



Arkiv: PLANID-482,
PLANNAVN-
Kvernbergbakken,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
44/19
Journalpostnr.: 21/721-61
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 10.01.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
04/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	29.01.2024
05/24	Formannskapetets Strategi og plan	07.02.2024
12/24	Kommunestyret	22.02.2024

482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken - 2. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 07.02.2024 - 05/24

Kommunedirektørens innstilling:

1. 482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 17 – Lia ved Arnegård, vedtaksdato 27.05.1955, 17-03 – Lia ved Arnegård, vedtaksdato 30.10.2006 og 454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 17 – Lia ved Arnegård, vedtaksdato 27.05.1955, 17-03 – Lia ved Arnegård, vedtaksdato 30.10.2006 og 454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Lave Eiendom v/Sindre Lafton

Fagkyndig: MjøsPlan AS v/Gaute Fitje Sleire

Sammendrag:

Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for nye boliger i Hønefoss. Det planlegges for inntil 32 nye boenheter i form av leiligheter. Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, sak 68/23, og i Formannskapetets Strategi og plan 22.08.2023, [sak 48/23](#). Formannskapetets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

I etterkant av 1. gangsbehandling er det gjennomført endringer i bestemmelser og plankart, på bakgrunn av uttalelser fra offentlige myndigheter og naboer. Planbeskrivelsen er oppdatert med nye utsnitt fra endret plankart, ellers ingen endringer. Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Kommunedirektøren er positiv til at det reguleres ny bebyggelse, med høyere utnyttelse innenfor planområdet. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til butikker, skoler, barnehager, grøntområdet, kollektivtilbud, med mer. Fortetting i slike områder er i tråd kommunens overordnede mål for samfunnsutvikling.

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt bearbeidet, og mener at uttalelsene fra naboer og overordnede myndigheter er tilstrekkelig svart ut.

Formannskapetets Strategi og plan 07.02.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FS2- 05/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. 482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken vedtas.
2. De deler av reguleringsplan **17 – Lia ved Arnegård**, vedtaksdato 27.05.1955, **17-03 – Lia ved Arnegård**, vedtaksdato 30.10.2006 og **454 – E16-Fv290 Hønefoss – Sykehuset**, vedtaksdato 04.02.2021, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 29.01.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 04/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. 482 Detaljregulering for Arnegårdsbakken vedtas.

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

Bakgrunn:

Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for nye boliger i Hønefoss. Det planlegges for inntil 32 nye boenheter i form av leiligheter. Bebyggelsen skal oppføres som blokkbebyggelse. Planområdet skal ha parkering i kjeller, og uteområder i bakkant av byggene, for å bøte på støyen fra trafikken i Osloveien. På baksiden av bygget tillates det etablert svalganger med mulighet for møblering og privat bruk. Svalganger tillattes på denne bebyggelsen, da den sikrer et støyfritt uteoppholdsareal uten bruk av innglassede balkonger, samt at det gir utsikt over uteoppholdsarealer og lekeplass. Svalgangene vil være i retning sør-øst, og beboerne i bygget vil ha tilgang til solrike uteoppholdsarealer gjennom hele dagen.



Figur 1: Planområdet beliggenhet.

Ytterligere informasjon om bakgrunnen for planforslaget, finnes i [saksframlegget](#) til 1.gangsbehandling

Endringene som er gjort i planen etter 1.gangsbehandling er beskrevet under.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 14.08.2023, sak 68/23, og i Formannskapetets Strategi og plan 22.08.2023, [sak 48/23](#). Formannskapetets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser

- Planbeskrivelse
- Saksprotokoll fra førstegangsbehandling
- Varslingsbrev om høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan
- Oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn
- Trafikknotat
- Støyrapport med tilhørende avklaringsnotat
- Geologisk notat
- Plan for vann, avløp, og overvann
- ROS-analyse
- Illustrasjoner av bebyggelse og uteområder
- Tappte-test for brannvann
- Avtale med naboer om inkludering i reguleringsplan

Beskrivelse av planforslaget fremgår av planbeskrivelsens kapittel 7. Konsekvensene av planforslaget fremgår av planbeskrivelsens kapittel 9. Se også link til [saksframlegget](#) for 1. gangsbehandling for kommunedirektørens vurdering av planforslaget.

Endringer etter 1.gangsbehandling

I etterkant av 1. gangsbehandling er det gjennomført endringer i bestemmelser og plankart, på bakgrunn av uttalelser fra offentlige myndigheter og naboer.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget.

De viktigste endringer gjort i plankart er:

- Naboeiendom gnr/bnr 44/12 sin parkering, gjesteparkering og søppelhåndtering er avsatt som formål i plankartet.
- Maks kotehøyde for bebyggelse er lagt inn.
- Det er lagt inn byggegrenser mot naboeiendommer.
- Areal o_AVG7 er justert slik at det samsvarer med planen Viken (nå Buskerud) Fylkeskommunes plan om gang- og sykkelvei langs Osloveien.

De viktigste endringer gjort i bestemmelser er:

- Endringer i utformingen og oppsett
 - Flere punkter er flyttet fra kapittel om rekkefølgebestemmelser til kapittel om dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.
- Krav om godkjenning at prosjektet ikke vanskeliggjør utbygging av gang- og fortau langs Osloveien endres fra Statens vegvesen til Buskerud Fylkeskommune
- Det er lagt inn ytterligere krav til utforming og estetikk for bebyggelsen i bestemmelsen 5.1.4.
- Bestemmelser for hensynssone støy 7.1 og 7.2 er presisert og utdypet

Planbeskrivelsen er oppdatert med nye utsnitt fra endret plankart, ellers ingen endringer.

Endringene er gjennomført av Ringerike kommune, og godkjent av forslagsstiller.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 31.08.2023 – 21.10.2023. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere med flere til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 4. Uttalelsene er vedlagt i sin helhet i vedlegg 5. Uttalelsen fra Arnegårdsbakken boligsameie gjaldt deres eiendom og mangel på formål for parkering og avfall i plankartet. Uttalelser fra offentlige myndigheter gjaldt primært endringer og presiseringer tilknyttet bestemmelsene.

Planforslaget er videre sendt til uttalelse til barnerepresentanten for egen uttalelse ut fra

hensynet til barn og unge i plansaker. Barnerepresentanten har uttalt følgende:

Planen er en boligplan, med 32 leiligheter i blokkbebyggelse.

Det er avsatt uteoppholdsarealer og lekearealer på minimum 25 m² per boenhet på bakkeplan til lek og opphold. Planbestemmelsens 5.1.6 viser til ytterligere krav til ute- og lekeområder. Lekeområdet er ikke angitt som eget formål på plankartet, men vil bli liggende innenfor det gule området, sør-øst for bygget, og i ly for støy fra Osloveien. Det er i støyrapporten vurdert at uteoppholdsarealet vil oppfylle støykravene i T-1442. Balkonger og utsikter på dette bygget vil være mot Osloveien og vestover, derfor støyutsatt, krav til innglassing. Det tillattes, og planlegges derfor, at bygget etableres med svalganger mot baksiden med muligheten for møblering og privat bruk.

Svalganger tillates her for å sikre en "sammenheng" mellom bygg og uteoppholdsarealer, og gir foreldre muligheten til å følge med på lekearealer. Det vises til solstudiet i planbeskrivelsens kap. 7.4, som viser at lekeplassen for gode solopphold på sommerstid, og også sol på dagtid ved jevndøgn.

Barnerepresentanten er enig i at lekeplassens sentrale plassering i nabolaget for øvrig, i nærhet og med utsyn fra mange av boenhetene i området vil kunne bidra til at lekeplassen også vil oppleves tilgjengelig for andre barn i nabolaget.

Barnerepresentanten påpeker viktigheten at avsatt uteoppholdsarealer og lekearealer på minimum 25 m² per boenhet på bakkeplan til lek og opphold opprettholdes.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

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.

Forholdet til overordnede planer

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.

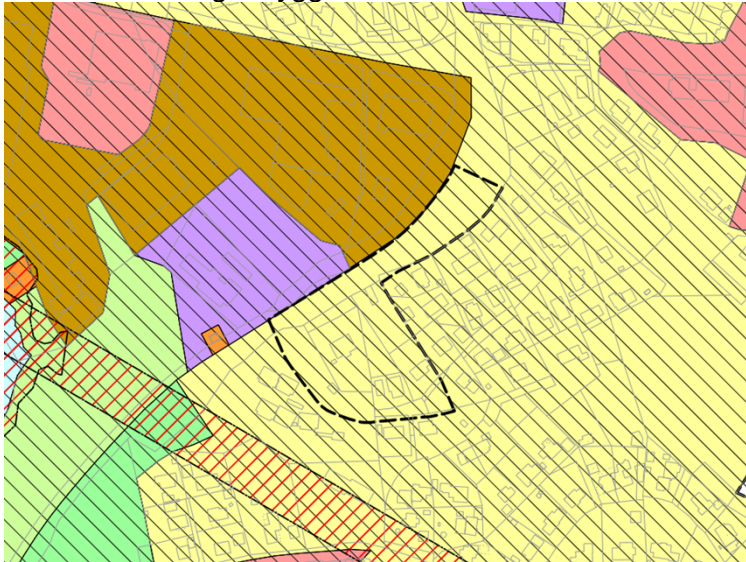
Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
1. Kompakt by og stedsutvikling Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut naturområdet og dyrka mark, redusere transportbehov, klimagassutslipp og kø.	 Planområdet ligger i et etablert boligområde, innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss, og nær skole, sykehus, butikker og naturområder i Hønefoss sør. Det legges opp til en høyere utnyttelse

<p>2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene</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>3. Boligbebyggelse</p> <p>Sentrumssonene og soner for langsiktig vekst skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelse.</p>	<p>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>4. Tilretteleggelse for gående og syklende</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>Det ble, i 2021, vedtatt en reguleringsplan for opprustning av gang- og sykkelvei langs Osloveien og Arnegårdsbakken. Planforslaget legger opp til god parkeringsdekning for sykkel, som etableres under tak og nær innganger for å oppfordre til mest mulig bruk.</p>
<p>5. Jordvern</p> <p>Ringerike kommune tar vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og har en nullvisjon for nedbygging av matjord.</p>	<p>Planområdet er tatt i bruk til boligområder. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet.</p>
<p>6. Næringsutvikling</p>	<p>Ikke relevant.</p>
<p>7. Masseforvaltning</p> <p>Kommunen skal gjennom reguleringsplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. sikre at ressursene forvaltes i regionalt, langsiktig og bærekraftig perspektiv d. sikre at overskuddsmasser gjenbrukes på en mest mulig miljøvennlig måte 	<p>Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.</p>
<p>8. Fritidsbebyggelse</p>	<p>Ikke relevant.</p>
<p>9. Rekkefølgebestemmelser</p> <p>Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner skal brukes for å styre arealutviklingen, etablere sosial og teknisk infrastruktur, og kvaliteter på byrom og bomiljø.</p>	<p>Planen inneholder rekkefølgekrav som sikrer gode boforhold, uteoppholdsarealer, tilgang for gang- og sykkel, med mer. Det knyttes rekkefølgekrav til at planområdet skal</p>

	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.
--	---

Kommuneplanens arealdel

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:

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapetets Strategi og plan i tråd med 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 ikke registrert viktige naturtyper eller sårbare arter innenfor planområdet ifølge Miljødirektoratets naturbasekart, eller i artsdatabanken. Det er registrert den uønskede planten kanadagullris innenfor planområdet, som skal fjernes ved utbygging.

Reguleringsbestemmelsene punkt 3.9 viser til at kommunen og fylkesmannen skal varsles dersom man oppdager rød- eller svartelistede arter ved igangsetting av tiltak.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen kostnader for Ringerike kommune.

Utbyggingen vil kunne gi kostnader for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

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

Kommunedirektørens vurdering:

Uttalelser til planforslaget

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg 4. Ringerike kommune mottok ingen uttalelser som medførte betydelige endringer i planarbeidet.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til at det reguleres ny bebyggelse, med høyere utnyttelse innenfor planområdet. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til butikker, skoler, barnehager, grøntområdet, kollektivtilbud med mer. Fortetting i slike områder er i tråd kommunens overordnede mål for samfunnsutvikling.

Bebyggelsen vil få høy eksponering, og kommunedirektøren informerte i saksframlegget til førstegangsbehandling om at det i større grad vil bli stilt krav til estetikk og utforming av bebyggelsen som skal etableres. Kommunedirektøren mener de bestemmelsene som er foreslått ivaretar hensynet til estetikk i planleggingen, uten at de påvirker planens gjennomførbarhet.

Bebyggelse langs den trafikkerte Osloveien vil være støyutsatt. Det stilles derfor krav til blant annet gjennomgående leiligheter, innglassede balkonger, og at uteoppholdsarealene skal etableres sør-øst på eiendommen, i le for støyen fra biltrafikken.

Kommunedirektøren mener reguleringsplanen hensyntar og sikrer at støyutfordringene og bokvalitet ivaretas gjennom bestemmelser og dokumentasjonskrav til fremtidige søknader.

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt bearbeidet, og mener at uttalelsene fra naboer og overordnede myndigheter er tilstrekkelig svart ut og hensyntatt i det reviderte planarbeidet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Ringerike kommune, 10.01.2024

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær

Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche

Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas

Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

- 1 - Plankart for Arnegårdsbakken
- 2 - Planbestemmelser for Arnegårdsbakken
- 3 - Planbeskrivelse for Arnegårdsbakken
- 4 - Oppsummering og kommentarer til uttalelser ved offentlig høring og ettersyn
- 5 - Uttalelser til høring og offentlig ettersyn, samlet
- 6 - Varslingsbrev for høring og offentlig ettersyn av Arnegårdsbakken
- 7 - Møteprotokoll Arnegårdsbakken - 1. gangsbehandling
- 8 - Trafikknotat
- 9 - Støyrapport
- 9a - Avklaring støy
- 10 - Geoteknisk notat
- 11 - Vann-, avløp- og overvannsplan
- 12 - ROS analyse og skjema
- 13 - Illustrasjoner
- 14 - Tappe-test
- 15 - Avtale naboer
- 16 - Korrespondanse med Viken fylkeskommune
- 17 - Oppstartsmøtereferat

18 - Varselbrev ved oppstart

19 - Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte