



RINGERIKE
KOMMUNE

Grovsiling av tomter til nytt omsorgssenter

Hva saken handler om



9

tomter vurdert

7 private tomteforslag og 2 kommunale tomter



3

anbefales utredet videre

Hønefoss Nord, Øya og Kvartalene
Kvernberggata og Kongens gate



1

tomt velges våren 2027

Egen sak til kommunestyret

En grovsiling, ikke endelig tomtevalg.



Behovet tomten skal dekke



140

sykehjemsplasser

med mulighet for utvidelse til
170



40

brukere i dagsenter

pluss nærmiljøsenters med
kafé og forsamlingsfunksjon



14–15

dekar tomt

lagt til grunn i grovsilingen –
avhenger av beliggenhet og
utnyttelse



24/7

stor arbeidsplass

ansatte i turnus, lærlinger,
elever og studenter i praksis

Derfor betyr beliggenheten mye

God tilgjengelighet med kollektivtransport, gange og sykkel er viktig for ansatte i turnus og for pårørende og besøkende som ikke disponerer bil.

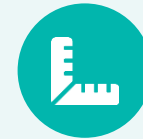


Ni kriterier vedtatt av kommunestyret (sak 67/26)



Beliggenhet og byutvikling

- 1 Relativt sentrumsnær beliggenhet
- 2 Bidrag til sentrumsnær utvikling
- 3 Gangavstand til kollektivtrafikk
- 4 Gangavstand til gang- og sykkelveinettet



Tomtestørrelse og fleksibilitet

- 5 Tomtestørrelse som dekker behovet på 14 000–15 000 m² og gir grunnlag for effektiv drift
- 6 Utforming og størrelse som gir rom for utvikling over tid
- 7 Potensial for utvidet tomteareal ved senere behov
- 8 Tomtekostnad
- 9 Reguleringsmessige forhold



Slik er vurderingen gjort



Helhetlig vurdering per tomt.



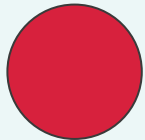
Grønn

Oppfyller kriteriene samlet sett. **Anbefales tatt med videre.**



Gul

Oppfyller kriteriene i noe grad, men har vesentlige svakheter. **Anbefales ikke tatt med videre.**



Rød

Oppfyller ikke kriteriene. **Anbefales ikke tatt med videre.**

Presisering: «Relativt sentrumsnær beliggenhet»

Kommuneplanen har ingen formell definisjon. Kriteriet er knyttet til stedskategoriene i kommuneplanens arealdel: indre og ytre sentrumssone og de definerte bydelene i Hønefoss.

Presisering: «Reguleringsmessige forhold»

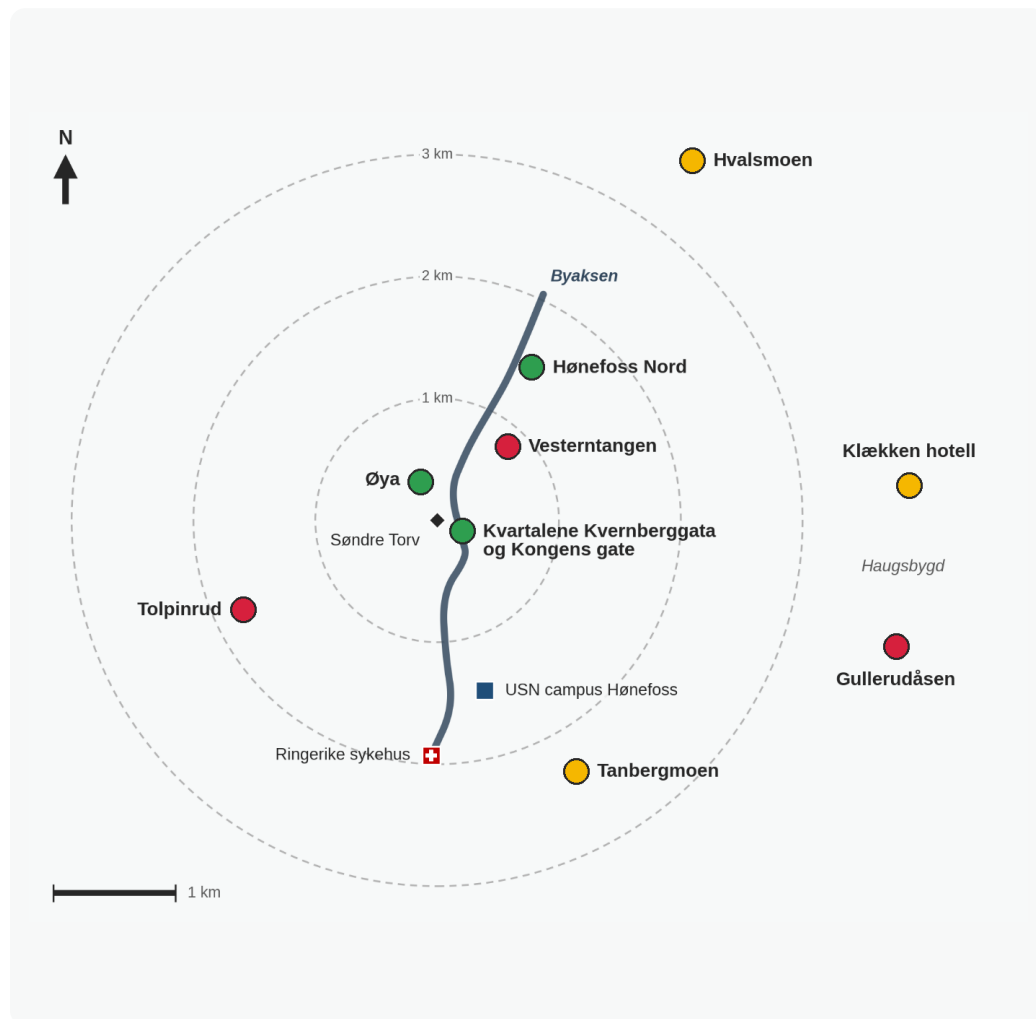
Alle tomtene må reguleres eller omreguleres. Kriteriet vurderer risikoen for lang tid, kostbare rekkefølgekrav eller at reguleringen ikke lar seg gjennomføre. Risikoen er størst ved strid med arealdelen (f.eks. LNF) eller nasjonale interesser som jordvern.

Ni tomter er vurdert



Tomt	Forslagsstiller / eier	Areal
Hønefoss Nord	Hønefoss Nord Eiendomsutvikling AS	Ca. 30 daa (tre tomter)
Øya	Tronrud Eiendom AS	Ca. 14,1 daa
Kvartalene Kvernberggata og Kongens gate	Ringerike kommune	Ca. 8,5 daa
Hvalsmoen	Hvalsmoen Omsorgspark AS	50 daa + opsjon 50 daa
Klækken hotell	Klækken Hotell AS	Ca. 30–39 daa
Tanbergmoen	Kathinka Mohn og Fossen Utvikling AS	Ca. 19 daa + 13 daa reserve
Tolpinrud	Sparmax Eiendom AS	Ca. 15,8 daa
Gullerudåsen	Finn-Ove Carlsen	Ca. 400 daa
Vesterntangen	Ringerike kommune	Ca. 11 daa byggbart

Kommunedirektørens samlede vurdering



- Hønefoss Nord**
Definert bydel på byaksen. Tomt 1 dekker behovet, infrastruktur på plass, opsjon på mer areal.
- Øya**
Indre sentrumssone nær stasjon og kollektivknutepunkt. Nylig regulert.
- Kvartalene Kvernberggata og Kongens gate**
Indre sentrumssone, kommunal tomt. Arealet er under behovet og krever et høyere bygg..
- Hvalsmoen**
Ca. 4 km fra sentrum, begrenset kollektivtilbud. Stort areal.
- Klækken hotell**
Ligger i Haugsbygd og bidrar ikke til utvikling i Hønefoss. Stort areal.
- Tanbergmoen**
Nær sykehuset, men utenfor sentrumssonene på LNF-areal med dyrkbar jord.
- Tolpinrud**
Ikke vist at behovet får plass, og tomten kan ikke utvides.
- Gullerudåsen**
Utenfor grensen for langsiktig vekst, LNF og friluftsområde med høye verdier.
- Vesterntangen**
Dimensjonert for 88 plasser i et boligområde.

De tre tomtene som anbefales utredet videre



Hønefoss Nord

14–15 daa + opsjon ca. 15 daa · Privat

Styrker

- Definert bydel i ytre sentrumssone, på byaksen
- Infrastruktur på plass for tomt 1
- Opsjonstomter gir rom for utvidelse

Må avklares i neste fase

- Omregulering fra bolig og risiko for innsigelse
- Støy og støv fra kornsilo og jernbane
- Vilkår i opsjonen og samlet tomtkostnad

Øya

Ca. 14,1 daa · Privat

Styrker

- Indre sentrumssone
- Nylig regulert (plan 387, mai 2026)
- Mulig sambruk med hotell og næring

Må avklares i neste fase

- Om behovet får plass på knapt areal
- Hvordan utvidelse over tid sikres
- Omfang av planendring, pris og vilkår

Kvartalene Kvernberggata og Kongens gate

Ca. 8,5 daa · Kommunal

Styrker

- Indre sentrumssone på byaksen, nær kollektivknutepunktet
- Kommunen eier, kontroll over tomt og fremdrift
- Ingen kjøpesum

Må avklares i neste fase

- Om et bygg i høyden dekker behovet
- Detaljregulering, rekkefølgekrav og støy
- Tomtens alternativverdi



Hvorfor disse tre?



Beliggenhet i sentrumssonene

Lett å nå for ansatte i turnus, elever, studenter og pårørende. Kort vei til kollektivknutepunkt.



Bidrag til byutvikling

Mange arbeidsplasser og daglige besøk bygger opp under handel, tjenester og byliv – og arealstrategien om utvikling innenfra og ut.



Lavere reguleringsrisiko

Alle tre omfattes av detaljplan, områdeplan eller byplan. Ingen berører LNF-områder eller matjord.



Kontroll og fremdrift

Hvert års utsettelse gir prisstigning, og midlertidige løsninger koster så lenge prosjektet pågår.

Avveiningen: De tre tomtene har begrenset areal eller begrensede muligheter for utvidelse. Kommunedirektøren vurderer at dette kan håndteres gjennom kompakt bebyggelse og, der det er aktuelt, opsjon på tilleggsareal.



Tomter som ikke anbefales tatt videre



Hvalsmoen, Klækken hotell og Tanbergmoen

- Dekker arealbehovet og gir rom for utvikling
- Ligger utenfor sentrumssonene og bidrar ikke til sentrumsnær utvikling
- Vanskeligere å nå for ansatte, elever, studenter og pårørende
- Krever ny regulering med kjent risiko

Tolpinrud og Vesterntangen

- Ligger innenfor bystrukturen
- Kapasiteten er den største utfordringen
- Ingen av tomtene kan utvides

Gullerudåsen

- Stort areal
- Utenfor grensen for langsiktig vekst
- Friluftsområde med høye natur- og friluftsverdier
- Ikke anbefalt i konsekvensutredningen til arealdelen i 2023



Neste fase frem til endelig tomtevalg



1

Verifisere kapasitet

140 plasser med utvidelse til 170, dagsenter, nærmiljøsentre, parkering og uteareal

2

Dialog med myndigheter

Statsforvalteren, fylkeskommunen, Statens vegvesen, Bane NOR og brann og redning

3

Kartlegge tomten

Infrastruktur, støy og sannsynlige rekkefølgekrav

4

Verdivurdering

Uavhengig verdivurdering av private tomter og alternativverdi for den kommunale

5

Samlet tomtekostnad

Frem til byggeklar tomt, med risikopåslag og tidskostnad, så sammenlignbart som mulig

6

Dialog med grunneiere

Innledende dialog om pris og vilkår

7

Vurdere fremdrift

Tid frem til byggestart for hver tomt

Vår 2027

Sak til kommunestyret med sammenligning av tomten og endelig valg





1 Følgende tomter tas med videre i arbeidet med å velge tomt til nytt omsorgssenter i Hønefoss:

 **Hønefoss Nord**

 **Øya**

 **Kvartalene Kvernberggata
og Kongens gate**

2 Kommunedirektøren utreder tomtene i punkt 1 videre på likt grunnlag i henhold til kriteriesettet.

3 Sak om endelig valg av tomt legges frem for kommunestyret våren 2027.

Takk for oppmerksomheten!



RINGERIKE
KOMMUNE