



PLANBESKRIVELSE 3305_506 Detaljregulering for EIKLI PARK

Utarbeidet av Ole Alexander Heen, 12.11.2025
Sist revidert 17.12.2025
Vedtatt i kommunestyret DATO, sak BHNR

1. Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse på Eikli. Totalt planlegges det 50-60 ett- til fireroms leiligheter med varierende størrelse.

Innholdsfortegnelse

1.	Sammendrag	1
2.	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	8
2.3	Tidligere vedtak i saken	8
2.4	Utbyggingsavtaler	8
2.5	Krav om konsekvensutredning?	8
3.	Planprosessen	10
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	10
4.	Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)	10
4.1	Overordna planer	10
4.1.1	Fylkeskommunale planer	10
4.1.2	Kommuneplanens samfunnsdel	11
4.1.3	Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan	11
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	11
4.3	Tilgrensende planer	11
4.4	Temaplaner	12
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:	13
4.5.1	Regionale føringer:	14
4.5.2	Nasjonale føringer:	14
5.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15

5.1	Beliggenhet.....	15
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
5.3	Stedets karakter	15
5.4	Landskap	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	16
5.6	Naturverdier	17
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Landbruk.....	17
5.9	Trafikkforhold	18
5.10	Barns interesser	20
5.11	Sosial infrastruktur	20
5.12	Universell tilgjengelighet.....	21
5.13	Teknisk infrastruktur	21
5.14	Grunnforhold	21
5.15	Støyforhold.....	22
5.16	Luftforurensing	22
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
5.18	Næring.....	23
5.19	Analysen/utredninger	23
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	24
6.1	Planlagt arealbruk.....	24
6.1.1	Reguleringsformål.....	24
6.1.2	Arealregnskap – utnyttelse	24
6.1.3	Arealregnskap – omdisponering	25
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	26
6.2.1	Bebyggelse og anlegg	26
6.2.2	Samferdselsanlegg	26
6.2.3	Hensynssone (§12-6)	26
6.2.4	Grønnstruktur (§12-5 nr. 3).....	26
6.2.5	Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1).....	26
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	26
6.3.1	Bebyggelsens høyde	26
6.3.2	Grad av utnyttning	26
6.3.3	Antall arbeidsplasser, antall m ² næringsarealer	26
6.3.4	Antall boliger, leilighetsfordeling	27
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet.....	27
6.5	Parkering.....	27

6.6	Tilknytning til infrastruktur	27
6.7	Trafikkløsning	29
6.7.1	Kjøreatkomst.....	29
6.7.2	Utforming av veger	29
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	29
6.7.4	Varelevering.....	29
6.7.5	Tilgjengelighet for gående og syklende	29
6.7.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	30
6.8	Planlagte offentlige anlegg	30
6.9	Miljøoppfølging	30
6.10	Universell utforming	30
6.11	Uteoppholdsareal	31
6.12	Landbruksfaglige vurderinger	33
6.13	Kollektivtilbud	33
6.14	Kulturminner.....	34
6.15	Sosial infrastruktur	34
6.16	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	34
6.17	Plan for avfallshenting/søppelsug	34
6.18	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	34
6.19	Rekkefølgebestemmelser	35
	Før igangsettingstillatelse (felt BB)	35
	Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)	35
	Rekkefølge i tid (felt BB)	35
7.	Konsekvensutredning	35
8.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	36
8.1	Overordna planer.....	36
8.2	Landskap	36
8.2.1	Flomvoll/terrengheving	36
8.3	Stedets karakter	37
8.4	Byform og estetikk	38
8.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	38
8.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	39
8.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	39
8.8	Uteområder	39
8.9	Trafikkforhold	39
8.10	Barns interesser	40

8.11 Sosial infrastruktur	40
8.12 Universell tilgjengelighet.....	40
8.13 Energibehov – energiforbruk	40
8.14 ROS	40
8.15 Jordressurser/landbruk.....	41
8.16 Teknisk infrastruktur	41
8.17 Masseforvaltning og massebalanse	42
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen	42
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser	42
8.20 Interessesmotsetninger	42
8.21 Avveining av virkninger	42
9. Innkomne innspill.....	43
9.1 Merknader.....	43
9.2 Annet	43
10. Avsluttende kommentar	43

Bilde oversikt:

Bilde 1: Eksisterende situasjon	6
Bilde 2: Eksisterende bebyggelse på eiendommen. Kilde: gulesider.no/kart	16
Bilde 3: Viser fortau ført frem til planområdet. Kilde: google.maps	19
Bilde 4: Flyfoto grøft og trafoplassering (Føie)	28
Bilde 5: Illustrasjon torg Eikli Park	32
Bilde 6: Lekeplass Benterud skole	32
Bilde 7: Lekeplass/torg Eikli Park	33
Bilde 8: Landskap	37
Bilde 9: Stedets karakter får et grønnere miljø	38

Figur oversikt:

Figur 1: Ny situasjon	6
Figur 2: Ny situasjon planområde	7
Figur 3: Tilgrensede planer. Innenfor rød linje ligger planområdet. Kilde: Kommunens kartløsning. ...	11
Figur 4: Lokalisering av naturverdier i området. Kilde: Artskart.artsdatabanken.no	17
Figur 5: Kart som viser dagens adkomstveier. Kilde:finn.no	18
Figur 6: Oversikt over skoler og barnehager i nærheten av planområdet. Kilde: Norgeskart	20
Figur 7: Plankart	24
Figur 8:: Parkeringsforskrift	27
Figur 9: Tegningsutsnitt viser tilknytning til eksisterende VA-ledninger i Gigstads vei (Cowi 2024).....	28
Figur 10: Inntegnet forslag til trase for fjernvarme (Cowi/Vardar Varmer)	29
Figur 11: Uteoppholdsareal markert med blått.	31
Figur 12: Eksempel oppbygning av klassisk flomvoll (Kilde: Sikringshåndboka NVE)	36
Figur 13: Snitt av flomvoll og turvei/elvelangs	37

Tabell oversikt:

Tabell 1: oversikt over eiendommer i planområdet	8
Tabell 2 :Eksisterende næringsvirksomhet i nærheten av planområdet	23
Tabell 3: Arealregnskap.....	25
Tabell 4: Ros analyse	41
Tabell 5: Masseforvaltning og massebalanse	42

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

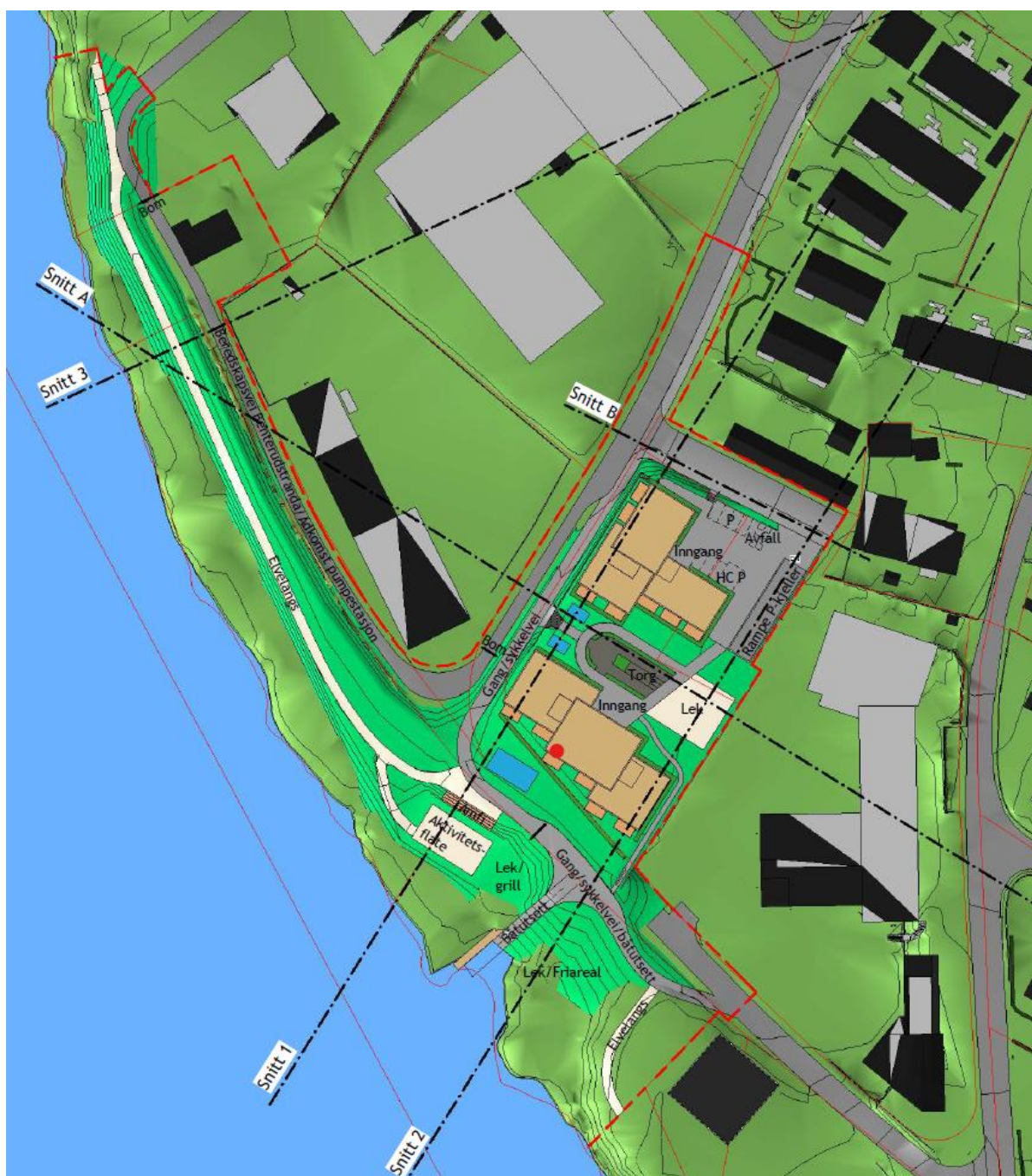
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse. Totalt planlegges det ca. 70 boliger med varierende størrelse. Planen skal også legge til rette for og starte terrengheving for arealer som er utsatt for flom opptil 200 års intervall.



Bilde 1: Eksisterende situasjon



Figur 1: Ny situasjon



Figur 2: Ny situasjon planområde

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er BareEiendom AS og plankonsulent er Ole Alexander Heen. Planområdet består av følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver	Areal
39/92	GV Eiendom AS	2 897 m2
39/188	GV Eiendom AS	559 m2
39/164	Bilpleiesenteret Eiendom AS	1 538 m2
3051/1 (veier)	Ringerike kommune	4 550 m2
39/1 (friareal)	Ringerike kommune	3 400 m2
39/215	Ringeriksfrukt AS	200 m2
39/76	Tronrud Eiendom AS	4 414 m2
39/179	Ringerike Kommune	2 303 m2
39/11	Elveparken Driftsforening	1 824 m2

Tabell 1: oversikt over eiendommer i planområdet

GV Eiendom AS eies av forslagsstiller BareEiendom AS. Forslagsstiller har opsjonsavtale på kjøp av eiendom 39/164 og 39/215.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Vedtak i formannskapets strategi og plan 19.04.2023 Saksnr. 23/23:

1. *Planarbeid for Eikli Park kan startes opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Det kan prinsipielt tillates høyere utnytting og boliger i 4-6 etasjer.*
2. *Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 447 Eikli sør, næringsområde, sist vedtatt og revidert 11.10.2018, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.*

2.4 Utbyggingsavtaler

Forslagstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale forhandles med kommunen parallelt med planprosessen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

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 konsekvensutredes:

Egenskaper ved plan/tiltak:

a) Størrelse, planområde og utforming:

Vurdering: Arealformålene vil ved ny regulering i stor grad følge gjeldende kommuneplan. En nivåheving for flomsikring mot Storelva vil gjøres i området som i dag er avsatt til friareal.

b) Bruken av naturressurser, areal, jord, mineralressurs, vann og biologiske ressurser:

Vurdering: Det vil bli benyttet en begrenset mengde med masse for heving av terreng for å sikre mot flom.

c) Avfallsproduksjon og utslipp

Vurdering: Ikke relevant.

d) Risiko for alvorlige ulykker og /eller katastrofer.

Vurdering: Nei.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om plan/tiltak kan medføre/komme i konflikt med:

a) Verneområde, prioriterte arter, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder, fredede objekt, områder eller kulturmiljø etter kulturminneloven.

Vurdering: Det er ingen relevante registreringer innenfor planområdet.

b) Trua arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og viktige område for friluftsliv.

Vurdering: Det er ingen relevante registreringer innenfor planområdet.

c) Statlige planretningslinjer, statlige eller regionale planforskrifter eller rikspolitiske forskrifter eller retningslinjer.

Vurdering: Nei.

d) Større omdisponering av område avsatt til LNF-formål, samt reindrift eller område regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.

Vurdering: Nei

e) Økt belastning der miljøkvalitetsstandarder er overskredet.

Vurdering: Nei.

f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.

Vurdering: Nei.

g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.

Vurdering: Nei.

h) Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Vurdering: Tiltaket ligger i et flomutsatt område. Tiltakene som skal gjennomføres vil redusere risikoen for ulykker som følge av flom.

Ut ifra vurderingene over, er det 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.

I planarbeidet er utredning og flomberegninger fra Skrid AS lagt til grunn. Disse følger saken som vedlegg 01 og Vedlegg 02.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Medvirkning skjer gjennom vanlige rutiner ved varsel om oppstart og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til det som fremlegges.

Forslagsstiller arrangerte i samarbeid med Ringerike kommune informasjonsmøte med naboer 10.1.2023. Det ble også avholdt et åpent informasjonsmøte på ByLab i Hønefoss den 7.6.2023 der kommunen og forslagsstiller informerte om planen.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 24.5.2023 med frist for innspill den 28.6.2023. Det kom innspill fra: Ringerike kommune, Naturvernforbundet Hole og Ringerike, DNT Ringerike, Ringeriksfrukt, Gunnhild Løitegård, Viken Fylkeskommune, Mattilsynet, Heiberg Invest AS, Statsforvalteren i Oslo og Viken, HRA, NVE. Innkomne merknader er referert og kommentert i eget vedlegg 03

Forslagsstiller arrangerte den 18.01.2024 et informasjons- og dialogmøte på ByLab med inviterte politikere og administrasjonen i kommunen.

Det ble også varslet utvidelse av planområdet den 12.12.2024 med frist for innspill den 22.1.2025. Det kom innspill fra NVE, Buskerud Fylkeskommune, Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Tronrud Eiendom, Sameiet Benterudstranda 12 og Sameiet Benterudstranda 5. Innkomne merknader er referert og kommentert i vedlegg 03 sammen med merknadene ved oppstart av planarbeidet ref. ovenfor.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Den regionale planen definerer felles mål og innsatsområder for å møte klimautfordringer og utfordringer knyttet til befolkningsvekst og arealbruk i fylket.

Hovedmål:

Et sterkt og bærekraftig Buskerud med

- byer og tettsteder med gode levekår
- reduserte klimagassutslipp
- mindre transportbehov

Innsatsområder med delmål:

By- og stedsutvikling: Attraktive, levende, miljø- vennlige og kompakte byer og tettsteder der mennesker trives

Arealbruk: Arealbruk som reduserer transportbehovet og styrker byer og tettsteder.

Transport: Et trafiksikkert, effektivt og miljøvennlig transportsystem. I byområdene skal veksten i persontransport tas med gange, sykkel og kollektiv.

Arealvern: Areal-, natur- og kulturressurser forvaltet i et langsiktig bærekraftig perspektiv.

Planen bidrar til fortetting og utvikling i eksisterende boligområde. Det skal tilrettelegges for gode muligheter for bruk av sykkel/gang- og kollektivtransport fremfor privatbil. Det vil være kort vei til mange fritidsaktiviteter. Det vil legges til rette for gode møteplasser i området, for

både nye og eksisterende beboere i bydelen Eikli. Planen vurderes til å være i tråd med de regionale utviklingsmålene.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030.

Samfunnsdelen legger stor vekt på at klima og miljø skal være retningsgivende for utviklingen i Ringerike kommune. Fortetting er et virkemiddel mot målet om redusert transportbehov og mindre klimagassutslipp. Planen vurderes å bygge oppunder og ikke være i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Planområdet er nå avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Ringerike kommune arbeider med en ny kommuneplan der kommuneplanens arealdel var på høring og offentlig ettersyn med frist 12. september 2025. Planområdet er en del av et område som i høringsforslaget foreslås endret til det mer overordnede arealformålet *bebyggelse og anlegg*.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor område omfattet av reguleringsplan «447 Eikli Sør næringsområde» sist revidert 2018, og «399: Ny skole og boligområde Benterud». Planområdet er i dag regulert til Forretning/Kontor/Industri/lager, veiformål, vann og avløpsanlegg, grønnstruktur, naturområde og boligformål.

4.3 Tilgrensende planer



Figur 3:: Tilgrensede planer. Innenfor rød linje ligger planområdet. Kilde: Kommunens kartløsning.

4.4 Temaplaner

Folkehelsemeldingen 2012-2030

Kommunens folkehelsemelding tar opp at flere bør sykle og gå, samt at det er fokus på universell utforming. Samfunnet skal utvikles slik at det blir enkelt å være fysisk aktiv i hverdagen. Utvikling av Hønefoss som sykkelby og universelt utformet lokalsamfunn skal prioriteres. Areal og relevant tilrettelegging i skole, barnehager og bolignære områder er viktige vilkår for barn og unges mulighet for å drive fysisk aktivitet og gjennomføre utdanning.

Kommunedelplan for gående og syklende (1995)

Planen skal sikre et helhetlig system av ruter for gående og syklende som forutsettes tatt vare på i det løpende plan- og anleggsarbeidet. Planen fokuserer på transportsykling med tanke på å redusere bilbruken og økt sikkerhet for gående og syklende.

Ringerike kommune - Trafikksikkerhetsplan 2021-2025

Planen tar utgangspunkt i de nasjonale og fylkeskommunale føringene for trafikksikkerhetsarbeidet. Planen setter søkelys på både fysiske og forebyggende tiltak, og Handlingsplanen for fysiske trafikksikkerhetstiltak skal rulleres årlig, se vedlegg 1.

Kommunen ser et stort behov for å få utført tiltak for å sikre gående og syklende på og langs europa-, riks- og fylkesveiene. Andre tiltak i perioden er rettet mot skolevei og krysningspunkt. Planen bygger på Trafikksikker kommune-konseptet som er godt forankret hos rådmannen og hans strategiske ledergruppe. Alle kommunale instanser er gjennom dette arbeidet involvert i gjennomføring av tiltak. Kommunen har som ambisjon å bli godkjent som Trafikksikker kommune innen utgangen av 2023.

Grønn plakat.

Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene. Planområdet ligger innenfor område med «en del verdi».

Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune

Retningslinjene tar kun for seg overvannsproblematikk knyttet til lokal nedbør hvordan overvannet håndteres lokalt. Klimaendringene forsterker behovet for å planlegge robuste overvannsløsninger. Målsetningen for Ringerike kommune er å fremme utviklingen av en bærekraftig forsvarlig overvannshåndtering som ikke medfører skade på miljø, bygninger og konstruksjoner. Samtidig skal overvann søkes utnyttet som et positivt element ved å gjøre vannet synlig og tilgjengelig.

Strategi for universell utforming 2015-2025.

Strategi for integrering av universell utforming i planlegging skal angi hvordan Ringerike kommune skal arbeide for å oppfylles kommunens del av det nasjonale målet «Norge universelt utformes i 2025». Bestemmelsene om universell utforming fremgår av Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og Plan- og bygningsloven.

Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune.

Nye bygninger over 1000 m² BRA som ligger innenfor et område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Parkeringsforskrift for Ringerike kommune (2009).

Bestemmelsene gjelder ved nybygg, bruksendring og ombygging og hvor §3 angir krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringer for bl.a. «Annet byggeområde i kommeplanen».

Herunder 1 plass til bil opp til 80m² BRA og 2 over 80m² BRA, samt 1 sykkelparkering opp til 60 m² BRA og 2 sykkelparkeringer over 60m² BRA.

Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune.

Forskriften stiller krav til bl.a. abonnentens og renovatørs plikter. Det stilles krav til kjørbare vei og plassering av oppsamlingsenheter.

Retningslinjer for tilrettelegging for redning- og slokkemannskap

Retningslinjene tar sikte på å tilføre og presisere forhold av betydning for slokke og redningsinnsats i Ringerike Brann- og redningstjeneste (RBR) sitt virkeområde. Løsningene er tilpasset RBR sin beredskap mot brann og ulykker.

Krav til lekeplasser (Sist revidert 08.09.2015)

Dette dokumentet viser hvilke krav som stilles til lekeplasser.

«Lekeplassene og lekeplassutstyret skal til enhver tid være iht. gjeldende lover og forskrifter.

Lekeplassene skal:

Ha innsyn, solrik beliggenhet og tilstrekkelig med søppelkasser.

Være skjermet for sterk vind, forurensning, trafikkfare og støy iht. T-1442.

Dersom lekeplass og parkering må legges inntil hverandre, skal det være fysisk og visuell skjerming»

«Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt for boliger, skal det avsettes felles lekeplasser. I boligområder skal minimum 25m² pr bolig avsettes til lekeplasser, og være støyskjermet i hht. T1442.»

Videre er det i tabellform vist hvilke typer lekeplasser som kreves, med areal og innhold, til ulikt omfang på utbyggingen.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget skal opplyse om hvilke nasjonale, regionale og kommunale føringer som gjelder for planen. Dersom planforslaget avviker fra overordna føringer skal dette komme klart fram i planbeskrivelsen og begrunnes og vurderes.

4.5.1 Regionale føringer:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus forventningsbrev 2025

- Stram kommuneøkonomi – behov for omstilling, effektivisering, digitalisering og langsiktig økonomistyring.
- Helse og omsorg – planlegging for flere eldre, rekruttering av helsepersonell, styrking av psykisk helse og rusforebygging.
- Barn og unge – forebyggende arbeid, samordnet innsats mot utenforskap, implementering av ny opplæringslov, trygt skole- og barnehagemiljø og redusert fravær.
- Sosiale tjenester – styrket NAV-oppfølging, sosial boligpolitikk og rettigheter for personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD).
- Klima og miljø – kutt i utslipp, klimatilpasning, sirkulær økonomi og naturmangfoldsvern.
- Arealplanlegging – bærekraftig arealbruk, mobilitet, jordvern, vannmiljø og samfunnssikkerhet.

Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035.

- Legge til rette for sykkel og gange i byer og tettsteder
- Styrke kollektivtilbudet i byområder, mellom byene og for arbeidsreiser til/fra Oslo. Utvikle effektive kollektivknutepunkt
- Etablere innfartsparkering
- Ta igjen vedlikeholdsetterslepet på vegnettet, sikre framkommelighet for næringslivet og prioritere
- Infrastruktur for sykkel, gange og kollektivtransport i byer og tettsteder

4.5.2 Nasjonale føringer:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging planlegging 2023-2027

SPR samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.

Omhandler blant annet effektiv arealutnyttelse, trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Bærekraftige byer og tettsteder med tilrettelegging for næringsutvikling, helsefremmende tiltak, miljø og livskvalitet.

SPR Klima- og energiplanlegging.

Denne retningslinjen har fokus på kommuneplan og kommunedelplaner. Styring av reguleringsplaner er et viktig virkemiddel for å etterfølge retningslinjene og overordnede kommunale planer.

RPR Barn og unges interesser i planlegging.

Omhandler blant annet krav til sikkerhet og kvaliteter i nærmiljøet med bakgrunn i barns helse og trivsel.

NVE Veileder nr. 3/2022 Sikkerhet mot flom: utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak.

Veilederen er et viktig referansegrunnlag for kommunene som plan- og byggesaksmyndighet når de skal vurdere om sikkerheten mot flom er tilstrekkelig ivarettatt i henhold til kravene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift.

NVE Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper

Veilederen beskriver hvordan skredfare i områder med kvikkleire og andre jordarter med tilsvarende egenskaper, skal utredes og tas hensyn til i arealplanlegging og byggesak. Veilederen beskriver hvilke krav til sikkerhet som gjelder for bygging i slike områder, hvordan kravene kan oppfylles og krav til grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger. Veilederen utdyper byggteknisk forskrift (TEK17) og NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar".

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Eikli, like sør for Hønefoss sentrum. Eiendommen som foreslås utbygd ligger i tilnærmet flatt terreng hvor Storelva er omkring 50 meter vest for tiltaksområdet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Gigstads vei 7 brukes i dag av Kontorinteriør Ringerike AS som driver med salg av møbler og utstyr til kontorer og bedrifter. Gigstads vei 13 brukes i dag av Bilpleie Senteret AS som driver med bilvask, bilpleie og antirustbehandling.

Eiendommen nord for planområdet benyttes i dag som boligområde med flermannsboliger. Ellers er det bilrelatert virksomhet og annen industri i de øvrige tilstøtende eiendommene.

5.3 Stedets karakter

Struktur og estetikk/byform

Eikli vest for Osloveien er et område med variert bebyggelse. Osloveien er hovedinnfarten til Hønefoss sentrum, med blant annet forretningsbygg, videregående skole og rådhus som ligger mot Osloveien. Midt på Eikli ligger et velstrukturert eldre eneboligområde som ønskes bevart. I utkanten av eneboligområdet ligger to borettslag med til sammen 7 stk. 3 etasjes boligblokker oppført på 1970-tallet. Det er også ett område med nyere 2 etasjes leilighetsbygg som grenser mot planområdet. I randsonen mot elven i vest og i sør er det næringsarealer som henvender seg mot Dronning Åstas gate og Gigstads vei. Den nordre delen av randsonen mot elven er det nylig oppført 9 stk. 6 etasjes boligblokker samt ny barneskole.

Eksisterende bebyggelse

Bygningene på eiendommen har ingen bestemt kjent stil, og gir ikke i dag en helhetlig arkitektonisk stil eller et enhetlig uttrykk. Bygningsmassen består av 2 lagerbygg/næringsbygg på ca. 700 m² og 600 m² grunnflate. Begge bygg har saltak og i 1,5 etasjer. Det største bygget er hovedsakelig kledd med stålplater på vegger utvendig, mens det minste har betong- og trekledning.



Bilde 2: Eksisterende bebyggelse på eiendommen. Kilde: gulesider.no/kart

Nabobebyggelse i nord og sør er bilforretninger med flate tak og større volumer oppført fra 1980 og frem til i dag. Nabobebyggelse i nordøst er det 2 etasjes 6-8 mannsboliger med saltak/skråtak oppført ca. 2015.

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Eiendommen og tilliggende areal ligger i tilnærmet flatt terreng og er omgitt av boliger og næringsbygg. Tiltaksområdet er i all vesentlighet bebygd med eldre næringsbygg og ligger på en meander relatert til Storelva.

Solforhold

Planområdet har sol store deler av dagen da Eikli området er nokså flatt med elven mot vest. Sen kveldssol kan fra ca. kl. 21 begrenses av høydedrag i nordvest deler av året.

Lokalklima

Typisk innenlandsklima med lite vind, moderat nedbør, lav luftfuktighet, og store daglige og årlige temperatursvingninger.

Estetisk og kulturell verdi

Eksisterende bebyggelsen har ingen spesielle estetiske eller kulturhistoriske kvaliteter.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

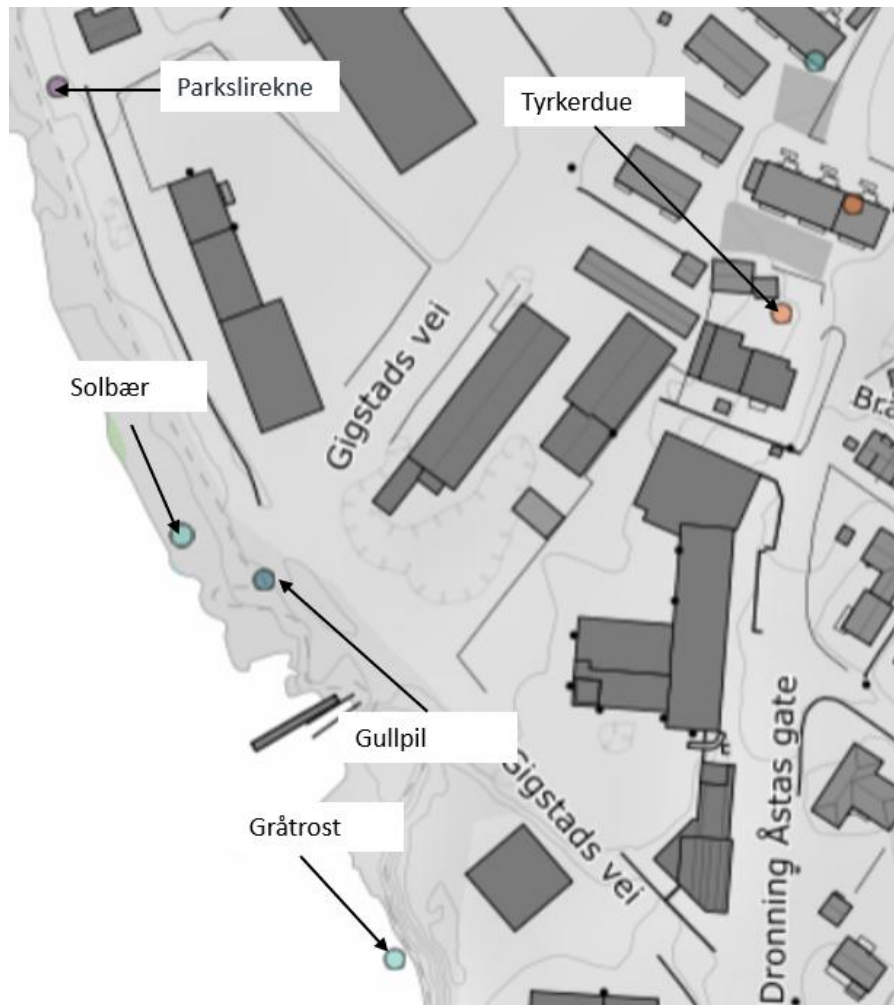
Det er ikke registrert kulturminner i planområdet eller i nærheten av planområdet (Kilde: kulturminnesok.no)

5.6 Naturverdier

Ifølge miljødirektoratets naturbasekart eller artsdatabanken er det innenfor eller i nærheten av planområdet registrert karplantene gullpil, åkertistel og solbær, samt fuglene tyrkerdue og gråtrost. Det er også registrert observasjon av liten kålsommerfugl.

Parkslirekne er en fremmedart vurdert med «svært høy risiko». Gullpil er en fremmedart vurdert med «potensiell høy risiko», mens åkertistel, solbær, gråtrost og liten kålsommerfugl er en rødlistet art kategorisert som «livskraftig». Tyrkerdue er kategorisert som «nær truet».

Parkslirekne, Gullpil og andre uønskede fremmedarter må fjernes og håndteres slik at man hindrer ytterligere spredning.



Figur 4: Lokalisering av naturverdier i området. Kilde: Artskart.artsdatabanken.no

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området langs elvekanten vil bli videreført og videreutviklet som friområde tilsvarende eksisterende reguleringsplan. Dette vil sikre et sammenhengende grøntdrag i utkanten av området.

Området for skoletomt er avsatt som et stort sammenhengende område for barneskole, som vil inneholde områder for lek og uteopphold som del av skolens areal.

5.8 Landbruk

Det er ikke landbruksareal i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Området har i dag adkomst fra Dronning Åstas gate og Gigstads vei fra sør-øst og fra nye Harald Hardrådesgate og Gigstads vei i nord.



Figur 5: Kart som viser dagens adkomstveier. Kilde:finn.no

Vegsystem

Planområdet har adkomst til fv. 290 Osloveien via Harald Hardrådes gate i retning nordøst og via Dronning Åstas gate i retning sørøst. Det er fartsgrense 30 km/t (30-sone) på veinettet mellom planområdet og fv. 290.

Det er fortau langs Gigstads vei nord for planområdet. Mellom barneskolen og fv. 290 er det tosidig fortau og vegbredde 5,5 meter. Fra og planområdet og sørover mot Dronnings Åstas gate er det næringsvirksomhet. Veien her er uten fortau og med varierende veibredde (ca. 5,5-6 meter). De siste 350 meterne mot fv. 290 er det fortau langs Dronnings Åstas gate.

Trafikkmengde

Viser til vedlagt, vedlegg 04, trafikkanalyse utført av Cowi. Anslått årsdøgntrafikk til/fra planområdet er på ca. ÅDT 50. Årsdøgntrafikken i Gigstads vei er beregnet til ca. ÅDT 1100, ref. Trafikknotat fra Cowi AS.

Ulykkessituasjon

Det er ingen registrerte trafikkuulykker i planområdet. Det er registrert én ulykke på lokalveinettet, ca. 250 meter nord for planområdet. Dette er en ulykke med uklart forløp som involverer personbil og sykkel. Viser til vedlagt trafikknotat fra Cowi.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke fortau eller gang- og sykkelvei langs planområdet i dagens situasjon. Det er bygd fortau i Gigstads vei fra Benterud skole som er fullført frem til Gigstads vei 13, ref. bildet under.



Bilde 3: Viser fortau ført frem til planområdet. Kilde: google.maps.

Kollektivtilbud

Det er etablert bussholdeplasser langs Osloveien. Det nærmeste ca. 500 meter fra planområdet. Holdeplassene i Osloveien er utstyrt med lehus. Skoledager er det noen bussavganger som stopper på holdeplassen Eikliveien. Det er ca. seks avganger i timen hver retning i rushperiodene. Reisetid til Hønefoss sentrum er mellom to og fire minutter, avhengig av trasé inn mot sentrum. Togstasjonen ligger underkant av ca. 2 km nord for planområdet.

5.10 Barns interesser

Benterud barneskole med utendørs lekearealer ligger kun 200m fra planområdet. Ny kunstgressbane/fotballbane er etablert ca. 350 fra planområdet. I tillegg er det mange ulike tilbud og aktiviteter i sentrum for barn og ungdom.

5.11 Sosial infrastruktur



Figur 6: Oversikt over skoler og barnehager i nærheten av planområdet. Kilde: Norgeskart.

Skolekapasitet

Barn fra planområdet vil tilhøre Benterud skolekrets. Benterud barneskole ligger bare 200m fra planområdet. Det er også bygget en større flerbrukshall sammen med skolen. Det er ifølge Ringerike kommune god kapasitet på skolen.

Veienmarka ungdomsskole ligger på Veien, 4 km vest for Hønefoss sentrum i retning Heradsbygda, og er den største ungdomsskolen på Ringerike. Det er ifølge Ringerike kommune god kapasitet på skolen.

Barnehagedekning

Det ligger flere barnehager i nærheten av planområdet. Dalsbråten barnehage har rundt 50 barn, Eikli barnehage rundt 110 plasser og Hønefoss Barnehage med 114 plasser.

Universitet

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Hønefoss ligger 1 km fra planområdet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er flatt og uten store hindre. Det er i dag ikke fortau langs veien rundt eiendommen, men dette er planlagt utbygd som en del av prosjektet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Dagens bygninger antas å være tilknyttet offentlig vann og spillvann. Det kommunale VA-kartet viser ikke tilknytninger for stikkledninger.

Trafo

Vi har fått opplyst av Føye at det er flere nærliggende nettstasjoner på Eikli med god kapasitet.

Bredbånd/fiber

Det er fiber i området.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

NGI har utredet områdestabilitet. Det er ikke påvist lag med sprøbruddmateriale i opptatte prøver, og det er heller ikke tolket potensiell forekomst av sprøbruddmateriale fra sonderingene. Planområdet er derfor ikke et potensielt løsneområde for områdeskred. Planområdet kan heller ikke treffes av skred som potensielt kan løsne i kvikkleiresoner til side for planområdet, og ligger således ikke innenfor et potensielt utløpsområde for områdeskred. Ut fra dette, kan det konkluderes at planområdet ikke er utsatt for områdeskred iht. krav i TEK17, ut fra metodikk beskrevet i NVEs kvikkleireveileder (NVE, 2020).

Plassering av flomvollen langs elvebredden har ikke betydning for områdestabiliteten i området. Lokalstabilitet av flomvoll og elveskråning vil vurderes som del av geoteknisk prosjektering når flomvollen skal bygges.

Forurensning i grunn

Ifølge aktsomhetskart over forurenset grunn fra Miljødirektoratets database, er det ikke registrert forurenset grunn tett på tiltaksområdet. Bygg på adressen ble oppført mellom 1959 og 1966. Det var mindre bebyggelse i området under oppføringstidspunkt, og det har senere blitt et sentrumsområde med flere bygg og forretninger etter som tiden har gått frem til dags dato. På eiendommen ble det den 14.10.22 utført miljøtekniske grunnundersøkelser i 10 prøvepunkter (P1-P10). Prøvetakingen ble utført med bruk av borerigg og er utført i dybder på opptil 3 meter under terreng. I henhold til analyseresultatet tilsvarer massene i alle prøvene rene masser (tilstandsklasse 1), og tiltaket utløser dermed ikke krav om tiltaksplan for forurenset grunn. Rene masser kan gjenbrukes fritt på tiltaksområdet eller leveres til andre mottakere av rene masser. Det utarbeidet et miljøteknisk notat for Gigstads vei 7 og 13. Se vedlegg 05.

Ev. rasfare

Ifm. tidligere regulering og utbygging på Benterud med ny skole og Elveparken utarbeidet NGI et teknisk notat om «*skred og farevurdering for flodbølge og oppdemning i Storelva*», datert 10.04.2015. I rapporten konkluderes det med at det ikke utgjør noen fare for at eventuelle skred som går i elvekanten på andre siden av elven vil kunne nå planområdet som da ble omtalt. Planområdet til Eikli Park ligger lenger unna og nedstrømselva enn planområdet omtalt i rapporten. NVE har også sendt ut et faktaark oppdatert 14.12.2024, der de har vurdert ras og utløpssonen for område 2846 (Blomsgate). Dette kartet viser at utløpssonen ikke har direkte påvirkning for vårt planområde, men at oppdemning i elven oppstrøms utløpssone må vurderes. Dette er gjort i analysen til Skrid hvor flomnivå for både planområdet og oppstrøms er vurdert. Sannsynlighet for at et ras påvirker planområdet vurderes til lav. Se vedlagt, vedlegg 06, ROS-analyse.

Flom

Området er flomutsatt, og det har vært flere hendelser hvor Storelva har flommet over og inn på eiendommen.

Med dagens forhold er det forventet flere flomhendelser og ytterlige samfunnsmessige kostnader. Det er derfor behov for å gjøre nye flomsikringstiltak for å unngå dette. Se ROS-analyse.

Radon

Ifølge NGU ligger planområdet i et område hvor det er registrert høy aktsomhet – aktsomhetsgrad 3. Se for øvrig vedlagt ROS-analyse.

Ledninger

Føie AS har en lavspentkabel som krysser over eiendom 39/92 og frem til kabelskap i Gigstads vei 13. på eiendom 39/16. Kabelen ligger innenfor planområdet og vil uansett måtte erstattes ved en evt. utbygging.

5.15 Støyforhold

Det er næringsaktivitet på naboeiendommene. Alle arbeider foregår hovedsakelig innendørs og normalt på dagtid. Generelt er det lite støyende aktiviteter.

Se også vedlagt ROS-analyse.

5.16 Luftforurensing

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser at det er relativt lite luftforurensninger i planområdet. (Jfr. årsmiddelverdier for Ringerike – reg. 2018-2022).

Se også vedlagt ROS-analyse.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Eksisterende situasjon er i hovedsak beskrevet i punktene over, samt i vedlagte ROS-analyse.

5.18 Næring

Eksisterende næringsvirksomhet i eller i nærheten av planområdet:

Gnr/Bnr	Adresse	Beskrivelse
39/92	Gigstads vei 13, 3511 Hønefoss	Kontorinteriør Ringerike AS. Møbler og utstyr til kontorer og bedrifter.
39/164	Gigstads vei 11, 3511 Hønefoss	Bilpleiesenteret AS. Vask og polering av biler.
39/143	Dronning Åstas gate 22, 3511 Hønefoss	Albjerk Bil Ringerike AS. Bilsalg/verksted.
39/215	Gigstads vei 18, 3511 Hønefoss	Ring Auto service AS. Bilsalg/verksted.
39/206	Gigstads vei 24, 3511 Hønefoss	RøhneSelmer Hønefoss AS. Bilsalg/verksted.
39/191	Gigstads vei 12, 3511 Hønefoss	Johanssons Auto AS. Verksted/butikk.

Tabell 2 :Eksisterende næringsvirksomhet i nærheten av planområdet

5.19 Analyser/utredninger

Følgende utredninger er utført i forbindelse med denne planprosessen:

Trafikknotat - analyse utført av Cowi, datert 23.01.2025

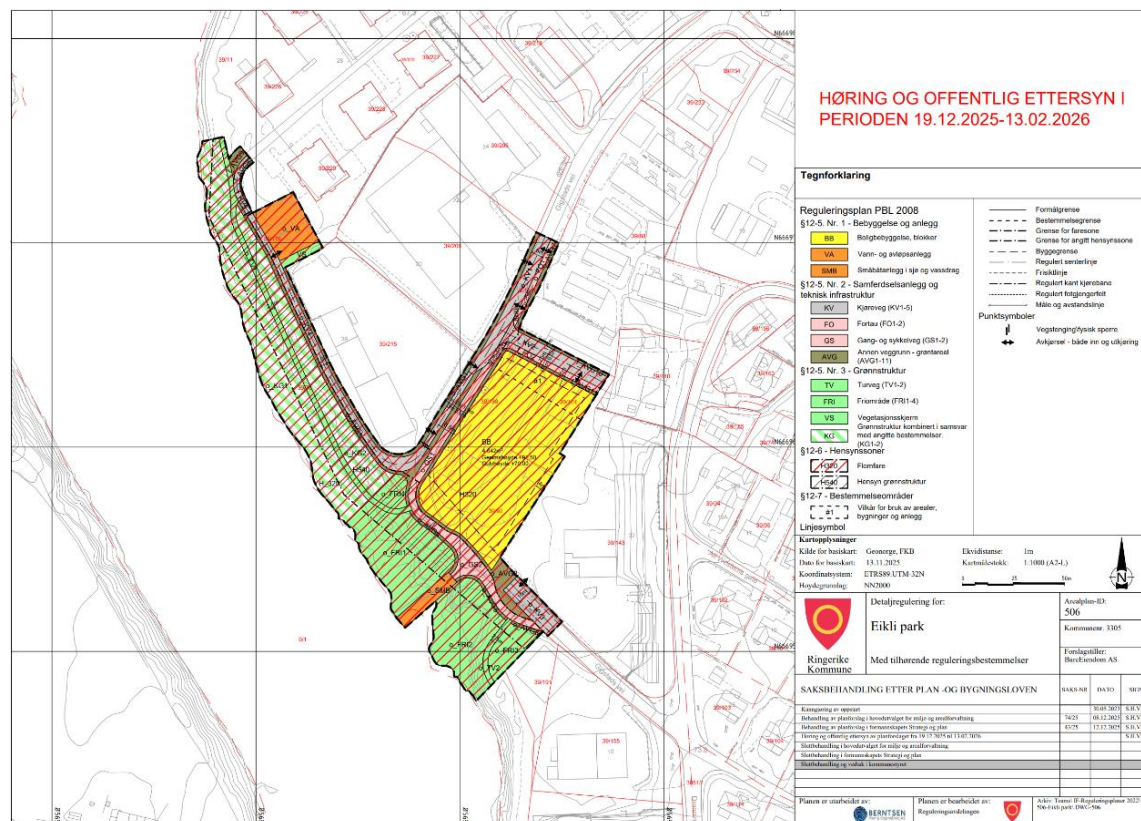
Vann- og avløpsnotat utført av Cowi, datert 14.03.2024

Flomfarevurdering F2 datert 25. mai 2023 og Tilleggsnotat datert 5. mai 2025 – begge utført av Skrid Aktsomhet AS.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Terrengheving gjennomføres på arealet som skal bebygges i denne planen for å bygge flomsikkert, samt terrengheving /flomsikring utføres for å sikre eksisterende boliger og veier på arealer som er avsatt til vei- og friområder.



Figur 7: Plankart

6.1.1 Reguleringsformål

BareEiendom AS ønsker å omregulere eiendommen 39/92 og 39/164 fra næring til bolig. Ny plan skal regulere arealene til formål boligbebyggelse - boligblokk med tilhørende arealer for vei, parkering, fortau, gang- sykkelveier, småbåtanlegg, turveier, friareal etc.

6.1.2 Arealregnskap – utnyttelse

Arealformål (Vertikalnivå 2)	Felt navn	Areal	Maks BRA/BYA
1113 boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB	4 642	BRA 7500/BYA 2000
1540 vann- og avløpanlegg	o_VA	594	
1587 – småbåtanlegg i sjø og vassdrag	o_SMB		
2011 kjøreveg	o_KV1	444	
2011 kjøreveg	f_KV2	366	
2011 kjøreveg	o_KV3	313	
2011 kjøreveg	o_KV4	678	
2011 kjøreveg	f_KV5	94	

2012 fortau	o_FO1	112	
2012 fortau	f_FO2	142	
2015 gang-/sykkelveg	o_GS1	360	
2015 gang-/sykkelveg	o_GS2	403	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG1	416	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG2	398	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG3	408	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG4	63	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG5	54	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG6	24	
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG7	88	
2019 annen veggrunn-grøntareal	f_AVG8	22	
2019 annen veggrunn-grøntareal	f_AVG9	62	
2019 annen veggrunn-grøntareal	f_AVG10	74	
2019 annen veggrunn-grøntareal	f_AVG11	75	
3031 turveg	o_TV1	540	
3031 turveg	o_TV2	90	
3040 friområde	o_FRI1	1 567	
3040 friområde	o_FRI2	1 307	
3040 friområde	o_FRI3	345	
3040 friområde	o_FRI4	190	
3060 vegetasjonsskjerm	VS	88	
3800 kombinerte grøntstrukturformål	o_KG1	2 855	
3800 kombinerte grøntstrukturformål	o_KG2	1 258	
Totalt		18 291	BRA 7500/BYA 2000

Arealformål (Vertikalnivå 1)	Felt navn	Areal	
2083 parkeringshus/-anlegg	PH	4 642	BRA 4642/BYA 4642
Totalt		4 642	BRA 4642/BYA 4642

Tabell 3: Arealregnskap

6.1.3 Arealregnskap – omdisponering

Planen berører ikke dyrka jord, dyrkbar jord eller skogsareal.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

1113 boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB
1587 småbåtanlegg i sjø og vassdrag	SMB
2083 parkeringshus/-anlegg	PH

6.2.2 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

1540 vann- og avløpanlegg	o_VA
2011 kjørevege	o_KV1,3,4
2011 kjørevege	f_KV2,5
2012 fortau	o_FO1
2012 fortau	f_FO2
2015 gang-/sykkelvege	o_GS1,2
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG1-7
2019 annen veggrunn-grøntareal	f_AVG8-11

6.2.3 Hensynssone (§12-6)

Terrengheving / flomvoll	H540
Faresone flom	H320

6.2.4 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

3031 turveg	o_TV1,2
3040 friområde	o_FRI1-4
3060 vegetasjonsskjerm	VS
3800 kombinerte grøntstrukturformål	o_KG1,2

6.2.5 Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1)

Plassering av renovasjon.	#1
---------------------------	----

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelse i maks 6 etasjer med bolig over parkeringskjeller.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er kote 91,5

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Tekniske installasjoner tillates maks 1,5 meter over gesimshøyde,

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5 meter.

6.3.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt BRA over terreng for felt BB er 7500 m².

Maksimalt tillatt BRA under terreng for felt BB er 4642 m²

Bygningsmasse er planlagt med og i illustrasjoner vist med svalgangsløsninger. Maksimalt BRA har tatt høyde for at det kan bygges med innvendig gangareal som medregnes i BRA.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Ikke relevant.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Bygningsmassen er planlagt med 71 boenheter med varierende størrelse. Det tas høyde for at størrelser på leiligheter og antall leiligheter kan endres med +/- 20% i forbindelse med byggesøknad. Planlagt fordeling på leilighetsstørrelser er:

m2	Antall
40-59	9
60-79	32
80-99	13
100-119	10
120-139	6
Over 140	1

Tabell 4: Leilighetsstørrelser

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene ligger ikke i sentrum, men sentrumsnært med dens funksjoner. Boligene skal tilby kvaliteter man ikke får i sentrum med lyse leiligheter, store solfylte terrasser, og utsikt mot elven med landlige omgivelser. Boligene får varierende størrelser og gode planløsninger rettet mot alle aldersgrupper og forskjellige funksjonsbehov. I tillegg til private terrasser og utearealer etableres felles utearealer med et stort torg mellom bebyggelsen. Torget er hevet opp på samme nivå som boligene som gir god utsikt og gode solforhold. Her etableres møteplasser med sittegrupper, lekeareal og plen/beplantning.

Det er lagt vekt på å tilpasse prosjektet til stedet, sett i forhold til skala, proporsjoner, materialvalg og farger. Bebyggelsen er planlagt i forskjellige nivåer for å bidra til variasjon og bomiljøer. Bygningsmassen er delt opp i flere volumer for å sikre luft, gjennomlysning og gjennomsyn. Det tilstrebes at flest mulig leiligheter må ha siktlinje mot elva. Utsikt mot elva anses å være attraktivt for utbygging i planområdet.

6.5 Parkering

Enhet		Antall parkeringsplasser
Bolig		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 2
	Pr boenhet	Min 2
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m ² BRA Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m ² BRA Min 0,5 Maks 1,5*
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m ² BRA Min 1 Maks 2*

Figur 8:: Parkeringsforskrift

Med tanke på at prosjektet ligger bynært, og med god tilgang til kollektivt, og godt tilrettelagt for å nå byens funksjoner med sykkel- og gange er det valgt å se til parkeringsplasskrav i «Byplanen». Dette også for å underbygge visjonen om nullvekst i persontransport i bil..

Parkeringsplassene opparbeides i kjeller, med tilgang til heis, rampe og trapp. Det tilrettelegges for handikapparkeringsplasser i henhold til krav.

Gjesteparkering etableres utendørs på terreng.

Sykkelparkering etableres i tråd med kommuneplanens arealdel, og delvis under tak i garasje og utvendig i tilknytning til inngangspartiene.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

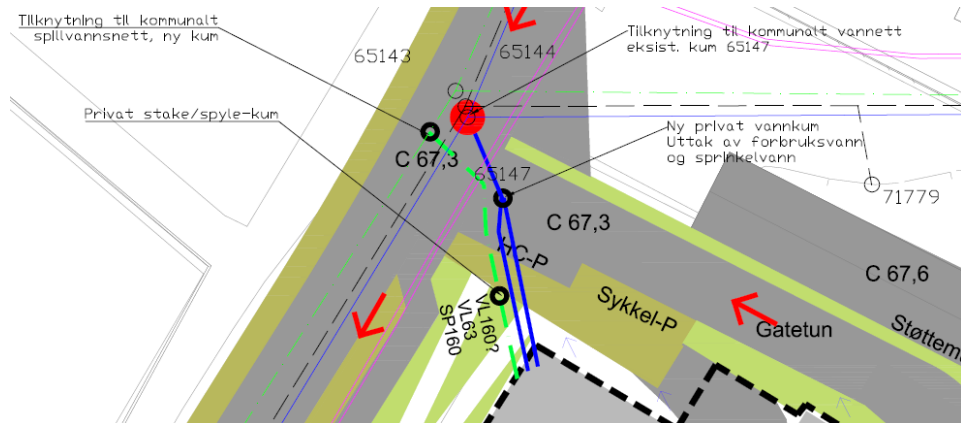
Vann og avløp

Cowi har utarbeidet et notat om status for VAO i området. Se vedlegg 07.

Ny bebyggelse skal forsynes med forbruksvann og sprinkelvann. Det ligger vannledning Ø225 som kan tilknyttes i Gigstads vei vest for utbyggingsområdet. Ny bebyggelse skal tilknyttes

offentlig spillvannsledning. Det ligger en spillvannsledning med dimensjon $\varnothing 200$ i Gigstads vei vest av utbyggingstomt. Spillvann føres videre til en $\varnothing 700$ avløp fellesledning i sør og så videre til pumpestasjon i Gigstads vei. Spillvann pumpes videre i retning Monserud renseanlegg.

Det er simulert brannvannsuttak i vannkum 65147, 65150 og 270. Simulering er gjort i kommunens nettmodell og er gjennomført 12.03.2024. Samtlige kummer håndterer uttak av 50 l/s med akseptabelt resttrykk. Det er vurdert, sammen med Ringerike kommune, at det er tilstrekkelig dokumentert slukkevannskapasitet.



Figur 9: Tegningsutsnitt viser tilknytning til eksisterende VA-ledninger i Gigstads vei (Cowi 2024).

Trafo

Det er undersøkt med Føie og det er mer enn nok ledig kapasitet i ny trafo som er satt opp ifm. bygging av Elveparken. Denne kan tilknyttes ved å grave ned kabler i Gigstadvei/tomtegrense.

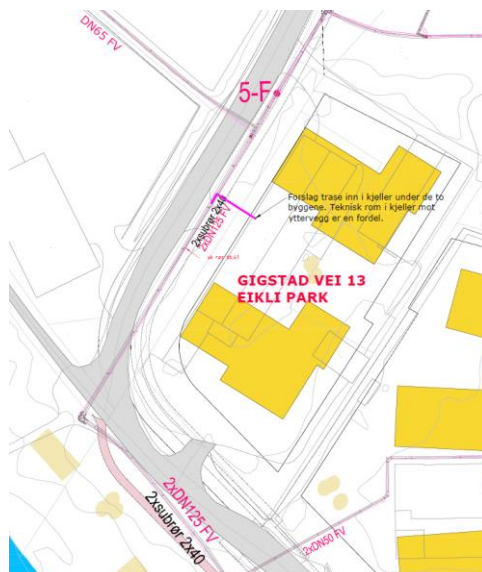


Bilde 4: Flyfoto grøft og trafoplassering (Føie)

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Ringerike kommune. Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, vedtatt 21.4.2005 § 1 fastslår at tilknytningsplikt vil gjelde for bygninger over 1.000 m² BRA innenfor planområdet.

Det ligger i dag fjernvarmeledning langs planområdet og det er god kapasitet. På tegning under er det inntegnet forslag til trase for fjernvarme.



Figur 10: Inntegnet forslag til trase for fjernvarme (Cowi/Vardar Varmer)

Bredbånd/fiber:

Prosjektet vil bli tilknyttet fiber.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Området får adkomst via Harald Hardrådesgate og Gigstads vei. Gigstads vei blir ikke gjennomgående vei, da det gjennomføres terrengheving i veiarealet for å flomsikre både veier og eksisterende bebyggelse for inntil 200 årsflom. Dette medfører ingen gjennomgangstrafikk og derav være positivt for trafiksikkerheten i området ved skolen. Det legges også til rette for at Gigstads vei Nord gjennom planområdet kan koples sammen med Bråtaveien i fremtiden.

6.7.2 Utforming av veger

Alle veier, fortau og gang/sykelveier følger oppbygning iht Ringerike kommunes veg og gatenorm. Gigstads vei er regulert med 6m bredde til veiformål. Bredden til samferdsel beholdes i ny plan, men med tillegg av 0,25 m vegskulder. Det anlegges fortau med 2,5 m bredde + 0,25 m skulder. Det avsettes i tillegg 1,5 m til «annet veiareal», som kan benyttes som snøopplag. Gangvei/fortau som kopler sammen Gigstads vei er 3 m bred og asfaltert + 0,25 m skulder på hver side. Elvelangs er 2,5m bred og gruset veibane.

P-kjeller er lagt med en terskel på kote 69,6 som tilsvarer 0,4 meter over 200 årsflom for ekstra sikring for å forhindre flomvann i å komme inn. Nedkjøring til P-kjeller er tegnet med en bredde på 6,0m og stigning iht. forskriftskrav.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det gis ferdigattest innenfor planområdet skal arbeider som er avtalt i utbyggingsavtalen og øvrige samferdselstiltak være gjennomført.

6.7.4 Varelevering

Ikke relevant.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tiltaket er en forlengelse av eksisterende boligområde nord for planområdet med kort avstand til barneskole og videregående skole. Det er gangavstand til Hønefoss sentrum (1,3 km) via sammenhengende fortau eller gangvei. Sikkerheten til myke trafikanter ivaretas videre med lav fartsgrense i Haralds Hardrådesgate og Gigstadsvei. Det

etableres fortau fra prosjektet og ned til Gigstadsvei, og mellom Gigstadsvei nord og syd. Det blir sammenhengende fortau inn til sentrum, samt tilknytning til elvelangs ved båtslipp.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Adkomst til Eikli Park vil bli en ny trase for Gigstadsvei som legger til rette for videreføring opp til Bråtaveien. Veien bygges og overleveres til kommunen. Arealet for avkjørsel fra Eikli park til nye Gigstads vei inngår i sameiets fellesarealer. Når veien fullføres opp til Bråtaveien vil veien bli offentlig. Resten av Gigstads vei, fortau og elvelangs blir offentlig og tilhørende Ringerike kommune.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Dette gjelder kjørevei, fortau/gangvei i henhold til plankartet.

Elvelangs, møteplasser, båtutsettingsrampe og volleyballbane på friareal langs elven.

6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke noe som tilsier behov for miljøoppfølgingsplan ut fra foreliggende miljøundersøkelser utført i forbindelse med rivning av industrilokalene. Dersom det avdekkes forurensning, skal arbeidene stanses, og det skal da utarbeides en miljøtiltaksplan.

6.10 Universell utforming

Universell utforming i området vil bli ivaretatt i tråd med krav i TEK17. Boligene på området planlegges oppført med heis i tråd med gjeldende retningslinjer, og det vil for øvrig bli tilrettelagt iht. gjeldende forskrifter. Det etableres trinnfri adkomst iht. forskriftskrav til hovedinnganger på begge bygningene. Parkeringsplasser er avsatt for forflytningshemmede iht forskriftskrav.

6.11 Uteoppholdsareal

Planområdet ligger sentrumsnært, men utenfor det som er definert som sentrumsformål i kommuneplanen. Det er derfor tatt utgangspunkt i at krav til uteoppholdsareal ligger mellom det generelle kravet på 50 m2 MUA per boenhet (der 30% kan løses på private balkonger/terrasser), og kravet til MUA innenfor boligformål i byplanen på 20 m2 per boenhet. Det er et stort friområde ned mot elva i umiddelbar nærhet til boligene. Det legges inn rekkefølgebestemmelser om at dette arealet (o_FRI1-4) skal opparbeides før det gis ferdigattest på boligene. Det settes derfor i planområdet krav til minimum 25 m2 MUA pr boenhet. Minimum 15 m2 skal etableres på bakkeplan.

Figur 11: Uteoppholdsareal markert med blått.

Arealet markert med blått på figur 11 er Torget mellom bygningene som opparbeides med lekeplass, møteplasser, gangveier, plen og beplantning. Arealet er 1400 m², og tilsvarer 20 m² pr leilighet med 70 leiligheter.





Bilde 5: Illustrasjon torg Eikli Park

Lekeplasser

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m² lekeareal pr boenhet. I sentrumsområder og tettbygde strøk skal det fremfor etablering av nye lekeplasser, prioriteres opprustning og utvidelse av eksisterende lekeplasser. Planområdet ligger mindre enn 200 m fra nylig opparbeidet lekeplass på Benterud skole. Dette oppfyller kravet om nærlekeplass/områdelekeplass for barn i alderen 5-13 år. Det etableres lekeplass for barn 0-5 år på ca. 150 m² innenfor planområdet.



Bilde 6: Lekeplass Benterud skole



Bilde 7: Lekeplass/torg Eikli Park

Friareal mot elva

Det foreslås å ta i bruk og aktivisere friarealet som ligger mot elva. Ved å rydde og opparbeide disse friareal mot elva kan dette området tas i bruk og aktiveres. Ved å anlegge en sandvolleyballbane og gress vil dette kunne bli en naturlig samlingsplass for ungdom i området. Det kan opparbeides med grillplass med sittebenker og bli et flott sted for både bading og rekreasjon.

Turveier

Langs elva i Hønefoss er det etablert en tursti som heter Elvelangs. Turstien er en ca. 7,5 km lang merket sti som går fra Benterud i sør til Hovsenga i nord, langs Storelva og Randselva. Dette er et fint utgangspunkt for en tur i nærområdet.

Vegetasjon

Det er registrert solbærbusker i friarealet mot elven. Disse vil kunne erstattes eller flyttes til nytt sted om de ikke kan bli stående der de er. Det vil etableres ny vegetasjon på uteområdet mellom bygningsvolumene, samt på uteområdet mot veien.

Oppsummering

Det er allerede flere gode ute/leke- og oppholdsarealer i nærområder, samt plan for opparbeidelse av ett nytt område ved båtslipp. Det settes i planområdet krav til minimum 25 m² MUA pr boenhet inkludert lekeareal hvor 10 m² kan løses på private balkonger/terrasser.

Fellesarealet mellom bygningsmassen - Torget er på ca. 1400 m² som blir opparbeidet med møteplasser, sittegrupper og lekeareal er godt tilrettelagt og egnet for felles uteopphold. I tillegg har tomten ca 0,5 daa plenareal dels til private hager og dels annet grøntareal med gangveier, overvannshåndtering og beplantning som også er egent for uteopphold. samt 0,75 daa som forventes makeskiftet til samme formål.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Ikke relevant.

6.13 Kollektivtilbud

Det er etablert bussholdeplasser langs Osloveien. Det nærmeste ca. 500 meter fra planområdet. Holdeplassene i Osloveien er utstyrt med lehus. Togstasjonen ligger ca. 2 km nord for planområdet.

6.14 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på planområdet. Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid likevel blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Buskerud fylkeskommune varsles umiddelbart.

6.15 Sosial infrastruktur

Prosjektet inneholder boenheter som kan romme barnefamilier. Disse vil benytte skole- og barnehage tilbud. Dekning for skole og barnehage er tilstrekkelig.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ny bebyggelse tilknyttes vannledning Ø225 i Gigstads vei vest for utbyggingsområdet.

Ny bebyggelse tilknyttes offentlig spillvannsledning med dimensjon ø200 i Gigstads vei. Spillvann føres videre til en ø700 avløp fellesledning i sør og så videre til pumpestasjon i Gigstads vei. Spillvann pumpes videre i retning Monserud renseanlegg.

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det planlegges seminedgravd avfallssystem, og det er avsatt plass for renovasjonsbil ihht. HRA sine retningslinjer.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Viser til vedlagt ROS-analyse. Det er identifisert 3 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø.

(1) Radongass

Tiltak: Sikre bygg mot radon med radonduk eller tilsvarende.

(2) Anleggsperiode: Trafikkulykker, anleggstrafikk

Tiltak: Lage en prosedyre for hvor anleggstrafikk med store kjøretøyer kan kjøre når det er mange skolebarn fra Kiss&ride til skolen. Følge opp dette kontinuerlig gjennom anleggsperioden med aktuelle aktører.

(3) Svikt i fremkommelighet for personer og varer, nød og redningstjeneste

Tiltak: Det planlegges med montering av tilbakeslagsventiler i overvannskummer i området for å hindre tilbakeslag av vann i disse som følge av høy vannføring i elva, samt montering av pumpeløsning for å pumpe ut evt. overflatevann/regnvann i en flomsituasjon

Etablering av permanente flomvoller rundt Eikli som ivaretar 200-års flom.

Sikringshåndsboka til NVE vil benyttes ved planlegging, prosjektering og utførelse av flomvoll.

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Det er foreslått tiltak for oppfølging for alle tema.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse (felt BB)

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal lokal stabilitet dokumenteres.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal kapasitet på slokkevann og sprinklervann dokumenteres.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent, og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før fysiske arbeider påbegynnes i BB skal det etableres en midlertidig gangvei som forbinder Gigstads vei og som kan benyttes i anleggsperioden.

Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

Før bebyggelsen kan tas i bruk for felt BB, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk for felt BB, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjent tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk for felt BB, skal avfallsanlegget være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk for felt BB, skal adkomst, gjesteplasser, uteoppholdsarealer til byggetrinnet være ferdig opparbeidet, i tråd med godkjent utomhusplan. Dersom arbeidene foregår på vinteren, skal uteoppholdsarealene ferdigstilles senest innen uke 27 påfølgende sommer.

Før bebyggelsen kan tas i bruk for felt BB skal terrengheving/flomvoll eller annet tiltak som sikrer bebyggelsen i planområdet være etablert og overlevert til kommunen.

Før det gis ferdigattest skal offentlig friareal (o_FRI1-4) være opparbeidet.

Før det gis ferdigattest skal veier, gangveier, tursti samt grillplass og sandvolleyballbane eller annen aktivitetsflate være opparbeidet og overlevert til kommunen.

Rekkefølge i tid (felt BB)

- *Bebyggelsen innenfor planområdet kan bygges ut i flere trinn.*

7. Konsekvensutredning

Flomsikring som tema kommer inn under reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II i KU-forskriften, jf. §8. Se konsekvensutredning i kap. 2.5.

Planen for øvrig faller ikke inn under tiltak som må konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Bruk gjerne bilder og skisser for å vise situasjonen før og etter.

8.1 Overordna planer

Planen medfører en omregulering av ca. 5 daa fra næring til bolig. Dette er i tråd med høringsforslaget til ny arealdel i kommuneplanen. Fortau langs Gigstads vei vil bidra positivt til gjennomføring av overordna planer.

8.2 Landskap

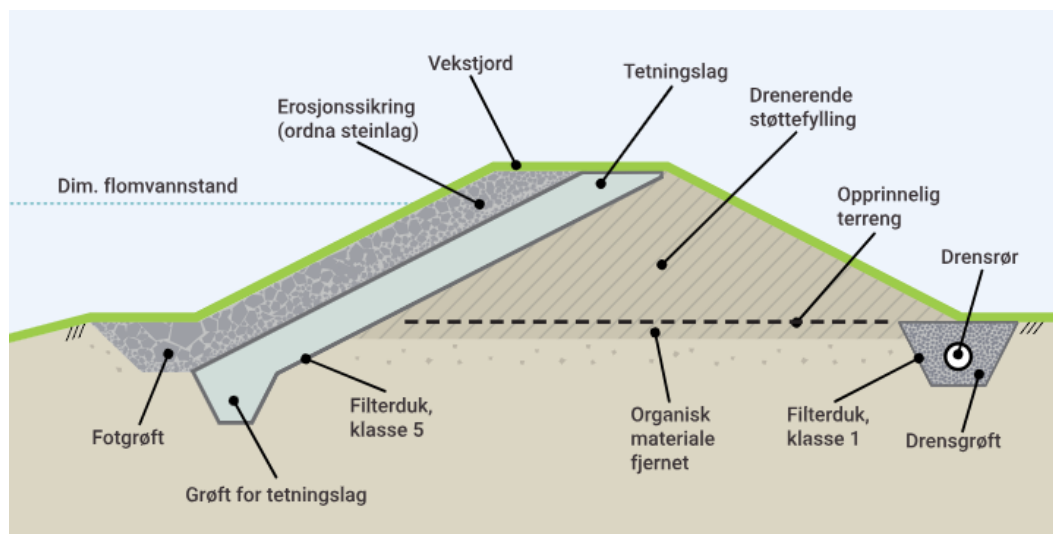
Eiendommen og tilliggende areal ligger i tilnærmet flatt terreng og er omgitt av boliger og næringsbygg. Tiltaksområdet er i all vesentlighet bebygd med eldre næringsbygg i 2 etasjer. Landskapet vil påvirkes da eldre næringsbygg erstattes med boliger i 4-6 etasjer. Terrenget løftes med ca 2,5 m for å komme over 200 års flomnivå. Dette er på nivå med eksisterende ny boligbebyggelse, og vi ser at dette er et naturlig nivå når resten av området på Eikli utvikles.

Planen vurderes å ha en positiv effekt på landskapsbildet på Eikli.

8.2.1 Flomvoll/terrengheving

Det er i dag etablert en flomvoll mot elva, men denne er ikke dimensjonert iht. gjeldene regelverk, og derfor er det prosjektert med en terrengheving/flomvoll for å sike både veier og eksisterende bebyggelse mot 200-årsflomnivå.

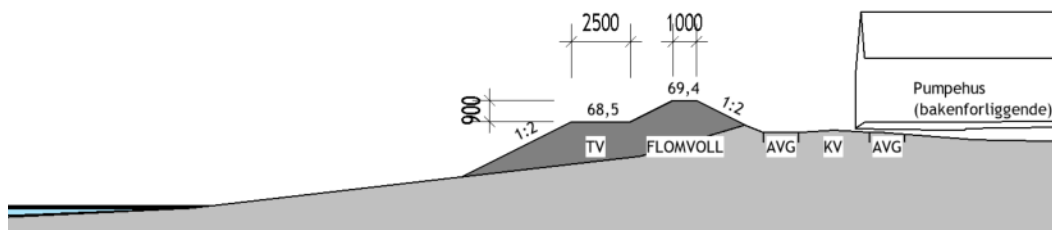
Flomvullen vil prosjekteres og utføres iht. sikringshåndboka til NVE. Eksempel på utførelse er vist i figuren under.



Figur 12: Eksempel oppbygning av klassisk flomvoll (Kilde: Sikringshåndboka NVE)

Flomvoll med elvelangs vil bli en naturlig fortsettelse av dagens elvelangs, slik også håndboken til NVE legger opp til.

Fra håndboken: *Bygging av en flomvoll kan ofte lett kombineres med tilrettelegging for gang- og sykkeltrafikk, samt bedre adkomst til vassdraget. En gangvei kan kombineres med nødvendig adkomst for skjøtsel og vedlikehold av vollen. Ofte vil en gangveg plasseres på toppen av vollen, men dette kan skape konflikt med naboer til vollen på grunn av økt trafikk og innsyn. Et alternativ, er da å legge veien delvis på vannsiden eller skjerme for innsyn ved beplantning på innsiden.*



Figur 13: Snitt av flomvoll og turvei/elvelangs



Bilde 8: Landskap

8.3 Stedets karakter

Nabobebyggelse til planområdet i nord og sør er bilforretninger med flate tak og større volumer oppført fra 1980 og frem til i dag. Nabobebyggelse i nordøst er 2 etasjes 6-8 mannsboliger med saltak oppført tidlig på 2000-tallet. I vest ligger ett eldre velstrukturert eneboligområde. Planområdet fremstår i dag med rotete og gammel bebyggelse med asfalterte utearealer. Asfalt og industribygg vil erstattes av moderne boliger og flere grønne områder. Den planlagte utviklingen vil ikke bare gi stedet en ansiktsløftning, men også skape et mer levende og bærekraftig fellesskap som samsvarer med dagens behov og ønsker. Fortetting og flere innbyggere med gangavstand til Hønefoss sentrum er i tråd med kommunens ønske.

Med planene om å erstatte industri- og næringsvirksomhet med boligbebyggelse, vil beboerne oppleve en mer harmonisk og estetisk tiltalende atmosfære.

Beboere i nabolaget vil få boligbebyggelse som nabo istedenfor industri/næring, mens noe av dagens næringsvirksomhet får boliger tettere innpå sin virksomhet.



Bilde 9: Stedets karakter får et grønnere miljø

8.4 Byform og estetikk

I arbeidet med planen har det vært nøye vurdert ulike former for bebyggelse. Kvartalsstruktur er vurdert opp mot frittliggende leilighetsbygg. En grundig analyse av disse alternativene har avdekket noen viktige hensyn som påvirker utformingen av området.

Kvartalsstruktur er en bebyggelsesform som egner seg godt i sentrumsbebyggelse. Den gir velstrukturerte gateløp, og mulighet for høy utnyttelse. Planområdet ligger litt utenfor sentrum, og er litt lite i utstrekning til å gi en tydelig kvartalsstruktur. Ved å velge kvartalsstruktur med bebyggelse langs fortauet, oppstår utfordringer knyttet til flomsikring og tilgjengelighet. En tett flomsikker vegg langs gaten skaper en trygg barriere mot oversvømmelser, men introduserer også utfordringer med adkomst og universell utforming. Inngang under 200-års flomnivå er ikke mulig. Å skape en sømløs overgang fra vei til bygg over det flomsikre nivået kan bli problematisk. Kvartalsstruktur bryter slik forslagsstiller har vurdert det det med eksisterende bebyggelse langs Gigstads vei i retning Benterud skole. En kvartalsbebyggelse vil også virke ekstra fremmed frem til resten av området blir transformert eller dersom transformasjon ikke blir gjennomført. Vi synes også at kvartalsbebyggelse blir massiv og ikke egner å ivareta kvaliteter som terrasser, sol og utsikt som man forventer av boliger som ikke ligger i sentrumsområdet.

Forslagsstilleren har vurdert at ved å plassere bebyggelsen lenger fra veien, kan man løse disse utfordringene på en mer hensiktsmessig måte. Arealet mellom vei og bebyggelse benyttes til å ta opp høydeforskjellen mellom gangvei og bygg med skrått terreng, ramper, trapper, beplantning eller steinmur. Denne tilnærmingen skaper et trivelig miljø langs Gigstads vei, og gir en forbedret tilgjengelighet til de nye boligene. Denne bebyggelsesformen skaper også en fin overgang fra dagens tett-lav bebyggelse i nord til mer konsentrert bebyggelse lenger ned på Eikli.

Bebyggelsen er planlagt med oppbrutte bygningsvolumer i 4-6 etasjer lagt langs byggegrense mot Gigstads vei i nordvest. Da tomten ikke er rettvinklet trappes bebyggelsen parallelt med byggegrensen mot elven/ gamle Gigstads vei i sørvest. Retningsplasseringen er også nøye vurdert for å gi optimale solforhold på verandaer, som vi mener skal gi gode oppvekst og bokvaliteter.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen vil ikke ha noen innvirkning på kulturmiljø eller verneverdige forhold. Siden området har vært regulert til næring og tidligere bebyggd, er det for denne planen ikke funnet hensiktsmessig å få utført arkeologiske registreringer.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsgrunnlaget og samlet belastning er vurdert ref. naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Data er hentet fra www.naturbase.no og artsdatabanken. Det er innenfor eller i nærheten av planområdet registrert karplantene gullpil, åkertistel og solbær, samt fuglene tyrkerdue og gråtrost. Det er også registrert observasjon av liten kålsommerfugl.

Gullpil er en fremmedart vurdert med «potensiell høy risiko», mens åkertistel, solbær, gråtrost og liten kålsommerfugl er en rødlistet art kategorisert som «livskraftig». Tyrkerdue er kategorisert som «nær truet».

Omregulering fra næring til bolig vil ha en positiv effekt på naturmangfoldet. Mer grøntområder med plen, busker og trær gir et positivt bidrag til flora og fauna.

Sammenlignet med næringsbyggene som lå på tomta tidligere vil ny bebyggelse hverken ha negativ eller positiv effekt på bestanden av tyrkerdue. Gullpil og andre uønskede fremmedarter må fjernes og håndteres slik at man hindrer ytterligere spredning av disse.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

I nærområdet er det mange rekreasjonsmuligheter. Elvelangs, Benterudskole, Kunstgressbane ved Benterudstua, Hønefoss Videregående skole og friområdet ved båtslipet. Friområdet ved båtslipet er planlagt utviklet med volleyballbane, krakker, bål plass etc for å få ett nytt godt uformelt samlingspunkt for både eksisterende og nye beboere sør i Hønefoss.

8.8 Uteområder

Nye uteområder med parkering, plen, beplantning, lekeplass og grøntområder vil være positivt for nye beboere og for utsikten til de som bor i nabolaget.

8.9 Trafikkforhold

Hensikten med planarbeidet er å regulere for boligbygg. Det er planlagt utbygging av ca. 70 leiligheter av ulik størrelse. Det er i dagens situasjon næringsbygg på planområdet.

I forbindelse med boligutbygging er det planlagt å stenge Gigstads vei for gjennomkjøring på sørsiden av avkjørselen til planområdet.

Rett nord for planområdet er det boligområde og barneskole, det er i denne retningen fortau langs Gigstads vei. Fra planområdet og sørover er det i dag næringsvirksomhet, veien er her uten fortau.

Det er for dagens situasjon anslått en trafikkmengde på ca. VDT 80 og ca. ÅDT 50 til/fra planområdet. Med planlagt utbygging er beregnet trafikkvekst til/fra planområdet på ca. VDT 170 og ÅDT 180. Den genererte biltrafikken vil kjøre mot nord på Gigstads vei.

Beregnet timetrafikk til/fra planområdet øker med ca. 10 kjt/t, noe som er en forholdsvis beskeden trafikkvekst.

Tiltaket er en forlengelse av eksisterende boligområde nord for planområdet og får kort avstand til barneskole og videregående skole. Det er gangavstand til Hønefoss sentrum (1,3 km) via sammenhengende fortau eller gangvei.

Skoleveiundersøkelsen 2022 viser at bilandelen er forholdsvis stor til/fra Benterud skole, samtidig som at tett biltrafikk bidrar til å gjøre skoleveien utrygg.

Stenging av Gigstads vei for gjennomkjøring vil redusere biltrafikken forbi Benterud skole. Trafikkmengden like nord for planområdet er anslått å reduseres fra ca. ÅDT 1100 i dagens situasjon til ca. ÅDT 300 i fremtidig situasjon.

Det er fartsgrense 30 km/t (30-sone) på veinettet mellom planområdet og fv. 290. Det er fartshumper i Harald Hardrådes gate mellom fv. 290 Osloveien og Benterud skole. Det kan vurderes om det også bør etableres fartshumper i Gigstads vei mellom planområdet og skolen for å sikre lavt fartsnivå.

Det er generelt en fordel for trafikksikkerheten å samle trafikken i én adkomst for å redusere antall konfliktpunkter, forutsatt god sikt til fortau og kjørebane.

8.10 Barns interesser

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) beskriver tiltak for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I eksisterende plan med næringsformål er det ingen plass for barn. Det vil være relativt godt med utearealer i planområdet. Her kan det opparbeides sandlekeplass og apparater for ulike aktiviteter. Det er også arealer som er godt egnet til ball-lek. Ned mot elva er det friområder som er fine til lek og bading. Benterud skole tilbyr store arealer til lek og aktiviteter for barn i skolealder og ligger i umiddelbar nærhet. Samlet sett dekker dette intensjonen bak det som ligger i en nærlekeplass for barn og unge.

Stening av Gistads vei vil redusere gjennomfartstraffikk og bidra til en mer sikker skolevei og for andre myke trafikanter. Mindre tungtrafikk grunnet mindre industri på Eikli, er positivt med hensyn på barns sikkerhet i området.

Det ligger godt til rette for at barns interesser og rettigheter blir godt ivaretatt i denne reguleringsplanen, og vesentlig bedre enn om det fortsatt skulle vært næringsvirksomhet på tomta. Samlet sett positivt for barn og unge.

8.11 Sosial infrastruktur

Det er godt med helse og servicetilbud i Hønefoss. Dette markedet tilpasser seg den til enhver tids behov. Planen utløser ingen nye behov for sosial offentlig utbygging. Både barnehage- og skolekapasitet på Eikli er god. Andre sider av sosial infrastruktur som forsamlingshus, kirke og andre trossamfunn er godt etablert i byen.

8.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt og det er god tilgjengelighet. Nye boliger med parkeringskjeller, heis, store terrasser og felles flate uteområder vil være positivt med hensyn på tilbud av boliger med universell utforming i Hønefoss.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Nye boliger har vesentlig lavere energibruk pr. m2 sammenlignet med eldre næringslokaler, og vil gi et positivt bidrag til energiregnskapet. Fjernvarmen som ligger frem til området er basert på trevirke, defineres som grønn og fornybar energi. I prosjektet legges det også til rette for solenergi på takflatene.

8.14 ROS

Viser til vedlagt ROS-analyse. ROS-analysen er utformet med utgangspunktet i «Veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017), tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner.

Det er vurdert 3 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø. Følgende hendelser er vurdert (hendelsens ID-nummer i parentes):

- (1) Radongass
- (2) Anleggsperiode: Trafikkulykker, anleggstrafikk
- (3) Svikt i fremkommelighet for personer og varer, nød og redningstjeneste

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Med utgangspunkt i risikovurderingen i ROS-analysen er det foreslått følgende tiltak:

ID nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
1	Radongass	Sikre bygg mot radon med radonduk eller tilsvarende.
2	Anleggsperiode: Trafikkulykker, anleggstrafikk	Lage en prosedyre for hvor anleggstrafikk med store kjøretøyer kan kjøre når det er mange skolebarn fra Kiss&ride til skolen. Følge opp dette kontinuerlig gjennom anleggsperioden med aktuelle aktører.
3	Svikt i fremkommelighet for personer og varer, nød og redningstjeneste som følge av flom.	Det planlegges med montering av tilbakeslagsventiler i overvannskummer i området for å hindre tilbakeslag av vann i disse som følge av høy vannføring i elva. Etablering av permanente flomvoller rundt Eikli som ivaretar 200-års flom. Håndtering av flom på Eikli bør inngå i en beredskapsplan til Ringerike kommune.

Tabell 4: Ros analyse

8.15 Jordressurser/landbruk

Planen har ingen konsekvenser for jord- og skogressurser.

8.16 Teknisk infrastruktur

Det er beregnet et maksimalt vannforbruk på 1,5 l/s. Eksisterende forbruk er ikke beregnet, men det antas at forbruket øker og at således økes også tilførsel av spillvann. Det sjekket ut at eksisterende infrastruktur har kapasitet til økt tilførsel av spillvann. En tilførsel av 1,5 l/s tilsvarer ca. 5 % av kapasiteten til en ø200 spillvannsledning. Se vedlagt notat fra Cowi (vedlegg 07).

Ved dimensjonerende nedbør vil avrenning av overvann reduseres fra 180 l/s til 130 l/s. Reduksjonen skyldes redusert andel tette flater. Videreføring av overvann til offentlig overvannsnett er begrenset til 1 l/s og dekar, i henhold til Ringerike kommunes overvannsveiler. For et areal på 5 dekar medfører det at det tillates en videreføring av 5 l/s. Differensen mellom akkumulert overvann og videresendt må fordrøyes og infiltreres. Se vedlagt notat fra Cowi.

Det vil være god kapasitet på trafo i området også etter utbyggingen, ref uttalelse fra Føie.

8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Det er et mål å i størst mulig grad å gjenbruke masser. Det er planlagt å grave ut til en parkeringskjeller, terrengheve friområdet, samt fylles på en del masser rundt parkeringskjeller i ettertid. Det er beregnet å måtte grave ned til ca. kote 66,0. Nivået på eiendommen ligger i dag i snitt på ca. kote 67,3. Der det ikke anlegges parkeringskjeller må det fylles opp mellom boligbebyggelse og vei. Her kan massene benyttes til fylling. Området utenfor p-kjeller er beregnet til kote 69,6 som er 20cm under planlagt ferdig terreng over p-kjeller.

Beskrivelse	Areal	Utgravingsdybde/ oppfyllingshøyde	Volum
Parkeringskjeller	Ca. 3.500 m ²	ca 67,3 -> 66,0 = 1,3m	ca 4.550 m ³
Oppfylling av flatt areal foran boliger sør på planområdet	Ca. 1.500 m ²	ca 67,3 -> 69,5 = 2,2m	ca 3.300 m ³
Flomvoll fra krysset Gigstads vei og til Elveparken	ca 1. 600 m ²	Snitt ca 1 m (høyt på flomvoll og lavere der Elvelangs anlegges)	ca 1.600 m ³
Masseunderskudd			ca 350 m ³

Tabell 5: Masseforvaltning og massebalanse

Beregningen viser et masseunderskudd på ca 350 m³. I reguleringsplaner hvor det er anslått mindre enn 500 m³ overskuddsmasse, er det tilstrekkelig med et omtrentlig anslag.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen har små økonomiske konsekvenser for kommunen. Flere innbyggere i Ringerike vil bidra positivt ved inntekt- og eiendomskatt. Eksisterende infrastruktur vil få en høyere og bedre utnyttelse som vil være positivt etter investeringene som jeg gjort på Monserud renseanlegg. Planen utløser ikke investeringer i kommunale skoler eller VA anlegg. Kostnader knyttet til opparbeidelse av flomvoll, fortau og friområde ved båtslipp vil bli avklart gjennom forhandlinger ved inngåelse av utbyggingsavtale.

Etablering av flomvoll vil være positivt for kommunen da den også vil sikre øvrig flomutsatt bebyggelse og veier på Eikli.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Næringsvirksomheten som drives på eiendommen i dag vil legge om driften. Dette iht. dialog/avklaringer med eierne. Salg av kontormøbler og innredning gjøres mer og mer over telefon og internett, og mindre i butikk. Behov for sentrumsnære lokaler til dette er derfor minkende. Bilpleie vil etter eget ønske finne seg annet egnet sted.

8.20 Interesse motsetninger

Gjenværende næringsvirksomheter må forholde seg til bolig som nabo med de fordelene og ulempene det medfører. Eksisterende og nye beboere må forholde seg til næringsvirksomhet som nabo. Dette grensesnittet er like relevant med dagens reguleringsformål. Det er relativt lite støy og luftforurensning fra eksisterende næring.

8.21 Avveining av virkninger

Samlet sett er det positivt for området med boliger istedenfor næring. Området er i en pågående transformasjon fra industri til bolig, og det har positive konsekvenser for nabolaget og byutviklingen. Planen har ingen vesentlige negative konsekvenser sammenlignet med eksisterende reguleringsplan.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Bare Eiendom varslet oppstart av reguleringsplan for Eikli Park den 30.05.2023. Frist for innspill var 28.06.2023. Det er mottatt 11 innspill/merknader til varsel om oppstart. Det ble også varslet utvidelse av planområdet den 12.12.2024, med frist for innspill 22. januar 2025. Det er mottatt 4 innspill/merknader til denne utvidelsen. Det har ikke kommet innsigelser til oppstart av planarbeidet. Planarbeidet kan derfor gå videre.

Innspillene går på følgende temaer: Overvann, flom, friareal mot elva, elvelangs, fortau, trafikk, avfallsløsning, samt transformasjon og hensyn til næringsvirksomhet i nærheten. Disse innspillene er vurdert og tatt hensyn til i planarbeidet.

9.2 Annet

10. Avsluttende kommentar

Konsekvensutredninger, innspill til planarbeidet og utredninger viser at planområdet for Eikli Park er godt egnet til ny boligbebyggelse.

I arbeidene med reguleringsplanen har det vært gjort vurderinger rundt type bebyggelse og trygg og sikker ferdsel for skolebarn og andre myke trafikanter. Det er i planforslaget lagt inn fortau i Gigstads vei og opp til Dronning Åstas gate.

Stram kvartalsstruktur er vurdert som alternativer til punkthusbebyggelse mht. gårdsrom, støy og stille side, men de gir ikke så gode forhold når det gjelder adkomst og høydeforskjeller, utsikt, sol og lysforhold.

Ut fra en helhetsvurdering rundt bokvalitet som solforhold, utsikt, lysforhold, planløsninger og private utearealer er det besluttet å gå videre med frittliggende leilighetsbygg for denne reguleringsplanen.

Planen her flomsikrer også eksisterende bebyggelse og veier fra 50 til 200 års flom. Denne flomsikringen er starten av terrengheving for hele området.