



**Arkiv:** PLANID-482,  
PLANNAVN-  
Kvernbergbakken,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
44/19  
**Journalpostnr.:** 21/721-43  
**Saksbehandler:** Svend Hendrik  
Vinje  
**Dato:** 10.07.2023

### Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
68/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	14.08.2023
48/23	Formannskapetets Strategi og plan	22.08.2023

## 482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken - 1. gangsbehandling

### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 14.08.2023 - 68/23

1. Forslag til detaljregulering for Arnegårdsbakken sendes på høring og legges ut til

offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 17 – Lia ved

**Arnegård vedtaksdato 27.05.1955, 17-03 Lia ved Arnegård, Sportsveien, vedtaksdato 30.10.2006, og 454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.**

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Arnegårdsbakken sendes på høring og legges ut til

offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 17 – Lia ved

**Arnegård vedtaksdato 27.05.1955, 17-03 Lia ved Arnegård, Sportsveien, vedtaksdato 30.10.2006, og 454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.**

#### Parter:

Forslagsstiller: Lave Eiendom As v/Sindre Lafton  
Fagkyndig: MjøsPlan As v/Gaute Fitje Sleire

## **Sammendrag**

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for nye boliger i Hønefoss syd, Eikli, med tilhørende lekeområder. Reguleringsplanen legger opp til to blokker, med til sammen 32 leiligheter. Det foreslås en bebyggelse på fire etasjer.

Planområdet ligger sentrumsnært, med gå- og sykkelavstand til viktige funksjoner som skole, barnehager, sentrum, handel, sykehus, med mer. Utbygging og fortetting av sentrumsnære områder er i tråd med vedtatte lokale, og nasjonale føringer for arealplanlegging. Det legges opp til en restriktiv parkeringsdekning, og sykkelparkeringsplasser under tak. Lekeplass og uteoppholdsarealer plasseres slik at det skjerms mest mulig for støy fra trafikk, og vil etableres adskilt fra områder bil kan ferdes.

Planområdet er særlig støyutsatt for trafikk fra Osloveien. Det vil derfor være krav til støyreducerende tiltak på fasader, og innglassering av balkonger. Forslagsstiller har hensyntatt denne problemstillingen i utformingen av bebyggelsen, og leilighetene er utformet på en måte som oppfyller kvalitetskravene til «retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442».

Planområdet befinner seg i krysningspunktet mellom to offentlige planer til utbedring av offentlig infrastruktur, utbedring av krysset Osloveien x Bredalsveien, og reguleringsplanen for utbedring av gang- og sykkelveien langs Arnegårdsbakken og til sykehuset. Forslagsstiller har i planarbeidet tilpasset seg disse planene. Det forutsettes godkjenning fra ansvarlige myndigheter før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.

Bebyggelsen innenfor planområdet vil bli godt synlig for reisende langs Osloveien, og det stilles derfor krav til høy arkitektonisk utforming for prosjektet.

Det foreligger ingen varslede innsigelser ved varsel om oppstart, og kommunedirektøren anser de spesielle forholdene knyttet til støy og vedtatte reguleringsplaner om offentlig infrastruktur som ivaretatt.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes og legges ut til høring og offentlig ettersyn.

## **Formannskapetets Strategi og plan 22.08.2023:**

### **Behandling:**

**Tillegg, foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet**

**Hensyntar støysoner i forhold til osloveien. Trafikksikkerhet når det gjelder adkomstvei og gang og sykkelvei i område.**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.**

### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt

Basbergs (Sp) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt

### **FS2- 48/23 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for Arnegårdsbakken sendes på høring og legges ut til

offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan **17 – Lia ved**

**Arnegård** vedtaksdato 27.05.1955, **17-03 Lia ved Arnegård, Sportsveien**, vedtaksdato 30.10.2006, og **454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset**, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hensyntar støysoner i forhold til osloveien. Trafikksikkerhet når det gjelder adkomstvei og gang og sykkelvei i område.

### **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023:**

#### **Behandling:**

**Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.**

#### **Avstemming:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

### **HMA- 68/23 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for Arnegårdsbakken sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan **17 – Lia ved**

**Arnegård** vedtaksdato 27.05.1955, **17-03 Lia ved Arnegård, Sportsveien**, vedtaksdato 30.10.2006, og **454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset**, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Bakgrunn:**

Ringerike kommune mottok planinitiativ for Arnegårdsbakken 22.01.2021. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger. Det planlegges å legge til rette for 32 nye boenheter innenfor planområdet. Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse.

#### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Forslaget har vært sendt på oppstartshøring i perioden 17.11.2021 – 21.12.2021.

#### **Beskrivelse av saken:**

##### Dagens situasjon

Planområdet for Arnegårdsbakken ligger i Hønefoss sør, mellom universitetet og sykehuset. Området er på ca. 12.8 daa, og huser i dag tre boliger; en større bolig som er omgjort til flere, mindre, boenheter, og to eneboliger i bakkant. Den eldre boligen, vist på figuren under, planlegges revet til fordel for nye boenheter. Det planlegges ingen tiltak på eneboligene,

men eiendommene er tatt inn i planområdet grunnet mulig omlegging av teknisk infrastruktur. Begge grunneiere har gitt tillatelse til at eiendommene medtas i planen.



Figur 1: Planområdet sett fra Osloveien. Det gule bygget planlegges revet for å gjøre plass til to boligblokker, med til sammen 32 leiligheter. Bildet er hentet fra Google Maps.

### Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra MjøsPlan As v/Gaute Fitje Sleire, 05.07.2023.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Trafikknotat
- Støyrapport med tilhørende avklaringsnotat
- Geologisk notat
- Plan for vann, avløp, og overvann
- ROS-analyse
- Oppsummering av merknader til varsel om oppstart
- Illustrasjoner av bebyggelse og uteområder
- Tappte-test for brannvann
- Avtale med naboer om inkludering i reguleringsplan
- Korrespondanse med Viken og frafall av rekkefølgebestemmelse
- Oppstartsmøtereferat
- Varselbrev ved oppstart av planarbeid
- Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte

### Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Lave Eiendom As v/Sindre Lafton er forslagstiller.

### Gjeldende reguleringsplaner

Størstedelen av planområdet er i dag regulert gjennom reguleringsplan 17 – Lia ved Arnegård. Hensikten med denne reguleringsplanen er boligbebyggelse, i halvannen og to etasjer. Planområdet omfatter videre plan 454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, som er en offentlig plan i regi av Statens vegvesen, for utbedring av gang- og sykkelveien langs

Arnegårdsbakken. Reguleringsplanen for Arnegårdsbakken hensyntar denne reguleringsplanen, og etableres tilpasset den vedtatte planen for ny plan- og sykkelvei.

#### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene både private og offentlig eide eiendommer. Utbyggingsområdet består av gnr/bnr. 38/25, 44/19, 44/98, 38/62 og deler av 37/28 og 44/13. Gnr/bnr. 1035/1 og 38/60 sikrer tilstrekkelig areal av hensyn til oppgradering av adkomstvei. Gnr/bnr. 37/102 og 37/120 er innlemmet i planområdet, men det planlegges ingen tiltak. Begge grunneiere har gitt tillatelse til at eiendommene medtas i planen.

#### Uttalelser til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 17.11.2021 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 20.11.2021, samt på kommunens nettsider. Frist for uttalelser ble satt til 21.12.2021. Det kom inn totalt 7 uttalelser til varsel om oppstart. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 6. Innspillene i sin helhet er vedlagt i vedlegg 7.

#### Fjerning av rekkefølgekrav

I uttalelsen til varsel om oppstart, mente Viken Fylkeskommune at utbyggingen måtte avvente etableringen av det planlagte i krysset i Osloveien, før den kunne igangsettes. Forslagsstiller har vært i dialog med Viken om fjerning av dette rekkefølgekravet, og i brev 26.04.2023 aksepterer Viken at utbyggingen kan benytte seg av eksisterende avkjørsel Osloveien x Arnegårdsbakken, så lenge det legges inn i bestemmelsene at planområdet skal få avkjørsel via nytt kryss når dette er etablert. Dette er lagt inn.

#### **Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:**

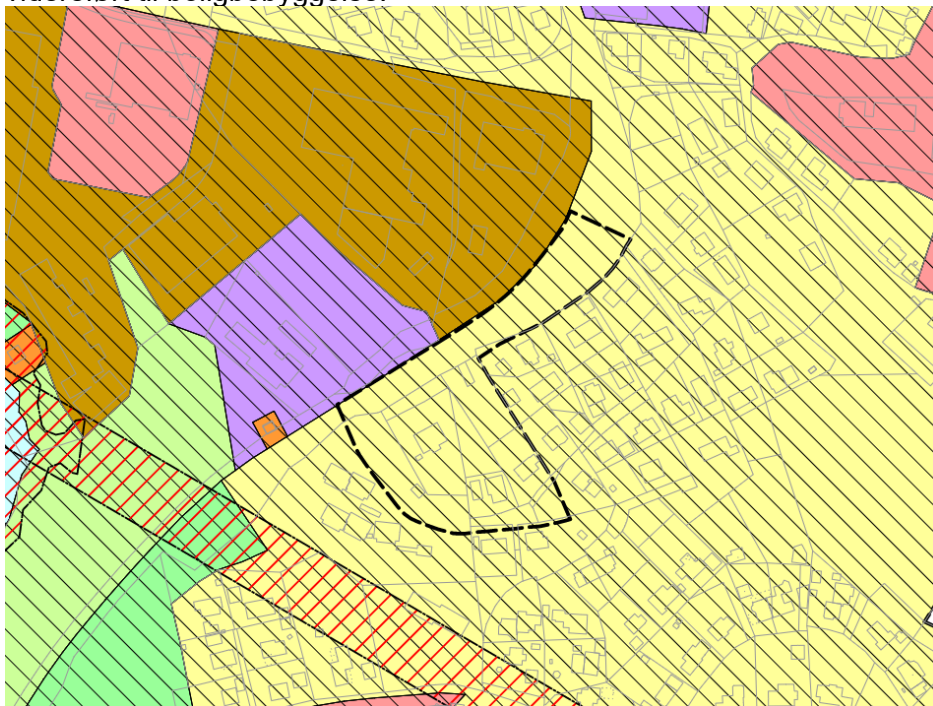
##### Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen er det øverste styringsdokumentet i kommunen, og inneholder kommunens overordnede plan for hvordan vi skal utvikle samfunnet vårt i tiden fremover. Samfunnsdelen er utarbeidet ut ifra nasjonale og regionale forventninger til kommunal planlegging, og FNs bærekraftsmål. Kommuneplanens samfunnsdel inneholder videre en arealstrategi, som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under har kommunedirektøren vurdert hvordan planforslaget ivaretar relevante mål i arealstrategien.

<b>1. Kompakt by og stedsutvikling</b>	<b>Hvordan følger planforslaget opp føringene?</b>
<p>Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut naturområdet og dyrka mark, redusere transportbehov, klimagassutslipp og kø.</p>	<p>Planområdet ligger i et etablert boligområde, innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss, og nær skole, sykehus, butikker og naturområder i Hønefoss sør.</p>
<p><b>2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene</b></p> <p>Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut, og effektiv arealutnyttelse. Hønefoss og tettstedene har en avgrenset indre og ytre sentrumssone.</p>	<p>Det legges opp til en høyere utnyttelse innenfor planområdet enn det som er tilfellet i dag. Fortetting i sentrumsnære område er i tråd med føringene i lokale-, og nasjonale forventninger til fremtidig arealutvikling.</p>
<p><b>3. Boligbebyggelse</b></p> <p>Sentrumssonene og soner for langsiktig</p>	

vekst skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelse.	
<p><b>4. Tilrettelegging for gående og syklende</b></p> <p>Kommunen skal legge til rette for sammenhengende gang- og sykkelveier i byen, tettstedene og mellom disse. Dette skal følges opp i arealplanlegging.</p>	<p><b>Hvordan følger planforslaget opp føringene?</b></p> <p>Det ble, i 2021, vedtatt en reguleringsplan for opprustning av gang- og sykkelvei langs Osloveien og Arnegårdsbakken. Planområdet vil derfor være sikret gode gang- og sykkelmuligheter. Planforslaget legger opp til god parkeringsdekning for sykkel, som etableres under tak og nær innganger for å oppfordre til mest mulig bruk.</p>
<p><b>5. Jordvern</b></p> <p>Ringerike kommune tar vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og har en nullvisjon for nedbygging av matjord.</p>	<p><b>Hvordan følger planforslaget opp føringene?</b></p> <p>Planområdet er tatt i bruk til boligområder. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet.</p>
<p><b>6. Næringsutvikling</b></p>	Ikke relevant for denne detaljreguleringen.
<p><b>7. Masseforvaltning</b></p> <p>Kommunen skal gjennom reguleringsplaner:</p> <p>a. sikre at ressursene forvaltes i regionalt, langsiktig og bærekraftig perspektiv</p> <p>d. sikre at overskuddsmasser gjenbrukes på en mest mulig miljøvennlig måte</p>	<p><b>Hvordan følger planforslaget opp føringene?</b></p> <p>Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.</p>
<p><b>8. Fritidsbebyggelse</b></p>	Ikke relevant for denne detaljreguleringen.
<p><b>9. Rekkefølgebestemmelser</b></p> <p>Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner skal brukes for å styre arealutviklingen, etablere sosial og teknisk infrastruktur, og kvaliteter på byrom og bomiljø.</p>	<p><b>Hvordan følger planforslaget opp føringene?</b></p> <p>Planen inneholder rekkefølgekrav som sikrer gode boforhold, uteoppholdsarealer, tilgang for gang- og sykkel, med mer. Det knyttes rekkefølgekrav til at planområdet skal hensynta, og ikke vanskeliggjøre gjennomføringen av vedtatte planer for gang- og sykkelvei i Arnegårdsbakken, og skal knyttes på nytt kryss på Osloveien når dette står ferdig.</p>

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligbebyggelse. I utkast til ny [arealplan](#), fremmet til politisk behandling 14.06.2023, er området foreslått videreført til boligbebyggelse.



Figur 2: Planområdet vist i gjeldende kommuneplan, vedtatt 05.09.2019.

#### **Juridiske forhold:**

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning jf. gjeldende delegeringsreglement.

#### Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det er registrert kanadagullris innenfor planområdet. Kanadagullris er en uønsket art i norsk arts mangfold, og skal fjernes som del av planarbeidet.

#### Jordlova

Planforslaget medfører ingen disponering av dyrka mark. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet.

#### **Økonomiske forhold:**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

##### Byggeplanene

Kommunedirektøren mener planområdet ligger i et sentralt område i Hønefoss sør, og er et godt egnet område for fortetting. Planområdet i Arnegårdsbakken ligger nær butikker, skoler, barnehager, grøntområdet, kollektivtilbud, med mer. Det legges opp til tre-roms-leiligheter i ulike størrelser, som vil være attraktive for flere befolkningsgrupper. Det sikres tilstrekkelig uteoppholdsarealer og lekeplasser, også private uteoppholdsareal på balkong. Fremtidige beboere vil få god utsikt over Hønefoss, og gode solforhold gjennom dagen,

med ettermiddag- og kveldssol på balkong.

Planområdet har utfordringer med støyproblematikk, noe som er spesielt hensyntatt i planarbeidet. Balkongene mot Osloveien skal innglasseres, og det legges opp til ytterligere støyreducerende tiltak for å sikre god bokvalitet for fremtidige beboere. Alle leiligheter sikres soverom mot stille side i sør. Grunnet støyproblematikken vil uteområdene etableres i bakkant av bebyggelsen, uten direkte utsyn fra balkonger. Bebyggelsen vil derfor etableres med svalgangsløsning som muliggjør bruk for opphold, tilgang til formiddagssol, og direkte utsyn til uteoppholdsarealene og lekeplassen.

Nærhet til Osloveien gjør at bebyggelsen vil få høy eksponering, og det vil settes krav til høy arkitektonisk utforming, som sikres gjennom bestemmelsene, og behandling i byggesak.

Kommunedirektøren mener planforslaget er grundig utarbeidet, og at kommunens, naboer, og myndigheters tilbakemeldinger fra varsel om oppstart er ivaretatt i planarbeidet.



Figur 3: Bebyggelsen sett fra Osloveien. Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen. Ytterligere illustrasjoner finnes i planbeskrivelsen, og i vedlegg 8.



Figur 4: Bebyggelsen sett fra Arnegårdsbakken. Illustrasjon hentet fra planbeskrivelsen. Ytterligere illustrasjoner finnes i planbeskrivelsen, og i vedlegg 8.

### Innkommne uttalelser

Uttalelsene fra naboer og offentlige myndigheter omfatter i hovedsak tre temaer: økt trafikk, støy, og tilpassing til vedtatte, offentlige reguleringsplaner. Disse temaene har vært sentrale

i planarbeidet, og hensyntatt i planforslaget. Det er lagt opp til en restriktiv parkeringsdekning, og lett tilgjengelig sykkelparkering under tak, og nær inngang. Leilighetene er utformet i tråd med føringene i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det sikres gjennom bestemmelser at overordnede myndigheter skal gi godkjenning til prosjektert utbygging før igangsettingstillatelse kan gis.

### Støy



Planområdet ligger støyutsatt til mot trafikken i Osloveien, og dette har vært et tema gjennom planprosessen, og ble også kommentert av overordnede myndigheter. Kommunedirektøren planforslaget, og leilighetene er utformet med hensyn til støyproblematikken i Osloveien, og alle leiligheter vil ha soverom mot stille side, i tråd med retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Videre tiltak for å oppnå anbefalte støynivåer innendørs gjøres rede for i bestemmelsene, og dokumenteres i byggesøknaden. Det legges opp til en svalgangsløsning på den siden av bygget som har naturlig stille side. Gjennom bestemmelsene sikres det at skal etableres en svalgangsløsning som muliggjør bruk utover kun ferdsel. Dette kan være ekstra bred svalgang med plass til bord og stoler, eller en større utvidelse på midtpartiet, der det kan plasseres sittegrupper. Konkret utforming vises i byggesøknad.

#### Infrastruktur

Planområdet knyttes på offentlig vann- og avløp gjennom utbyggingsavtale med kommunen. Det er avsatt tilstrekkelig arealer til tilknytting. Det legges opp til en overvannshåndtering med fordrøyning på egen eiendom, med påslipp til offentlig overvannsledning innenfor det som tillates i Ringerike kommunes overvannsveileder.

Tilstrekkelig gang- og sykkelvei forbi planområdet utarbeides gjennom Statens vegvesens reguleringsplan 454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, vedtatt 04.02.2021, men ikke ennå igangsatt. Reguleringsplanen for Arnegårdsbakken opparbeides og tilpasses vedtatt reguleringsplan for 454.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, tilknytting gjennomføres.

#### Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Lekeplass for boenhetene vil etableres sør for bebyggelsen, mest mulig skjermet for støy fra trafikk i Osloveien. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med prinsippene i utomhusplanen som utarbeides ved søknad om igangsettelse. Det legges inn bestemmelser om at

lekeplass- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeid før midlertidig brukstillatelse kan gis, senest ved inngangen til juli påfølgende sesong om arbeidet med boligene ferdigstilles vinterstid. Utomhusplanen skal også vise hvordan det legges opp til uteoppholdsarealer utenom det som er knyttet til lek. Dette innebærer møteplasser, sittebenker, sykkelparkering, beplantning, med mer.

Lekearealene vil også være attraktive for barn som bor i nærheten. Det anses å være liten til ingen interesse for bruk av området slik det fremstår i dag.

#### Naturmangfold og grøntstruktur

I planarbeidet legges det opp til at planten kanadagullris som er registrert innenfor planområdet fjernes. Stedstypisk vegetasjon som ikke påvirkes av tiltaket skal bevares, dette sikres gjennom bestemmelser. Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak oppdages arter som står på rød- eller svart liste, skal Statsforvalter og kommunen varsles. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter skal unngås.

Kommunedirektøren anser de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven som oppfylt.

#### Konsekvensutredning og ROS-analyse

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Forslaget er utredet med hensyn til støy, geoteknikk, trafikk, og vann-, avløp-, og overvannsløsninger. Det er gjort tappetest for brannvann. Det er utarbeidet en ROS-analyse, som viser til trafikkulykker som mulige, uønskede hendelser som kan oppstå. For å minimere risikoen for ulykker under anleggsfasen, skal det leves en teknisk plan som viser riggområder, og kjøremønstre for anleggstrafikk. Planen skal godkjennes av kommunen.

Langs veien i Arnegårdsbakken finnes det i dag et fortau i retning Hvervenkastet og ned mot Eikli. Herfra er finnes det gode løsninger for myke trafikanter. Strekningen mellom disse punktene, fordi Arnegårdsbakken, vil utbedres gjennom vedtatt reguleringsplan 454, kommentert ved tidligere anledninger.

Kommunedirektøren vurderer risikoen for trafikkulykker, og andre, mulige, uønskede hendelser som akseptabel.

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

### Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til at det fortettes med blokkbebyggelse innenfor det aktuelle området i Hønefoss sør. Planforslaget vil føre til nye, moderne, sentrumsnære leiligheter i Hønefoss. Det avsettes tilstrekkelig areal for lek og uteopphold, som vil bli liggende i ly for støy, og med gode solforhold. Boenhetenes beliggenhet gir utsikt over Eikli og Hønefoss, med kort avstand til butikker, skoler, bysentrum, natur, med mer. Det anses som sannsynlig at blokkbebyggelse innenfor område vil gi redusert utsikt, og muligens solforhold, for enkelte nabobygg langs Arnegårdsbakken, i forhold til dagens situasjon.

Planområdet ligger støyutsatt til mot trafikken i Osloveien, og dette har vært et tema gjennom planprosessen, og ble også kommentert av overordnede myndigheter. Kommunedirektøren mener planforslaget tilstrekkelig hensyntar denne problemstillingen, og det sikres gjennom planen at boligene utformes i tråd med veilederen, T-1442.

Boligene vil bli godt synlig for de som reiser langs Osloveien, og vil være blant det første man ser når man ankommer Hønefoss fra sørsiden av byen. Det er derfor viktig at byggene etableres med høy arkitektonisk utforming.

Kommunedirektøren mener planforslaget hensyntar kommunens, naboers og overordnede myndigheters tilbakemeldinger på en tilstrekkelig måte, er i tråd med nasjonale-, regionale-, og nasjonale forventninger til boligutbygging og fremtidsriktig arealplanlegging, og vil være en positiv tilføring til området. Kommunedirektøren anser utfordringene ved å bygge ut i planområdet som tilstrekkelig utredet og hensyntatt i planforslag, og ser heller ingen kontroversielle forhold med planforslaget og den foreslåtte utbyggingen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen  
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær  
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche  
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland  
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

### **Vedlegg:**

Planbestemmelser Arnegårdsbakken  
Plankart Arnegårdsbakken  
Planbeskrivelse Arnegårdsbakken  
1 - Trafikknotat  
2 - Støyrapport  
2a - Avklaring støy  
3 - Geoteknisk notat  
4 - Vann-, avløp- og overvannsplan

- 5 - ROS analyse og skjema
- 6 - Oppsummering av merknader
- 7 - Alle innspill, samlet
- 8 - Illustrasjoner
- 9 - Tappe-test
- 10 - Avtale naboer
- 11 - Korrespondanse med Viken fylkeskommune
- 12 - Oppstartsmøtereferat
- 13 - Varselbrev ved oppstart
- 14 - Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte
- 15 - Notat med tilbakemelding på e-post fra kommunen datert 28.06.23