



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 3305_506 Detaljregulering for EIKLI PARK

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 03.07.2025.
Kommentert av kommunedirektøren 12.11.2025

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
01	Ringerike kommune, Eiendomsforvaltning	07.06.2023
02	Naturvernforbundet i Buskerud, lokallag for Hole og Ringerike	07.06.2023
03	NVE	20.06.2023
04	NVE	28.02.2025
05	DNT Ringerike	21.06.2023
06	Mattilsynet	22.06.2023
07	Viken Fylkeskommune	27.06.2023
08	Buskerud Fylkeskommune	21.01.2025
09	Statsforvalteren i Oslo og Viken	28.06.2023
10	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	16.01.2025
11	HRA	28.06.2023
12	Gunnhild Løitegård, Gigstadvei 43	27.06.2023
13	Heiberg Invest AS	27.06.2023
14	Tronrud Eiendom	03.01.2025
15	Sameiet Benterudstranda 13	07.01.2025
16	Sameiet Benterudstranda 5	20.01.2025
17	Ringeriksfrukt - telefon	23.06.2023

Nr.	Oppsummering av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommune- direktørens kommentar
01	Ringerike kommune, Eiendomsforvaltningen - 07.06.2023 Vi ber om at det sendes inn en overvannsplan.	Håndtering av overvann og utarbeidelse av overvannsplan er vedlagt som en del av plandokumentene.	Kommunedirektøren bemerker seg at det er lagt til rette for overvannshåndtering i tråd med prinsippene i kommunens retningslinjer. Overvannstiltakene er dimensjonert til klimajustert 100-årsregn, i tråd med innspill.

02	Naturvernforbundet i Buskerud, Lokallag for Hole og Ringerike - 07.06.2023 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.	Det er ikke planlagt bebyggelse i arealet langs elva. Forslagsstiller er enige i at Storelva er en viktig ressurs i Hønefoss, og vei er positive til å se på muligheter for å styrke dette som et rekreasjonsareal for nåværende og fremtidige beboere. Forslagsstiller vil forholde seg til kravene i kommuneplanen både når det gjelder sikring av strandsoner og kantvegetasjon, samt håndtering av overvann. Dette er utredet og beskrevet som en del av plandokumentene.	Kommunedirektøren anser at innspillet er hensyntatt i utformingen av planforslaget. Planen åpner for å etablere flomvoll som ikke kommer i konflikt med kantvegetasjonen, og det skal etableres et offentlig tilgjengelig friareal som sikrer kontakten med elva. Kommunedirektøren bemerker seg at det er utarbeidet en plan for overvann i tråd med kommunens prinsipper, og at dette er sikret med bestemmelser.
03	NVE – 20.6.2023 Planområdet ligger ned mot Storelva og vassdragsrelatert fare som flom, erosjon og skred må vurderes og tas hensyn til i planarbeidet. <u>Sikkerhet mot skade fra overvann:</u> 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. <u>Sikkerhet mot flom:</u> 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	NVE har påpekt at planområdet ligger i flomutsatt sone (1/200) langs Storelva. Det er derfor gjennomført en vurdering av flom- og erosjonsfare, samt skredfare knyttet til kjente kvikkleiresoner i nærområdet. NVE sine veiledere er benyttet i utredningene. Det foreslås at laveste gulvnivå for bygg settes over beregnet 200-årsflomnivå, med sikkerhetsmargin i henhold til TEK17. Overvann ledes mot elva via planlagte flomveier med vegeterte skråninger for å redusere erosjonsrisiko. Det er tatt inn som bestemmelse at det skal monteres tilbakeslagsventiler på overvannskummer i området under kvote 69,2. Dette vil	Kommunedirektøren bemerker seg at det er lagt til å håndtere overvann tilsvarende 100-års intervall med klimapåslag 1.4. For nedbør ut over dette er det sikret trygg flomvei til godkjent resipient. Tiltaket er beskrevet i planbeskrivelsen og sikret med bestemmelser. Kommunedirektøren bemerker seg at det er foreslått å etablere en flomvoll inntil 200-årsflommen for denne delen av Eikli, utover det som kreves for å sikre planområdet. Flomvollen skal trekkes lengst mulig

	utredes og vurderes hvordan sikkerhet mot flom skal ivaretas. Erosjon langs vassdrag er også en fare som må vurderes i områder langs elver med løsmasser. <u>Sikkerhet mot skred</u> 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. <u>Nærhet til vassdrag og hensyn til vassdragsmiljøet</u> 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.	hindre at det kommer vann inn på eiendommene som følge av høy vannstand i elva. Det vil som følge av hevertprinsippet aldri stå høyere inne på eiendommene enn vannivå i elva. Hvis ikke det blir bygd flomvoll/terrengheving ville vannet / flommen fra elven bredd seg over disse arealene i en flomsituasjon. Regnvann / overvann må ved ny situasjon, som dagens, pumpes ut over flomvollen. Vi mener derfor at bygging av en høyere flomvoll med tilbakeslagsventiler på overvannssluk vil forbedre situasjonen for eksisterende eiendommer. Dvs. mindre sannsynlighet for flomskader. Det legges opp til å bevare naturlig vegetasjon i kantsonen mot elva, og det vil ikke utføres terrenginngrep i vannstrengen uten særskilt vurdering etter vannressursloven.	bort fra elva, og skal utformes i samråd med NVE. Det er vurdert at tiltakene er søknadspliktig etter vannressursloven. Flomvollen etableres på et nivå som er utredet både i forkant og etterkant av ekstremværet Hans. I utredningene ble det konkludert at tallene som ble lagt til grunn før Hans stemte godt med virkeligheten under flommen, og man har derfor stor tiltro til at tallene for 200-års flom også kan benyttes. Det legges på en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Kommunedirektøren bemerker seg at det gjennomført en vurdering av områdestabilitet som konkluderer med at planområdet ikke utgjør et potensielt løснеområde for områdeskred, og ligger utenfor utløpsområde til omkringliggende kvikkleiresoner. Flomvollen skal trekkes lengst mulig bort fra elva, og skal utformes i samråd med NVE. Det er vurdert at tiltakene er søknadspliktig etter vannressursloven.
04	NVE – 28.02.2025 Følgende innspill til utvidelsen av planområdet: <u>Sikkerhet mot flom</u>	Flom og skred er utredet iht. NVE sine veiledere, og dette er beskrevet i plandokumentene og rapporter vedlagt saksdokumentene.	

	Det må gjøre rede for hvordan flomvullen avsluttes mot flomsikkert terreng. Flomvullen som nå planlegges ligger kun ut mot vestre del av området. Storelva vil ved en 200 årsflom flømme inn over området også fra nordsiden. Det må gjøres tydelig rede for hvordan planområdet vil bli sikret mot vannmengder som kommer fra nord. Flomvullen må ikke anlegges ut i elven, og det kan ikke planlegges med utfylling av elven. Vi forutsetter at eksisterende kantsone blir ivaretatt. En flomvoll vil kunne påvirke avrenning av overvann fra området og ut til elven. Det må vises hvordan overvannshåndtering vil bli ivaretatt. Flomrapporten fra 2003 Flomrapport Hønefoss har et gammelt datagrunnlag. Det bør derfor gjøres en vurdering om beregningene som ligger til grunn for rapporten er gode nok. Vi anbefaler at det legges til et klimapåslag for å sikre mot fremtidige klimaendringer. Vi minner om at erosjon må utredes og ivaretas. <u>Sikkerhet mot kvikkleire</u> Vi gjør oppmerksom på at det er registrert en ny utløpsone for kvikkleireskred litt nord for planområdet. Kvikkleirerapporter for Ringerike kommune - NVE. Kvikkleiresonen 2846 Blomsgate ble oppdatert 14.12.2023. Deler av utløpsonen går inn på planområdet.	Flomvullen avsluttes mot flomsikkert terreng i nordvest der terrenget er hevet ifm. utbygging av Elveparken. Flom er utredet på nytt av Skrid AS og det medtatt klimapåslag. Flomnivå for både planområdet og oppstrøms for planområdet i nord er vurdert. Området nord for planområdet er målt inn med landmåler og laveste terrengterskel er på kote 69.35. 200 årsflom oppstrøms er beregnet til kote 69,28. Det trengs derfor ikke å gjøre noen tiltak å hindre vann inntrenging nordfra til planområdet. Flomvullen vil etableres i god avstand fra elven og eksisterende kantsone vil bli ivaretatt. NGI har utredet områdestabilitet. NGI konkluderer med at planområdet ikke er utsatt for områdeskred iht. krav i TEK17, ut fra metodikk beskrevet i NVEs kvikkleireveileder (NVE, 2020).	Flomvullen etableres på et nivå som er utredet både i forkant og etterkant av ekstremværet Hans. I utredningene ble det konkludert at tallene som ble lagt til grunn før Hans stemte godt med virkeligheten under flommen, og man har derfor stor tiltro til at tallene for 200-års flom også kan benyttes. Det legges på en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Flomvullen skal trekkes lengst mulig bort fra elva, og skal utformes i samråd med NVE. Det er vurdert at tiltakene er søknadspliktig etter vannressursloven. Kommunedirektøren bemerker seg at det gjennomført en vurdering av områdestabilitet som konkluderer med at planområdet ikke utgjør et potensielt løснеområde for områdeskred, og ligger utenfor utløpsområde til omkringliggende kvikkleiresoner.
05	DNT Ringerike 21.06.2023 De foreslår at det reguleres inn «Elvelangs» (gang/sykkelvei) langs elva, og avsettes et tilstrekkelig vegetasjonsbelte som skjerming mot kjørevei og bebyggelse.	Vi har tegnet inn forslag til forbedring av «Elvelangs» gjennom planområdet som en del av tiltaket terrengheving / flomsikring og utvikling av området ved båtutsettingsrampen.	Kommunedirektøren bemerker seg at flomvullen er trukket unna elva, og at dette er sikret gjennom bestemmelser for å ivareta kantsonen og vegetasjonsbeltet i best mulig grad.

06	Mattilsynet – 22.06.2023 De 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.	Ny bebyggelse er planlagt tilkoblet offentlig vann og avløp. Kapasitet er kartlagt og det er god kapasitet i området. Evt. utskiftninger av ledningsnett blir gjort av/sammen med Kommunen på ett senere tidspunkt.	Kommunedirektøren bemerker seg at det lagt inn bestemmelser om påkobling til kommunale anlegg for vann- og avløp, og at det sikres tilstrekkelig dokumentasjon på kapasitet.
07	Viken Fylkeskommune – 27.06.2023 I forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan 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 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. 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. Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" beskriver det er nødvendig. hvordan dette bør gjøres.	Eiendommene Gigstads vei 7 og 13 ligger i en naturlig forlengelse av det eksisterende boligområdet og forslagsstiller har fått klarsignal fra både og politikere og administrasjon skal gjennomføres uavhengige av kommunens arbeide med transformasjon av Eikli. Denne reguleringsplanen har pågått parallelt med, og har forholdt seg til arbeidet med kommuneplanen. Det er fremmet og besluttet politisk oppstart av planarbeidet for Eikli Park.. En transformasjon fra næring til bolig vil kunne ta lang tid da prosessen må tilpasse seg den enkelte eiendom både når det gjelder leiekontrakter, teknisk verdi mm. For GV 7/13 er dette tidspunktet nå da leiekontrakter er i slutfase. Vi anser det derfor som riktig at transformasjon skjer nå. Alternativet er at eiendommene utvikles videre til næringsformål som gjør at neste mulighet for transformasjon kan bli skjøvet langt frem i tid. Forslagsstiller planlegger for opp mot 70 leiligheter med varierte størrelser som skal være attraktive for beboere i	Kommunedirektøren informerer om at det ved politisk oppstart av planarbeidet for Eikli Park, 19.04.2023, sak 23/23 ble vedtatt at «frem til ny kommuneplanens arealdel er vedtatt, skal alle private detaljreguleringsplaner i området som foreslås til transformasjon eller vesentlig endret arealformål ... legges frem til politisk oppstart». På bakgrunn av politisk vedtak mener kommunedirektøren at planarbeidet kan føre frem til politisk behandling av planforslag. Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar fylkeskommunens (og kommunens) føringer og attraktive boarealer, uteoppholdsarealer, parkering under bakken, og fortettingen innenfra-og-ut. Kommunedirektøren bemerker seg at flom og skred er utredet som del av planarbeidet.

	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. 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.	alle aldere, slik at det skapes et rikt og variert bomiljø. Utearealer som møteplasser og leke- og rekreasjonsareal er en viktig del av dette. Husbankens veileder er en av flere gode veiledere som vil gi innspill i den videre prosjekteringen. Forslagsstiller har engasjert sakkyndig bistand innen flom og skred. Det er utarbeidet rapport iht. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" 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. Det er utarbeidet nødvendig trafikkanalyse som også omfatter myke trafikanter som en del av planforslaget.	Kommunedirektøren bemerker seg at det lagt inn rekkefølgebestemmelse knyttet til automatisk fredede kulturminner, slik fylkeskommunen foreslår. Kommunedirektøren bemerker seg at det gjennomført en trafikkanalyse i tråd med innspillet fra fylkeskommunen. Trafikkanalysen beskriver konsekvensen av tiltaket med å stenge Gigstads vei for gjennomføring, og en anslått trafikkøkning i krysset med Osloveien på fv. 290.
08	Buskerud Fylkeskommune – 21.02.2025 Vi viser til konsekvensutredningsforskriftens vedlegg II punkt f): Bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring. Etter vår vurdering faller planarbeidet innenfor dette punktet i vedlegg II. Dette innebærer at det må gjøres en nærmere vurdering etter § 10 i forskriften av om flomsikringstiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed utløser krav om	Flomutredning er utført av Skrid AS. Gode lekearealer har blitt planlagt, beskrevet og lagt inn i plankartet. Det er lagt til rette for enda bedre utnyttelse av arealene langs elven til friluftsliv med gode kvaliteter. Terrenghevning blir ikke lagt ut i dagens elveleie, og derav dagens vegetasjonsbelte blir ivaretatt.	Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen om at tiltaket som foreslås må ses opp imot kravene til konsekvensutredning. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket med å etablere flomvoll på land ikke utløser krav til konsekvensutredning etter KU forskriftens vedlegg II punkt 10 f. Kommunedirektøren mener det foreslåtte

konsekvensutredning av planarbeidet. Vi viser til veilederen om § 10-vurderinger her: veileder § 10. Det er uklart for oss hva som vil være omfanget av inngrep og i hvilken grad tiltaket vil berøre vassdraget og ulike hensyn tilknyttet dette/området, som har relevans iht. § 10 i forskriften. Vi ber om at det gjøres en vurdering av forholdet til konsekvensutredningsforskriften ut fra de nye forutsetningene for planarbeidet som nå foreligger. Lekeareal skal være ihht. de rikspolitiske retningslinjer. Det anbefales at lekearealer avsettes i plankartet, og at dette sikres opparbeidet med bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav. Vi ber om at det i planarbeidet legges stor vekt på å bygge oppunder friluftslivshensyn og forbindelser i strandsona som allment tilgjengelige og attraktive nærturområder og ferdselsårer. Det er positivt at elvelangs/elveparken til Eikli båtutsett skal videreføres. Vi ber om at eksisterende grøntbelte langs vassdraget sikres som dette i framtidig utvikling. Omsøkte tiltak ligger i umiddelbar nærhet til Storelva (vannetld: 012 – 174 - R). Buskerud fylkeskommune understreker viktigheten av at en eventuell utvidelse av areal til terrengheving ikke skal påvirke miljøtilstanden i nevnte berørte vannforekomst. Det er meget viktig at utvidelse av areal til terrengheving som flombarriere vurderes nøye etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og grunnet nevnte forekomster av arter er det naturlig at en slik vurdering utføres av Statsforvalteren. Buskerud fylkeskommune anbefaler at tiltaket vurderes etter vannressurslovens § 11 (kantvegetasjon), da dette vil bidra til å oppnå formålet med tiltaket, nemlig å fungere som flombarriere.	J.fr. Forskrift om konsekvensutredning, §4 skal forslagstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8. Tiltaket som omhandler boligbygging faller ikke inn under forskriftens § 6 jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvenstredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens § 7 eller § 8. Det er således konkludert med at denne delen av planarbeidet ikke er omfattet av forskriften. Planarbeidet skal også legge til rette for flomsikring av planområdet og kommer inn under reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II i KU-forskriften, jf. §8. Det blir derfor krav om en nærmere vurdering etter §10, for å avklare om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed må konsekvens utredes. Det er i konsekvensutredningen konkludert med at reguleringsplan og planlagt flomsikring ikke vil få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn i negativ form. Planer og tiltak forventes heller å ha vesentlig positive virkninger for samfunnet, ved at flomfaren blir redusert. På bakgrunn av dette har forslagsstiller vurdert til at det ikke blir utløst krav til konsekvensutredning. Det er gjennomført trafikkanalyse med ivaretagelse av mye trafikanter. Evt. funn av kulturminner varsles umiddelbart ihht kulturminnelovens § 8.	tiltaket ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i den grad man holder seg unna elveløpet, basert på tiltakets størrelse, omfang, og påvirkning på vegetasjon eller elva. Tiltaket anses å være søknadspliktig etter vannressursloven. Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar fylkeskommunens (og kommunens) føringer og attraktive boarealer, uteoppholdsarealer, parkering under bakken, og fortettingen innenfra-og-ut. Innspillet anses å være ivarettatt. Kommunedirektøren er enig i at tiltaket er søknadspliktig etter vannressursloven, og bemerker seg at dette er sikret i planbestemmelsene.
--	---	---

	Vi vil minne om at det er viktig at trafikksikkerheten for myke trafikanter, herunder trygg skolevei, inkluderes i trafikkanalysen. Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8.		Kommunedirektøren bemerker seg at trafikkanalysen omfatter hensynet til myke trafikanter og skolebarn. Kommunedirektøren bemerker seg at det lagt inn rekkefølgebestemmelse knyttet til automatisk fredede kulturminner, slik fylkeskommunen foreslår.
09	Statsforvalteren i Oslo og Viken – 28.06.2023 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. I utgangspunktet mener vi det er uheldig å blande bolig med næringsarealer, med tanke 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. 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. 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	Eiendommene Gigstads vei 7 og 13 ligger i en naturlig forlengelse av det eksisterende boligområdet og forslagsstiller mener dette kan gjennomføres uavhengige av kommunens arbeide med kommunedelplanen. Denne reguleringsplanen vil pågå parallelt med, og forholde seg til arbeidet med kommuneplanen. Det er i dag en blanding av næringsarealer og boliger i Gigstads vei på Eikli. En transformasjon fra næring til bolig i Gigstads vei 7 og 13 vil kun bidra til at eksisterende boligområde forlenges. Det er ikke planlagt bebyggelse i arealet langs elva. Forslagsstiller har planlagt «Elvelangs» med grøntbelte langs elva. Det vil legges opp til en høy utnyttelse av eiendommen og med fokus på trafikksikre adkomster for gående og syklende. Antall parkeringsplasser pr leilighet er redusert ihht dagens krav til parkeringsplasser i kommunen for å bidra til andre transportformer. Planområdet er i dag lite støyutsatt, og det vil bli enda mindre med omlegging av	Kommunedirektøren informerer om at det ved politisk oppstart av planarbeidet for Eikli Park, 19.04.2023, sak 23/23 ble vedtatt at «frem til ny kommuneplanens arealdel er vedtatt, skal alle private detaljreguleringsplaner i området som foreslås til transformasjon eller vesentlig endret arealformål ... legges frem til politisk oppstart». På bakgrunn av politisk vedtak mener kommunedirektøren at planarbeidet kan føre frem til politisk behandling av planforslag. Planforslaget legger opp til etablering av friareal mellom Gigstads vei og elva, samt forlengelse av turtraseen elvelangs. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelsen. Det er foreslått bestemmelser som sikrer at flomvoll ikke etableres nærmere elveløpet enn nødvendig, slik at kantvegetasjonen kan sikres i størst mulig grad. Kommunedirektøren mener utnyttelsen 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 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. Ved planlegging for boliger må også de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser	veistrukturen i området. Det er utarbeidet støyrappport som del av planarbeidet for å ivareta gjeldende retningslinjer for støy. Det er i nærområdet i dag gode tilbud til lekearealer. Vi har skole og barnehage med lekearealer. I tillegg arealer mot elven som er planlagt opparbeidet til elvelangs. Lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet er planlagt iht Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge: Det er i dag trafikksikker skolevei fra planområdet til barne- og ungdomsskole samt videregående skole. Dette er vurdert og kvalitetssikret i trafikkanalysen for plantiltaket. Forslagsstiller har dialog med Viken fjernvarme. Det er bekreftet at det ligger fjernvarmerør i Gigstads vei og det vil legges opp til påkobling her slik at dette blir oppvarmingskilden for de nye boligene. Parkeringsplasser vil tilrettelegges for elbillading. Det er utarbeidet ROS-analyse, hvor flom er ett av temaene. Dette er sammen med ras, overvann etc er utredet og beskrevet i eksterne uavhengige konsulenter. Tiltak ifm. flom vil være en viktig del av planarbeidet. Retningslinjer til hvordan bebyggelse og anlegg forholder seg til flom har blitt definert i Planbestemmelser/plankart Det er utført grunn- og miljøundersøkelser og ikke påvist forurensede masser. Om det allikevel skulle	legges opp til er høy, men forsvarlig. Parkeringsdekningen følger bestemmelsene i kommunens områderegulering for Hønefoss (byplanen). Kommunedirektøren anser at området egner seg godt for boligbebyggelse, selv om det vil være noen bilbutikker også i en fremtidig situasjon. Bilbutikker har få besøkende, og har få vareleveringer, dette både i forhold til trafikksikkerhet og støyprobatikk. Planforslagets grep om å stenge Gigstads vei for gjennomkjøring bidrar videre til å minimere antall biler som kjører forbi planområdet. Kommunedirektøren anser at rikspolitisk retningslinjer for barn og unge er
--	--	--

	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 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. I forbindelse med planarbeidet må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Planområdet ligger innenfor en sone med fare for flom. Dette må følges opp i tråd med gjeldende regelverk. 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.	avdekkes tegn på forurensning i anleggsperioden, vil miljørådgiver kontaktes.	ivaretatt i planforslaget. Det er sikret trygg skolevei, nærliggende områdelekeplass, sandlekeplass for de minste barna, samt tilstrekkelig med uteoppholdsarealer og rekreasjonsarealer innenfor planområdet, og i forbindelse med friområdet langs elva. Bebyggelsen faller inn under tilknytningsplikten for fjernvarme. Kommunedirektøren bemerker seg at det er gjennomført en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Kommunedirektøren bemerker seg at det er bestilt et miljøteknisk notat som del av planarbeidet.
10	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus – 16.01.2025 Ut fra flomsonekart ser vi at hele planområdet og nordover til Benterud skole ligger innenfor arealer som er utsatt for 200-års	Det gjennomføres flomutredning for planområdet som skal sikre nødvendige flomtiltak. I dette arbeidet har det blitt undersøkt og evaluert tiltak og fåreslås tiltak for skal	Kommunedirektøren registrerer at det foreslås å etablere en flomvoll som strekker seg fra bebyggelsen på Benterudstranda til

flom. I dette området er det oppført flere boliger og planene om å transformere næringsområder til boligområder gjør flomproblematikken ytterligere aktuell. Et viktigspørsmål å avklare blir derfor om det er tilstrekkelig å se isolert på et mindre område (Gigstadvei 13 og 17) eller om det er nødvendig å utrede flomfaren for hele det flomutsatte området ved Eikli for å kunne ta stilling til nødvendige tiltak og innarbeide dette i en reguleringsplan for området. Det er sterke samfunnsinteresser knyttet til flomsikring og for eksisterende boligbebyggelse er dette en nødvendighet. Samtidig mener vi det er viktig å utrede konsekvensene som flomvoll og heving av terrenget har for natur og vassdrag i området, og at disse konsekvensene blir avveid mot ønsket om transformasjon og tilrettelegging for økt boligbygging. Ved å utrede et større område vil det kunne være enklere å kunne avveie hvilke områder som bør forbli grøntområder, næringsområder og boligområder. Vi mener dette blir et sentralt punkt for den videre utviklingen av den flomutsatte delen av Eikli. Planarbeidet må ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette innebærer blant annet at miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives og at effekter av planlagte tiltak og aktiviteter vurderes og sees i sammenheng med miljømålene. Videre er Statsforvalteren forurensningsmyndighet for inngrep i sjø og vassdrag, og det må vurderes om tiltaket vil kreve tillatelse etter forurensningsloven. Det er nylig vedtatt Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og Statlige planretningslinjer for klima og energi. Begge planretningslinjene er	redusere hyppigheten for flom i området. De forskjellige samfunnsressurser er vurdert for planområdet ift tidligere og foreslått arealformål. Vannmiljøet er vurdert og det skal påvirkes i nevneverdig liten grad av tiltakene, boligbygging og terrengheving, og derfor vurderes det ikke behov for behov for tillatelse iht Forurensningsloven. Det er gjort vurderinger ift Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet og Statlige planretningslinjer for klima og energi i plandokumentene.	Gigstads vei på østsiden av planområdet. Det skal som del av planarbeidet etableres en flomvoll som ivarettar sikkerheten mot flom for hele dette flomutsatte området. Ved ekstremværet Hans i 2023 ble ikke blokkene på Benterud berørt av flommen, da bebyggelsen er etablert i tilstrekkelig avstand fra elva. Ved østsiden av planområdet, langs Gigstads vei, heller terrenget oppover, til kotehøyde over 69,3, som er den kotehøyden flomvollen etableres, etter utredning av Skrid i naturfarerapporten som medfølger planforslaget. Flomvollen vil fungere som en begynnelse på hevingen av terrenget på Eikli, og bebyggelsesområdet vil ligge over denne kotehøyden, med svak helning ned mot flomvoll, og elveløpet. Det er vurdert at tiltaket, i den tid det etableres i tilstrekkelig avstand fra elvebredden, ikke medfører redusert miljøtilstand, eller påvirker Storelva. Det er vurdert tiltaket krever tillatelse etter vannressursloven med tanke på kantvegetasjonen, men ikke lov for inngrep i sjø og vassdrag, i den tid tiltaket i sin helhet gjennomføres i tilstrekkelig avstand fra elva.
--	--	---

	relevante for planarbeidet. Hvordan planforslaget følger opp føringene her bør omtales i planen.		
11	HRA – 28.06.2023 Hadeland og Ringerike Avfallsselskap 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 avsetning av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold. 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 tømmepunkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.	Renovasjonsløsning er planlagt ihht HRA sine retningslinjer. Forslagsstiller er positiv til nedgravd avfallsøsning, og har prosjektert dette inn i planene.	Kommunedirektøren bemerker seg at det renovasjonsløsningen skal etableres med nedgravde beholdere, slik HRA viser til i sitt innspill.
12	Gunnhild Løitegård – 27.06.2023 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.	Vi har utført en trafikkanalyse for området, og har laget en helhetlig løsning for både myke trafikanter og biler i plandokumentene for planområdet.	Kommunedirektøren mener fortau langs Dr. Åstas gate vil være et godt tiltak for trafikksikkerheten langs denne veien, men mener et slikt tiltak ikke kan pålegges forslagsstiller. Planforslaget «forholder» seg til den vestlige delen av Gigstads vei, og ved å stenge for gjennomkjøring, bidrar dette til mindre trafikk på de områdene det vises til i innspillet. Planforslaget legger videre opp til flomsikring av et større areal på Eikli, samt

			etableringer av friområder langs elva.
13	Heiberg Invest AS – 27.06.2023 Det er viktig at eksisterende næringsvirksomhet fortsatt sikres utviklingsmuligheter. 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 har ikke lagt opp til at eksisterende næringsvirksomhet ikke berøres, med unntak av endrede trafikk-løsninger i området. Vi har i planarbeidet sett på helheten i kvartalet slik at en utvikling av GV 7 og 13 ikke senere hindrer en utvikling av Dronning Åstas gate 22. Området mellom Gigstads vei og elven er det ønske / krav fra kommunen og andre myndigheter at det fortsatt skal være friområde, og dette har vi også lagt til grunn i vårt plan materiale. Evt. endring av dette arealet må Heiberg Invest sørge for selv.	Kommunedirektøren har gitt uttrykk for at det ikke er ønskelig å benytte friområdet ved elva til opprettelse av parkeringsplass, slik innspillet viser til. Dette arealet skal opprettes til rekreasjon, og videreføring av Elvelangs. Kommunedirektøren mener planforslaget ellers ikke medfører reduserte mulighet for virksomheten eller andre næringsvirksomheter på Eikli. Eiendommene til næringsvirksomheten er ikke omfattet av planforslaget, og endringene på kjøreveien medfører ikke vanskeligheter i varelevering.
14	Tronrud Eiendom AS – 02.01.2025 «Elvelangs» er i dag etablert på utsiden av boligprosjektet «Elveparken» (på eiendommen gnr.39, bnr. 11). Turstien videreføres på offentlig veg o_SV3 (adkomstveg til pumpestasjonen). Denne adkomsten fungerer i tillegg som beredskapsveg for boliger i Elveparken. Adkomst til Elveparken fra syd for beredskapsveg må sikres videreført ved etablering av ny flomvoll. Vi har ikke sett detaljerte skisser som viser utforming av flomvoll i overgang mellom adkomstveg til pumpestasjon og beredskapsveg i Elveparken og forutsetter at det ikke etableres flomvoll som hindrer adkomst fra o_SV3 til beredskapsveger syd i Elveparken. Som eier av gnr. 39, bnr. 76 forutsetter vi at forslagsstiller ved	Utarbeidet plangrunnlag hensyntar opprettholdelse av adkomsten til pumpestasjon og funksjon som beredskapsvei. Ved terrengheving / flomvoll blir både pumpestasjon og vei sikret mot 200 årsflom, slik at denne veien kan benyttes som beredskapsvei. I dag er veien bare sikret til ca 50 årsflom, som er under kravet for beredskapsvei. Det er ikke vurdert om arealet skal kjøpes eller ikke da vi ikke vet utfallet av avtalen, ei heller om dette er naturlig for oss å erverve.	Kommunedirektøren anser at beredskapsveien, samt andre adkomstveier til Tronruds eiendommer på Elveparken er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Kommunedirektøren forutsetter at Tronrud Eiendom (TE) kontaktes dersom og involveres i arbeidet med etablering av flomvoll, som også etableres på deres arealer, slik innspillet legger opp til.

	behov for etablering av ny flomvoll på vår eiendom, inngår avtale om kjøp av eiendommen og at evt. behov for vedlikehold av flomvoll avklares i reguleringsplan.		
15	Sameiet Benterudstranda 13 – 07.01.2025 Vi ønsker særlig informasjon om: Nærhet til arbeidet: Er tiltakene planlagt så tett på B13 at vi kan forvente påvirkning i form av støy, støv eller anleggstrafikk? Midlertidige og permanente konsekvenser: Vil terrenghevingen eller andre tiltak føre til midlertidige utfordringer, eller permanente endringer i lysforhold eller utsikt?	Noe støy og støv kan forekomme ifm gjennomføring av arbeidene, men skal forsøke å gjøre ulempene minst mulig for beboere. Det vil ikke bli terreng heving rett på utsiden av Benterudstranda 13, men syd for gangpassasjen som kopler seg inn på elvelangs. Dette kommer ikke til å påvirke lysforhold, og utsikten minimalt.	Kommunedirektøren informerer om at ny bebyggelse medfører støy i byggeperioden. Kommunedirektøren kan dog ikke se at det her er forhold som tilsier at det skal være mer støy og støv enn det som må forventes ved utbygging. Kommunedirektøren viser til at planforslaget ikke medfører en reduksjon i solforhold eller lysforhold for Elveparken, men at bebyggelsen vil være synlig for beboerne i Elveparken, gitt prosjektets høyde på inntil 6 etasjer.
16	Sameiet Benterudstranda 5 – 20.01.2025 Sameiet Benterudstranda 5 har ingen spesielle kommentarer, i utgangspunktet oppfattes forslagene som positive. Men for ordens skyld: Vi legger til grunn at forslagene som foreligger ikke direkte eller indirekte påfører Sameiet noen kostnader eller noen form for økt ansvar.	Takker for positiv tilbakemelding. Tiltakene med terrengheving / flomvold vil ikke påføre sameiet Benterudstranda 5 eller andre sameier på Elveparken ekstra kostnader.	Kommunedirektøren anser ikke at planforslaget medfører sameiet på Benterudstranda ekstra kostnader.
17	Ringeriksfrukt - 23.06.2023 Telefon fra Ole Western. Styret i Ringeriksfrukt har behandlet nabovarslet og er positive til innspillet.	Takk, og det er bra med positive naboer.	Kommunedirektøren bemerker seg innspillet.

Oppsummering:

Flom

Innspill	Området er flomutsatt, og det må tas høyde for 200-årsflom. Flere innspill etterspør vurdering av erosjon, kvikkleire og konsekvenser av flomvoll og terrengheving. Det pekes også på behovet for helhetlig tilnærming til flomsikring i området.
BE-Kommentar	BareEiendom har ivare tatt krav til 200-årsflom i plangrunnlaget gjennom terrengheving til over kote 70 for boliger, kote 69,3 for innkjøring til parkeringskjeller og beredskapsvei, samt kote 67,5 for adkomstvei. Flom- og skredfare er utredet og dokumentert i vedlagte fagrapporter fra sakkyndige.

Trafikale forhold

Innspill	Innspillene understreker viktigheten av trafikkssikkerhet, særlig for myke trafikanter og skolevei. Det etterspørres helhetlige løsninger for gående og syklende, samt begrensning av gjennomfartstrafikk i boligområdet.
BE-Kommentar	BareEiendom foreslår stenging av Gigstadvei for gjennomkjøring for å redusere trafikkbelastning og øke sikkerheten. Det er planlagt gode forbindelser for gående, med sammenkobling av eksisterende fortau ved Benterud skole, Gigstadvei og Elvelangs. Trafikkanalyse er gjennomført som del av plandokumentene.

Friområde langs elven og båtutsett

Innspill	Det ønskes at friområdet langs elven sikres som offentlig tilgjengelig grøntområde. Flere aktører oppfordrer til at elvebredden brukes som rekreasjonsområde og at båtutsettingsplassen videreutvikles og sikres mot flom.
BE-Kommentar	BareEiendom har foreslått å videreutvikle Elvelangs i sammenheng med terrengheving/flomsikring. Det tilrettelegges for økt tilgjengelighet og opplevelsesverdi langs elva. Rundt båtutsettingsplassen er det foreslått utvikling med møteplasser som badeplass, volleyballbane og grillplass, for å styrke Eikli som attraktiv bydel.