



RINGERIKE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2037

Kommunedirektørens forslag til endringer

Oppdatert juni 2025

Forord

Dette dokumentet viser kommunedirektørens forslag til endringer i plankartet. Dokumentet er delt inn etter ulike steder i kommunen. Vesentlige endringer er utredet i *Konsekvensutredning av nye utbyggingsområder*. Dette dokumentet gir en oversikt og begrunnelse for endringene, og må ses i sammenheng med øvrige plandokumenter. De konkrete endringene i arealformål og avgrensninger framgår av plankartet.

Flere byggeområder er foreslått endret til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Hvilke arealer dette gjelder, framgår av dette dokumentet. Det er også foreslått enkelte nye områder til grønnstruktur, med underformålene friområde, turdrag og naturområde. Disse endringene framgår av kart, og er ikke omtalt enkeltvis i dette dokumentet.

For hver endring er det oppgitt følgende

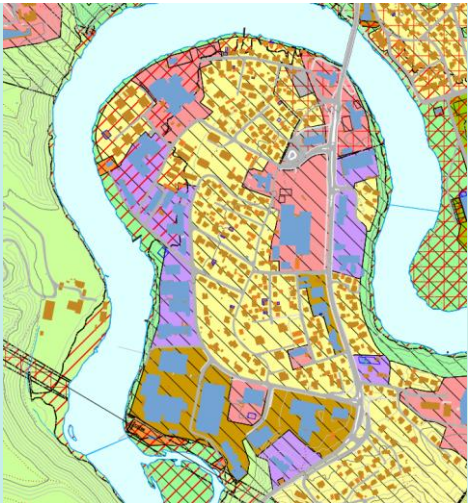
- Sted
- Gårds- og bruksnummer
- Arealformål i gjeldende kommuneplan vedtatt i 2019, og hvilket formål som er foreslått i planforslaget
- Kartutsnitt som viser arealet, med gjeldende kommuneplan som bakgrunnskart
- Begrunnelse for foreslått endring

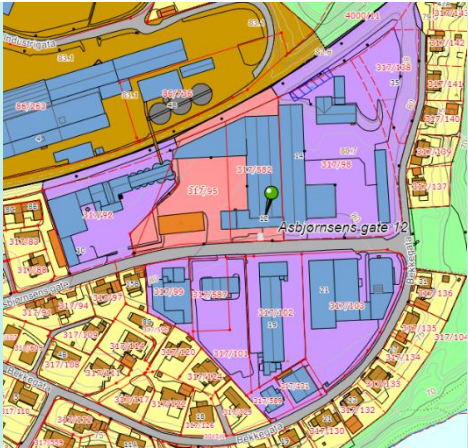
Dokumentet er oppdatert etter offentlig ettersyn i 2023. Se endringsliste bakerst i dokumentet. Oversikt over tidligere foreslåtte endringer, som ikke er anbefalt videre ligger bakerst i dokumentet.

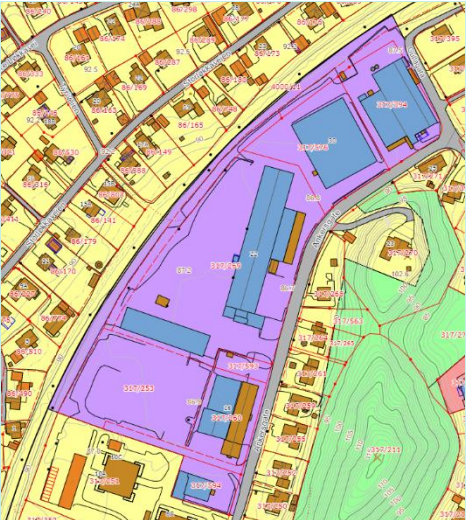
Innhold

Forord	2
1 Hønefossområdet	4
2 Haugsbygd inkl. Ringkollen.....	13
3 Heradsbygda	16
4 Hallingby og Ådalen	18
5 Nes i Ådal	22
6 Sokna og Veme	27
7 Tyristrand, Ask og Nakkerud.....	33
8 Åsa	37
Vedlegg 1 – Arealer som ikke endres.....	39
Vedlegg 2 – Endringsliste.....	42

1 Hønefossområdet

Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Hønefoss sør	Flere		Flere endringer mellom ulike byggeformål Hensynssone omforming og fornyelse (transformasjon) H820. Krav om felles planlegging.		Næringsområder i Hønefoss sør er aktuelle for transformasjon. Deler av arealene kan være aktuelle for kommunale tjenester i framtida. Se planbeskrivelsen for mer informasjon. Planforslaget inneholder flere endringer i området, kort oppsummert: • Formål <i>bebyggelse og anlegg</i> langs Osloveien og for arealer som i dag er avsatt til næring og sentrumsformål, vest og sør i området. • Hensynssone <i>omforming og fornyelse (transformasjon)</i> og krav om felles planlegging (jf. pbl. 11-8 e).

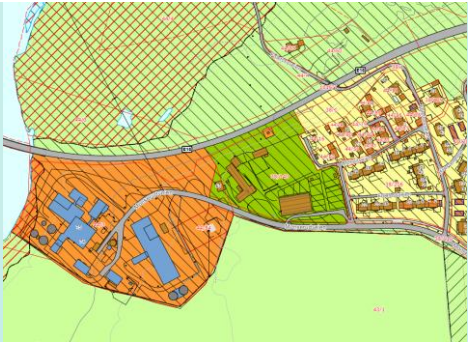
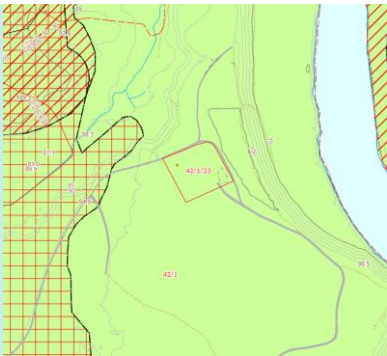
Asbjørnsens gate	317/98 317/138 317/99 317/587 317/101 317/102 317/103 317/589 317/131	Fra <i>næringsbebyggelse</i> til <i>bebyggelse og anlegg</i> .		Planforslaget åpner for at næringsarealer i Asbjørnsens gate i framtida kan endres til mer boligbebyggelse. Arealene endres til <i>bebyggelse og anlegg</i> , med unntak av kornsiloens arealer som settes av til <i>næringsbebyggelse</i> .
		Hensynssone omforming og fornyelse (transformasjon) H820 Krav om felles planlegging.		Arealene får hensynssone <i>omforming og fornyelse (transformasjon)</i> og krav om felles planlegging (jf. pbl. 11-8 e). Dette gjelder både næringsområdet som kan endres til boligformål, og kornsiloens arealer. Endringen er utredet samlet (se arealinnspill 14 i konsekvensutredningen).
	317/95 317/582 317/93	Fra <i>offentlig tjenesteyting</i> til <i>næringsbebyggelse</i>		Kornsiloens eiendommer (317/92 og 96) videreføres som næringsbebyggelse.
		Hensynssone omforming og fornyelse (transformasjon) H820		Asbjørnsens gate 12 (317/95, 582 og 93) endres til næringsbebyggelse. Disse eiendommene ble solgt fra kommunen til kornsiloen i 2023.

Ankersgate	317/576 317/269 317/593	20 daa	Fra <i>næringsbebyggelse</i> til <i>offentlig tjenesteyting</i>. Hensynssone omforming og fornyelse (transformasjon) H820.		Næringsområdet i Ankersgate er aktuelt for transformasjon. Deler av arealene kan være aktuelle for kommunale tjenester i framtida. Kommunen eier tre eiendommer i Ankersgate som er festet bort til Ankersgate 30 AS (bowlingen), Felleskjøpet Agri SA og Røgeberg Maskin AS/Bjørn Røgeberg. Eiendommene som er eid av kommunen endres til offentlig tjenesteyting.
	317/394 317/260 317/594	7 daa	Fra <i>næringsbebyggelse</i> til <i>bebyggelse og anlegg</i>. Hensynssone transformasjon H820.		Resterende eiendommer som er avsatt til næringsformål i Ankersgate endres til <i>bebyggelse og anlegg</i>. Dette er et overordnet arealformål, hvor både bolig og næring er underformål. Hensikten med endringen er å legge til rette for at eiendommen kan utvikles til boligformål/tjenesteyting, dersom eksisterende næringsvirksomhet velger å flytte.

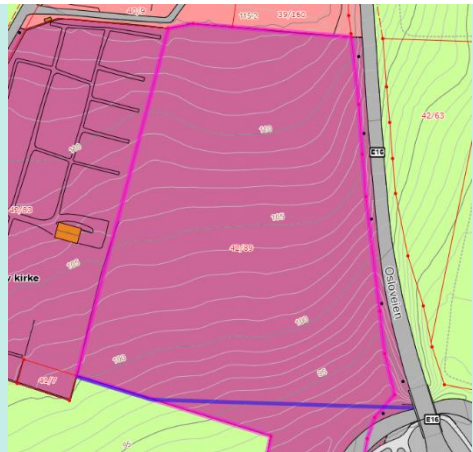
Kroken-veien	87/1	2,5 daa	Fra offentlig tjenesteyting til boligformål.		Kommunal eiendom som også er regulert til offentlig bygning i en eldre reguleringsplan. Eiendommen er ikke bebygd, og kan være aktuell for kommunens egne boligbehov.
Tannklinikk Ullerål	86/500	1,5 daa	Fra offentlig tjenesteyting og friområde til boligformål.		Eiendommen er ikke i bruk til offentlig tjenesteyting. Kommunestyret har vedtatt at eiendommen skal selges til boligstiftelsen, som har behov for flere familieboliger med sentral beliggenhet (09.12.2022 sak 159/22). Deler av eiendommen er avsatt til <i>friområde</i> og regulert til <i>lekeplass</i> i eldre reguleringsplan. Det vurderes at behovet for lekearealer er ivaretatt i nrområdet, og at <i>friområde</i> kan endres til <i>boligformål</i>. Avsatt friområde er lite og ikke opparbeidet til formålet. Det er tilgang på gode og store lekearealer i nrområdet: Ullerål barneskole og gnr/bnr 86/251. Uteområdet ved Ullerål skole er et nærmiljøanlegg som er vesentlig oppgradert de senere år, og offentlig tilgjengelig utenom skolens åpningstid.

Hov gård og Hønefoss krisesenter	87/564 og 87/551	7,5 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>offentlig tjenesteyting</i> .		Oppdatering av formål iht. dagens bruk. Arealene som brukes til krisesenter og omsorgsleiligheter med bemanning endres til <i>offentlig tjenesteyting</i>.
Øvre Hønengata	Flere		Fra <i>sentrumsformål</i> til <i>boligformål</i> og <i>bolig/næring</i> .		Sentrumsformål endres slik at det blir mer avgrenset i areal. Arealene som ikke lenger skal være sentrumsformål endres til boligformål, kombinert formål og næring. I tråd med arealformål i områderegulering for Øvre Hønengata øst (PlanID 271).
Vestern-gata 5A	316/150	1,5 daa	Fra <i>næringsbebyggelse</i> til <i>tjenesteyting</i> .		Oppdatering av formål iht. dagens bruk, Vesterngata medisinske senter.

Hensyns-soner som utgår			H710_F1 og F2 utgår		Sonene gjelder ny E16 og Ringeriksbanen og byplanen. Her har det i kommuneplanen ligget en båndlegginssone i påvente av ny plan. Planene er vedtatt og sonene utgår.
Eggemoen, forsvaret			Justert avgrensning av hensynssone H190.		Her har det vært en feil slik at hensynssonen for Forsvaret ikke har vært synlig der denne overlapper med hensynssone for mineralressurser. Dette skyldes at hensynene tidligere hadde samme sosikode.
Eggemoen, gokart	91/7	36 daa	Fra <i>andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</i> til <i>idrettsanlegg</i> .		Formål endres til idrettsanlegg, som er riktig formål for aktiviteten i området (gokart), jf. veiledning fra departementet. Arealet som brukes av NAF videreføres med dagens formål (94/4/3 og 94/4/1).
Hvervenmoen	43/1	19 daa	Fra <i>LNF</i> til <i>offentlig tjenesteyting</i> .		Aktuell lokalisering for ny brannstasjon jf. vedtak i kommunestyret (23.06.2022 sak 81/22): <i>Rådmannen starter opp en reguleringsprosess med sikte på å etablere en ny hovedbrannstasjon på bnr/gnr 43/1, alternativ nr. 3 Hvervenmoen syd i mulighetsstudien.</i> Endringen er konsekvensutredet, se A-2 i konsekvensutredningen.

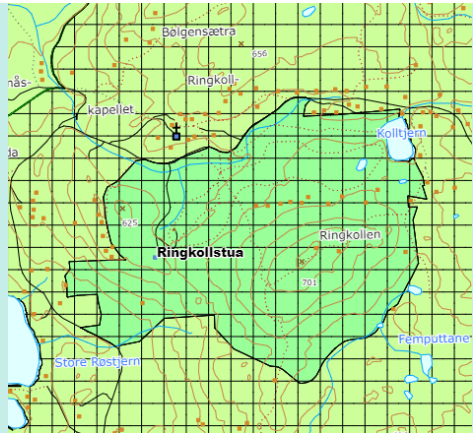
Monserud	44/97 38/140	19 daa	Fra <i>idrettsanlegg</i> til <i>andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</i> .		Hensikten med endringen er å sikre framtidig buffersone mellom boligområde og Monserud renseanlegg. Monserud kan få behov for noe mer areal med bakgrunn i krav om nitrogenrensning og legemiddelrensning. Arealet kan være aktuelt for andre arealbehov i kommunen. Det vil da være en forutsetning at bruken er forenlig med nærliggende boliger.
Prestmoen	42/1/23	14 daa	Fra <i>LNF</i> til <i>andre typer bebyggelse og anlegg</i> .		Arealet blir brukt til kommunalt slamdeponi i dag. Kommunen fester tomt av Allstad eiendom. Oppdatering av formål iht. dagens arealbruk. God beliggenhet for formålet, med nærhet til Monserud og avstand til andre aktiviteter. Endringen er konsekvensutredet, se A-1 i konsekvensutredningen.
Viul	94/42	1,2 daa	Fra <i>næringsbebyggelse</i> til <i>boligformål</i> .		Oppdatering iht. dagens bruk, slik at hele eiendommen blir boligformål. Eiendommen er delvis avsatt til bolig og delvis næring. Næringsformål på fulldyrka jord i sør endres til LNF.

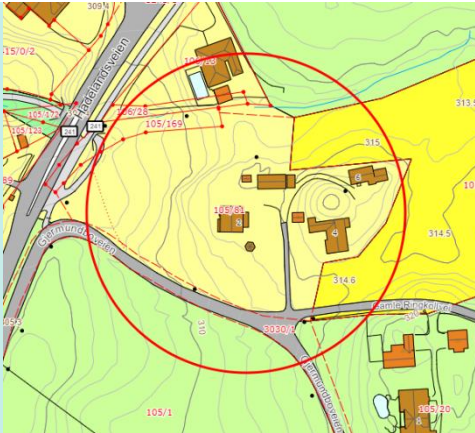
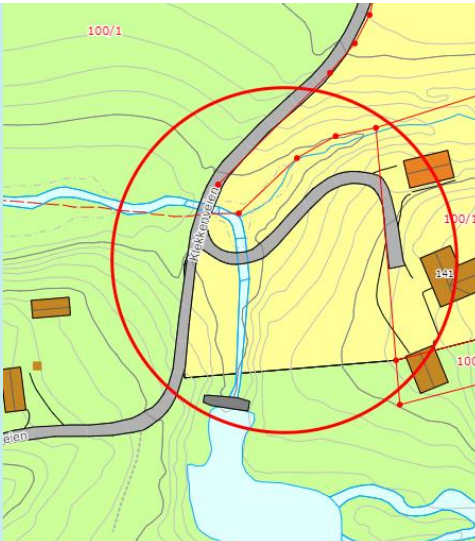
Arealer som endres til LNF eller grønnstruktur

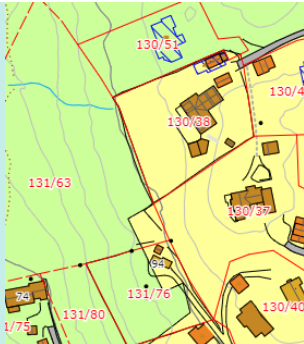
Norderhov kirke	42/89	6 daa	Deler av arealet i sør endres fra <i>grav- og urnelund</i> til LNF. (Deler av arealet er tatt i bruk som pendlerparkering, Botilrud.)		Arealet har vært avsatt i arealdelen i lang tid, med tanke på framtidig sentralkirkegård. Dette vil være vanskelig å gjennomføre fordi arealet - består av fulldyrka jord av svært god kvalitet. - ligger i et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA) og i umiddelbar nærhet til fredet middelalderkirke. Riksantikvaren har varslet innsigelse ved en ev. større utvidelse. Kommuneplanen krever helhetlig reguleringsplan og landskapsanalyse ved tiltak i området. Det er behov for gravplasser i Hønefossområdet, og kommunen har ansvar for å sikre tilstrekkelige arealer. Med bakgrunn i dette videreføres størsteparten av arealet i denne revideringen. En eventuell utvidelse vil være <i>vesentlig</i> mindre enn avsatt areal. Det må vurderes nærmere hvordan en utvidelse kan gjennomføres for å ivareta verdier og hensyn i området.
-----------------	-------	-------	---	--	---

Hen	271/5	5 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		• Jordvern – dyrkbar jord. • Skog med høy bonitet. • Utenfor sentrumssoner. • Har vært planavklart i lang tid uten å bli realisert. Regulert til bolig i plan 173 Valderstømoen fra 1985.
Viul	94/65 94/1	9,5 daa	Fra <i>næringsbebyggelse</i> til LNF.		• Jordvern - fulldyrka jord, del av større sammenhengende jordbruksareal. Den delen av arealet som består av fulldyrka jord endres til LNF. Resten videreføres som næring.

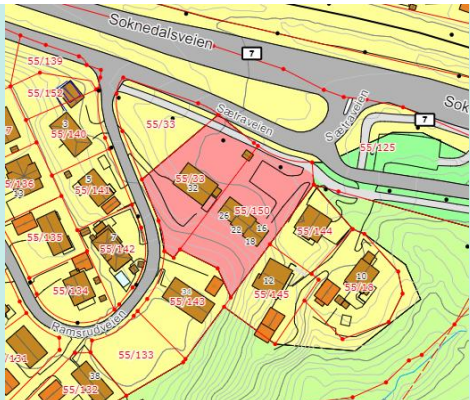
2 Haugsbygd inkl. Ringkollen

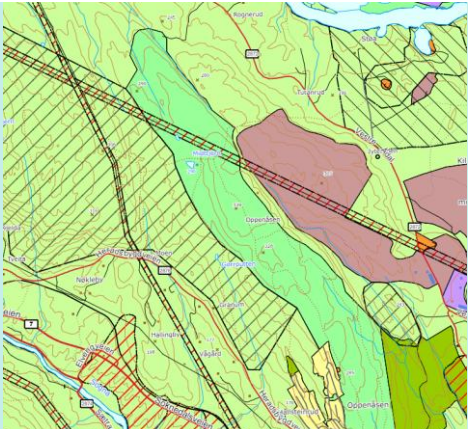
Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Ringkollen	Flere		Fra <i>grønnstruktur-friområde</i> til LNF med hensynssone friluftsliv.		Ringkollen er ett av seks statlig sikra friluftsområder i Ringerike. Øvrige områder videreføres som <i>friområde</i> . For Ringkollen vurderes LNF som et mer naturlig arealformål, sammen med hensynssone friluftsliv for å synliggjøre arealet som statlig sikra friluftsområde.
Arealer som endres til LNF eller grønnstruktur					
Gjermundbo, Haugsbygd	105/1	9 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF Ny hensynssone kulturmiljø.		Eiendommen grenser til automatisk fredet kulturminne bestående av en gravhaug og plassen hvor Gjermundbuhjelmen (del av et større gravfunn) ble funnet. Fylkeskommunen har varslet at de vurderer innsigelse dersom området ikke tilbakeføres til LNF. Eiendommen ble avsatt til boligformål ved forrige revidering.

Gjermundbo, Haugsbygd	105/81	8,5 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF. Ny hensynssone kulturmiljø.		• Jordvern - fulldyrka jord. • Utenfor sentrumssoner. • Automatisk fredet kulturminne på eiendommen, bestående av en gravhaug og plassen hvor Gjermundbuhjelen (del av et større gravfunn) ble funnet. Eiendommen er opprinnelig en landbrukseiendom, og endres tilbake til LNF for å ivareta fulldyrka jord, kulturlandskap og kulturminne på eiendommen.
Nedre Klekken, Haugsbygd	100/5	2,6 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		• Jordvern – store deler av arealet er fulldyrka jord, i tilknytning til et større jordbruksareal. • Bekk. • Har vært avsatt til boligformål i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.

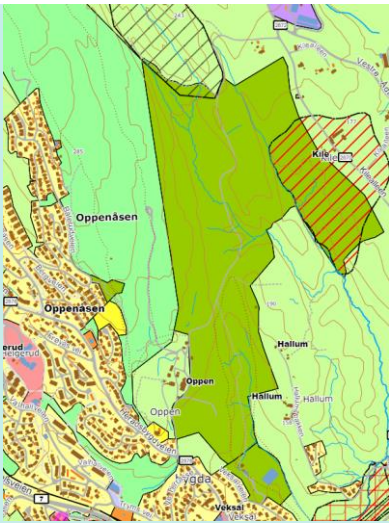
Nedre Klekken, Haugsbygd	102/159	1 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		- Jordvern – arealet er i hovedsak registrert som fulldyrka jord. I tilknytning til et større jordbruksareal, skaper uheldig arrondering og videre byggepress på dyrka mark. - Mangler adkomst, eneste løsning er over dyrka mark i LNF. - Nærhet til bekk. - Har vært avsatt i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.
Harehaug-veien, Haugsbygd	131/15	1 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF – justering av formålsgrense.		Jordvern – formålsgrense justeres for å unngå fulldyrka jord. Del av et større sammenhengende areal med fulldyrka jord.
Harehaug-veien, Haugsbygd	131/63		Fra <i>bolig</i> til LNF.		Mindre justering av formålsgrense

3 Heradsbygda

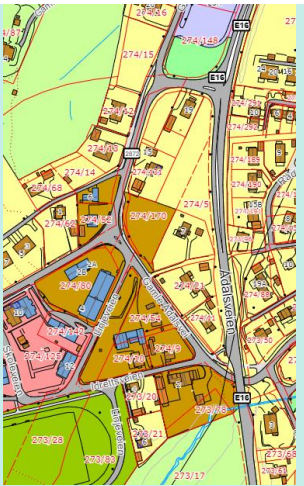
Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Ved Helgerud skole	57/11 57/93, 56/213 56/9	6 daa	Fra <i>boligformål</i> og <i>offentlig tjenestetyting</i> til <i>sentrumsformål</i> .		Kommunale eiendommer og en privat boligeiendom endres til sentrumsformål. Det kan være aktuelt med flere kommunale tjenester i området i framtida, eventuelt andre funksjoner som bygger opp under sentrum i Heradsbygda. Arealet ligger sentralt og innenfor <i>indre sentrumssone</i> . På kort sikt har kommunen planlagt å øke parkeringskapasiteten i området.
Ramsrud- veien	55/33 og 55/150	3 daa	Fra <i>tjenesteyting</i> til <i>boligformål</i> .		Oppdatering av formål iht. dagens bruk. Begge eiendommene nyttes til boligformål. 55/33 er i privat eie og 55/150 er eid av Ringerike boligstiftelse.

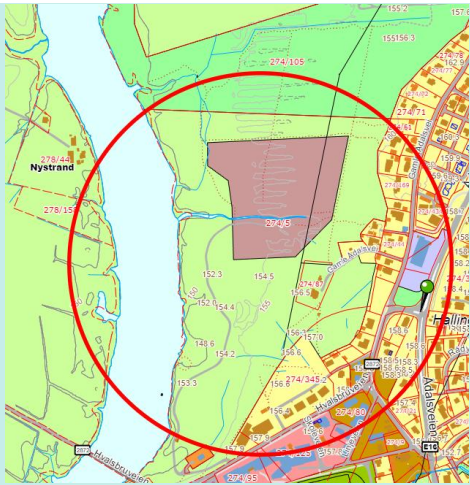
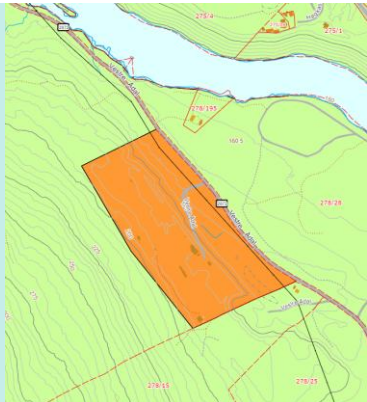
Oppenåsen	52/4		Fra <i>friområde</i> til LNF med hensynssone friluftsliv		Avsatt friområde i Oppenåsen endres til LNF, med hensynssone friluftsliv som dekker areal som tidligere har vært avsatt til friområde.
-----------	------	--	--	--	--

Arealer som endres til LNF eller grønnsstruktur

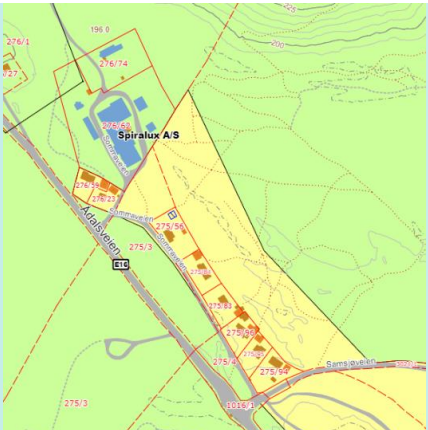
Oppen	52/4 og 51/1	838 daa	Fra <i>idrettsanlegg</i> til LNF.		Arealet er avsatt til <i>idrettsanlegg</i> i kommuneplanen og regulert i reguleringsplan for Hønefoss golfbane vedtatt 22.06.2006. Arealet har vært planavklart i lang tid uten å bli realisert som golfbane (bakgrunnen var egen utredning om golfbaner i Ringerike). Arealet består av skog (i hovedsak av høy og middels bonitet), dyrkbar og dyrka jord (fulldyrka og innmarksbeite). Med bakgrunn i dette endres formålet til LNF.
-------	--------------	---------	-----------------------------------	---	--

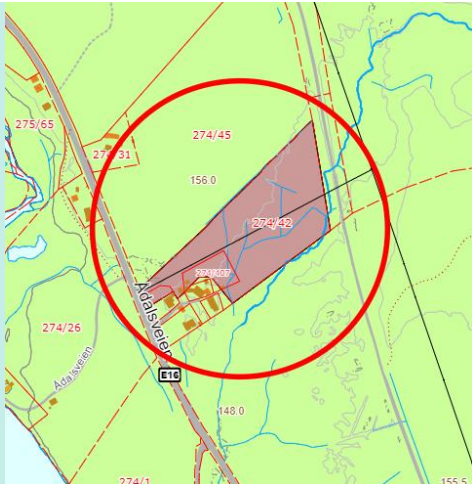
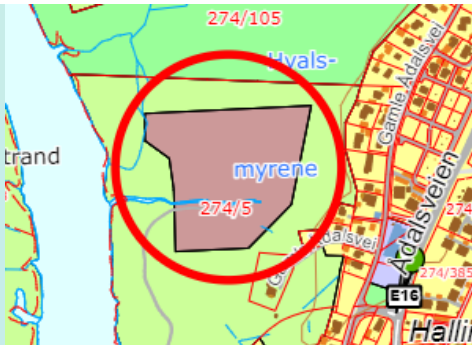
4 Hallingby og Ådalen

Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Ved Møltemyra	274/32 og 274/167	8,5 daa	Fra <i>næringsvirksomhet</i> til <i>idrettsanlegg</i> .		Er bebygd med blant annet klubbhus, garasje samt parkeringsarealer for idrettsanlegget. Oppdatering av formål iht. dagens bruk. Arealene er eid av Ringerike kommune.
Sentrum	Flere eien- dommer 274/170 274/130 274/188 274/131 274/5 274/33 274/121 274/11 273/20 273/21	20 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>sentrumsformål</i> .		Sentrumsformål utvides. Hensikten er å tydeliggjøre sentrum og legge til rette for utvikling innenfra og ut, jf. arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel. Arealene ligger innenfor sentrumssonen. Arealene er i gjeldende kommuneplan (2019) avsatt til bolig, men ligger innenfor rød og gul støysone. Det bør som hovedregel ikke etableres boliger innenfor rød støysone, som strekker seg ca. 20 meter fra hovedveien. Sentrumsformål åpner for mindre støyfølsom bebyggelse enn boliger. Kommunedirektøren legger til grunn at konkret arealbruk, byggegrense, støy,

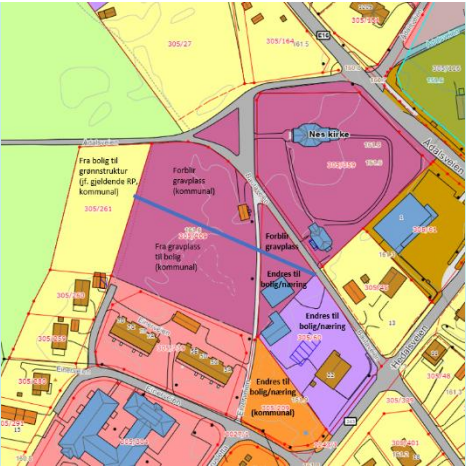
					trafikk og andre relevante forhold utredes og avklares ved eventuell regulering av området.
Hallingby	274/5 274/87		Hensynssone friluftsliv		Ny hensynssone for å ivareta område med stier og forbindelser tett på boligområder og Hallingby sentrum.
Eriks- plassen, Vestre Ådal	278/9	86 daa	Fra <i>andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</i> til <i>idrettsanlegg</i> .		Formål endres til idrettsanlegg, som er riktig formål for aktiviteten i området (motorsportanlegg), jf. veiledning fra departementet. Arealet ble lagt inn som byggeområde i kommuneplanen i 2019.

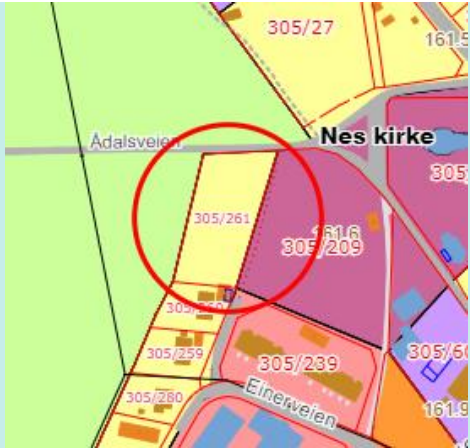
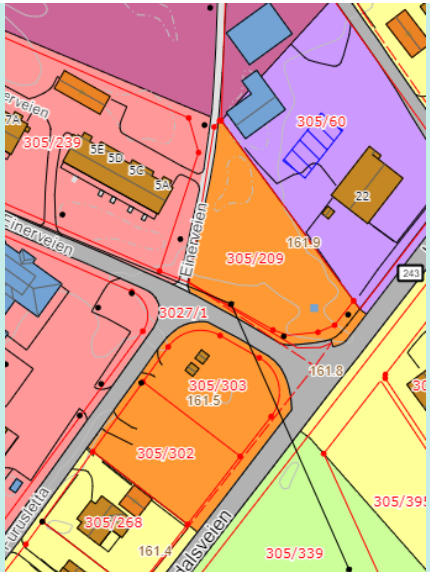
Arealer som endres til LNF eller grønnstruktur

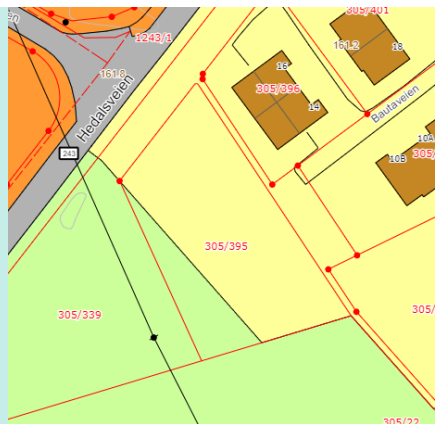
Buttingsrud camping	285/1	152 daa	Fra <i>fritids- og turistformål</i> til LNF.		Ved forrige revidering av kommuneplanen ble det vedtatt et utvidelsesområde for eksisterende campingplass, på motsatt side av E16. I etterkant av dette har grunneier jobbet med detaljregulering for området. Dette har vært vanskelig å gjennomføre, i hovedsak pga. krav om planfri kryssing av E16. Grunneiers plankonsulent ga i februar 2023 tilbakemelding om at grunneier ikke har planer om å ta saken videre, og at saken kan avsluttes. Med bakgrunn i dette endres arealet til LNF.
Samsjø-veien	275/2	30 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		• Skog av middels bonitet. • Stier. • Utenfor vedtatte satsingsområder for boligbygging. • Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2003 uten å bli realisert.

Torvuttak Odda/Lien nord for Hallingby	274/42	36 daa	Fra råstoffutvinning til LNF.		Areal avsatt til råstoffutvinning (torvuttak) endres til LNF. Bakgrunnen er nasjonale føringer om å fase ut denne type uttak, samt kommuneplanens samfunnsdel (2021) som gir føringer om å ivareta karbonrike arealer. Myr har også verdi for naturmangfold.
Torvuttak Hallingby	274/5	50 daa	Fra råstoffutvinning til LNF.		Areal avsatt til råstoffutvinning (torvuttak) endres til LNF. Bakgrunnen er nasjonale føringer om å fase ut denne type uttak, samt kommuneplanens samfunnsdel (2021) som gir føringer om å ivareta karbonrike arealer. Myr har også verdi for naturmangfold.

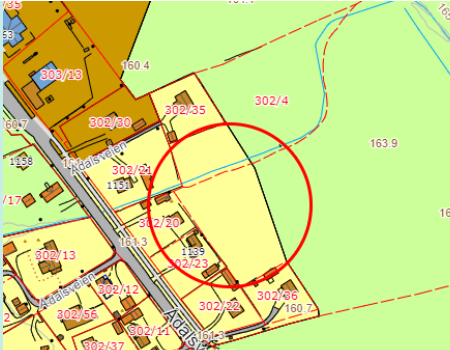
5 Nes i Ådal

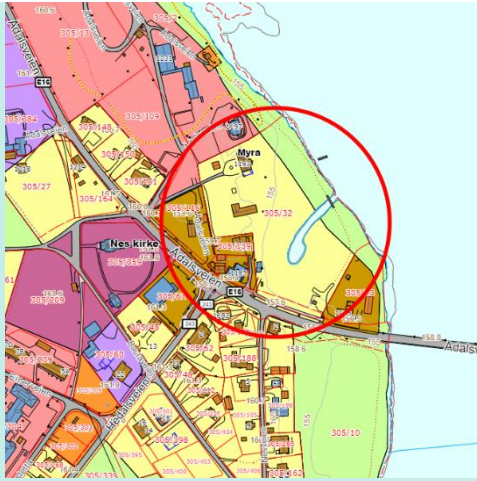
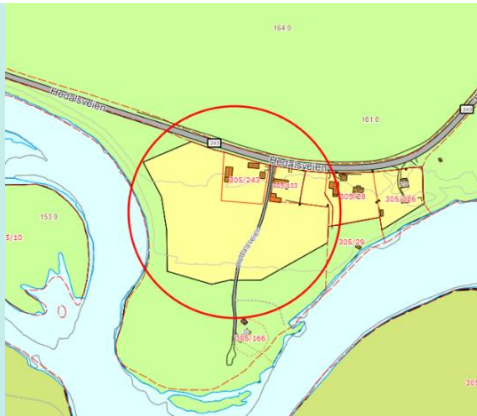
Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Bautaveien	305/209		Fra grav- og urnelund til boligformål.		Kommunen og kirkevergen har sett på behovet for areal til gravplasser. Det er ikke behov for hele arealet som er avsatt til gravplass ved Nes kirkegård. Deler av arealet endres derfor til bolig. Beliggenhet nær sentrum, Nes oppvekstsenter m.m.
Gamle posthuset	305/60 305/45		Fra næringsbebyggelse til kombinert formål bolig/næring. Fra boligbebyggelse til kombinert formål bolig/næring.		305/60 er avsatt til næring og gravplass i dag. Deler av eiendommen i nord videreføres som grav- og urnelund. Resten av eiendommen endres til kombinert formål. 305/45 endres til kombinert formål for å skape en sammenheng mellom sentrumsformål og område med kombinert formål og tjenesteyting.

	305/261	3 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>grøntstruktur-friområde</i> .		Oppdatering av arealformål i tråd gjeldende reguleringsplan, hvor arealet er regulert til <i>friområde-lek</i> (ballplass). Arealet består av skog og dyrkbar jord, og kan også ha funksjon som buffer mellom fulldyrka jord i vest og nytt boligformål i øst. Kommunal eiendom.
Furusletta	305/209 305/303 305/302	5 daa	Fra <i>andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</i> til <i>bolig/næring</i>. Fra <i>andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</i> til <i>boligformål</i>.		305/209 er regulert til offentlig formål, men med angitt tekst <i>bolig</i> på plankartet. Dette arealet endres til <i>bolig/næring</i>. Kommunen har dekt sine arealbehov i området, og ønsker å tilrettelegge for at arealet kan nyttes til andre formål. De to sørligste tomtene (305/302 og 303) har vært avsatt til boligformål i tidligere kommuneplan, og er også regulert til bolig. Tomtene har vært vist oransje i kommuneplanen pga. V/A-anlegg som nå er gjennomført, og endres nå tilbake til bolig.

Bautaveien	305/395		Justering av formålsgrense mellom <i>LNF</i> og <i>boligformål</i> .		Mindre justering av avgrensning med utgangspunkt i tomt som er fradelt til boligformål i 2018. LNF-areal innenfor eiendomsgrensen i vest endres til boligformål. Boligareal i sør endres til LNF, da dette berører areal registrert som fulldyrka jord. Totalt areal avsatt til boligformål innenfor eiendomsgrensen er ca. 1200 kvm. både før og etter endringen.
Flere boligtomter	305/23 303/42 302/30		Fra <i>sentrumsformål</i> til <i>boligformål</i> .		Oppdatering iht. dagens bruk. Sentrumsformål konsentreres i ett område innenfor <i>sentrumssonen</i>.
Granumlund	303/27, 47, 20, 35 og 13		Fra <i>sentrumsformål</i> til <i>næringsbebyggelse</i>		Areal med eksisterende næringsvirksomhet. Deler av arealet inngår i detaljregulering vedtatt i 2019. Forslaget innebærer en innskrenkning av både areal og arealbruksmuligheter, noe som reduserer potensialet for trafikkskapning sammenlignet med gjeldende kommuneplan. Anses derfor ikke hensiktsmessig å konskevensutrede endringen nærmere.

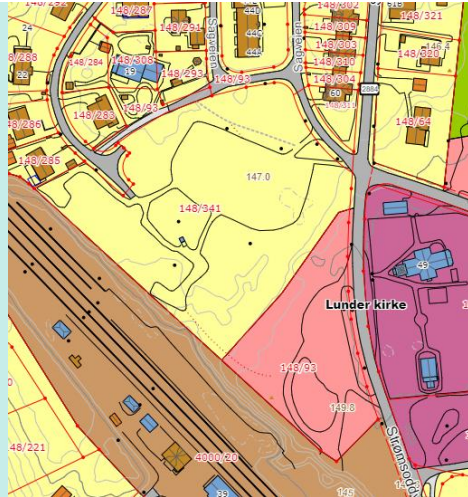
Arealer som endres til LNF eller grønnstruktur

Valdres- porten, Mysutjern	305/175	36 daa	Fra <i>fritids- og turistformål</i> til LNF.		- Jordvern - store deler av arealet er fulldyrka jord, noe dyrkbar jord og resten skog med høg bonitet. - Deler av arealet er innenfor 100-meterssonen fra vassdrag, Begna. - Tjern i området. - Har vært avsatt i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.
Granums- lund	303/5, 303/1, 303/7	10,5 daa	Fra <i>sentrumsformål</i> til LNF.		- Jordvern - arealet er en del av et større område med fulldyrka jord. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2003 uten å bli realisert.
Boligformål	302/4	6 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		- Jordvern - dyrkbar jord, grenser til et større område med dyrka jord. - Skog med høg bonitet. - Nærhet til bekk. - Ingen adkomst. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2003 uten å bli realisert.

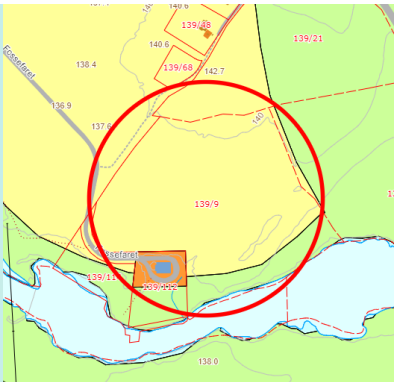
Myra	305/32	11 daa.	<i>Boligformål</i> beholdes rundt våningshus og driftsbygning. Resten endres til <i>LNF</i> og <i>grønnstruktur</i>.		• Jordvern – deler av arealet avsatt til bolig er fulldyrka jord. • 100-meterssonen fra vassdrag, Begna. • Flom. • Sti i området. • Har vært avsatt i kommuneplanen siden 1991 uten å bli realisert. Endringen gjelder den delen av eiendommen som er ubebygd. Boligformål videreføres rundt våningshus og driftsbygning.
Sandmoen	305/9 305/66	16 daa.	Fra <i>boligformål</i> til <i>LNF</i> (kun det som ikke er bebygd).		• Jordvern - dyrkbar jord. • Skog med høy bonitet. • Delvis i 100-meterssonen fra vassdrag (Urula, verna vassdrag). • Utenfor sentrumssoner. • Mangler gang- og sykkelforbindelse til sentrum. • Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2003 uten å bli realisert.

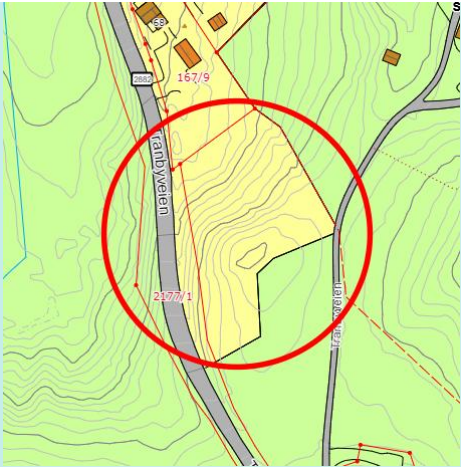
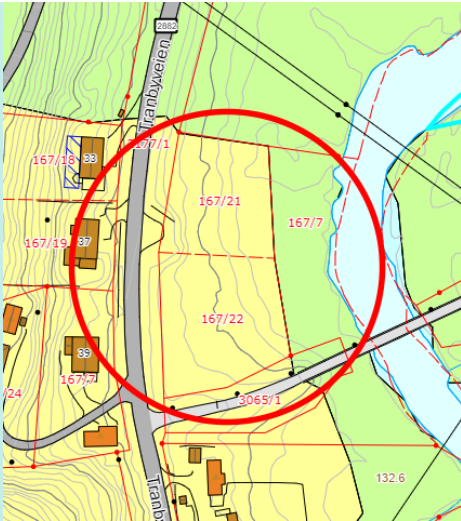
6 Sokna og Veme

Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Kirkemoen barnehage, Sokna	148/284 148/308 148/293	3 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>privat tjenesteyting</i> .		Eiendommene eies og brukes av Kirkemoen barnehage SA, som er en privat foreldre-eid barnehage. Formål oppdateres iht. dagens bruk.
Kirkemoen barnehage, Sokna	148/93	0,8 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>grønnstruktur- friområde</i> og <i>offentlig tjenesteyting</i> . Eiendommen er regulert til <i>friområde-lek</i> i gjeldende reguleringsplan.		Barnehagen bruker deler av arealet som uteområde etter avtale med kommunen, som er grunneier. Barnehagen ønsker å kjøpe arealet. Opparbeidede utearealer bør være offentlig tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid. Formål oppdateres iht. dagens bruk og formål i gjeldende reguleringsplan: • Arealet som brukes til uteområde endres til <i>friområde</i>. • Areal for å sikre gangforbindelse endres til <i>offentlig tjenesteyting</i>, og skal fortsatt eies av kommunen.

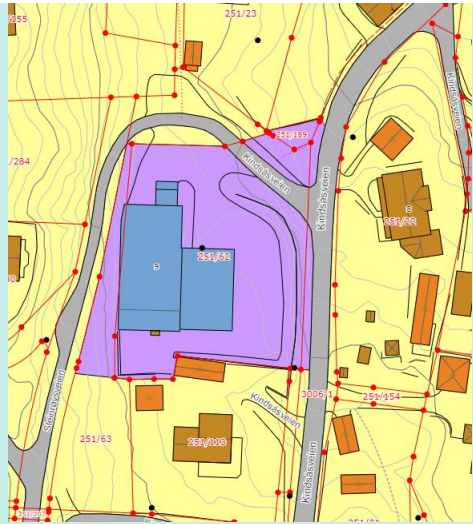
Kirkemoen, Sokna	148/341	16 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>offentlig</i> <i>tjenesteyting</i> .		Eiendommen er eid av kommunen, som også eier naboeiendommen 148/93 som er avsatt til offentlig tjenesteyting. Kommunen har behov for arealer til framtidig helseformål sentralt på Sokna (omsorgsboliger, omsorgssenter, dagsenter). Arealet ligger sentralt på Sokna, innenfor <i>sentrumssonen</i>. Plasseringen er i tråd med mål om at sentrale funksjoner skal være plassert slik at de reduserer behovet for bruk av egen bil. Kommunedirektøren legger til grunn at konkret arealbruk, støy, trafikk og andre relevante forhold utredes og avklares ved regulering av området. Ved regulering vil det gjøres en trafikkvurdering, og eventuelle trafikale utfordringer og avbøtende tiltak vurderes nærmere.
---------------------	---------	--------	--	--	---

Sokna aktivitetshus	148/175	2 daa	Endres fra <i>boligformål</i> til <i>tjenesteyting</i> .		Tidligere kommunal barnehage, brukes som forsamlingslokale for en rekke ulike aktiviteter. Sokna utvikling kjøpte eiendommen av kommunen i 2024. Eiendommen er regulert til <i>offentlig bebyggelse barnehage</i> i gjeldende reguleringsplan. Oppdatering av formål iht. dagens bruk.
Pukerud, Sokna	139/40	3,5 daa	Fra <i>forretning</i> til <i>næringsvirksomhet</i> .		Endring av formål iht. dagens bruk.
Pukerud elvesti, Sokna	139/73		Fra <i>LNF</i> til <i>grønnstruktur-turdrag</i> .		Endring til turdrag for opparbeidet elvesti som er en del av en viktig lokal turrute.

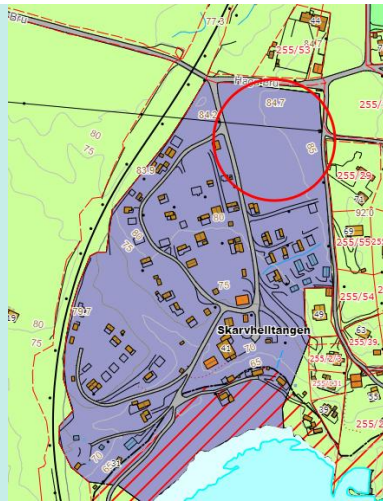
Veme kirke	62/173	2,9 daa	Fra LNF til grav- og urnelund.		Arealet er kommunalt eid og brukes til parkering for kirka. Formålet endres iht. dagens bruk. Endringen er konsekvensutredet (se A-3 i konsekvensutredningen).
Veme	62/132 m.fl.	10 daa	Fra boligformål til kombinert bolig/forretning.		Oppdatering iht. arealformål i gjeldende reguleringsplan.
Arealer som endres til LNF eller grønnsstruktur					
Pukerud-hagen, Sokna	139/9	34 daa	Fra boligformål til LNF.		- Jordvern - fulldyrka jord. 100-metersbeltet fra vassdrag. - Utenfor sentrumssoner. - Har vært avsatt i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.

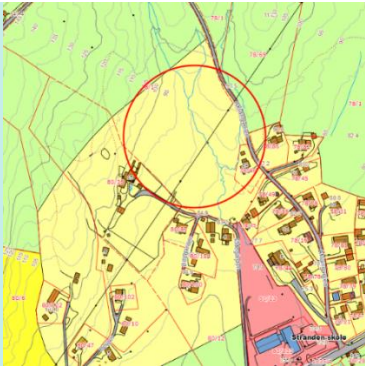
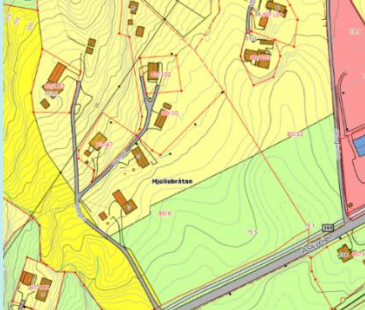
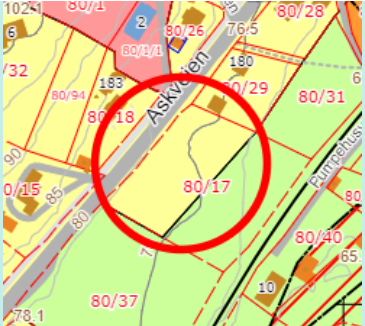
Tranby- veien	167/3	4,5 daa	Fra boligformål til LNF.		• Jordvern - deler av arealet er fulldyrka jord, del av et større sammenhengende jordbruksareal. • Resten er skog med høg bonitet. • Utenfor sentrumssoner. • Har vært avsatt i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.
Tranby- veien	167/21 167/22 3065/1 167/7	4,6 daa	Fra boligformål til grønnstruktur- naturområde.		• Jordvern - dyrkbar jord. • Skog med høg bonitet. • Innenfor 100 metersbeltet fra vassdrag. • Utenfor sentrumssoner. • Har vært avsatt i kommuneplanen i lang tid uten å bli realisert.

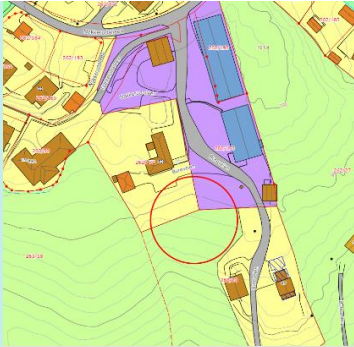
7 Tyristrand, Ask og Nakkerud

Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Kindsås- veien	251/63 251/62 251/189		Fra <i>næringsbebyggelse</i> til <i>bebyggelse og anlegg</i> . Hensynssone omforming og fornyelse (transformasjon) H820.		Beliggenhet i et etablert boligområde, som på sikt bør utvikles til boligformål. Formål endres til bebyggelse og anlegg. Dette er et overordnet arealformål, hvor både bolig og næring er underformål. Hensikten med endringen er å legge til rette for at eiendommen kan utvikles til boligformål, dersom eksisterende næringsvirksomhet velger å flytte.
Idretts- banen	251/50	6,3 daa	Fra <i>LNF</i> til <i>idrettsanlegg</i> .		Arealet ligger inneklemt mellom idrettsanlegget og boligområde. Kommunen ønsker å se nærmere på arealbruken i dette området i framtida, eventuelt med tanke på å etablere flere tjenester i området. Endringen er konsekvensutredet, se A-4 i konsekvensutredningen.

Arealer som endres til LNF eller grønnstruktur

Skarv- helltangen	255/2	7,5 daa	Endring fra <i>fritids- og turistformål</i> til <i>grønnstruktur- friområde</i> .		Arealer i strandsonen endres til <i>friområde</i> .
Skarvhell- tangen	255/2	7 daa	Fra <i>fritids- og turistformål</i> til LNF.		- Jordvern – fulldyrka jord. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 1991 uten å bli realisert. Den delen av eiendommen som består av fulldyrka jord endres til LNF. Arealet ligger i tilknytning til eksisterende campingplass, men er ikke tatt i bruk til formålet.

Ask	78/1	27 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		- Jordvern – dyrkbar jord. - Skog av høg og særs høg bonitet. - Bekk i området. - Utenfor vedtatte satsingsområder for boligbygging. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2003 uten å bli realisert.
Ask	80/6 80/12	14 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		- Jordvern – fulldyrka jord. - Utenfor vedtatte satsingsområder for boligbygging. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2007 uten å bli realisert.
Ask	80/17	3,5 daa	Fra <i>boligformål</i> til LNF.		- Jordvern, delvis fulldyrka jord, del av større sammenhengende jordbruksareal. - Skog av høg bonitet. - Støy (gul støysone fra jernbane, og delvis gul og rød fra veg). - Utenfor vedtatte satsingsområder for boligbygging.

Ask kapell	78/39	0,5 daa	Justering av formålsgrense mellom <i>grav- og urnelund</i> og <i>LNF</i> .		Formålsgrensen justeres for å tilpasse seg eiendomsgrænse og hensynssone for flom.
Nakkerud	269/5	10 daa	Fra <i>boligformål</i> til <i>LNF</i> .		• Skog – av høy og låg bonitet. • Utenfor vedtatte satsingsområder for boligbygging. • Har vært avsatt i kommuneplanen siden 1999 uten å bli realisert.
Nakkerud	262/172 og 262/173	0,8 daa	Endres fra <i>boligformål</i> og <i>næringsbebyggelse</i> til <i>LNF</i> .		• Jordvern – fulldyrka jord, del av større sammenhengende jordbruksareal. De deler av eiendommene som er fulldyrka jord endres til LNF.

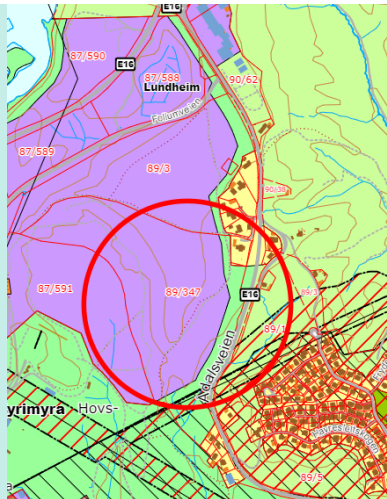
8 Åsa

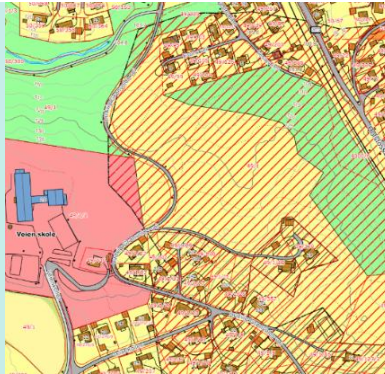
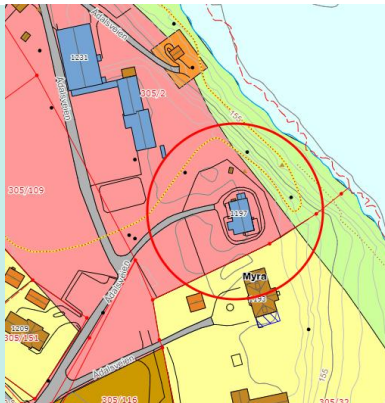
Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Endring	Kart	Begrunnelse for endring
Åsa sentrum	27/5	5,5 daa	Fra LNF til <i>sentrumsformål</i> .		Kommunestyret vedtok ved sluttbehandling av samfunnsdelen at Åsa skal defineres som tettsted. Med bakgrunn i dette ble det utarbeidet forslag til sentrumssoner for Åsa, som for øvrige tettsteder. Statsforvalteren var svært kritisk til forslaget om <i>ytre sentrumssone</i>, og ved fastsetting av planprogrammet for arealdelen ble det vedtatt at Åsa skal ha <i>indre sentrumssone</i>, og ingen ytre sone. Formannskapet vedtok ved 2. gangs behandling av arealdelen at tettstedene skal ha én sentrumssone, så <i>indre sentrumssone</i> er endret til <i>sentrumssone</i>. Ut fra kommunestyrets vedtak om Åsa som tettsted og at initiativet Åsa 2030 skal følges opp i arealdelen, har kommunedirektøren anbefalt å se på mulighetene i området rundt skolen. Hensikten er å bygge opp under Åsa som et tettsted med sosiale møteplasser og tilbud i sentrum.
	27/52		Fra LNF til <i>boligformål</i> .		

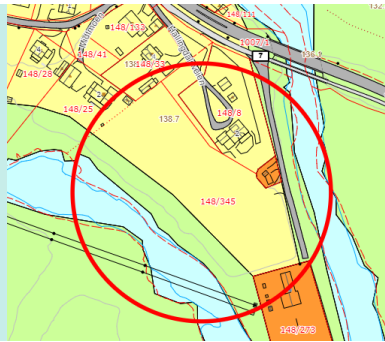
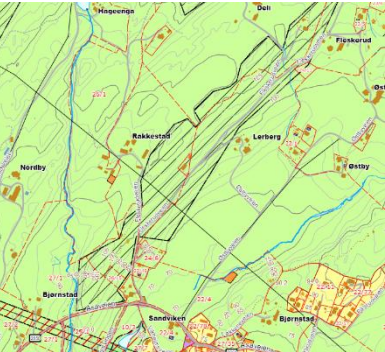
					Endringen er konsekvensutredet, se A-6 i konsekvensutredningen. Se også <i>oppsummering av uttalelser</i> hvor statsforvalterens innsigelse til forslaget er kommentert.
--	--	--	--	--	---

Vedlegg 1 – Arealer som ikke endres

Oversikten nedenfor viser arealer som tidligere i prosessen var foreslått tilbakeført til LNF eller endret til andre arealformål, men som nå ikke er anbefalt endret. Bakgrunnen er politiske vedtak i prosessen, og nærmere vurderinger ut fra høringsuttalelser. *Opprinnelig begrunnelse* er fra høringsforslaget. *Ny begrunnelse* er gjort ved politisk behandling eller nærmere vurderinger etter høring og offentlig ettersyn.

Sted	Gnr/bnr	Areal ca	Kart	Opprinnelig begrunnelse	Ny begrunnelse
Børdals-moen	89/347, 89/3	85 daa		Fra <i>næring</i> til LNF. - Jordvern – dyrkbar jord. - Skog med høy bonitet. - Naturmangfold. - Friluftsliv og folkehelse. Registrert som nærturterreng med A-verdi (svært viktig). Arealet var avsatt til LNF fram til områderegulering for Treklyngen (381) ble vedtatt i 2014. Kommuneplanens arealdel ble oppdatert iht. dette i 2019.	Ved behandling av planforslaget vedtok formannskapet at <i>Blokk LNF_13 fortsetter som industri i tråd med gjeldende reguleringsstatus</i> (14.06.2023 sak 31/23). Endringen til LNF er derfor ikke innarbeidet i høringsforslaget.
Veien-moen	47/5	30 daa		Fra <i>boligformål</i> til LNF. - Jordvern - dyrkbar jord. Grenser til et større område med dyrkbar og dyrka jord. - Nærturområde, 100-metersskog, stier gjennom området. - Kvikkleiresone.	Arealet videreføres som bolig i kommuneplanen, bl.a. fordi arealet samsvarer med flere punkter i kommunens arealstrategi. I dokumentet <i>oppsummering av uttalelser</i> kan man lese nærmere begrunnelse, i svaret til Hans-Petter Aasen.

Ved Veien skole	49/1 og 49/1/2	28 daa		Fra <i>boligformål</i> til <i>grønnstruktur-naturområde</i> og <i>offentlig tjenesteyting</i>. Areal på gnr/bnr 49/1 endres fra <i>boligformål</i> til <i>grønnstruktur-naturområde</i>. Vest for Ludvig Grønvolds vei endres <i>boligformål</i> til <i>offentlig tjenesteyting</i> (areal innenfor gnr/bnr 49/1/2). • Jordvern - dyrkbar jord. • Skog med høy bonitet. • Nærturområde, 100-metersskog, stier gjennom området. Registrert som nærturterreng med C-verdi. • Kvikkleiresone	Arealet videreføres som bolig i kommuneplanen, bl.a. fordi arealet samsvarer med flere punkter i kommunens arealstrategi. Arealet innenfor gnr/bnr 49/1/2 anbefales å endres fra boligformål til offentlig tjenesteyting. I dokumentet <i>oppsummering av uttalelser</i> kan man lese nærmere begrunnelse, i svaret til Ragna Karoline Aasen.
Tidl. Barnehagebygg, Nes	305/2	1,3 daa		Fra <i>offentlig tjenesteyting</i> til <i>boligformål</i>. Barnehagen er flyttet inn i skolebygget (nå Nes oppvekstsenter med skole og barnehage). Kommunen ønsker å skille ut barnehagebygget og selge tomta til boligformål.	Anbefaler å ikke endre formål for den tidligere barnehagen nå. Bakgrunnen er behov for nærmere vurdering av kommunale arealbehov i området, og hensiktsmessig utnyttelse av kommunens eiendom.

Granumsmoen, Nes	303/1, 303/7	76 daa		- Jordvern - dyrkbar jord. - Skog med høg bonitet. - Deler av arealet er innenfor 100-meterssonen fra vassdrag, Begna. - Utenfor sentrumssoner. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 2003 uten å bli realisert.	Ved behandling av planforslaget vedtok formannskapet at Granumsmoen ikke skal endres til LNF-formål. Endringen til LNF er derfor ikke innarbeidet i høringsforslaget.
Midtmoen sør, Sokna	148/345	8 daa		Fra <i>boligformål</i> til <i>LNF</i>. - Jordvern - fulldyrka jord. 100-metersbeltet fra elva. - Har vært avsatt i kommuneplanen siden 1991 uten å bli realisert.	Arealet videreføres som bolig i kommuneplanen, bl.a. med bakgrunn i sentral beliggenhet på Sokna og tilknytning til etablert boligområde. I dokumentet <i>oppsummering av uttalelser</i> kan man lese nærmere begrunnelse, i svaret til Thorstein Kvale AS.
Åsa	Flere			Fra <i>LNF</i> til <i>LNF spredt boligbebyggelse</i>. Forslag om område for LNF spredt boligbebyggelse hvor det åpnes for tiltak kun på eksisterende boligeiendommer. Bakgrunn for forslaget er føringer i kommuneplanens samfunnsdel og planprogram arealdelen. Endringen er konsekvensutredet, se A-5 i konsekvensutredningen.	Forslaget om LNF spredt boligbebyggelse i Åsa tas ikke med videre i denne kommuneplanrevideringen. Konkrete områder for LNF spredt bør vurderes i en samlet prosess. I dokumentet <i>oppsummering av uttalelser</i> kan man lese nærmere begrunnelse, i svaret til Statsforvalteren.

Vedlegg 2 – Endringsliste

Oversikten under viser endringer i teksten etter høring og offentlig ettersyn.

Sted	Gnr/bnr	Endring
Hønefoss sør	Flere	Oppdatert beskrivelse av endringer i planforslaget jf. nytt plankart.
Asbjørnsens gate	317/95, 317/582, 317/93	Oppdatert med informasjon om at kommunen har solgt eiendommene i Asbjørnsens gate 12.
Ankersgate	317/253	Oppdatert tekst, da detaljregulering i arealet er vedtatt.
Ankersgate	317/253	Tatt ut tekst om arealer som inngår i detaljregulering for Ankersgate 12-14 (planID 481 vedtatt 20.06.2024). Endringen framgår av oversikt i planbeskrivelsen (reguleringsplaner vedtatt siden forrige revidering).
Ringkollen	Flere	Oppdatert tekst med mer informasjon om arealformål.
Sentrum, Hallingby	Flere	Omtale av neste plannivå. Bakgrunnen er innsigelse fra Statens vegvesen.
Sokna	148/175	Oppdatert med informasjon om at Sokna utvikling har kjøpt eiendommen av kommunen.
Sokna	148/341	Omtale av neste plannivå. Bakgrunnen er innsigelse fra Statens vegvesen.