



Arkiv: PLANID-999,
PLANNAVN-
Detaljregulering
Gigstads vei 13,
PLANTYPE-35,
GNR-39/92
Journalpostnr.: 23/121-8
Saksbehandler: Adeline Arnesen
Dato: 23.03.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
24/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	11.04.2023
23/23	Formannskapetets Strategi og plan	19.04.2023

Oppstart av planarbeid Eikli Park

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 11.04.2023 - 24/23

Kommunedirektørens innstilling:

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.

Kommunedirektørens innstilling:

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.

Parter:

Forslagsstiller: Bare Eiendom AS

Fagkyndig: Ole Alexander Heen

Sammendrag:

Det er sendt inn planinitiativ for Gigstads vei 13 og 7, planinitiativ med navn «Eikli Park». Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for inntil 60 leiligheter med høyere utnyttelse i 4-6 etasjer. Gigstads vei 13 og 7 med tilhørende kvartal er i gjeldende reguleringsplan og i gjeldende kommuneplan regulert og avsatt til næringsformål.

Planinitiativet er i tråd med kommunedirektørens foreløpige vurderinger i arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. Her vil administrasjonen foreslå å åpne for at Eikli på sikt kan transformeres til et mer helhetlig boligområde, og at næringsvirksomhet kan flyttes til andre områder som er mer hensiktsmessig for det aktuelle formålet.

Ettersom foreslått arealformål er i strid med gjeldende kommuneplan, tas planen opp til politisk prinsippavklaring.

Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet kan startes opp i strid med gjeldende kommuneplan. Det foreslås i tillegg at alle private detaljreguleringsplaner i områder som foreslås til transformasjon eller vesentlig endret arealformål i ny kommuneplanens arealdel legges frem til politisk oppstart.

Formannskapetets Strategi og plan 19.04.2023:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Stian Bakken, Senterpartiet

- 1. Privat planinitiativ for Eikli Park stanses inntil revidert kommuneplanens arealdel er vedtatt, og inntil arealformål blir endret i kommuneplanen, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Bakkens (Sp) forslag ble kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 6 stemmer (Sp, SV, R og MDG)

FS2- 23/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

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.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.04.2023:

Behandling:

Kommunedirektørens alternative forslag til vedtak, foreslått av Tove Mette Pedersen, Venstre

Alternativt forslag til vedtak

- 1. Privat planinitiativ for Eikli Park stanses inntil revidert kommuneplanens arealdel er vedtatt, og inntil arealformål blir endret i kommuneplanen, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.**

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Kommunedirektørens innstilling og Pedersens (V) forslag, ble kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme (V) som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 24/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

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.

Innledning/Bakgrunn:

Bare Eiendom AS har sendt inn et privat planinitiativ hvor hensikten er å regulere boliger på Gigstads vei 13 og 7. Det ønskes høyere boligbebyggelse på mellom 4 og 6 etasjer, i tillegg til parkeringskjeller.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for boliger i et sentrumsnært transformasjonsområde. Kommunedirektøren og forslagsstiller er enige om de prinsipielle forholdene ved endring av arealformål til bolig og høyere utnyttning.

Prinsipielle avklaringer

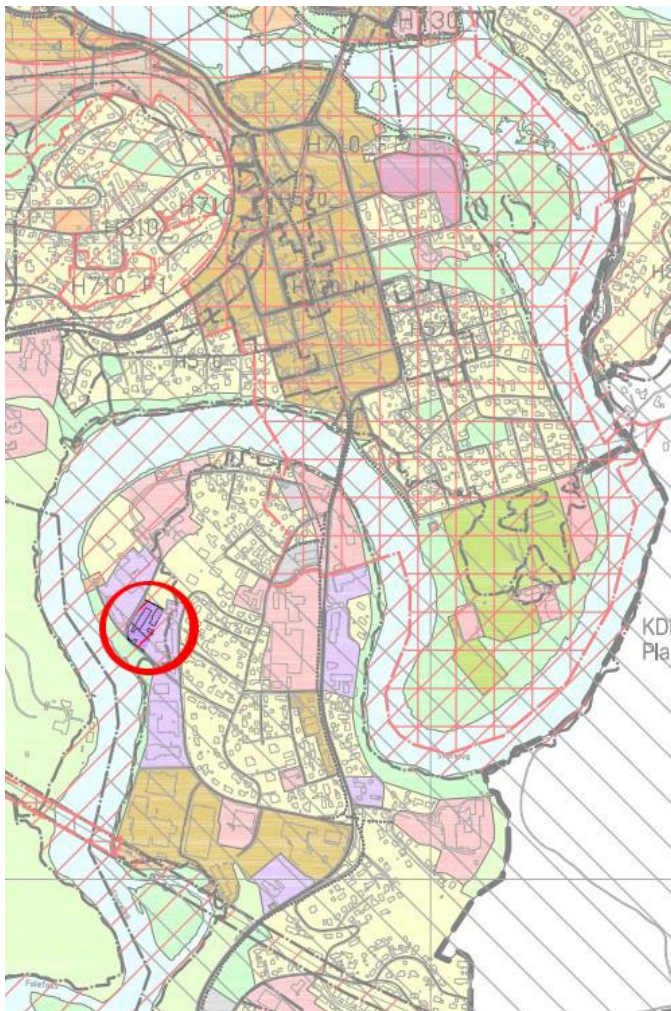
- Det må avklares om kommunen prinsipielt ønsker å endre arealformål fra næring til bolig, altså å flytte bilrelatert næring vekk fra Eikli.

Transformasjon av Eikli vil sannsynligvis måtte skje over flere år og det kan være utfordringer i overgangsperioden, da det er ønskelig at eksisterende næringsvirksomhet ikke blir tvunget ut av området, og mange har langsiktige leiekontrakter.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet

Gigstads vei 13 og 7 ligger midt i et næringsbelte mot elva ved Eikli. Området er flatt og det er kort vei til offentlig tjenester og Hønefoss sentrum.



Dagens situasjon

Dagens bruk på Gigstads vei 13 og 7 er primært bilpleie, samt at det er parkeringsareal som også benyttes av bilnæringen ved siden av.

Om planinitiativet

Planinitiativet innebærer endret bruk til boligformål og høyere utnyttelse med 4-6 etasjer med leiligheter. Det er foreløpig tenkt mellom 50-60 nye leiligheter med størrelse på mellom 55 m² og 120 m², og med både privat og felles uteoppholdsareal. Det legges opp til parkering i parkeringskjeller.

Eiendomsforhold

Planinitiativet omfatter eiendommene: gnr/bnr 39/92, gnr/bnr 39/164 og gnr/bnr 39/188. Kommunedirektøren mener også at oppstart av planen minst må omfatte også eiendommene gnr/bnr 39/140, gnr/bnr 39/143, gnr/bnr 39/1, gnr/bnr 3051/1 og gnr/bnr 39/191.

Plantype og planavgrensning

Plantype er privat detaljregulering der Bare Eiendom AS er forslagsstiller. Forslagsstiller ønsker i utgangspunktet kun å regulere egen eiendom med tilstøtende gater. Det har vært dialog med naboeiendommene med næringsformål innenfor kvartalet om disse eierne også ønsker å regulere for transformasjon til boligformål av næringseiendommene sine. De har lengre leiekontrakter, og har ikke ønske om å regulere sine eiendommer nå, og ønsker heller ikke å få verken økonomiske konsekvenser eller begrensninger knyttet til bruk, drift og utvikling av egen eiendom.

Kommunedirektøren mener at hele det naturlige avgrensede kvartalet med eiendommer som nevnt over bør være med minst ved varsel om oppstart, slik at overordnede grep blir sikret. Eksempler på overordnede grep er å vurdere om det på sikt skal etableres gangforbindelse over kvartalet, eller om det på sikt kan være sambruk av for eksempel parkeringskjeller, nedgravd renovasjon eller lignende. Det er videre viktig at ny boligbebyggelse på Gigstads vei 13 og 7 ikke forhindrer fremtidig boligbebyggelse på naboeiendommen med tanke på plassering av bebyggelse og uteoppholdsareal. Kommunedirektøren viser til vedtak i Formannskapetets Strategi og plan i [sak 33/22](#) om at hele kvartaler eller annen naturlig avgrensning skal være med minst ved varsel om oppstart.

Det foreligger oppstartsmøtereferat hvor kommunen har gitt råd om hvordan forslagsstiller skal utarbeide planen, krevd fagutredninger og satt andre forutsetninger for planarbeidet. Øvrige begrensninger og hensyn, samt trafikksikkerhet, detaljert planavgrensning med fortau mm, og kvaliteter vil bli fastsatt i det videre reguleringsplanarbeidet.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 447, oppdatert og vedtatt 11.10.2018. Gigstads vei 13, felt FKI 12, er på 2 951 m² og er regulert med utnyttelse BRA på 1 350 m².

Gigstads vei 7, felt KI 1, er på 1 592 m² og er regulert med utnyttelse BRA på 540 m². Maksimal byggehøyde for møne og gesims er 15 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Planer under arbeid i området

Det foreligger flere planinitiativ og/eller planarbeid på private eiendommer på Eikli og i områder som det legges opp til at kan transformere i temakart type bebyggelse.

Informasjon og medvirkning

Det ble gjennomført grunneiermøte den 10.01.2023 med gnr/bnr 39/143, gnr/bnr 39/188 og gnr/bnr 39/140, som ligger innenfor samme kvartal med avgrensning mot tilstøtende veier.

Verken gnr/bnr 39/143 eller gnr/bnr 39/140 har planer om å bygge eller regulere for annen bebyggelse enn næringsbebyggelse, og er opptatt av at deres virksomheter kan fortsette uten å bli forhindret av planinitiativet på gnr/bnr 39/92, gnr/bnr 39/164 og gnr/bnr 39/188.

Det har ikke vært forhåndshøring av transformasjon av Eikli i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller ønsker at kommunen skal holde innledende informasjonsmøter om transformasjon på Eikli, og mener det gir en bedre helhetlig innfallsvinkel. Transformasjon av Eikli bør ses på og diskuteres helhetlig, ikke kun for ett enkelt kvartal. Dette er også nevnt av andre forslagsstillere med planinitiativ på Eikli.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen

inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planinitiativet følger opp arealstrategien ved kompakt innenfra og ut fortetting.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planinitiativet følger opp arealstrategien ved fortetting nært Hønefoss sentrum.
3. Boligbebyggelse	Planinitiativet følger opp arealstrategien med fortetting og transformasjon i Hønefoss, og legger opp til variasjon i leilighetsstørrelser.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Planinitiativet følger opp arealstrategien ved å være plassert i gang- og sykkelavstand til Hønefoss sentrum, og der arealstrategien sier at nye kontorarbeidsplasser primært skal etableres. Det er god tilgjengelighet med relativt flat og enkel gå - og sykleavstand til barnehager, barneskole og videregående skoler. Ungdomsskole ligger et godt stykke unna på Veienmarka.
5. Jordvern	Ikke relevant.
6. Næringsutvikling	Hønefoss sentrum skal ha nye kontorarbeidsplasser, boliger skal ligge sentrumsnært.
7. Masseforvaltning	Ikke relevant.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant.
9. Rekkefølgebestemmelser	Det er ingen spesielle rekkefølgebestemmelser for dette området i gjeldende planer. For å oppgradere Eikli til å være et godt boområde, er det i videre reguleringsarbeid relevant å vurdere rekkefølgebestemmelser knyttet til lekeplass, møteplass, gangforbindelser for mye trafikanter mm.

Kommuneplanens arealdel

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

I arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel vurderes framtidig ønsket utvikling på Eikli. Foreløpige vurderinger viser at større deler av Eikli på sikt bør endres til boligformål, kommunedirektøren oppfatter at det er politisk støtte for denne vurderingen. I kommuneplanens arealdel vil det bli foreslått grep som åpner for en langsiktig transformasjon til boligformål. I kommuneplanens arealdel vil det også følge et temakart type bebyggelse. Temakart type bebyggelse skal vise retningen for hvor kommunen ønsker å bevare småhusbebyggelse, og hvor kommunen ønsker fortetting og høyere utnyttelse. I temakart type bebyggelse på kvartalet med Gigstad vei 13 foreslås det høyere utnyttelse 3-6 etasjer, og at utnyttelsesgrad skal fastsettes i detaljregulering.

Kommunedelplan

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for gang og sykkel, som ble vedtatt i 1995. Denne skal bli innarbeidet og oppdatert i kommende revidert kommuneplanens arealdel.

Juridiske forhold:

Plan- og bygningsloven § 12-8 gir anvisninger for oppstart av planarbeid hvor det blant

annet stilles krav til varsling av berørte offentlige organer og andre interesserte og krav til oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn kommunen. Kommunen kan etter § 12-8 også beslutte å stoppe et privat planinitiativ, dette må i tilfelle gjøres før planen varsles og kunngjøres for oppstart. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse.

Økonomiske forhold:

Planforslaget utløser trolig ingen direkte økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement. Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene knyttet til planforslaget.

Alternativt forslag til vedtak

1. Privat planinitiativ for Eikli Park stanses inntil revidert kommuneplanens arealdel er vedtatt, og inntil arealformål blir endret i kommuneplanen, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd.

Som begrunnelse for alternativt vedtak kan det vises til at planinitiativet er i strid med gjeldende overordnede planer og at overordnede planer skal legges først for å sikre ønsket utvikling. Å stanse planinitiativet innebærer at forslagsstiller ikke kan varsle oppstart av planarbeidet. Konsekvensen av å stanse oppstart av reguleringsplan, er at transformasjon og utvikling av Eikli vil kunne ta lenger tid. Videre kan en konsekvens av å stoppe reguleringsplanen, uten å følge opp transformasjon av Eikli, være at utbyggere kan se seg om etter andre steder å utvikle, som ikke er innenfor gang- og sykkelavstand til Hønefoss sentrum.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at planinitiativet som nevnt over er i tråd med flere av arealstrategiens mål om fortetting innenfra og ut, fortetting og transformasjon av Hønefoss med mer. Det er en stor styrke for området og for bylivet i Hønefoss sentrum at området er relativt flatt og med god tilgjengelighet for gående og syklende til Hønefoss sentrum. Det er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel Hovedmål 3.2. og delmål 3.2.1 å planlegge for en arealutvikling som gjør at de fleste mulig går, sykler og kjører kollektivt i hverdagen. Vedtatt arealstrategi angir at nye kontorarbeidsplasser fortrinnsvis skal etableres i indre sentrumssone i Hønefoss og tettstedene. Boligbebyggelse med høy utnyttelse på Eikli vil kunne gjøre at flere har gåavstand til kontorarbeidsplasser. For å nå overordnede bærekraftsmål om fortetting innenfra og ut, og å ikke bygge ned verdifulle arealer, er det viktig å legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling.

Kommunedirektøren vurderer at eksisterende næringsvirksomhet i området som er bilrelatert virksomhet, ikke har det samme behovet for nærhet til Hønefoss sentrum som boligformål. Bilrelatert virksomhet har et relativt stort arealbehov med lav tetthet av mennesker. Kommunedirektøren mener at Eikli er for verdifull sett i sammenheng med byutvikling til at så store arealer kan fortsette å benyttes til næringsvirksomhet som bilforretninger. Kommunedirektøren ser heller ikke at annen type næringsvirksomhet bør ligge innenfor planområdet. Næringsvirksomhet, kultur, bymessig handel og kontor som genererer byliv og møteplasser bør fortrinnsvis etableres i Hønefoss sentrum eller i tettstedene.

For å få kvalitet i transformasjon av Eikli, er det også viktig at det sikres tilstrekkelig plass til arealer for offentlig og privat tjenesteyting, grøntarealer, rekreasjonsarealer og møteplasser, grøntareal med båtutsett og elvelangs. Kommunedirektøren vurderer likevel at disse funksjonene ikke berører dette konkrete planinitiativet. Gigstads vei ligger ikke inntil hverken skole, barnehage, sentrumsformål eller indre sentrumssone og er derfor ikke aktuell for eventuelle møteplassfunksjoner som bør etableres på Eikli. Planinitiativet kan

imidlertid styrke muligheten for båtutsett og elvelangs gjennom regulering og eventuelt opparbeidelse.

Samlet vurdering

Fortetting av boliger på Eikli og på Gigstads vei 13 og 7 vil bidra til mer byliv i sentrum, og bidra til å tilrettelegge for at flere kan gå, sykle og reise kollektivt i hverdagen. Basert på en helhetlig vurdering av planområdets beliggenhet og mål med pågående prosess med ny kommuneplanens arealdel, er kommunedirektøren positiv til at det settes i gang planarbeid ut fra nåværende planinitiativ.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Adeline Arnesen

Vedlegg:

Vedlegg 01 Planavgrensning ved varsel om oppstart
Vedlegg 02 Planinitiativ
Vedlegg 03 Planavgrensning i planinitiativ
Vedlegg 04 Oppstartsmøterefertat Eikli Park