



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_506 Detaljregulering for Eikli Park

Utarbeidet av BareEiendom AS, Ole Alexander Heen, 26.06.2025
Sist revidert 17.12.2025

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.12.2025, sak 74/25
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 12.12.2025, sak 43/25
Høring og offentlig ettersyn 19.12.2025 – 13.02.2026
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNH
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, DATO, sak BHNH
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNH

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Utarbeidelse av bestemmelser	26.06.2025	OAH
02	Revidering av bestemmelser	11.07.2025	OAH
03	Formattering av bestemmelser	12.11.2025	SHV
04	Forslag til reviderte bestemmelser	12.11.2025	SHV
05	Revidering av bestemmelser etter tilbakemelding	12.11.2025	PML
06	Revidering av bestemmelse om utforming av bebyggelse	13.11.2025	OAH
07	Oppdatering etter endring i plankart (punkt 3.1.4)	17.12.2025	SHV

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligbebyggelse i form av blokker, med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering under bakken. Planforslaget legger til rette for, og starter terrengheving for arealer som et utsatt for flom opptil 200 års intervall. Planforslaget legger til rette for en utvidelse av turstien «Elvelangs», og etablerer et offentlig tilgjengelig areal for rekreasjon og opphold langs elva.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser (pbl. § 12-7 ledd nr. 1)

Byggegrensen går i formålsgrensen der ikke annet er vist i plankartet. For kjeller legges byggegrensen i formålsgrensen for felt BB.

2.2 Universell utforming (pbl. §§ 12-7 ledd nr. 4 og 29-3)

Boenheter og uteoppholdsarealer skal tilpasses bevegelses-, orienterings-, og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår. Alle boenheter over 50 m² skal tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet. For boenheter under 50 m² BRA skal 50% av boenhetene tilfredsstille kravene til tilgjengelig boenhet.

2.3 Kulturminner (pbl. § 12-7 ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet fremkommer automatiske kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg, eller

jernfremstilling med mer, må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

2.4 Overvannshåndtering (pbl. § 12-7 ledd nr. 4)

Teknisk infrastruktur, veigrunn, og annen veigrunn skal opparbeides etter kommunal veg- og gatenorm.

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med prinsippene i kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal kombineres med fordrøyning og infiltrasjon, helst så nær kilden som mulig, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturlig selvrensningsevne utnyttes. Overvannstiltak skal dimensjoneres til å tåle 100-årsregnet, med en klimafaktor på 1,4.

Naturlige og flerfunksjonelle løsninger skal benyttes ved bruk av permeable flater, åpne overvannsløsninger, og for eksempel plantekasser/regnbed med fordrøyningsvolum og vannspeil. Ved ekstremregn (hendelser over klimajustert 100-årsregn) skal vannet ledes bort til resipient i trygge flomveier.

Det skal monteres 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.

2.5 Energiplan (pbl. § 12-7 ledd nr. 8)

Bebyggelsen innenfor planområdet skal kobles til eksisterende fjernvarmenett for miljøvennlig energiforsyning. Ny bebyggelse skal planlegges for, og dokumentere, lavt energibehov.

2.6 Terrengebearbeiding (pbl. § 12-7 ledd nr. 1)

Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.

Det tillates bruk av støttemurer og skjæringer innenfor planområdet. Murer og skjæringer skal harmonere med bygningskroppen.

Dersom det avdekkes mørk leirskifer under senere arbeidet i grunnen, må miljørådgiver kontaktes.

2.7 Avkjørsler (pbl. § 12-7 ledd nr. 7)

Adkomst er vist med pil på plankart, og er retningsgivende. Nøyaktig plassering av adkomst skal fremkomme på utomhusplan. Fra eiendommen 39/215 tillates til det kun én avkjørsel ut til o_KV1. Ved etablering av nye avkjørsler, må eksisterende avkjørsel saneres.

2.8 Støy (pbl. § 12-7 ledd nr. 4)

Bygningstekniske installasjoner skal plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og brukerområde, i rom for varig opphold i annen bygning og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.

2.9 Røde og svartelistede arter (pbl. § 12-7 ledd nr. 6)

Hvis det innen planområdet ved igangsetting av tiltak, oppdages arter som står på rød- eller svart liste skal miljøvernledelsen hos fylkesmannen og i kommunen varsles omgående og arbeid som kan berøre artene stanses inntil videre arbeid er klarert. Nyplanting av giftige planter og pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk, og hassel skal unngås.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (BB)

Formål

Innenfor felt BB tillates oppføring av blokker i inntil seks etasjer og felles parkeringskjeller.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. For kjeller legges byggegrensen i formåls grensen.

Uteoppholdsarealer på terreng, gjesteparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og ikke-faste konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrensene.

Utnyttingsgrad

Tillatt bruksareal over parkeringskjeller for felt BB skal ikke overstige 7 500 m² BRA.

Høyder

Bebyggelse i maks 6 etasjer med bolig over parkeringskjeller med maksimal gesimshøyde 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, og må trekkes minimum 1 meter inn fra fasadelivet. Ledige takflater skal benyttes til overvannshåndtering, til egenproduksjon av energi, eller begge.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5 meter.

Utforming

Eikli Park skal gis en utforming som forholder seg til eksisterende småskala nabobebyggelse, eksisterende næringsbygg og eventuell fremtidig boligbebyggelse med høyere utnyttelse.

Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at bebyggelsen samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk konsept med variasjon i høyde, volum og materialbruk. Utforming av balkonger skal inngå i et helhetlig konsept for bygningssmassen.

Bebyggelsen tillates bebygd med svalgang. Svalganger kan etableres med mulighet for møblering og bruk. Sikkerhet og fri passasje skal ivaretas. Det skal etterstrebtes løsninger som gir redusert innsyn til oppholdsrom. Det skal benyttes materialer med lang levetid.

Tekniske innretninger som lyssetting og skilt skal gis en diskret utforming, plassering, og fargevalg.

Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i parkeringskjeller i henhold til følgende tabell:

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

Minst 3 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis/inngang.

Alle parkeringsplasser i parkeringskjeller skal klargjøres for elbillading med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur.

Det tillates etablering av gjesteparkering på bakkeplan. Gjesteparkering tillattes innenfor felt BB.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkering pr leilighet under 60 m² og 2 stk. for de over 60 m². Sykkelparkering plasseres i nærheten av innganger til boliger og i parkeringskjeller.

Uteoppholdsarealer og lek

Det settes i planområdet krav til minimum 25 m² MUA pr boenhet. Minimum 15 m² skal etableres på bakkeplan.

Felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen skal tilrettelegges for opphold. Det tillates oppført letak/paviljong til felles bruk på felles uteoppholdsareal.

Det skal avsettes minimum 150 m² til etablering av lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen skal være særlig tilpasset de minste barna.

Uteområder på bakkenivå skal være sammenhengende og hensiktsmessig utformet. Uteområder og lekeplasser skal plasseres slik at de er minst mulig eksponert for støy. Uteområdet skal være attraktive for alle aldersgrupper, og skal også tilrettelegges for bruk av voksne og eldre. Uteoppholdsarealer skal etableres med sittemøbler, lekeapparater, og gode visuelle kvaliteter. Uteområder skal være tilgjengelig for alle brukergrupper. Det skal legges til rette for varierte aktiviteter.

Uteoppholdsarealer skal være tilstrekkelig opplyst, også på kvelds- og nattetid. Belysningen skal utformes slik at en unngår ikke-opplyste arealer. Det skal unngås asfaltering av arealer hvor dette ikke er nødvendig.

Uteområder tillates ikke beplantet med allergifremkallende plantearter eller svartelistede arter.

Planområdet må opparbeides med et tydelig skille mellom de private uteoppholdsarealene for Eikli Park, og de offentlig tilgjengelige arealene, i form av Elvelangs, og friarealet ved vannet.

Renovasjon

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates plassering av renovasjon.

Det skal benyttes nedgravd renovasjonsløsning. Henting av avfall gjennomføres på BB. Det tillates ikke heising av renovasjon over offentlig vei/fortau.

Renovasjonsløsning skal være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».

3.1.2 Parkeringshus (PH)

I vertikalnivå 1 tillates etablert parkeringskjeller innenfor formålsgrensen til BB. Parkeringskjeller tillates benyttet til bil- og sykkelparkering, boder og tekniske rom og installasjoner. Parkeringskjeller skal etableres tilstrekkelig dypt slik at støttemur mot Elvelangs og friarealer unngås.

Overkant dekke over parkeringskjeller legges på maks kote 70,0.

3.1.3 Avløpsanlegg (VA)

o_VA eksisterende kommunalteknisk avløpsanlegg. Det tillates oppført mindre bygninger som har tilknytning til virksomheten.

Bygninger skal tilpasses eksisterende bygninger.

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

o_SMB eksisterende båtutsetningsrampe. Det tillates at rampen forlenges fra dagens utforming.

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

3.2.1 Kjørevei (KV1-5)

o_KV1 og 3 er eksisterende, offentlige kjøreveier.

o_KV4 er eksisterende driftsvei/beredskapsvei. På o_KV4 kan det etableres bom som vist i plankart.

f_KV2 er ny, privat adkomstvei til boligområdet

f_KV5 er eksisterende, privat veiareal.

3.2.2 Fortau (FO1-2)

o_FO1 er eksisterende offentlig fortau.

f_FO2 skal opparbeides som privat fortau, og benyttes som adkomst for gående og syklende til boligområdet.

3.2.3 Gang- og sykkelvei (GS1-2)

o_GS1 skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelvei.

o_GS2 skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelvei. Det tillates motorisert trafikk til og fra båtutsettingsrampen fra o_KV3.

Innenfor GS kan det etableres bom som vist i plankartet.

3.2.4 Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-11)

o_AVG1-8 skal opparbeides som annen veigrunn utenom trafikkareal og kan brukes til vegskulder, grøft, skjæring- og fyllingsutslag, rekkverksrom og mur, stabiliserende tiltak, snø-opplag, og grøntareal.

f_AVG9-11 skal opparbeides som privat annen veigrunn utenom trafikkareal og kan brukes til vegskulder, grøft, skjæring- og fyllingsutslag, rekkverksrom og mur, stabiliserende tiltak, snø-opplag, og grøntareal.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (KG1-2, FRI1-4, VS, TV1-2)

o_KG1-2, o_FRI1-4, VS, o_TV1-2 er avsatt til grønnstruktur. Området skal være offentlig tilgjengelig.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

VS er eksisterende vegetasjonsskjerm.

3.3.3 Turveg (TV1-2)

o_TV1-2 skal opparbeides som offentlig turveg, og skal etableres på flomvoll. Trase kan tilpasses terreng.

3.3.4 Friområde (o_FRI1-4)

Innenfor o_FRI1-4 tillates det tilrettelegging for aktiviteter og sosiale møteplasser. Som for eksempel oppføring av lekeapparater, treningsapparater, grillplasser, sandvolleyballbane og amfi eller tilsvarende installasjoner. Opparbeidede områder skal være tilgjengelige og brukbare for alle. Tiltak i kantsone må behandles etter vannressursloven. Det tillates etablering av flomvoll i tråd med føringene i punkt 4.1.1.

3.3.5 Kombinert grønnstrukturformål (o_KG1-2)

o_KG1-2 skal beholdes som grøntområde. Området skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates oppføring mindre installasjoner i området som fremmer offentlig bruk. Det tillates etablering av flomvoll i tråd med føringene i punkt 4.1.1.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320 og H540)

4.1.1 Terrengheving / flomvoll (H540)

Terrenget heves opp til minimum nivå 69,3 for å sikre adkomstveier og eksisterende bebyggelse for opptil 200 års flom. Flomvoll skal ikke etableres i elva, og skal ikke plasseres nærmere elva

enn nødvendig. Flomvoll skal prosjekteres og etableres i samråd med NVE. Tiltak i kantsone må behandles etter vannressursloven.

4.1.2 Faresone (H320)

Område med flomfare er vist på plankartet med skravur. Skravuren angir 200-årsflom. For å beskytte bebyggelse og anlegg, uteoppholdsarealer og annen infrastruktur fra flom, etableres det en flomvoll i tråd med føringene i punkt 4.1.1.

5. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BB)

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal lokal stabilitet for byggegrunn 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 o_KV1 og o_KV3 og som kan benyttes i anleggsperioden.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB)

Før bebyggelsen kan tas i bruk for felt BB, skal tiltak for overvannshåndtering være etablert i tråd med føringene i punkt 2.4.

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, og uteareal 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, veier, gangveier, tursti samt grillplass og sandvolleyballbane eller annen aktivitetsflate være opparbeidet og overlevert til kommunen.

5.3 Rekkefølge i tid (felt BB)

Bebyggelsen innenfor planområdet kan bygges ut i flere trinn.