

Ringerike kommune v/Guro Li
postmottak@ringerike.kommune.no

Dato: 08.09.2025

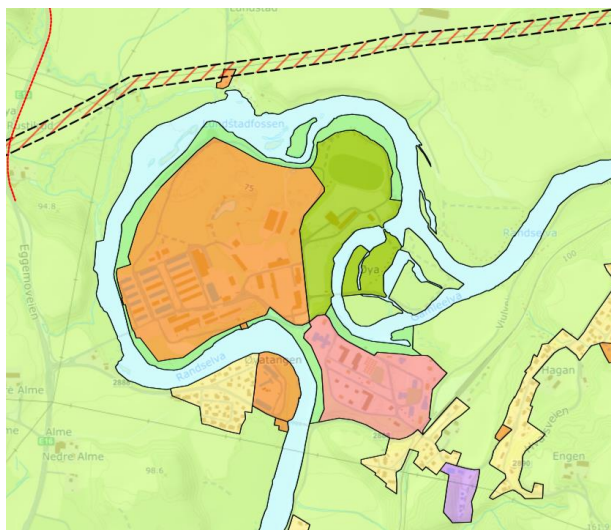
Merknad KPA Ringerike kommune, Eggemoen vest og Hvalsmoen

Norconsult Norge AS sender på vegne av grunneier Oddvar Røysi merknad til kommuneplanens arealdel i Ringerike kommune. Merknaden gjelder to områder; Hvalsmoen og Eggemoen vest.

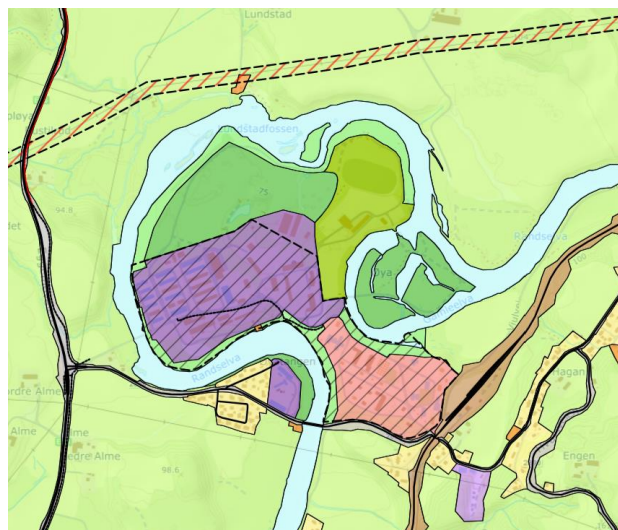
Hvalsmoen

Hvalsmoen ligger i dag inne i gjeldende KPA med arealformål *Andre typer bebyggelse og anlegg* (SOSI kode 1500) og *Idrettsanlegg* (SOSI-kode 1400). I forslag til ny KPA er byggeområdet vesentlig redusert og erstattet med *Framtidig Næringsbebyggelse*. Nordre del av byggeområdet er endret til *Naturområde – grønnstruktur*. Det er også lagt inn en hensynssone *H570 Bevaring av kulturmiljø* som dekker store deler av Hvalsmoen og det er gjort endringer i de grønne områdene i planen og avgrensingen mellom områdene.

Ringerike kommune har foreslått endringer av arealformålet for Hvalsmoen som ikke stemmer overens med ønske fra grunneier. Vi antar at kommunen deler grunneier sin ambisjon om at Hvalsmoen er for unikt til å stå å forfalle, slik det har gjort de siste 20 årene.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende KPA.

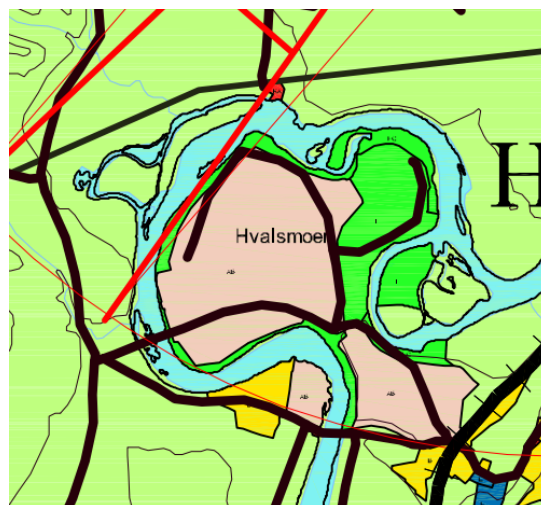


Figur 2: Utsnitt av foreslått KPA.

Hvalsmoen har vært avsatt som byggeområde i kommunens arealplaner i lang tid, i hvert fall helt siden generalplanen i 1971. I 2007 ble deler av Hvalsmoen endret til *Annet byggeområde*.



Figur 3: Utsnitt av KPA 2003-2015.



Figur 4: Utsnitt av KPA 2007-2019.

Grunneier har sendt inn arealinnspill og framsatt ønske om endret arealbruk til boliger samt noe næringsvirksomhet tilpasset hovedformålet boliger.

Grunneier har siden kjøp av eiendommen hatt et sterkt ønske om å utvikle Hvalsmoen til et attraktivt boligområde i Hønefoss, tilgjengelig for offentligheten. Området ligger tett på Hønefoss sentrum, selv om det ligger akkurat i utkanten av definerte sentrumssoner. Broen over til Hvalsmoen ligger innenfor «15-minutter sykkelavstand» på kommunen sitt hovedsykkelvegnett og det er kollektivholdeplass i umiddelbar nærhet. Hvalsmoen vil kunne utvikles til et boligområde som skiller seg fra boligområder som utvikles i Hønefoss sentrum. Her ligger det en unik mulighet til å utvikle et boligområde med fokus på naturopplevelser og ro, samtidig som man er tett på sentrum.

I dag leies deler av bebyggelsen ut til diverse mindre bedrifter, men generelt står eksisterende bebyggelse og forfaller. Det er i dag begrenset mulighet for inntjening på eiendommen, og grunneier har dermed ingen reell mulighet for å igangsette positive tiltak på Hvalsmoen.

Grunneier var invitert til et møte med ordføreren i Ringerike kommune, 29.08.2025, for å se på mulighetene for å etablere en skulpturpark eller lignende på Hvalsmoen. Dette viser, sammen med at kommunen foreslår *Naturområde* og *Bevaring kulturmiljø* i ny KPA, at kommunen også ser hvilke verdier og muligheter man har på Hvalsmoen. Bekymringen er at forslaget i ny KPA ikke gir økonomisk grunnlag for å igangsette ønskede og regningssvarende tiltak, og at Hvalsmoen vil fortsette å forfalle.

Verdier knyttet til kultur, natur og idrett passer dårlig inn i et næringsområde, som er det formålet kommunen foreslår. Et boligområde vil kunne nyttiggjøre seg disse verdien på en bedre måte og bidra til et unikt boområde samtidig som området kan åpnes opp for turgåere, kulturinteresserte og for rekreasjon. For å oppnå dette er grunneier avhengig av et arealformål som muliggjør økonomisk balanse for eiendommen. Grunneier ønsker å ta med seg verdier knyttet til natur og kultur i en videre planprosess. Hvalsmoen kan bli et unikt boligområde som vil kunne tiltrekke seg nye innbyggere til kommunen.

Hvis grunneier får muligheten til å starte et planarbeid for boligområde på Hvalsmoen, vil også midlertidige tiltak bli mulig i løpet av prosessen. Kulturtilbud, bedre tilgang til elva og turstier er noen av tiltakene som kan være aktuelle å få i gang.

På bakgrunn av det som er beskrevet ber vi om at Hvalsmoen legges inn som boligområde i ny KPA. Det vil være utrolig synd om kommunen vedtar en arealplan som i realiteten vil la Hvalsmoen, med sine unike natur- og kulturkvaliteter fortsette å forfalle. Uten de rette rammene for utvikling kan man forvente vil føre til gjengroing og forfall av bygningsmasse. Boligformål vil kunne muliggjøre at det endelig kan igangsettes en planprosess som kan utnytte kvaliteter og muligheter på Hvalsmoen, slik at dette området kan bli et unikt område for innbyggere i kommunen.

Eggemoen Vest (Plan-ID 375)

Kommunestyret i Ringerike kommune vedtok 23.02.2023 i sak 24/23 at planarbeidet (detaljregulering) for Eggemoen Vest skulle avsluttes. Denne beslutningen ble tatt uten at planen sine motstridende interesser var vurdert i kommunen sine overordnede planer. Vi mener derfor at vedtaket, som bygger på hensynet til natur- og friluftsinnteresser, og ikke tar innover seg behovet for fremtidig næringsarealer, ikke bygger på et godt nok kunnskapsgrunnlag. Eggemoen Vest bør derfor vurderes i ny KPA.

Vi viser til brev fra Statsforvalteren (13.05.2022) hvor det står: *«På bakgrunn av at planarbeidet ikke var i tråd med kommuneplanen, var vår primære anbefaling å stille planarbeidet i bero inntil området ble vurdert i kommunens overordna plan. Det er flere sterke og motstridende interesser i området som bør avklares i kommunenes overordnede planer før det eventuelt utarbeides reguleringsplan for området».*

Detaljreguleringsplanen for Eggemoen Vest ble avsluttet året etter, uten at vi kan se at det var gjort noen overordnet vurdering fra kommunen sin side.

Da Ringerike kommune vedtok at planarbeidet for Eggemoen Vest skulle avsluttes hadde heller ikke grunneier fått anledningen til å komme med et planforslag hvor man i større grad hensyntok natur- og friluftsinnteresser. Grunneier var, etter offentlig ettersyn, interessert i å se på planen på nytt og se hvordan en revisjon av planen i større grad kunne hensynta natur- og friluftsinnteresser, men ble aldri gitt denne muligheten.

Målet med reguleringsplanen for Eggemoen Vest var å tilrettelegge for ny industri, lager og logistikkaktører, og ikke minst nye arbeidsplasser. Området ligger strategisk plassert i forhold til infrastruktur på Østlandet. Området er koblet til Ring 4 samarbeidet som Ringerike kommune er en del av, og Eggemoen er et sentralt punkt på denne veiforbindelsen som binder kommunene rundt Oslo sammen. Dette er viktige elementer, som bygger opp under kommuneplanens samfunnsdel, hovedmål 2.3 og må vurderes opp mot andre interesser (natur og friluftsliv) i området.

Vi ber derfor om at Eggemoen Vest vurderes som en del av KPA-prosessen slik at de motstridende interessene kan vurderes i kommunens overordna plan, i tråd med anbefaling fra Statsforvalteren.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Ståle Hansteen