	K.O.H.
Horing og offentlig ettersyn fra 31.10.2014 til 10.01.2015			K.O.H.
Begrenset horing fra 01.07.2025 til 15.09.2025			L.N.
Sluttbehandling av planforslag i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	19/26	20.04.2026	L.N.
Sluttbehandling av planforslag i Formannskaps Strategi og plan	12/26	28.04.2026	L.N.
Vedtak i kommunestyret	52/26	07.05.2026	L.N.

Planen er utarbeidet av:
Norconsult

Planen er bearbeidet av:
Reguleringsavdelingen

Arkiv:
Teams\IF-Reguleringsplaner\2022\ Fra V-Vedatte planer\ PlanKart_DWG\ 387-Øya

Øyaparken- mulighetsskisser



Øyaparken- mulighetsskisser



Øyaparken- mulighetsskisser



Øya – klar for utvikling

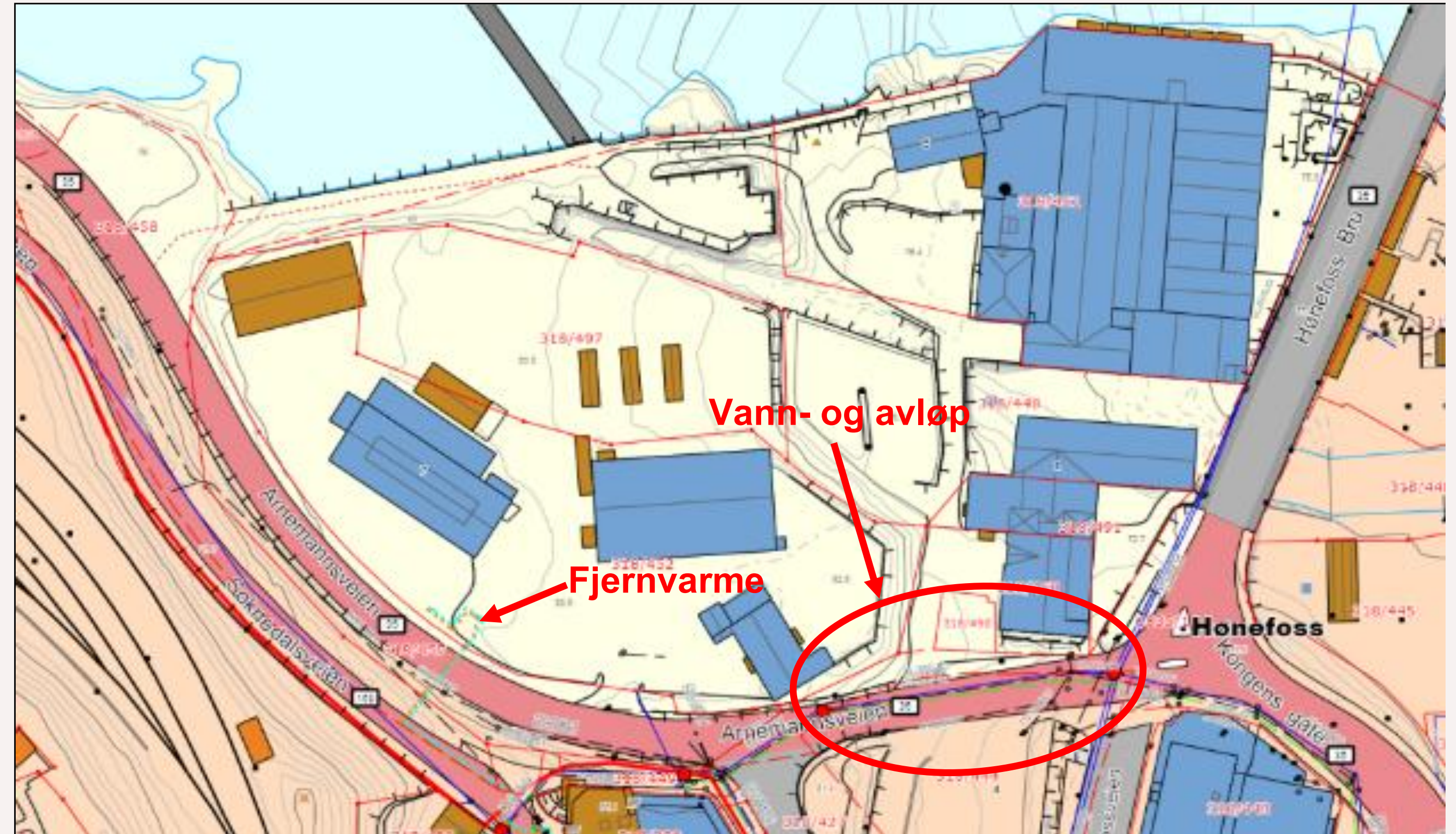


Øya Helsepark – teknisk infrastruktur

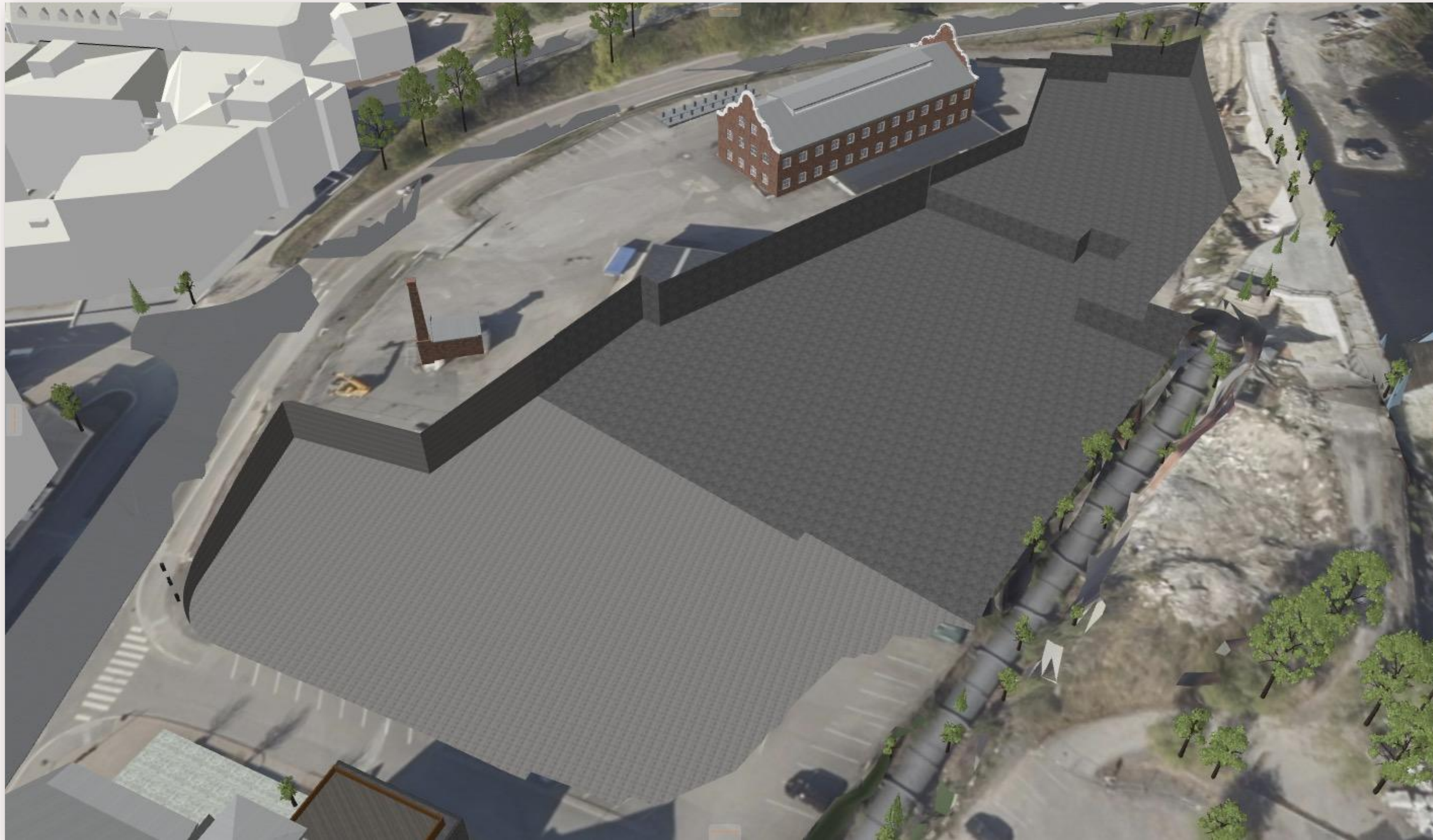
- Eksisterende lagerbygg blir revet

Byggeklart:

- Fjernvarmeledning er lagt frem
- Vann og avløp er klar for tilkobling
- Strømforsyning er på plass
- Reguleringsplan legger opp til busslomme ved Øya i Arnemannsveien
- Fortau langs Arnemannsveien er regulert og delvis etablert.



Øyaparken – parkering/kjeller



Øyaparken– videre utvikling

Bygg vest

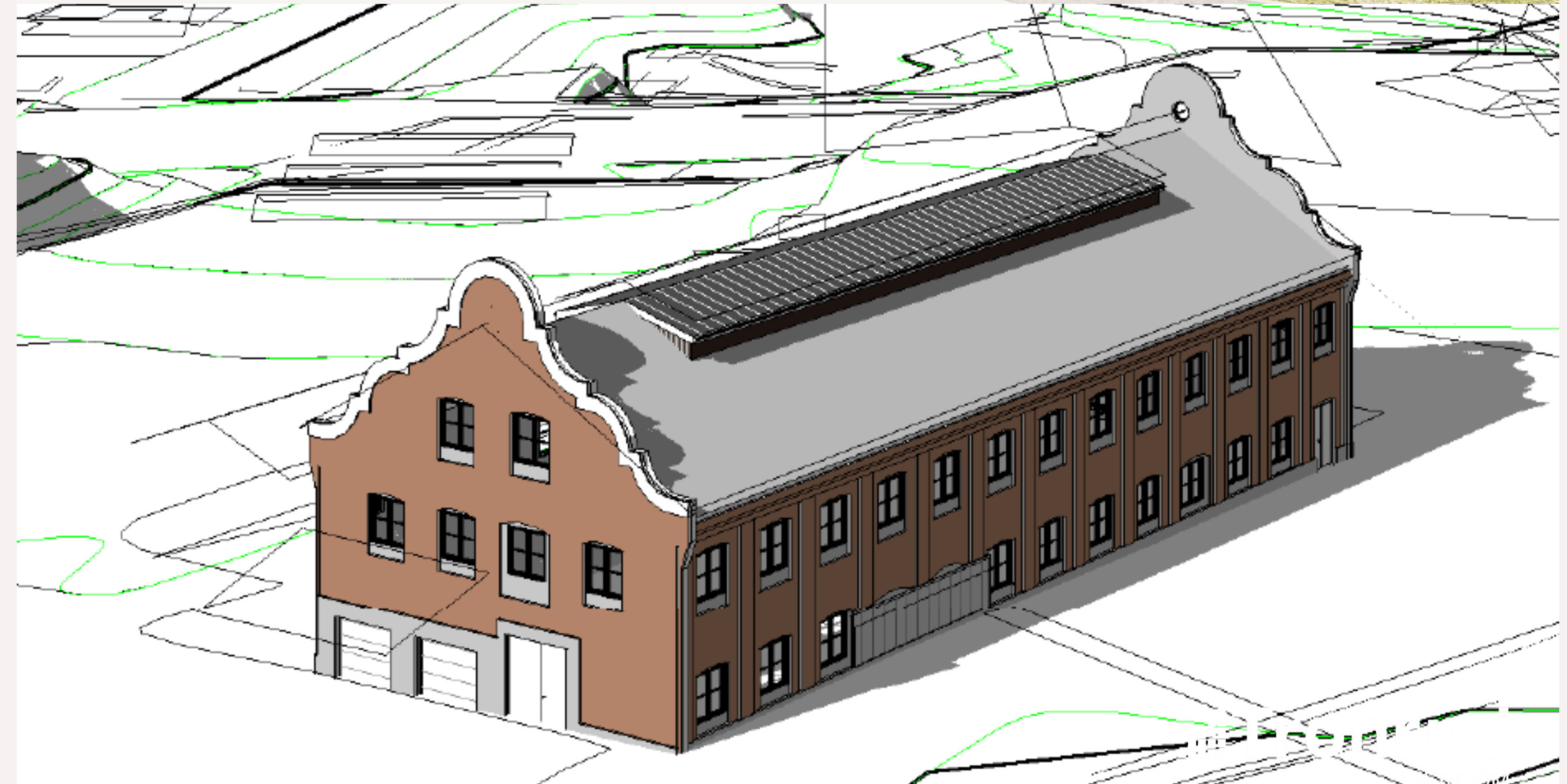
- Klar for utvikling – ferdig utsprengt
- Mulig med etablering av 2 800 m² BRA
- Eiendommen er klargjort for bygging

Sentrumsnær beliggenhet



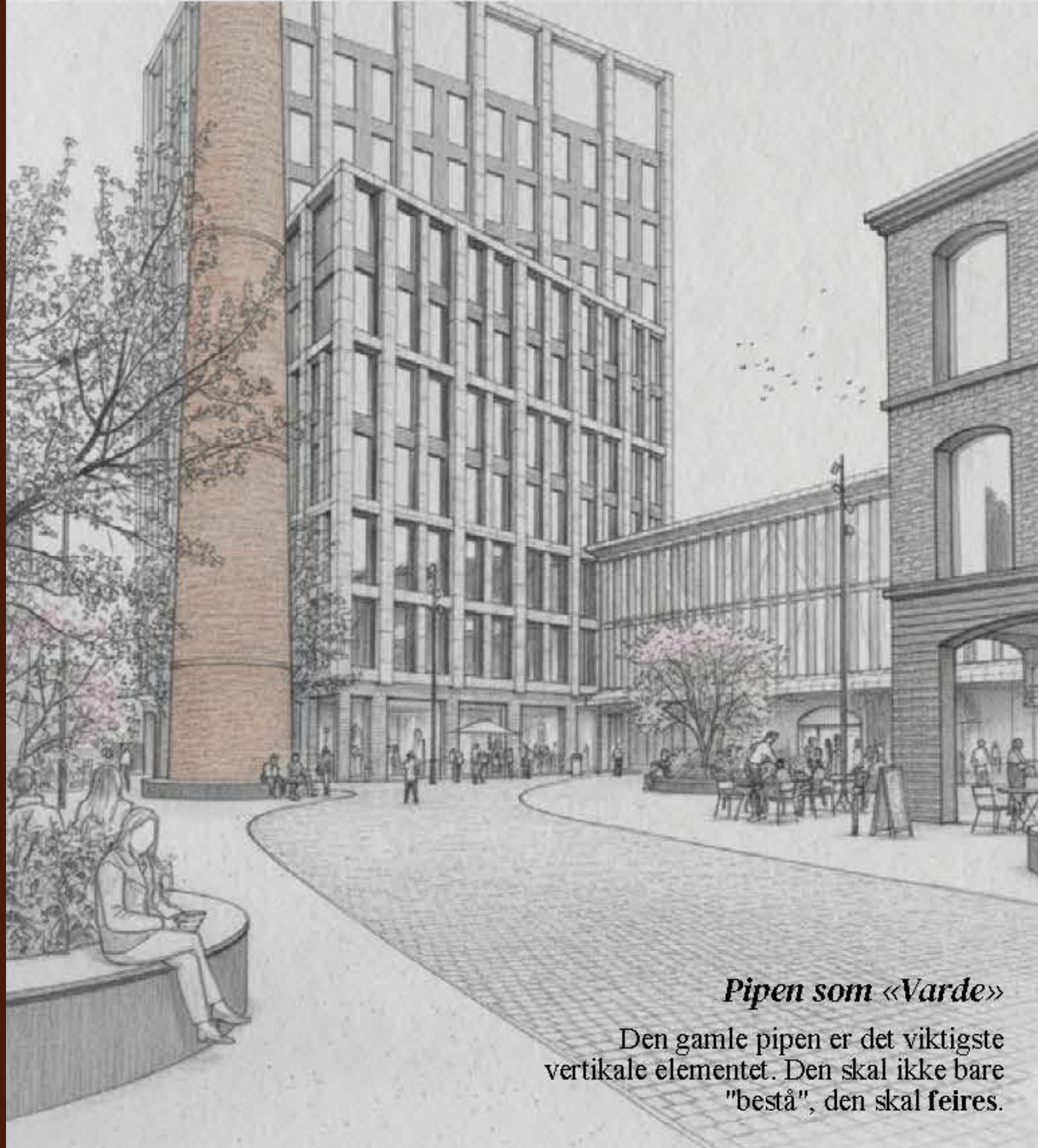
A7

- Arnemannsveien 7 gir historisk forankring i området og mulighet for etablering av spennende møteplasser eller opplæringslokaler mm.



Pipe-plassen

Byens nye blå-grønne lunge



Pipen som «Varde»

Den gamle pipen er det viktigste vertikale elementet. Den skal ikke bare "bestå", den skal feires.



Det taktile bygulvet

Ved å bruke brostein og kjernetre gir vi området en historisk tyngde. Kontrastmaterialer og integrert belysning mimer de gamle jernbaneskinnene fra Randsfjordbanen som fraktet trelasten ut.



Vannet som historieforteller

Vannet symboliserer tømmerets vei fra skogen, gjennom byen og ut i den store verden.



Øyaparken

- Byggeklar tomt
- Sentralt
- Bidrar positivt til utvikling av byen
- Knutepunktet for helse som gir ringvirkninger til byen.
- Kanskje studentboliger og helsepark kan kombineres?

Sentrumsnær beliggen



Øyaparken– vår vurdering

Beliggenhet og byutvikling

- Relativ sentrumsnær beliggenhet
- Bidrag til sentrumsnær utvikling
- Gangavstand til kollektivtrafikk
- Gangavstand til gang- og sykkelveinett

Tomtestørrelse og fleksibilitet

- Utforming størrelse og utvikling over tid
- Potensiale for utvidet tomteareal ved behov
- Tomtekostnad
- Reguleringsforhold

- ✓ Ligger i sentrum
- ✓ Stor positiv effekt
- ✓ Eget buss stopp i planområdet – kort veg til Sentrum stopp
- ✓ Ligger koblet til dagens gang og sykkelnett



- ✓ Område kan utvikles gjennom flere byggetrinn
- ✓ Utvidelse mulig A7 og Bygg Vest
- ✓ Tomtepris inkluderer teknisk infrastruktur
- ✓ Vedtatt reguleringsplan – mulig behov for mindre endring

Utvikling av Hønefoss sentrum

- Alle ønsker en attraktiv by.
- Et helsepartnerskap vil bli et **knutepunkt** og gi store ringvirkninger – «**Ringeriksvirkninger**»

Kommunen har et valg:

- styrke sentrum med aktivitet og arbeidsplasser
- flytte aktivitet ut av sentrum og slik svekke grunnlaget for byen.

