



Eiendomsforvaltning

Bareeiendom As
Gomnesveien 36
3530 Røyse

Deres ref.:

Vår ref.:
23/17 - 112

Dato:
07.06.2023

**Kvittering - Nabovarsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Eikli Park 506
Ringerike kommune er nabo gnr/bnr 3051/1**

Vi viser til nabovarsel mottatt 24.05.2023. Nabovarslet gjelder oppstart av reguleringsplanarbeid Eikli Park 506.

Vi har følgende merknader til tiltaket:

Vi ber om at det sendes inn en overvannsplan.

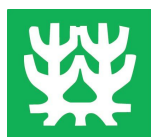
Har dere spørsmål?

Har dere spørsmål ber vi om at dere sender e-post til postmottak@ringerike.kommune.no
Merk henvendelsen med saksnummer 23/17-112.

Med hilsen

Marianne Hallingby
grunnforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Naturvernforbundet i Buskerud

Lokallag for Hole og Ringerike

INNSPILL TIL DETALJREGULERING EIKLI PARK - VARSEL OM OPPSTART

Naturvernforbundet Hole og Ringerike har følgende innspill til oppstart av detaljregulering for Eikli Park.

Det støttes at planområdet utvides til å inkludere arealet langs elva. Storelva er en viktig ressurs i Hønefoss og fremtidig utbygging må ikke forverre situasjonen i, eller langs elva, men heller brukes som en mulighet til å styrke det biologiske mangfoldet. Elva kan bli et viktig rekreasjonsareal for fremtidige beboere, særlig med utvikling av Elvelangs. Storelva som rekreasjonsareal vil styrkes ved at kantsonen opparbeides på en helhetlig måte som hensyntar livet i elva og i kantsonen.

I henhold til mål 4.1.3 i gjeldende samfunnsdel må strandsonen og kantvegetasjon mot vann og vassdrag sikres i planarbeidet.

For å sikre at det ikke slippes forurenset overvann til elva må det følge beregninger og overvannsplan med planforslaget.

Ole Alexander Heen

Vår dato: 20.06.2023

Vår ref.: 202308987-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 506 Eikli Park

Saksbehandler: Heidi Mathea

Henriksen/ 22959759/hmh@nve.no

NVEs innspill til varsel om oppstart - Reguleringsplan for 506 Eikli Park - Ringerike kommune

Vi viser til oversendelse datert 26.05.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Eikli Park. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boliger sentralt på Eikli mellom Gigstads vei og Dronning Åstads gate.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Planområdet ligger ned mot Storelva og vassdragsrelatert fare som flom, erosjon og skred må vurderes og tas hensyn til i planarbeidet.

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggt teknisk forskrift, TEK17.

På reguleringsplannivået skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom selve planløsningen og bruk av virkemidler som arealformål, hensynssoner og reguleringsbestemmelser (pbl. §§ 12-5, 11-8, 12-6 og 12-7). Vi viser også til [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no](#), punkt 2.11.1,



hvor det står at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad».

I følge KMDs (nå KDD) reguleringsplanveileder skal faresoner alltid vises med hensynssone i reguleringsplan. Til hensynssoner skal det i nødvendig grad gis bestemmelser som avgrenser eller setter vilkår for arealbruken. Dette er omtalt nærmere i [NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#).

Vi viser til våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vårt innspill bygges opp etter denne kartbaserte veilederen.

Sikkerhet mot skade fra overvann

Trinn 3 i den kartbaserte veilederen gir råd om overvannshåndtering. For dette aktuelle planområdet er det kort vei til en stor resipient, så vårt råd vil være å planlegge for gode flomveier fra planområdet og ned til elva. Det vil være særlig viktig å se til at vannveiene ikke medfører erosjon og skredhendelser i løsmassene i elvekanten. Vi viser ellers til vår [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?](#) som gir mer råd og veiledning knyttet til dette.

Sikkerhet mot flom

Ifølge flomsonekart for Hønefoss er planområdet utsatt for en flom med gjentakstintervall på 1/200. Se trinn 5 i kartbasert veileder. I Byggteknisk forskrift (TEK17) er det gitt krav til sikkerhet mot flom. Som en del av det videre planarbeidet må det utredes og vurderes hvordan sikkerhet mot flom skal ivaretas. NVE har laget [NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#). Denne viser hvordan fare for flom skal utredes og sikkerheten ivaretas i planen. Områder utsatt for flom må vises som hensynssone jf. pbl § 12-6 i plankartet og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten.

Erosjon langs vassdrag er også en fare som må vurderes i områder langs elver med løsmasser. Se trinn 7 for veiledning knyttet til dette temaet.

Sikkerhet mot skred

For å avklare fare kvikkleireskred nærmere viser vi til vår [Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Her er det en prosedyre for å vurdere terrengkriterier og videre veiledning dersom geoteknisk firma må inn for å gjøre grunnundersøkelser og faresonevurderinger. I den kartbaserte veilederen er det trinnene 12, 13 og 14 som er aktuelle.

Dersom sikkerheten mot kvikkleireskred ikke er god nok jf. TEK17 § 7-3 med veiledning, må det vises i planen hvordan sikkerheten skal ivaretas. Dersom det er behov for tiltak



som berører elvekanten eller elva må det vurderes hvilke virkninger dette vil ha for allmenne interesser knyttet til vassdraget.

Dersom det konkluderes med at det er områder som er skredutsatt, må faresonen avmerkes på kartet som hensynssone jf. pbl § 12-6, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

Som en del av planarbeidet må det også vurderes om skred utenfor planområdet kan ramme området. Det er flere kjente kvikkleiresoner i området langs Storelva og flere av disse har et eventuelt utløpsområde ned mot elva og mot planområdet. Skråningene på andre siden av elva er også stedvis svært bratte. Her kan det gå skred som kan medføre fare for planområdet, enten direkte eller som følge av at skredet går i elva og det kan bli en bølge som kan gjøre skade på planområdet. Dette er også forhold som må avklares i planarbeidet. Se trinn 9 og 10 i kartbasert veileder for mer informasjon.

Nærhet til vassdrag og hensyn til vassdragsmiljøet

Elveos og randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg er vassdragsnaturen viktig i friluftssammenheng. I planen bør det gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag.

Eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og i selve vannstrengen må beskrives nærmere, som grunnlag for en eventuell vurdering etter vannressursloven. Tiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser kan være konsesjonspliktige etter vannressursloven. Se trinn 15 i den kartbaserte veilederen for mer informasjon.

Innmelding av nye kartlagte områder

NVE ønsker å få bedre oversikt over områder som er kartlagt for fare, og har opprettet en løsning for [innmelding av rapporter på vår nettside](#). Vi ønsker at kommunene sender rapporter og farekart for skredfare i bratt terreng, flomfare og fare for kvikkleireskred. Informasjonen som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas.

Vi ber også kommunene om å sende inn geotekniske rapporter til NADAG (nasjonal database for grunnundersøkelser), jf. brev fra NVE til kommunene datert 27.11.2019.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.



NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Ole Alexander Heen

Kopimottakere:

RINGERIKE KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Fra: DNT Ringerike <ringerike@dnt.no>
Sendt: onsdag 21. juni 2023 12:49
Til: ole@bareeiendom.no
Kopi: postmottak
Emne: 506 Eikli Park - frist 28. juni - Uttalelse fra DNT Ringerike
Vedlegg: 2023-05-24 - 32a-oppstart---brev-til-offentlige organer, private organisasjoner og inst..pdf

Hei,

Vi har lest gjennom varselbrev om oppstart av arbeid med reguleringsplan i Ringerike kommune - 506 Eikli Park.

Vi har hatt dette til behandling i vårt styremøte pr. 12. juni.

DNT Ringerike foreslår at det reguleres inn «Elvelangs» (gang/sykkelvei) langs elva, og avsettes et tilstrekkelig vegetasjonsbelte som skjerming mot kjørevei og bebyggelse.

Mvh. Ellen Næsje
DNT Ringerike
95240607



BareEiendom AS
Gomnesveien 36
3530 RØYSE

Deres ref:
Vår ref: 2023/116918
Dato: 22.06.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV ARBEIDER MED REGULERINGSPLAN - 506 EIKLI PARK

Viser til brev datert 26.05.2023 med tilhørende saksdokumenter – varsel om oppstart av detaljreguleringsplan Eikli Park.

Som høringsinstans i planarbeid har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planene ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd

Saksopplysninger

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med høyere utnyttelse. Planinitiativet innebærer en endring i arealbruk fra næring til bolig.

Mattilsynets kommentar

Vi forutsetter at bebyggelsen skal kobles offentlig vann- og avløp i området. Kapasiteten i vannforsyningen må være kartlagt slik at det er avklart at det er nok vann til alle formål. Vedlikehold og utskiftning av ledningsnett for drikkevann bør vurderes ved gravearbeid i området, jf. nasjonale mål for vann og helse.

Vi ønsker å holdes orientert i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Astri Ham
avdelingssjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Mattilsynet
Avdeling Nordre Buskerud, Hadeland og
Valdres

Saksbehandler: Anita Klemensdottir
Tlf: 22400000
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

Postadresse:
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal
Telefaks: 23 21 68 01

www.mattilsynet.no

Kopi til

Ringerike kommune

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Postboks 123 Sentrum

Postboks 325

3502

1502

HØNEFOSS

MOSS

Ringerike kommune - Reguleringsplan - 506 Eikli Park - Kvartalet mellom Gigstads vei og Dronning Åstads gate - Varsel om oppstart

Det vises til brev datert 24.05.2023.

Kort om saken

Det varsles oppstart av planprosess for å legge til rette for etablering av boliger i Ringerike kommune, Hønefoss, sentralt på Eikli mellom Gigstads vei og Dronning Åstads gate.

Eiendommene er til sammen ca. 4,5 mål og i dag regulert og benyttet til næringsformål. Eiendommene må derfor omreguleres til boligformål før det kan bygges boliger. Det foreløpige planområdet på ca. 30 dekar.

Kommunale planer

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt 05.09.2019. Gigstads vei 13 og tilhørende kvartal er i gjeldende reguleringsplan og i gjeldende kommuneplan regulert og avsatt til næringsformål.

I utgangspunktet er planarbeidet i strid med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Ringerike kommune er i ferd med å utarbeide og vedta en ny arealdel for hele kommunen. Denne legges ut på offentlig høring i august. I forbindelse med planarbeidene er det foreslått at dette området skal transformeres til boligbebyggelse.

Dette er en prosess som vil ta svært lang tid fordi at eksisterende forretninger må flyttes ut av området og relokaliseres andre steder, blant annet på Hvervenmoen. Området som varsles nå er også relativt lite i forhold til kompleksiteten og areal som vil omfattes av en helhetlig transformasjon. Dersom intensjon fortsatt er å transformere dette området, vil det være mer korrekt å starte en områderegulering for et større geografisk område. Dermed har det vært mulig å ta et mer helhetlig grep i forhold til transformasjonen av området.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no

Internett: www.viken.no

Org.nr.: 921693230

Gode boligområder

Når det legges opp til høy utnyttelse slik det gjøres i dette tilfellet med ca. 29 rekkehus og 6 selv bygger tomter, samt tomannsboliger er det viktig at det legges opp til kvalitet i alle faser av prosjektet fra utarbeidelse av reguleringsplanen, opparbeiding av uteareal som lekeplass, lokalisering av parkeringsplass. Vi vil henvise til Husbankens veileder gode boligområder hvor det kommer fram en rekke eksempler på god bolig planlegging. Denne veilederen er ikke oppdatert, men uansett så vil prinsippene være akkurat det samme i dag som den gang veilederen ble utarbeidet. Veilederen inneholder en rekke eksempler på god bolig planlegging fra villabebyggelse, tett/lav til mer konsentrert bebyggelse.

I forbindelse med god bolig planlegging er først og fremst tre mål som er viktige:

- Bolig skal ha en god kvalitet å være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres.
- Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlige nybygging, god utbedring og god forvaltning av boligmassen.
- Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger, lekemuligheter og gode trafikkforhold.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare, er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Arkeologi

Vi har ikke opplysninger i våre arkiver om automatisk fredete kulturminner i planområdet. Området er i stor grad allerede utbygd og vi forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. Vi har derfor ikke merknader til planarbeidet. Vi minner likevel om varslingsplikten jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd og ber om at følgende tekst tas med i planens reguleringsbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Samferdsel

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boliger i 4-6 etasjer med parkeringskjeller i Gigstads vei 7 (gnr/bnr. 39/164) og Gigstads vei 13 (gnr/bnr. 39/92).

Planområdet har atkomst fra kommunal vei Gigstads vei og Dronning Åstas gate til fv. 290 Osloveien (USN-krysset).

Regulering av nye boliger medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. Det må utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som redegjør for trafikkgenerering til området og trafikk ut i kryss med fv. 290 Osloveien. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter må avklares.

Samferdsel i Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader til varsel om planoppstart, men vi forbeholder oss retten å komme med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn.

Bygningsvern og landskap

Viken fylkeskommune skal ivareta nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier. Vi kjenner ikke til slike kulturminneverdier fra nyere tid innenfor planområdet. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til varsel om planoppstart, men vi forbeholder oss retten til å komme med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn. Kommunen skal vurdere tiltakets virkning på lokale kulturminneverdier. Vi har tillit til at kommunen vurderer å sette krav til nye tiltak i området for å sikre god tilpasning til de bygde og naturgitte omgivelsene.

Vennlig hilsen

Terje Øverland Lønseth

Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland

Saksbehandler bygningsvern og landskap, Marte Fjeldvær

Saksbehandler samferdsel, Mai Rin Rue



Bare Eiendom

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Eikli park i Hønefoss - gbnr. 39/92 m.fl.

Vi viser til deres oversendelse datert 24. mai 2023.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger. Eiendommene hvor dette er aktuelt er til sammen på 4,5 daa og er regulert og benyttet til næringsformål i dag. Området må derfor omreguleres til boligformål før det kan bygges boliger. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til næring.

Det går frem av kunngjøringen at det er vurdert at det ikke er krav til KU, men at konsekvensene av en omgjøring fra næring til bolig vil bli særlig vurdert som en del av planarbeidet.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Med bakgrunn i at Ringerike kommune jobber med å rullere arealdelen, vil vi anbefale at strategiske grep med hensyn til videre boligutvikling i Hønefoss blir vurdert i forbindelse med dette arbeidet. Området er avsatt til næring i kommuneplanen, og en eventuell endring av dette bør tas på et overordna nivå.

Vi mener imidlertid det er bra at den planlagte omgjøringen fra næring til bolig skal ha et spesielt fokus i planarbeidet. Dette mener vi er helt nødvendig. I utgangspunktet mener vi det er uheldig å blande bolig med næringsarealer, med tanke på tungtrafikk, støy m.m. i næringsområdet og hensynet



til blant annet barn og unge. Det bør vurderes konkrete tiltak for å sikre et godt og trygt bomiljø. Dette må innarbeides i planen.

Når det gjelder arealene fra Gigstads vei og ned mot elva, legger vi til grunn at det ikke planlegges for boliger her og at området forblir åpent for allmenheten, og vi viser til føringene i kommuneplanen med byggeforbud langs vassdrag og nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av vassdrag med tilhørende vegetasjonsbelter. Hele dette området er også flomutsatt. Vi forventer derfor at dette arealet blir regulert inn i planen som en del av grøntstrukturen.

Generelt vil vi også påpeke følgende forhold som vi mener er viktige å ivareta som en del av planarbeidet:

Areal- og transport

Planområdet ligger rett sør for Hønefoss sentrum, og det er forholdsvis korte avstander til sentrum og togstasjonen. På bakgrunn av dette forventer vi at det legges opp til en høy arealutnyttelse og at det legges opp til bruk av andre transportformer enn privatbil og en restriktiv parkeringspolitikk. Det må legges spesielt vekt på trafikksikre adkomster for gående og syklende.

Støy

Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Langvarig eksponering for støy øker risikoen for søvnforstyrrelser og hjerte- og karsykdom. Tilstrekkelig og uforstyrret søvn er avgjørende for god fysisk og psykisk helse, og for lite søvn er forbundet med utvikling av en rekke sykdommer og helseplager.

Flest mulig av boenhetene bør derfor tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer.

I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier, må det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Støyrapporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten.

Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Barn og unges interesser

Ved planlegging for boliger må også de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Det må også redegjøres for trafikksikker skolevei. Vi forventer videre at det planlegges for at leke- og uteareal ikke får høyere støynivå enn anbefalte grenseverdier, og at det i reguleringsbestemmelsene settes krav til dette, i tillegg til trafikksikker atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Vi viser i denne sammenhengen også til Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#).



Klima- og energi

Vi vil oppfordre til å finne energi- og klimavennlige løsninger for bebyggelsen, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 g), herunder løsninger for å få ned energibruken og å utnytte fjernvarme og fornybare energikilder. Når det kommer til valg av byggemateriale vil vi anbefale bruk av tre fremfor stål og betong, som har et høyere utslipp av klimagasser (under forutsetning av at det ikke legges opp til gjenbruk). Vi ber om at det vurderes å legge til rette for ladestasjoner for elektriske kjøretøy.

Samfunnssikkerhet og overvannshåndtering

I forbindelse med planarbeidet må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. I den anledning vil vi vise til DSBs veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Planområdet ligger innenfor en sone med fare for flom. Dette må følges opp i tråd med gjeldende regelverk. Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) [kartbaserte veiledning for reguleringsplaner](#) i forbindelse med arbeidet. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom planbestemmelser i tråd med ovennevnte føringer.

Planområdet må også håndtere overvann og episoder med styrtregn. Føringerne i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng, slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et utemiljø med kvaliteter. Vi anbefaler [Miljødirektoratets veileder om klimatilpasning](#).

Grunnforurensning

Området har vært i bruk til næring og industrivirksomhet over lang tid. Det er derfor en mulighet for at området kan være grunnforurensset. Innenfor planområdet er det registrert et område som kan være forurensset. Det er derfor viktig at dette blir utredet og fulgt opp. Vi viser i den forbindelse til forurensningsforskriftens kapittel 2 - «Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider», som kommer til anvendelse ved terrenginngrep der det er mistanke om forurensset grunn. Kommunen er ansvarlig etter kapittel 2, og tiltakshaver har etter § 2-4 en utredningsplikt for tiltaket. Påvises grunnforurensning, må nødvendige tiltak settes i verk, jf. kapittel 2 i forurensningsforskriften.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegg for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.



Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ringerike kommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens Vegvesen
Viken fylkeskommune

Postboks 123 Sentrum
PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 220

3502	HØNEFOSS
0301	OSLO
2605	LILLEHAMMER
1702	SARPSBORG

Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

Tilgjengelighet

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med spesialbygde biler som komprimerer avfallet. Renovasjonsbilene kan komme opp i en maks totalvekt på 30 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler (L). Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å snu. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare vei som mulig, maks 10 m fra vei. Avfallsbeholdere skal stå lett tilgjengelige og plasseres i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårds plasser. Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

Nedgravde renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt.

Nedgravd renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer

brannsikkert, har færre tømmeponkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befarings, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere; helt nedgravd og delvis nedgravd. Helt nedgravd renovasjonsanlegg har bare innkastluken over bakken, mens resten av beholderen er gravd ned. Den andre løsningen, delvis nedgravd, har om lag 60-70 % av beholderen under bakken og resten over. I store og tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg. Et anlegg der beholderne til matavfall og glass- og metallemballasje er på 3 m³ og de resterende på 5 m³, er dette beregnet på ca 30-35 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. På grunn av innerbeholderens lengde, type helt nedgravd, må beholderen på 5 m³ plasseres fremst, altså nærmest renovasjonsbilen. Fra senter bil til bakerste beholder kan det maks være 5 m. Det er dog flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

Kapasitetsberegninger

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og dette er likt i alle våre 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 2. uke
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravd renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befarings etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av risikoen for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Fra: Gunnhild Løitegård <gunhild.loitegaard@gmail.com>
Sendt: tirsdag 27. juni 2023 18:32
Til: postmottak
Emne: Fwd: Vedr. varsel om oppstart av planarbeid - Eikli Park

----- Forwarded message -----

Fra: **Gunnhild Løitegård** <gunhild.loitegaard@gmail.com>
Date: tir. 27. jun. 2023, 18:22
Subject: Vedr. varsel om oppstart av planarbeid - Eikli Park
To: <adeline.arnesen@ringerike.kommune.no>

Som beboer i Sameiet Benterud, Gigstadsvei 43, er jeg opptatt av at det blir viktig med fortau i dette området.

Det blir nødvendig med fortau fra og forbi Dr.Åstasgt.22, Albjerk Bil til forbi Bilextra Dr.Åstasgt.16.
Fortau fra Gigstadsvei 24, Ford, opp til Dr.Åstasgt.

Det er også viktig med fotgjengeroverganger med markerte striper og skilting.

Og ikke minst 30km fartsgrense på disse gatene.
Det kan bli opptil nærmere 400 leiligheter i et lite område her.

Mvh
Gunhild Løitegård

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid

Plannavn: Eikli Park

Arealplanid: 506

Frist for innspill: 28.06.2023

Altinnreferanse: AR552879985



Svar fra mottatte parter:

Navn:

Heiberg Invest AS

Telefon:

+4792804904

Epost:

erik@norhed.no

Uttalelse

Innspill til planarbeidet - "506 Eikli Park" Eikliområdet består i dag av både boliger og næringseiendommer. Vår næringseiendom gnr/bnr 39/143 i Dronning Åstasgate 22 leies i dag ut til Albjerk Bil AS (tidligere Hamax Auto AS). Dette er distriktets største bilforretning, og bedriften har i overkant av 50 ansatte. Selv om området omreguleres til boligformål, er det viktig at eksisterende næringsvirksomhet fortsatt sikres utviklingsmuligheter. Et levende sentrum og et boligområde er avhengig av at det også finnes arbeidsplasser der, og et miljø som bidrar til aktivitet. Erfaringen flere tettsteder opplever, viser at det nettopp er kombinasjonen boligområde og næringsområde som skaper størst trivsel og stabilitet. Vi har i utgangspunktet intet imot at vår eiendom inkluderes i planområdet som det nå ønskes å omregulere, men det er viktig at følgende forhold ivaretas: Mulighet til endringer. Vår næringseiendom er i god, funksjonell stand, og den er utleid på lang leiekontrakt. Det vil likevel kunne bli behov for endringer/tilpassinger/om- eller påbygginger. En endret regulering må ikke båndlegge vår eiendom og hindre at slike tiltak kan gjennomføres i fremtiden. Strengere begrensninger kan bety store utfordringer for virksomhetens fremtid. Utnyttelsesgrad. Det forutsettes høy utnyttelsesgrad som resten av planområdet – 4 til 6 etasjer. Parkering. Bilforretningsdrift er svært plasskrevende. Albjerk Bil leier i dag plass til parkering for ansatte i Gigstads vei 13. Når en utbygging starter, vil denne muligheten forsvinne. Det er ønskelig å kunne kjøpe/leie/disponere området mot elven (del av planområdet) mellom dagens båtutsettingsplass og gnr/bnr 39/155. Vi er kjent med at dette området i fremtiden er planlagt benyttet til gangsti/Elvelangs, men det er i dag kun gjengrodd av kratt. Ved en enkel planering vil området være godt egnet som parkering for ansatte - i hvert fall frem til en evt. forlengelse av elvestien skal gjennomføres. Heiberg Invest A/S har investert betydelige beløp i byggene i Åstasgate de senere årene, og vi er opptatt av å legge forholdene til rette for moderne og fremtidsrettede arbeidsplasser på stedet. Vi er derfor avhengig av rammebetingelser som gjør dette mulig. Selv med den planlagte omreguleringen. Med vennlig hilsen Erik Heiberg Heiberg Invest AS

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_Heiberg Invest AS_20230627_225510.pdf
