



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-506
PLANNAVN-
Detaljregulering
Gigstads vei 13
PLANTYPE-35
GNR-39/92
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 23/121 - 78
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 13.11.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
74/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	08.12.2025
43/25	Formannskapetets Strategi og plan	12.12.2025

506 Detaljregulering for Eikli Park - behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 08.12.2025 - 74/25

1. Forslag til detaljregulering for Eikli Park fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 447 Eikli sør næringsområde, sist vedtatt og revidert 11.10.2018, og 399 Ny Skole og boligområde Benterud, sist vedtatt og revidert 02.03.2017, som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Eikli Park fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 447 Eikli sør næringsområde, sist vedtatt og revidert 11.10.2018, og 399 Ny Skole og boligområde Benterud, sist vedtatt og revidert 02.03.2017, som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Eikli Park fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 447 Eikli sør næringsområde, sist vedtatt og revidert 11.10.2018, og 399 Ny Skole og boligområde Benterud, sist vedtatt og revidert 02.03.2017, som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Eikli. Planforslaget legger opp til omtrent 70 leiligheter i form av blokkbebyggelse. Planforslaget legger opp til stenging av deler av Gigstads vei for gjennomkjøring, og etablering av flomvoll mot elva. Flomvollen vil beskytte deler av Eikli mot flom tilsvarende 200 års flommen, og elvelangs skal forlenges og legges på flomvollen. Det skal som del av utbyggingen legges til rette for offentlige rekreasjons- og friarealer langs elven.

Planforslaget legger opp til fortetting av boligbebyggelse i sentrale områder på Eikli. Planforslaget bygger opp under kommunens ønske om fortetting innenfra-og-ut strategi.

Området brukes i dag til lager/salg av møbler, og bilpleie/bilvask. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til formålene forretning, kontor, og industri. I forslag til ny arealdel er næringsarealene foreslått endret til det overordnede arealformålet bebyggelse og anlegg, hvor konkret arealformål avklares på neste plannivå. Dette er en del av et helhetlig forslag om å åpne for omforming og fornyelse (transformasjon) i Hønefoss sør.

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune. Planforslaget legger opp til etablering av flomvoll, forlenging av Elvelangs, og etablering av offentlig friområde mellom planområdet og Storelva. Disse arealene er avsatt til offentlig formål, og innebærer offentlig overtakelse og drift.

Kommunedirektøren vurderer at innspillene i stor grad har kunnet hensyntas i planarbeidet, da innspillene omhandler momenter som også er viktig for kommunen og de regionale myndighetene å følge opp i reguleringsplanen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er vist med rød sirkel.

Parter

Forslagsstiller: BareEiendom AS

Fagkyndig: BareEiendom AS

Formannskapets Strategi og plan 12.12.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2 - 43/25 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Eikli Park fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 447 Eikli sør næringsområde, sist vedtatt og revidert 11.10.2018, og 399 Ny Skole og boligområde Benterud, sist vedtatt og revidert 02.03.2017, som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.12.2025

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

HMA - 74/25 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Eikli Park fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 447 Eikli sør næringsområde, sist vedtatt og revidert 11.10.2018, og 399 Ny Skole og boligområde Benterud, sist vedtatt og revidert 02.03.2017, som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse på Eikli. Planforslaget legger opp til omtrent 70 leiligheter i form av blokkbebyggelse. Planområdet består i hovedsak av to eiendommer det bedrives næring på. Den ene eiendommen brukes i dag til lager og oppbevaring for en bedrift som driver med kontormøbler. Den andre eiendommen brukes til bilvask/bilpleie.

I planforslaget legges det opp til boligområde med uteoppholdsarealer mot elven, parkering under bakken, og beliggenhet i nærhet av skole og andre hverdagsfunksjoner på Eikli. Planforslaget medfører stenging av deler av Gigstads vei for gjennomkjøring, og etablering av flomvoll mot elva. Flomvollen vil beskytte deler av Eikli mot flom tilsvarende 200 års flommen med sikkerhetsmargin på 0,5 meter, og elvelangs skal forlenges og legges på flomvollen. Det skal som del av utbyggingen legges til rette for offentlige rekreasjons- og friarealer langs elven.

Utbyggingen er sikret med rekkefølgebestemmelser.

Planområdet inngår i et område som ønskes transformert fra industri og annen plasskrevende handel til bolig, på sikt. Se avsnitt om «kommuneplanens arealdel» for mer informasjon.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det har tidligere vært gjennomført politisk oppstart av planinitiativet for Eikli Park. Det ble gjennomført politisk oppstart med bakgrunn i at (1) arealet var regulert til næring, og planforslaget ønsket å legge til rette for bolig, og (2) at det i arbeidet var arealdelen var foreslått felles planlegging på deler av Eikli som det var ønsket å gjennomføre transformasjon. Saken ble behandlet i Formannskapetets Strategi og plan 19.04.2023, [sak 23/23](#). Det ble fattet følgende vedtak:

1. *Planarbeid for Eikli Park kan startes opp jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Det kan prinsipielt tillates høyere utnyttning 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.

3. Frem til ny kommuneplanens arealdel er vedtatt, skal alle private detaljreguleringsplaner i områder som foreslås til transformasjon eller vesentlig endret arealformål i ny kommuneplanens arealdel, legges frem til politisk oppstart.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

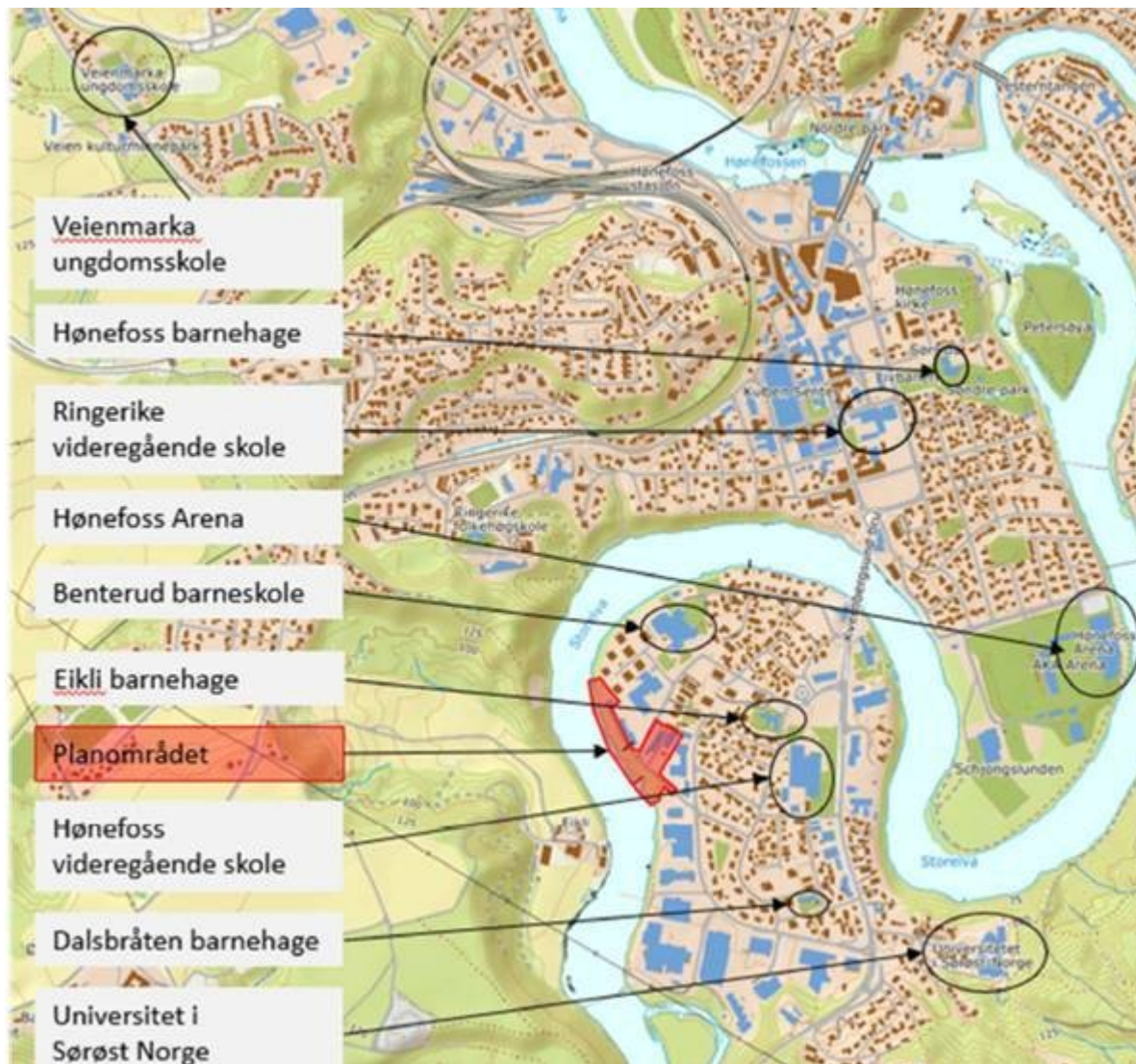
Planområdet utgjør til sammen 18 dekar areal, med planlagt bebygd areal på omtrentlig 4,5 dekar. Det området som er foreslått til bebyggelse er eiendommen vist på figuren nedenfor. Området brukes i dag til lager/salg av møbler, og bilpleie/bilvask. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til formålene forretning, kontor, og industri. Foruten om den aktuelle eiendommen vist på figuren over, regulerer planforslaget grøntarealer mellom Gigstads vei og elva som skal benyttes til etablering av flomvoll, offentlige friarealer, og elvelangs.

Planområdet inngår i et område som ønskes transformert fra industri og annen plasskrevende handel til bolig, på sikt. Se avsnitt om «kommuneplanens arealdel» for mer informasjon.

Planområdet er i sin helhet vist på figurene nedenfor. Figur 3 viser planområdet beliggenhet sett opp mot skolestrukturen i Hønefoss.



Figur 2: Dagens bruk av planområdet.



Figur 3: Oversiktskart. Planområdet sett opp mot utdanningsinstitusjoner i Hønefoss syd.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra BareEiendom AS v/Paul Magnus Lehne.

Planforslaget består av:

- Planbestemmelser – vedlegg 01
- Plankart – vedlegg 02
- Planbeskrivelse – vedlegg 03
- Flomfarevurdering, før og etter Hans – vedlegg 03_V01 og 02
- Trafikkutredning – vedlegg 03_V04
- Miljøteknisk notat – vedlegg 03_V05
- ROS-analyse – vedlegg 03_V06
- Utredning vann, avløp, og overvann – vedlegg 03_V07
- Vurdering av områdestabilitet – vedlegg 03_V08
- Sjekkliste oppstartsmøtereferat– vedlegg 04
- Varslingsdokumenter ved varsel om oppstart og utvidelse av planområdet – vedlegg 05_V01
- Innspillene mottatt ved varsel om oppstart av utvidelse av planområdet – vedlegg 05_V02 og 03
- Oppsummering og kommentarer til mottatte innspill – vedlegg 05_V04
- Illustrasjonsplan og terrengsnitt – vedlegg 06_V01 og 02
- 3D illustrasjoner og video av foreslått bebyggelse – vedlegg 06_V03
- Sol- og skyggeanalyse for foreslått bebyggelse – vedlegg 06_V04 og 05

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er omfattet av reguleringsplanen for Eikli sør næringsområde, som omfatter de næringsarealene som ligger sør og vest for Dronning Åstas gate. Planen ble vedtatt i 2010 med revideringer gjennomført i 2012 og i 2013. I reguleringsplanen er området regulert med forholdsvis lav utnyttingsgrad (omtrent 35% BYA), og mulighet for bebyggelse i inntil 15 meters høyde.

Planområdet inngår i et område som ønskes transformert fra industri og annen plasskrevende handel til bolig, på sikt. Se avsnitt om «kommuneplanens arealdel» for mer informasjon.

Eiendomsforhold

Planbeskrivelsens kapittel 2.2 gir oversikt over hvilke eiendommer planområdet omfatter. For de eiendommene som skal bebyggelses med boligbebyggelse er forslagsstiller grunneier på to av eiendommene, og har opsjonsavtale på den siste. Planområdet omfatter videre eiendommer eid av kommunen eller andre private grunneiere. Disse arealene er regulert til grøntstruktur, friområder, og til etablering av flomvoll og samferdselsarealer. Alle private grunneiere er informert om planarbeidet, og har samtykket til å inngå i reguleringsplanen.

Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i Ringerikes Blad 30.05.2023, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 11 innspill. Disse følger vedlagt i vedlegg 05_V02. Av de totalt 11 innspillene var 4 fra naboer/bedrifter/interesseorganisasjoner. Resterende innspill var fra regionale myndigheter.

Forslagsstiller varslet 17.12.2024 utvidelse av planområdet. Utvidelsen ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, og berørte parter ble orientert i brev, og utvidelsen ble varslet i Ringerikes Blad, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 6 innspill til utvidelsen. Disse følger vedlagt i vedlegg 05_V03. Av de totalt 6 innspillene var 3 fra naboer/grunneiere som ble berørt av utvidelsen. Hovedtrekkene var innspillene var ivaretagelse at planforslaget ikke måtte på på bekostning av, eller medføre eksisterende bebyggelse noen kostnader.

Samtlige innspill er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i vedlegg 05_V04.

Ytterligere medvirkning

Det ble gjennomført åpent informasjonsmøte ved oppstart av planarbeidet, 07.06.2023. Møtet ble gjennomført på ByLab i Hønefoss sentrum.

Varsel om innsigelse

Innspillene fra overordnede myndigheter er delvis omfattende, og viser til flere forhold som må ivaretas, særlig ved regulering av flomvoll, og regulering i området nær elvebredden. Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for formannskapet strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfold og grøntstruktur

I planforslaget er det vurdert at planforslaget ikke vil ha en negativ påvirkning på naturmangfoldet sett opp imot dagens situasjon. Bebyggelsesområdet er i dag brukt til næringsarealer.

For det arealer der det foreslås etablering av flomvoll, vil det være viktig å hensynta kantvegetasjon i størst mulig grad. Kantvegetasjonen er viktig for lokal flora og fauna, og det er derfor satt inn bestemmelser om at flomvoll skal etableres så langt unna elva som mulig, for å ivareta kantvegetasjonen og naturmangfoldet. Tiltaket er avhengig av å søke tillatelse til NVE etter vannressursloven, der disse forholdene vil bli ytterligere vurdert.

Kommunedirektøren anser naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 som ivaretatt i planforslaget.

Økonomiske forhold

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune. Planforslaget legger opp til etablering av flomvoll, forlenging av Elvelangs, og etablering av offentlig friområde mellom planområdet og Storelva. Disse arealene er avsatt til offentlig formål, og innebærer offentlig overtakelse og drift. Etablering av arealene er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser i planen, og utbygging vil bekoste etableringen. Detaljene rundt utbygging og overtakelse sikres i en utbyggingsavtale med kommunen.

Utbyggingen vil mest sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen og inntekter i forbindelse med påkobling til kommunal infrastruktur.

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

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget legger opp til fortetting av boligbebyggelse i sentrale områder på Eikli. Planforslaget bygger opp under kommunens ønske om fortetting innenfra-og-ut strategi.
Boligbebyggelse	Planforslaget legger opp til boliger i blokkbebyggelse, med variasjon i størrelse og utforming på leilighetene. Kommunedirektøren vurderer at boligområdet vil kunne være attraktivt for både de i etableringsfasen, barnefamilier, og eldre.
Tilrettelegging for gående og syklende	Planområdet vil være tilgjengelig for gående og syklende, med sammenhengende fortau mot Benterud skole, og videre mot Osloveien og Hønefoss sentrum.
Jordvern	Ikke relevant i denne planen.
Næringsutvikling	Planforslaget medfører en omregulering av næringsarealer til boligformål. Planforslaget medfører fortetting i et område med flere butikker og næringsvirksomheter i umiddelbar nærhet.
Masseforvaltning	Planforslaget har mål å gjenbruke masser i den grad dette er mulig. I planbeskrivelsen er det vist et foreløpig masseregnskap der masseoverskudd fra utgraving av parkeringskjeller skal benyttet til oppfylling av

	planområdet og etablering av flomvoll. Planforslaget dimensjoneres med et foreløpig masseunderskudd på omtrent 350 m ³ .
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant i denne planen.
Rekkefølgebestemmelser	Det er knyttet flere rekkefølgebestemmelser til planforslaget. Det stilles krav til etablering av offentlig infrastruktur som vann- avløp, samferdselsarealer, flomvoll, offentlige friarealer og elvelangs. Det er også knyttet rekkefølgebestemmelser om dokumentasjon av lokal stabilitet for byggegrunn og tilstrekkelig kapasitet på VA-nettet.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til næringsbebyggelse.

I forslag til ny arealdel er næringsarealene foreslått endret til det overordnede arealformålet bebyggelse og anlegg, hvor konkret arealformål avklares på neste plannivå. Dette er en del av et helhetlig forslag om å åpne for omforming og fornyelse (transformasjon) i Hønefoss sør. Ny kommuneplan stiller krav om felles planlegging for et større område i Hønefoss sør, og formannskapet har tidligere vedtatt at det skal startes opp en områderegulering for Hønefoss sør etter at arealdelen er vedtatt.

Oppstart av planarbeidet for Eikli park ble behandlet politisk, og det ble besluttet at planarbeidet kunne starte opp parallelt med revidering av kommuneplanens arealdel.



Figur 4: Oversiktskart. Vil venstre er gjeldende kommuneplan. Til høyre en foreslått kommuneplan. Planområdet er vist med rød sirkel.

Kommunedirektørens vurdering

Byggeplanene

Kommunedirektøren mener planforslaget legger opp til en utvikling og bruk av Eikli i tråd med det som er ønsket bruk av området på sikt. Planforslaget legger opp kompakt utvikling og høy utnyttelse i sentrumsnære områder med kort tilgang til daglige funksjoner som skole, arbeidsplasser, og handelsfunksjoner. Å fortette i sentrumsnære arealer i kommunens byer og tettsteder er i tråd med arealstrategien fra kommuneplanens samfunnsdel. Det foreslås bebyggelse i opptil 6 etasjer, som er tilsvarende det som er bygget i Elveparken, nordvest for planområdet.

Planforslaget innebærer noen endringer i utforming av planområdet og nærliggende områder enn det som i dag er tilfellet, ved blant annet å bygge en flomvoll mot elva, og stenging av

Gigstads vei for gjennomkjøring. De foreslåtte endringene er forankret med kommunens planavdeling, som har lagt konkrete føringer på valgene som er gjort i forbindelse med utformingen av området. Utformingen av planområdet er vist med skisser og illustrasjoner i vedlegg 06_V01 - 03.

Ved å etablere en flomvoll som beskytter mot flomhendelser opp til 200-årsflom vil man ivareta et større område på Eikli enn kun sitt eget. Flomvollen etableres med en sikkerhetsmargin på 0,5 meter. Dette er i tråd med innspillene til flere av de regionale myndighetene som har uttalt seg til planen.



Figur 5: Illustrasjon av bebyggelsen, sett fra sør. Illustrasjonene er ikke bindende, men viser hvordan planområdet kan utformes.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegg 05_V04. Omfanget innspill er på et nivå med andre sammenlignbare planer, der nærmeste naboer og enkelte interesseorganisasjoner har kommet med innspill. Innspillene har i stor grad knyttet seg til virkninger på nabolaget, og på kantvegetasjon og elveløpet i forbindelse med etablering av flomvoll. Kommunedirektøren vurderer at innspillene i stor grad har kunnet hensyntas i planarbeidet, da innspillene omhandler momenter som også er viktig for kommunen og de regionale myndighetene å følge opp i reguleringsplanen.

Behov for informasjon og medvirkning

Det ble gjennomført et åpent informasjonsmøte i forbindelse med oppstart av planarbeidet. I forbindelse med utvidelse av planområdet ble utvidelse varslet i Ring Blad, noe som ikke gjøres i alle tilfeller. I denne planen ble det vurdert at utvidelsen hadde allmenn interesse da den regulerer arealer for Elvelangs, samt oppholds- og rekreasjonsarealer langs elvebredden. Kommunedirektøren opplever ikke at det har vært behov for ytterligere medvirkning i denne saken.

Vann og avløp

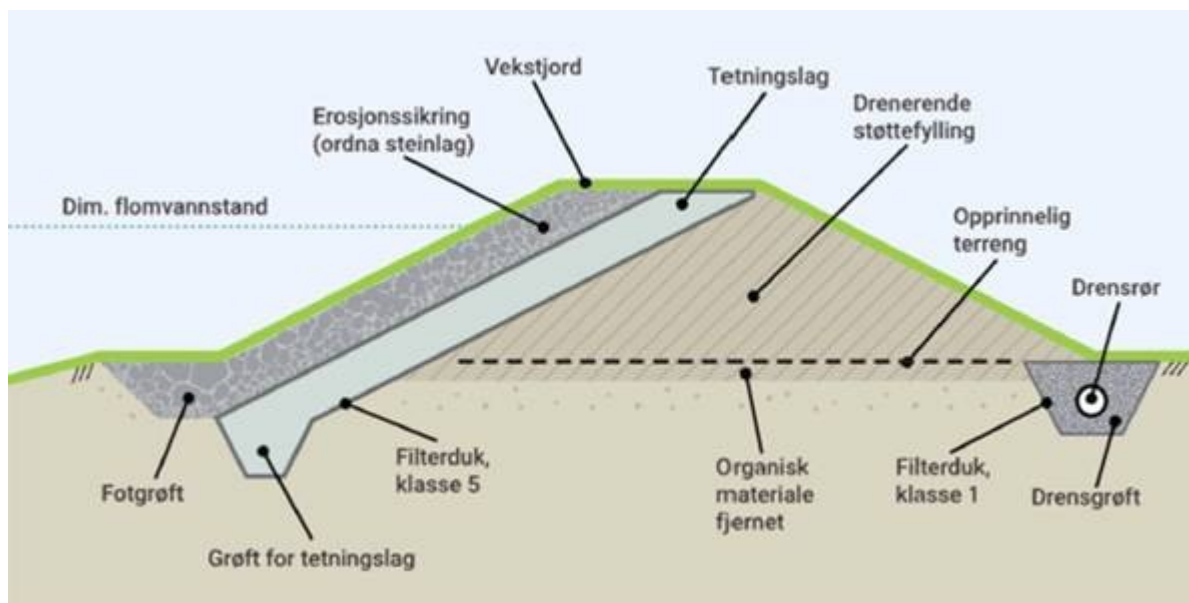
Bebyggelsen skal kobles til offentlig vann- og avløpssystemet. Det er vurdert å være god tilgang på VA-nettet i området, da det ble gjort oppgraderinger her i forbindelse med etablering av Benterud skole. Skulle det være behov for utskiftninger/oppgraderinger i forbindelse med utbyggingen vil dette avklares i en utbyggingsavtale. Det er satt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer dokumentasjon av kapasitet på slukkevann og vann til sprinkleranlegg for igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann

Overvann skal håndteres på planområdet, med gjentakintervall på 100 år og klimapåslag på 40%. I planarbeidet er det skissert flere løsninger avhengig av kvaliteten på massene i området, og fordrøyningskapasiteten i disse. Det er vurdert at samtlige løsninger er gjennomførbare, og at planområdet har tilstrekkelig utstrekning til å ivareta håndteringen av overvannet.

Under ekstremværet Hans ble området oversvømt, som en av de første arealene på Eikli. Det skal derfor etableres en flomvoll som beskytter planområdet mot flom tilsvarende 200 års gjentakintervall. Ved store nedbørsmengder over 100 års gjentakintervall, vil det overvannet ivaretas med montering av tilbakeslagsventiler i overvannskummer i området, samt en pumpeløsning som kan pumpe ut regnvannet i en flomsituasjon. Flomvollen vil strekke seg fra blokkene på Benterud i nord, til Mekonomen i sør.

Det er planlagt en forlengelse av Elvelangs som er foreslått langt opp på flomvollen, samt adkomstvei for båtutsettingsrampen på Benterud. Flomvollen skal utformes i samråd med NVE, og en mulig utforming er vist i illustrasjonen nedenfor.



Figur 6: Mulig oppbygning av flomvoll mot Storelva, utformet til å tåle nivå tilsvarende 200-årsflom. Hentet fra planbeskrivelsen og sikringshåndboka til NVE.

Trafikk og endringer i veisystemet

Som del av planforslaget foreslås det å stenge for gjennomkjøring i Gigstads vei gjennom planområdet. Dette for å legge til rette for flomvoll, offentlige friområder, og attraktive uteoppholdsarealer for bebyggelsen. Løsningen er foreslått i samråd med administrasjonen i kommunen.

For trafikksystemet betyr dette at det ikke lenger er mulig med gjennomkjøring i Gigstads vei, mellom Dr. Åstas gate og Harald Hardrådes gate. Det er utarbeidet et trafikknøtat som anslår hvordan dette påvirker trafikken i området, og spesielt forbi barneskolen på Benterud. Trafikkanalysen konkluderer med at trafikken forbi skolen vil bli lavere, ved å stenge for gjennomfartstrafikken. I en fremtidig situasjon, vil det kun være trafikken til og fra planområdet, Elveparken, småhusbebyggelsen i Gigstads vei og de gjenværende bilbutikkene som benytte denne strekningen.

I planarbeidet er det vurdert å etablere ny vei for gjennomkjøring nord for planområdet, fra Gigstads vei til Bråtaveien. Hjemmelshaver for eiendommene her har motsatt seg dette forslaget, og planavdelingen og forslagsstiller har derfor ikke gått videre med denne løsningen.

Det er avklart med Ringerike brannvesen at Gistads vei kan stenges, og at stengingen ikke medfører noen avvik i uttrykningsstid ved uønskede hendelser.

Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller innunder / faller ikke innunder tilknytningsplikten.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Innenfor planområdet skal det etableres 25 m² uteoppholdsarealer per boenhet, der minimum 15 m² skal løses på bakkeplan. Innenfor dette arealet skal det settes av minimum 150 m² til etablering av lekeplass, særlig tilpasset de minste barna. Det er vurdert at Benterud skole oppfyller kravene til områdelekeplass for de barna i aldersgruppen 7 år og oppover. Det er trafikksikker skolevei fra planområdet til Benterud, og dermed også trafikksikker vei til områdelekeplass. Uteoppholdsarealer ellers skal utformes slik at de er tilpasset alle aldersgrupper, med mulighet også for opphold og bruk av voksne og eldre.

Som del av utbyggingen skal det etableres et offentlig friareal ved elva. Det er ikke fastslått hva som skal etableres, med det er i planbeskrivelsen omtalt funksjoner som grillplass, sandvolleyball, og generell rekreasjon. Friområdet opprettes med adkomst fra elvelangs.



Figur 7: Illustrasjon av uteoppholdsarealer og lekeplasser på bakkeplan mellom blokkene.

Områdestabilitet

Det er gjennomført vurdering av områdestabilitet, med konklusjon om at planområdet er vurdert ikke å utgjøre et potensielt løseområde for områdeskred, og at planområdet ligger utenfor utløpsområde til kjente kvikkleiresoner, som er på andre siden av elven.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Utbyggingen skal gjennomføres i tråd med kravene i TEK. Det legges opp til gjenbruk av masser fra utgraving av garasjekjeller, som skal benyttes til oppfylling for å gjøre arealene flate, og til etablering av flomvoll.

Konsekvensutredning

Ved varsel om utvidelse av planområdet spilte fylkeskommunen inn at det måtte gjøres en vurdering av tiltaket opp mot KU-forskriftens § 10, med henvisning til forskriftens vedlegg II, punkt 10 f) bygging av innlands vannveier som ikke omfattes av vedlegg I, samt kanalisering og flomsikring.

Kommunedirektøren mener det foreslått tiltaket ikke medfører vesentlig virkninger for miljø og samfunn i den utstrekning det er foreslått, at det tiltaket derfor ikke faller inn under utredningsplikten, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Tiltaket er vurdert å være søknadsplikten etter vannressurslovens § 8.

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener planforslaget bidrar til å utvikle Eikli og Hønefoss med attraktive og sentrumsnære boliger. Planforslaget støtter opp under kommunens ønskede transformasjon på Eikli. Planområdet ligger i kort nærhet til Hønefoss sentrum, og daglige funksjoner som skole, barnehage, butikker, og arbeidsplasser. Planområdet anses ikke å være utsatt for støy fra biltrafikk eller andre støykilder.

Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte løsningene med etablering av flomvoll og stenging av Gigstads vei for gjennomkjøring med bil, er med på å gjøre denne delen av Eikli mer attraktiv for utvikling i fremtiden.

Kommunedirektøren mener planforslaget hensyntar kommunens, naboers, og regionale myndigheters innspill til planen i tilstrekkelig grad, og at planforslaget er i tråd med de lokale-, regionale-, og nasjonale føringene for arealplanlegging.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan
Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

506 Eikli Park - 01 Planbestemmelser
506 Eikli Park - 02 Plankart
506 Eikli Park - 02 Sjekkliste plankart
506 Eikli Park - 03 Planbeskrivelse
506 Eikli Park - 03_V01 Flomfarevurdering
506 Eikli Park - 03_V02 Flomfarevurdering tilleggsnotat
506 Eikli Park - 03_V04 Trafikknotat
506 Eikli Park - 03_V05 Miljøteknisk notat
506 Eikli Park - 03_V06 ROS Analyse
506 Eikli Park - 03_V07 Vann og avløp rapport
506 Eikli Park - 03_V08 Områdestabilitet NGI
506 Eikli Park - 04 Sjekkliste forslagsstiller
506 Eikli Park - 05_V01 Varslingsdokumenter oppstart og utvidelse av planområdet
506 Eikli Park - 05_V02 Innspill ved varsel om oppstart, samlet
506 Eikli Park - 05_V03 Innspill til utvidelse av planområdet, samlet
506 Eikli Park - 05_V04 Oppsummering og kommentarer til innspill
506 Eikli Park - 06_V01 C101 Illustrasjonsplan
506 Eikli Park - 06_V02 C201 Terrengsnitt
506 Eikli Park - 06_V03 C901 3D Illustrasjoner
506 Eikli Park - 06_V04 C902 Solstudie 1. april
506 Eikli Park - 06_V05 C903 Solstudie 1. juli