

Innspill kommuneplan

| | |
|----------------------|---|
| Innspill etablert av | Osloveien 10 Hønefoss AS v/Egil Berg |
| Dato | 05.11.2023 |
| Tema | Innspill til kommuneplanens arealdel |
| Område | G.nr 38/B.nr 146 tilhørende Osloveien Øst, KBA N1, KBA N2, SF |

Innledning – Hvordan få mer liv i Osloveien

Osloveien som innfartsvei til Hønefoss bør være et attraktivt sted som kan tilby ulike tjenester som bolig, offentlig tjenesteyting, klasserom, forretning, servering etc, med sin nære tilknytning til sentrum, skoler, barnehager, offentlig transport, Schjongshallen, elvelangs etc.

Innfartsveien bør være innbydende for tilreisende og de som sogner til Hønefoss enten det er gående, syklende eller via transport.

Området fra Eikeli skole til USN/høyskolen bør også kunne ha en høyere utnyttelsesgrad siden det grenser til vei på vestre side samt mot elva uten naboer mot øst. Inntil 8 etg vil ikke påvirke området/eksisterende i vesentlig grad sett i relasjon til sol, utsikt etc.

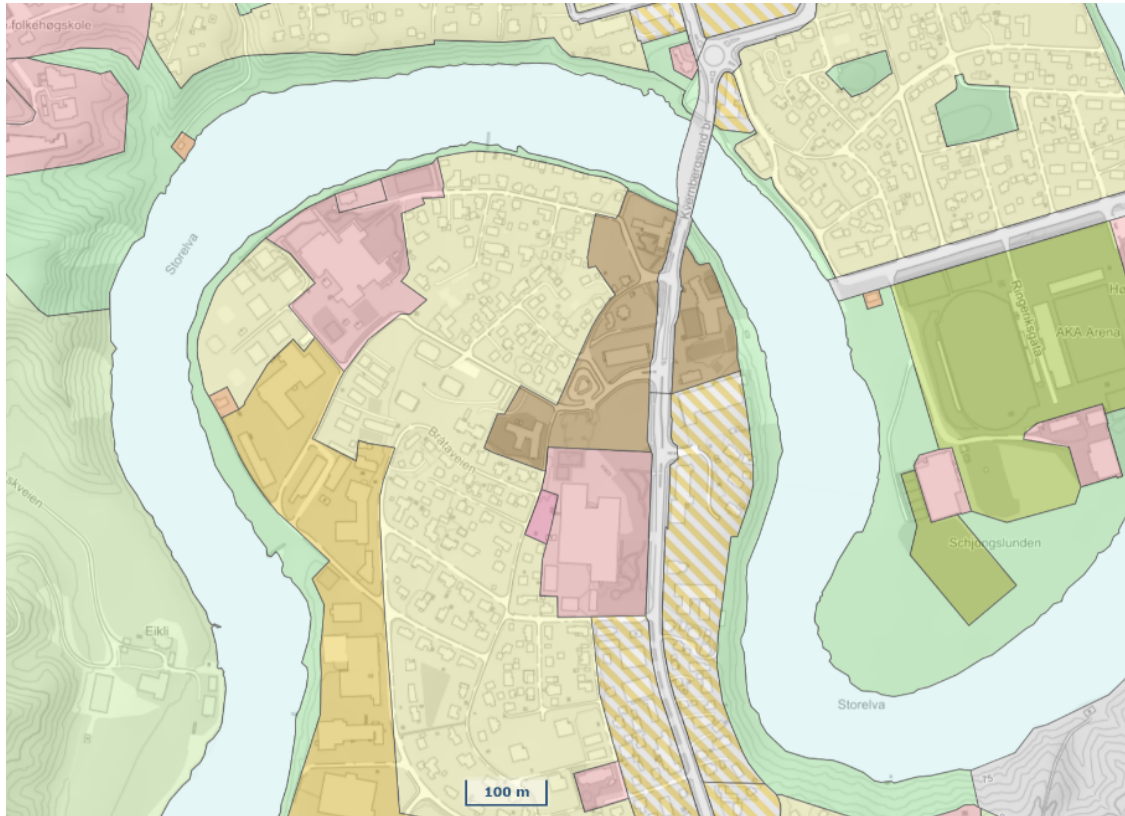
Siden det er hensynsone/faresone med påvist kvikkleire bør kommunen gjøre undersøkelser og evt tiltak i området slik at alle hjemmelshavere har klare retningslinjer for å drive bærekraftig utvikling inkludert kommunen selv for Schjongslunden. Derfor kan inntil 8 etg også være viktig for å få til lønnsom utvikling.

Undersøkelser og evt. tiltak er også viktig for å sikre innfartsveien for utrykningskjøretøy, offentlig transport, gang- sykkelveier samt transport.

Område bør også innlemmes som del av jord og skred plan for å sikre støtte fra NVE til kartlegging og evt. tiltak.

Bebyggelse muligheter:

Område er definert som Bolig og anlegg, men i dette området bør det kunne tilbys offentlig tjenesteyting, studentboliger, klasserom, forretningsvirksomhet, servering og næring (ikke stor lagervirksomhet o.l). Dette for å sikre at Hønefoss Sør blir levende, attraktivt, kan supportere boende i området med nærhet til tjenester, aktivitet på dagtid samt ha nær tilknytning til sentrum og dets tjenester.



Utvide faresone pga kvikkleire:

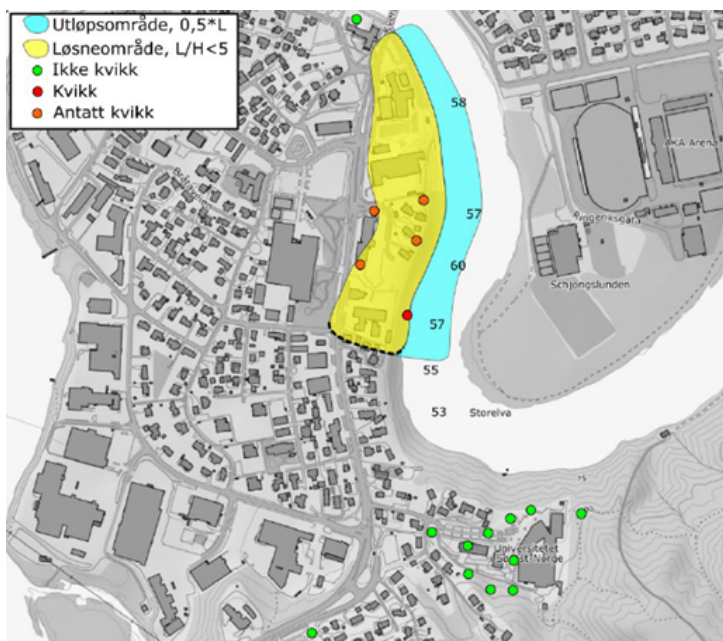
Definert faresone (vist i kart under) foreslås utvidet for å sikre at område, Schjongshallen, ny bro samt innfartsåren blir ivaretatt som en enhet. Dette er viktig for sikring ved ny flom, evt ras samt at hjemmelshavere skal kunne drive lønnsom utvikling samt at byen har tilgang til tjenester på Schjongslunden selv om det er flom. Deler av området er også yttersving i elva som er mest utsatt og bør da kanskje inn i flom og skred plan for å se om en kan oppnå støtte fra NVE.

Dagens grunnundersøkelser i området bør kanskje også borres dypere for å gjøre en god kartlegging, riktige tiltak og sikre gode rammebetingelser.

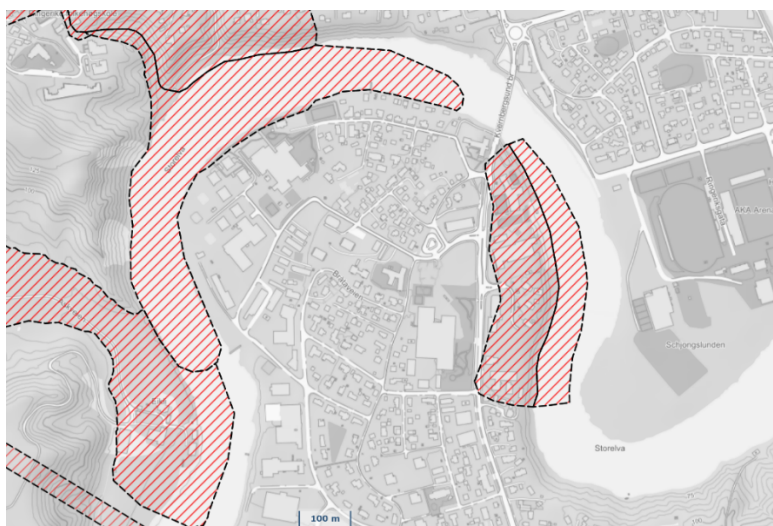
Påvist kvikkleire:

Rødt punkt rett utenfor kote 57 er det påvist kvikkleire.

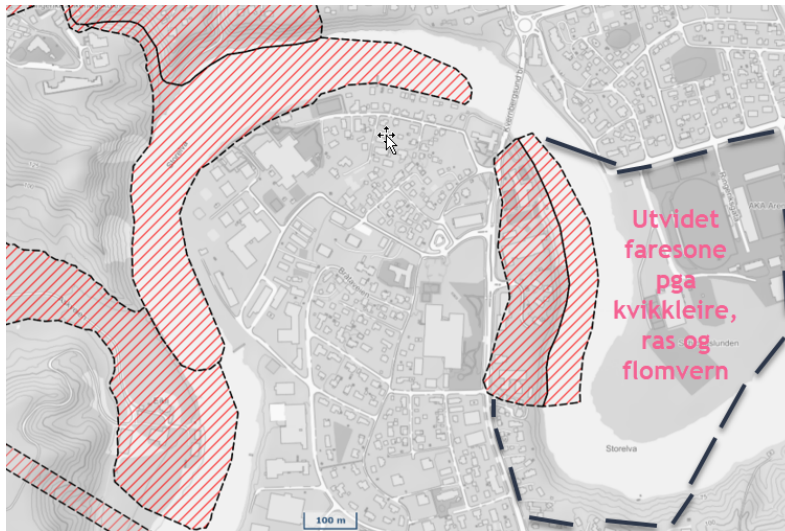
[NVE Atlas](#)



Dagens definerte faresone:



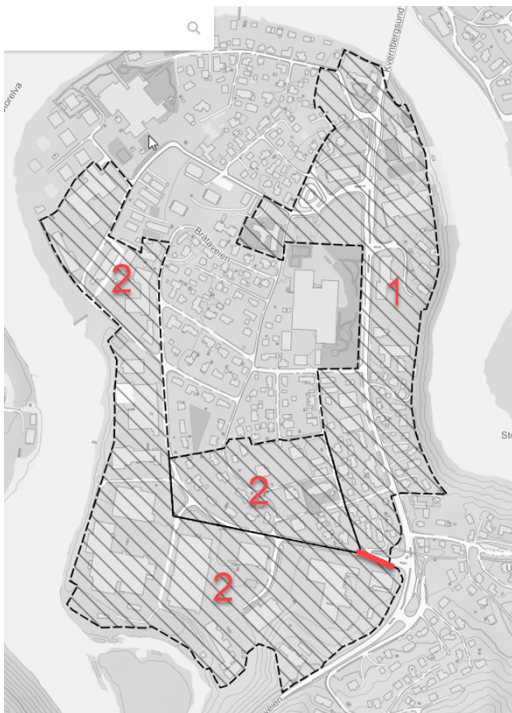
Forslag på utvidet faresone:



Soner for felles planlegging, omforming og fornyelse (H820)

Felles planprogram for Hønefoss Sør utført av kommunen vil gi bedre forutsetninger for alle, sikre bærekraftige rammebetingelser for detaljregulering i området, sikre innfartsveien og bærekraftig utvikling for utviklere. Planprogrammet bør inneholde forhold rundt grunn undersøkelser, vei, gang- og sykkelvei, vann og avløp, kraft forsyning, flom- og erosjonstiltak etc.

Området bør kunne deles inn i soner for effektiv kartlegging med evt. tiltak og at kommunen koordinerer kartlegging for å sikre helhet i Hønefoss Sør. Da vil man kunne få etablert en raskere områdeplan og få fart på utvikling.



Utnyttelsesgrad:

For å oppnå bærekraftig utvikling så bør området mellom Osloveien og Storelva kunne ha en høyere utnyttelsesgrad. Dette for å sikre en bærekraftig utvikling da en sannsynlig vis må gjøre ekstra tiltak ved fundamentering pga. kvikkleire. Forutsatt kommunale grunn undersøkelser av området og evt erosjonssikring o.l slik at man har klare forutsetninger.

Derfor foreslår man inntil 8 etg.

8 etg vil ikke påvirke eksisterende i vesentlig grad sett i relasjon til sol, utsikt etc. Det vil heller ikke de mot vest eller øst, siden området grenser mot Osloveien i vest og Storelva i øst. Forretning/næring i forkant mot vei, med bolig over og i bakkant, vil bidra til å gjøre det lettere å bruke tilbud, et bra uteareal for boliger med utsikt mot Storelva samt enkel tilgang til gang-sykkelvei som igjen styrker folkehelsen.

Krav til parkeringsdekning bør kunne tilpasses for å sikre bærekraftig utvikling. 2 til 3 etg parkeringskjellere samt at enkelte leiligheter kan selges med sykkelparkeringsplasser. Det bør også legges opp til å kunne etablere parkering mot Osloveien samt at parkeringskjellere kan kobles sammen og benyttes både for næring og bolig.

Som del av rammebetingelser bør det også være mulig å senke terreng noe, for å redusere risiko for erosjon, ras.

Gode vei løsninger for å sikre bærekraftig næringsutvikling og liv i gata:

For å få til en levende innfartsvei så er det viktig at man til rette legger for at man skal kunne stoppe og benytte tilbudene, enten en kommer med sykkel, offentlig transport eller bil. Det bør være enkelt å stoppe, enkelt svinge av og benytte f.eks parkering under bakken som kan kombineres med parkering til bolig, dette for å sikre at det blir bæredyktig næringsutvikling, gode bolig formål med utomhus areal, rekreasjon og utsikt mot Storelva etc.



Hvordan kan det offentlige bidra?

- Kan nye Buskerud fylkeskommune bidra til å sikre innfartsveien for utrykningskjøretøy, offentlig transport for evt ras-/erosjonssikring samt flomvern?
- Kan fylket bidra med å tilrettelegge med vei, gang- og sykkelvei samt gode kryssløsninger slik at det blir en innfartsvei med liv i?

- Kan fylket bidra til å etablere gode løsninger for overvann, vann og avløp som er dimensjonert for fremtiden og ikke påvirkes av ny flom?
- Kan NVE bidra med mer til undersøkelser og tiltak?

Hvordan sikre bærekraftig utvikling og liv i Osloveien:

1. Kommunal kartlegging av grunnforhold vil gi bærekraftig utvikling og økte inntekter til kommune
 - a. Kommunal kartlegging av området, med grunn undersøkelser og evt. tiltak som flomvern, erosjonssikring etc vil bidra til klare retningslinjer for reguleringsarbeid og at hjemmelshavere kan drive bærekraftig utvikling raskere.
 - b. Kr 1 investert = kr 10 i sparte utgifter for alle ved neste flom etc.
 - c. Klare bæredyktige rammebetingelser vil gi økte inntekter til kommunen raskere
2. Høyere utnyttelse og fleksibilitet for å sikre raskere inntjening til kommunen for investerte tiltak
 - a. For å bygge sikkert i et slik område må det mest sannsynlig gjøres ekstra fundamenteringstiltak for å redusere risiko ved ras etc. Dette vil medføre økte kostnader og for å sikre bærekraftig økonomisk utvikling så bør utnyttelsesgraden økes samt at man kan vurdere lavere parkeringsdekning samt tilbud om sykkelparkering for et gitt antall leiligheter.
 - b. En bør tillatte inntil 8 etg samt 2 til 3 garasje etg. under bakken. Høyere høyde har lite å si for eksisterende i området samt naboer på andre siden av elva. Det bør også være mulig å koble sammen parkeringskjeller mellom hjemmelshavere hvis ønskelig.
 - c. Mulighet for å avlaste området ved å senke terreng noe om nødvendig.
 - d. Flexibilitet på bruk av eksisterende veinett, hvor en kan anlegge interne veier, gang og sykkelvei tilpasset foreslåtte gangvei etc.
3. Flexibilitet i bebyggelse gir raskere inntjening av tiltak
 - a. Sikre at man kan utvikle både bolig, næring, offentlig tjenesteyting, servering etc. (Ikke store lager o.l som definert). Dette vil gi større muligheter siden det ligger offentlig tjenesteyting i området, beboere får kortreiste mulighet, samt nær tilgang til sentrum, skoler, barnehage samt Schjongslunden, NSU etc.
4. Gjennomføringsevne for utbyggingsprosjekter bør sikres allerede i reguleringsfasen.
 - a. Kluge advokatfirma påpeker samme viktige forhold.
«Utbyggingar må ligge innanfor ein rimeleg økonomisk risiko, og med utsikter til ei forsvarleg avkastning for å bli sett i gang. Utbyggjarane si vurdering av dette, og risikovilje til å bygge ut, er all (by)utvikling avhengig av.
[Gjennomføringsevna for utbyggingsprosjekt må sikrast allereie i reguleringsfasen \(estatenyheter.no\)](http://estatenyheter.no)

Vi ønsker å bidra til å skape liv og vekst i Hønefoss, men gi oss rammebetingelser som vi kan leve med.

Med hilsen

Egil Berg

Osloveien 10 Hønefoss AS