

Tanberghøgda

– utvikling av en ny bydel i Hønefoss

- Kjersti Stenseng, «sett i gang og bygg» 01.04.2025
- Milepæl for Fossen utvikling AS og Ringerike kommune
- «Vi starter nå»,



Kjærer ordfører og kommunestyre. Tusen takk for invitasjonen til å avrapportere status.

Jeg heter Frederik W Skarstein, jeg er styreleder og eier av selskapet Fossen Utvikling AS.

Jeg vil benytte anledningen til å takke kommunestyret for hva vi sammen har fått til. Her har vi vært gode sammen!

Se her! Det som ikke kommer frem, er klemmen jeg fikk fra kommunalministeren. Hun ber oss sette i gang. Tanbergdansen er den eneste planen jeg kjenner til som er egengodkjent av kommunaldepartementet uten slutthøring. Klemmen varmet, og hun ber os sette igang nå! Kjersti Stenseng ber oss også om å bygge familieboliger på Tanberghøgda, samt noe for alle. Etter mange års iver og utålmodighet for å komme i gang, så er det en stor milepæl at «vi starter nå». Kommunens la planene på 1980-tallet, arven forvalter vi sammen!

Vi rigger organisasjonen, og er mer enn klare for å ta fatt. Det er et stort ansvar for meg og oss i Fossen Utvikling AS å være med å forvalte en av Hønefoss sine bydeler. Jeg har et sterkt ønske om at Tanberghøgda skal være med er fantastisk sted å bo og leve, kort vei til naturen og Hønefoss sentrum, sammen med alt hva denne helt fantastiske regionen kan by på! Vi har svært mange ideer, og kommer

til å plage dere med en del av dem fremover 😊 Vi vil samarbeide med dere, det er jo egentlig deres bydel. Vi skal bare bidra til å utvikle og bygge, for så å trekke oss tilbake, for min del til Hole eller Strømsoddbygda, der jeg kommer fra.

Vi ønsker en tett relasjon med dere, og spille ball om hva som er til det beste for hele Hønefoss, med sine 4 bydeler Hønefoss Sentrum, Sørsida, Nordsida og Tanberghøgda. Vi har allerede utredet avfallsug, barnehage, mobilitet for gående og syklende og nærturen. Dette er forhold vi trenger avklaringer på, om hva som er kommunens behov og ønske.

Vi har et oppriktig ønske om at de 2.500 innbyggerne i Tanberghøgda knytter seg på resten av byen uten å bruke bil. Tanberghøgda bør ikke bli en satellitt utenfor sentrum, uten å forholde seg til sentrum.

Vi har ryddet tomte, bygget en del turdrag, forberedte lokal massehåndtering, og kommet langt i detaljprosjektering og planlegging av boligene. Vi bygger Energistasjonen nå. Solcellene er på plass, og trafo og batteri heies på plass etter påske. Energistasjonen på Tanberghøgda kopieres nå flere steder i Norden, og denne gir lavere nettleie til alle i Ringerike. Vi er forberedt på Norge og Ringerikes internasjonale forpliktelser knyttet til Klima og Natur, takket være den tidlige miljøsertifiseringen av prosjektet.

Jeg gir nå ordet til vår daglige leder Kristian Strøm.



God ettermiddag ordfører og kommunestyre, og takk for invitasjonen til å gi en statusorientering for utviklingen av Tanberghøgda.

Mitt navn er Kristian Strøm og jeg er daglig leder i selskapet Fossen Utvikling, som er eier, er tiltakshaver og som skal stå for den langsiktige utviklingen av Tanberghøgda. Vi gleder oss til å komme i gang.

I kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, omtales stedskategoriene; bydeler, områdesenter, tettsteder og bygder for Ringerike kommune.

Der går det frem at regionhovedstaden Hønefoss har fire bydeler; det er Hønefoss sentrum, Hønefoss sør, Hønefoss Nord og det er Krakstadmarka.

Tanberghøgda er det største utbyggingsområdet i bydelen Krakstadmarka, og er nå klar for bolig- og bydelsutvikling.

Dette bildet har jeg selv tatt av Tanberghøgda, ut fra vinduet på min kontorplass på Søndre Torv, en morgen for et par uker siden.

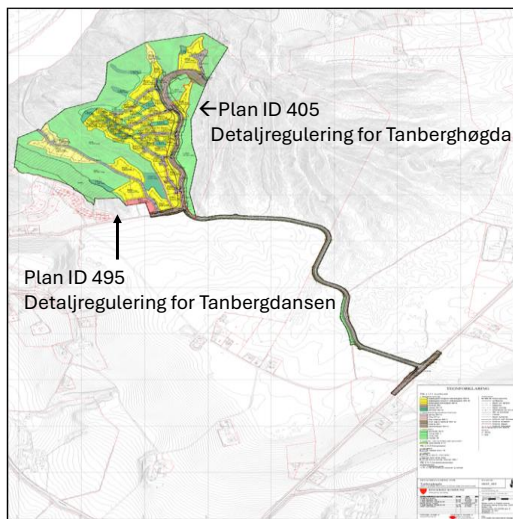
Lyset fra sola skinner og lyssetter de store flatene vi skal bygge boliger på, tett omslynget av ravinelandskap og naturbaserte fellesområder som er tilgjengelig for alle som bor i Hønefoss. Dette sammen med nærhet til sentrum.

Velkommen til en prosjekt-status for bydelsutvikling i Tanberghøgda, og hvordan

vi i Fossen Utvikling tilnærmer oss dette.



Kart-orientering:



Fossen Utvikling AS

Først en kort kart-orientering med plassering av Tanberghøgda utbyggingsområde.

Utbyggingsområde grenser til Storelva, lokalisert på motsatt side av Schjongslunden midt i kartet til venstre, og er markert i rødt.

Kort historikk:

1.april 2025 godkjente Kommunaldepartementet reguleringsplan for Tanbergdansen, vedtatt av Ringerike kommunestyre 21. mars 2024.

Utbygging av Tanbergdansen er regulert av reguleringsplan 495 «Tanbergdansen»

Planområdet er også regulert i detaljreguleringsplanen for 405 Tanberghøgda, vedtatt av Ringerike kommunestyre 7. november 2019.

På plankartet til høyre ser dere også en offentlig vei som vi som utbygger skal bygge mellom FV241 Hadelandsveien og Tanbergmoveien. Denne veien er regulert i plan 405 «Tanberghøgda».



Dette bildet er tatt onsdag denne uken, hvor det nå pågår rydding av trasé for kommunens egen vei.



Oppe i utbyggingsområdet i dag, møter turgåere og fremtidige innbyggere, dette uttrykket, på et sentralt plassert skilt, illustrert av vårt eget styremedlem; Marte Frederikke Skarstein. Illustrasjonene inspirerer oss som selskap til å skape varierte nabolag, med varsom ressursbruk, i vakre omgivelser og med varige kvaliteter, blant innbyggere i alle aldre og i alle livsfaser, ,som her, for vår egen historie om «lille Maja» på huska nede til høyre i bildet, som vi skal følge gjennom utbyggingen på Tanberghøgda. Det er her «lille Maja» skal vokse opp. Det er her Maja opplever en regnværsdag på Tanberghøgda. Hvor regnet trommer på ruta. Maja sitter i vinduskarmen, og ser ut på trærne som svaier og fuglene som søker ly. Hun elsker regnværsdager. Da lever alt litt ekstra her på Tanberghøgda! Hun hopper ned fra vinduskarmen, trekker på seg regnjakka, og løper ut. Det lukter friskt. Denne historien om Maja vil fortsette gjennom utbyggingen.

I reguleringsområde Tanberghøgda planlegger vi med at det er plass til mer enn 1000 nye boliger fordelt på de tre utbyggingsområdene midt i bildet; Tanbergdansen (i gult), Tanberghøgda (i grønt) og Gampeberget (i rødt).

Flatene blir bebygd, mens de omkringliggende ravinedalene og skråningene ned mot Storelva vil fortsette å være naturbaserte og områder beregnet på lek,

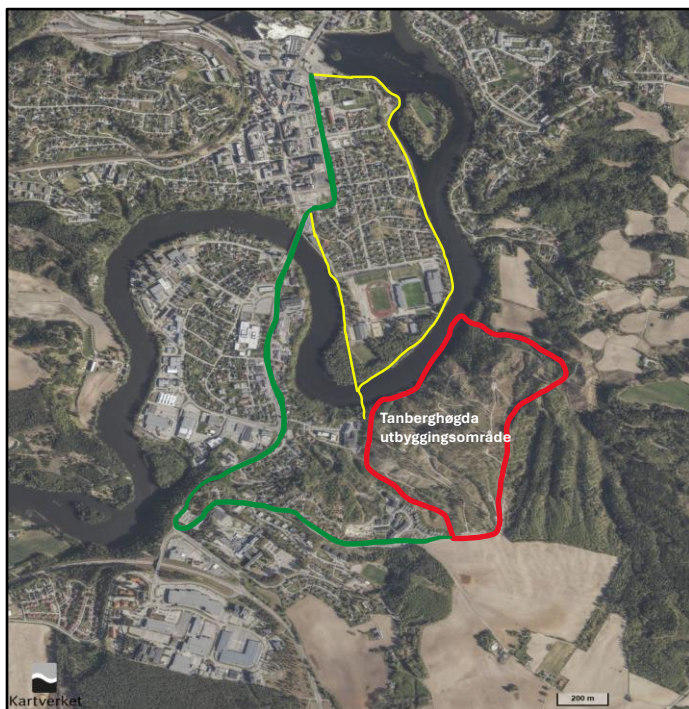
aktivitet og rekreasjon for de som bor her og for byens innbyggere. Vi har kontroll på grunnforholdene, gjennom omfattende geotekniske undersøkelser, og det er ikke påvist forekomst av kvikk-leire, slik andre områder i Hønefoss er plaget med. Her er det faste løsmasser og fjell.

Tanbergdansen (i gult) er det første utbyggingsområde vi er i gang med, og utbyggingsavtalen med Ringerike kommune ble politisk behandlet og godkjent 10. februar 2026.

Vi planlegger med at nye innbyggere kan starte innflytting her i løpet av 2028. I 2026 og 2027 vil det foregå mye prosjektering og bygging av infrastruktur og boliger, hvor vi blant annet skal bygge nevnte offentlig vei mellom FV241 Hadelandsveien og Tanbergmoveien. Interessenter kan kontakte oss nå!

Tilrettelegging av turstier for allmenn ferdsel er en viktig del av utbyggingen. På kartet er dette markert med røde linjer, som følger gamle hestekjerreveger og stier, som nå er opparbeidet til turstier, og er flittig i bruk av byens innbyggere allerede.

Over Storelva, har vi tegnet gang- og sykkelbru som forbinder denne nye bydelen sammen med bydelen Hønefoss sentrum med idretts- og rekreasjonsområde Schjongslunden.



Hvordan ivareta mobilitet til og fra ny bydel?

- 2500 nye innbyggere
- USN og studentenes behov
- Sykkel- og gangtrasé
- Elve-langs
- Kollektivtilbud
- Bilbruk
- Favner mobilitetsplanen bydelens behov?

Vi er selvfølgelig opptatt av hvordan den nye bydelen skal knytte seg på Hønefoss sentrum, og hvordan kommunen ønsker at Hønefoss sentrum skal knytte seg til den nye bydelen.

For oss handler det om å planlegge for at 2500 fremtidige innbyggere, sammen med USN studentene og allerede beboere i Tanberglia og i randsonene ellers, skal ha mulighet for å ta seg enkelt til fots eller på sykkel inn til bydelen Hønefoss sentrum, og motsatt for rekreasjon (markert med gul linje). Dette har vært et viktig innspill fra oss i uttalelse til Schjongslunden planen, og i vårt kommende innspill til mobilitetsplanen. Vi mener at mobilitetsplanen ikke i tilstrekkelig grad favner den nye bydelens behov på dette området, noe vi kommer tilbake til i vårt innspill til planen. Det vi uansett må forsøke å unngå, er at alle nye innbyggere i ny bydel er avhengige av egen bil for å komme seg til og fra Hønefoss sentrum (markert i grønn veitrase linje).



Hvordan bygge en ny og god bydel i Hønefoss?

Mål og effekter for vår utbygging, bør samsvare og sammenfalle med mål og effekter på nasjonalt samfunnsnivå og på lokalt nivå. Altså på lag med Ringerike kommune og innbyggerne.

For å starte på det øverste nivået:

Regjeringen har en uttalt målsetning om 130.000 nye boliger innen 2030, noe vi i fellesskap må bidra til å nå.

Regjeringens ambisjoner uttrykkes videre i «rom for kvalitet – nasjonal arkitekturstrategi» 2025 med fire sentrale innsatsområder:

- varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter.

På kommunalt nivå og gjennom kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2030, utleder Ringerike kommune flere mål og ønskede effekter: og jeg nevner.....

Hovedmål 3.1: Ringerike er en attraktiv bokommune med inkluderende og trygge lokalsamfunn, og Hønefoss som en sterk regionhovedstad.

Hovedmål 3.2: Ringerike har helhetlige og bærekraftige transportløsninger, der flest mulig går, sykler og kjører kollektivt

Hovedmål 3.3: I Ringerike har alle tilgang til grøntområder, vann og vassdrag for

lek og rekreasjon.

Hovedmål 3.5: I Ringerike jobber vi forebyggende i alt vi gjør, og prioriterer tidlig innsats for å sikre god psyksisk og fysisk helse og livskvalitet for alle.

Hovedmål 4.1: Ringerike tar vare på naturmangfold, økosystemer, friluftsområder og landskap gjennom bærekraftig bruk og vern.

Vårt målbilde og ønskede effekter fra utbyggernivå i Tanberghøgda, er blant annet å:

- *Beholde eksisterende vegetasjon, reetablere og pleie undervegetasjon*
- *Bruk av grønne tak og blågrønne overvannsløsninger*
- *Utvikle trygge, inkluderende bomiljøer, med sosiale møteplasser og naturbaserte fellesområder som er tilgjengelig for alle.*
- *Tilby variasjon i boligtyper som legger til rette for ulike livsfaser og livssituasjoner*
- *Produsere solenergi lokalt*
- *Bruk av lokale samarbeidspartnere og entreprenører*

Med et slikt felles målbilde og ønske om effekter på nasjonalt/samfunnsnivå, lokalt nivå og på utbygger nivå så mener jeg at vi sammen;

- Bygger helse, fellesskap og sosial bærekraft
- Sikrer god stedsutvikling som har potensial til å redusere kommunens utgifter til omsorg og velferd.
- Vår tilnærming er at private investeringer kan realisere og bidra til å nå kommunens langsiktige målsetninger



Hvordan bygge en ny bydel med høy kvalitet?

Hvordan bygge en ny bydel med høy kvalitet, fra utbyggers perspektiv?

Økonomisk bærekraft ligger til grunn for all eiendomsutvikling, og dette må vi som utbygger av en ny bydel være veldig bevisst på i prosjektets ulike faser. Vi jobber systematisk og metodisk fra konseptutvikling, mot skisseprosjekt, til forprosjekt, før investeringsbeslutningen endelig tas, og som leder oss til gjennomføringsfase av de ulike byggetrinnene på Tanbergdansen og påfølgende for Tanberghøgda.

I alle nevnte prosjektfaser jobber vi sammen med dyktige lokale og regionale samarbeidspartnere, i samspill, for å finne de mest rasjonelle og effektive løsningene for byggene og fellesområdene som skal knytte Tanberghøgda sammen.

Vår satsning og samhandling med lokale entreprenører mener vi gir stor lokal gevinst og utviklingspotensial, som sikrer god robusthet og varige ringvirkninger for en utsatt lokal byggenæring og for næringslivet for øvrig.

For oss er derfor «lokale postnummer», viktig for å få lov til å bidra i utviklingen av en ny bydel. Jeg med mitt 3522 postnummer, for Bjonerua og Gran, var nok i ytterkant for å få love til å være med på dette prosjektet. Men jeg var heldig, og fikk være med.

Vi er videre opptatt av at utviklingen på Tanberghøgda skal ha et grønt fokus, på sirkulær materialbruk, miljøregnskap, sammen med kunnskap fra vår tidligfase Breeam-infrastruktur sertifiserte boligområde, i Norge og på Tanberghøgda. Etableringen av solcelleparken i Tanberghøgda er også et tydelig strategisk grønt valg, hvor vi sparer samfunnet for store investeringer i nettet, som resulterer i lavere nettleie for alle. I tillegg blir den lokale energistasjonen på Tanberghøgda en felles ressurs, fordi batteriet og teknologien fra Capture Energy sørger for fleksibilitet og energibalanse tilbake i nettet.

Dette er eksempler på samarbeidsformer og prioriteringer vi har som utbygger, og hvorfor samspill med våre samarbeidspartnere og kommunen også handler om hverandres regnestykker, som kan bidra til lavere kostnader og likevel prosjekter med høy kvalitet.

For å komme tilbake til spørsmålet på plansjen:

For oss som utbygger handler det om å bygge en ny bydel med høy kvalitet – uten at det blir for dyrt.



Vår illustrasjonsskisse av utbyggingsområde 1, Tanbergdansen, som vi nå er i gang med, ser slik ut;

Vi har som illustrasjonsskissen viser, mål om å skape varierte nabolag, med varsom ressursbruk, i vakre omgivelser og med varige kvaliteter, blant innbyggere i alle aldre og i alle livsfaser, og det mener jeg vi skal klare.

- Barnefamilien med «lille Maja» skal bo og leve her i et av rekkehusene, og i samme område bor «lille Majas» besteforeldre, i en terrasseleilighet rett på andre siden av torget.
- I Terrassehusets øst-vendte del ser for oss at et ungt par i 20 årene, gis mulighet til en rimelig og en mindre innstegs-leilighet, hvor et kjent «leie-før eie» konsept kan være aktuelt.
- I det samme terrassehusets østvendte-del ser vi for oss mindre utleie-enheter som kan dekke behovet hos studenter eller ukependlere tilknyttet sykehuset.
- I blokkene i bakkant mot Tanbergmoveien, blir det en variasjon av størrelser for beboere i alle aldre.
- Nederst på området er det satt av 15 tomter til eneboliger.

Vi har jobbet mye sammen med arkitektene fra Arkitektgruppen Drammen for å

få til et arkitektoniske uttrykk på de ulike boligområdene som ligger godt i terrenget og sammen med materialvalg spiller godt på lag med omgivelsene.



Varierte nabolag, med flere boligtyper



Fra en annen vinkel, sett fra Hønefoss sentrum, ser vi en skisse på hvordan det varierte nabolaget på Tanbergdansen, ligger i grønne omgivelser med de åpenbare kvalitetene gode sol- og utsiktsforhold, naturen utenfor døra, og med utsikten over Hønefoss sentrum, og ja vi ser Vikefjell og langt inn i Ådal`n.

Fra venstre i bildet har vi utbyggingsområdet Tanberghøgda, og over til høyre i bildet har vi Tanberglia, og midt mellom to raviner ligger utbyggingsområde 1, Tanbergdansen.

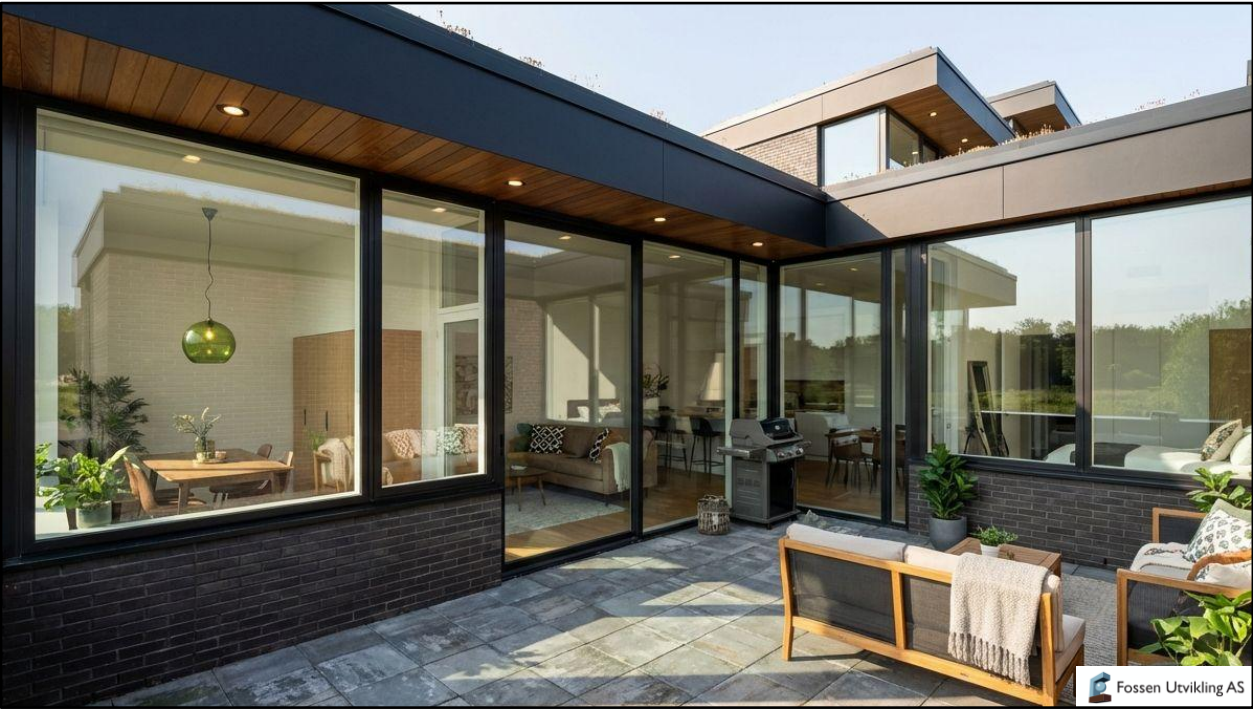


Fra Terrassehusene ser vi utover storelva og Hønefoss sentrum.



Vi er snart ferdige med å tegne byggene, og jeg viser nå noen illustrasjoner.









Prosjektorientering slutt, og vi åpner gjerne for spørsmål til meg og Frederik W Skarstein.

Ta gjerne turen opp i Tanberghøgda!

Og vi inviterer kommunen til samarbeid om utvikling av den nye bydelen.