



RINGERIKE  
KOMMUNE

**Arkiv:** PLANID-514  
PLANNAVN-  
Hovsmarka sør  
PLANTYPE-35  
FA-L13  
GNR-87/1  
GNR-87/545  
HA  
**Journalpostnr.:** 24/2898 - 34  
**Saksbehandler:** Ingrid Strømme  
**Dato:** 25.09.2025

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg                                       | Møtedato   |
|---------|----------------------------------------------|------------|
| 60/25   | Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning | 13.10.2025 |
| 39/25   | Formannskapets Strategi og plan              | 21.10.2025 |

### 514 Detaljregulering for Hovsmarka skiløyper - 1.gangsbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 13.10.2025 - 60/25

1. Forslag til 514 detaljregulering for Hovsmarka skiløyper fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og 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 de delene av følgende gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka (vedtatt 28.11.1985), 259-02 Hovsmarka næringsområde (vedtatt 10.10.2005) og 381 Områderegulering Treklyngen (vedtatt 28.08.2014), jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Før høring og offentlig ettersyn skal det i nødvendig grad gjøres mindre rettinger i figurene i planbeskrivelsen slik at de samsvarer med planavgrensningen i plankartet.

#### Vedtak:

1. Forslag til 514 detaljregulering for Hovsmarka skiløyper fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og 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 de delene av følgende gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka (vedtatt 28.11.1985), 259-02 Hovsmarka næringsområde (vedtatt 10.10.2005) og 381 Områderegulering Treklyngen (vedtatt 28.08.2014), jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Før høring og offentlig ettersyn skal det i nødvendig grad gjøres mindre rettinger i figurene i planbeskrivelsen slik at de samsvarer med planavgrensningen i plankartet.

**Kommunedirektørens innstilling:**

1. Forslag til 514 detaljregulering for Hovsmarka skiløyper fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og 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 de delene av følgende gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka (vedtatt 28.11.1985), 259-02 Hovsmarka næringsområde (vedtatt 10.10.2005) og 381 Områderegulering Treklyngen (vedtatt 28.08.2014), jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Før høring og offentlig ettersyn skal det i nødvendig grad gjøres mindre rettinger i figurene i planbeskrivelsen slik at de samsvarer med planavgrensningen i plankartet.

**Parter:**

Forslagsstiller: Treklyngen Industripark AS  
Fagkyndig: COWI AS

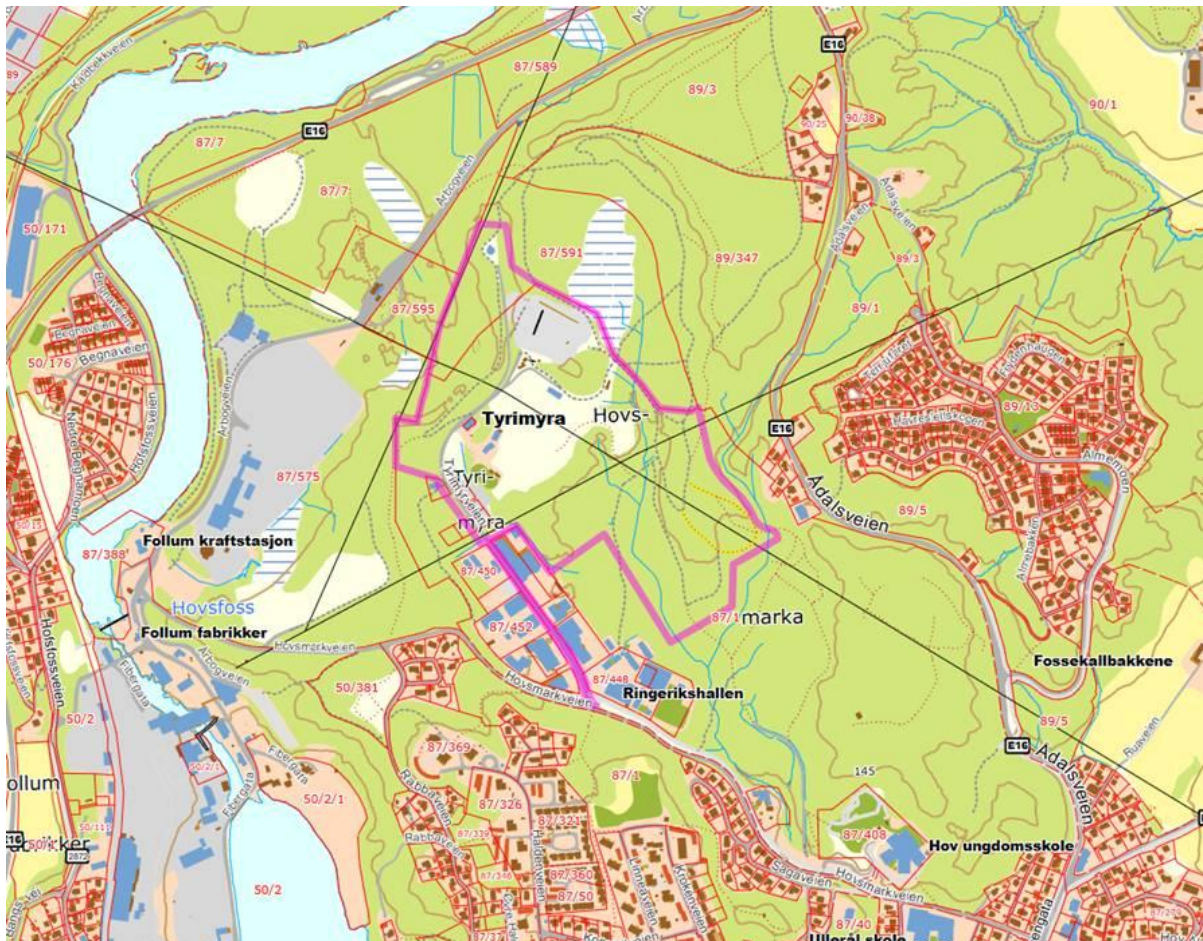
**Sammendrag:**

Bakgrunnen for planen er rekkefølgekrav i gjeldende områderegulering for Treklyngen om at det vedtas en helhetlig plan for Hovsmarka sør som skal erstatte idretts- og friluftstilbud i Hovsmarka. Planforslaget i denne saken er en privat detaljeringsplan, hvor forslagsstiller er Treklyngen Industripark AS.

Utformingen av løypenettet har vært en sentral del av planarbeidet og Hønefoss skiskytterklubb har vært en sentral part i dette arbeidet. Det er først og fremst oppgradering og/eller asfaltering av eksisterende løypenett som er hovedfokus i plan. Det legges ikke opp til endringer i veg, vann og avløp.

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av skiløypene i Hovsmarka. Dette vil være et godt tiltak for folkehelse og forsterke aktivitetstilbudet i Hønefoss. Vedtak av denne planen vil være nødvendig for å oppfylle et av rekkefølgekravene for at det skal kunne etableres industri på Tyrimyra. Planen bidrar dermed også indirekte til næringsutvikling i kommunen.

Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt gjennomarbeidet og anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



**Bilde 1** – Oversiktskart. Planområdet er markert med rosa omriss, i midtre del av Hovsmarka.

## Formannskapetets Strategi og plan 21.10.2025

### Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

### Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

### FS2 - 39/25 Vedtak:

1. Forslag til 514 detaljregulering for Hovsmarka skiløyper fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og 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 de delene av følgende gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka (vedtatt 28.11.1985), 259-02 Hovsmarka næringsområde (vedtatt 10.10.2005) og 381 Områderegulering Treklyngen (vedtatt 28.08.2014), jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

3. Før høring og offentlig ettersyn skal det i nødvendig grad gjøres mindre rettinger i figurene i planbeskrivelsen slik at de samsvarer med planavgrensningen i plankartet.

## Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 13.10.2025

### Behandling:

**Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

### HMA - 60/25 Vedtak:

1. Forslag til 514 detaljregulering for Hovsmarka skiløyper fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og 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 de delene av følgende gjeldende reguleringsplaner som overlappes av ny plan: 155 Hovsmarka (vedtatt 28.11.1985), 259-02 Hovsmarka næringsområde (vedtatt 10.10.2005) og 381 Områderegulering Treklyngen (vedtatt 28.08.2014), jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Før høring og offentlig ettersyn skal det i nødvendig grad gjøres mindre rettinger i figurene i planbeskrivelsen slik at de samsvarer med planavgrensningen i plankartet.

### Bakgrunn:

Hensikten med planen er å legge til rette for friluftsbruk og etablering av et fullverdig konkurranseanlegg for rulleski og skiskyting i Hovsmarka. Anlegget skal benyttes til konkurranser på junior- og krets nivå. Bakgrunnen for reguleringen av Hovsmarka skiløyper er følgende rekkefølgebestemmelse i § 7 i områdereguleringen for Treklyngen:

#### § 7.1 Plankrav – Detaljregulering

*8. Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det utarbeides en plan for Hovsmarka sør. Denne skal så langt som mulig søke å erstatte eksisterende løyper, anlegg og friluftsbruk som blir berørt av næringsutviklingen i denne områdereguleringen. Plan skal tilfredsstille gjeldende krav til skiskytteranlegg med framkommelighet for funksjonshemmede og godkjennes av Ringerike kommunestyre.*

I praksis betyr dette at før det kan etableres industri innenfor områdeplanen for Treklyngen, så må det vedtas en reguleringsplan for løyper og friluftsliv som går tapt ved Tyrimyra, øverst i Hovsmarka, hvor det planlegges en biodrivstoff-fabrikk i pågående reguleringsplan 519 Tyrimyra.

### Tidligere behandlinger og vedtak

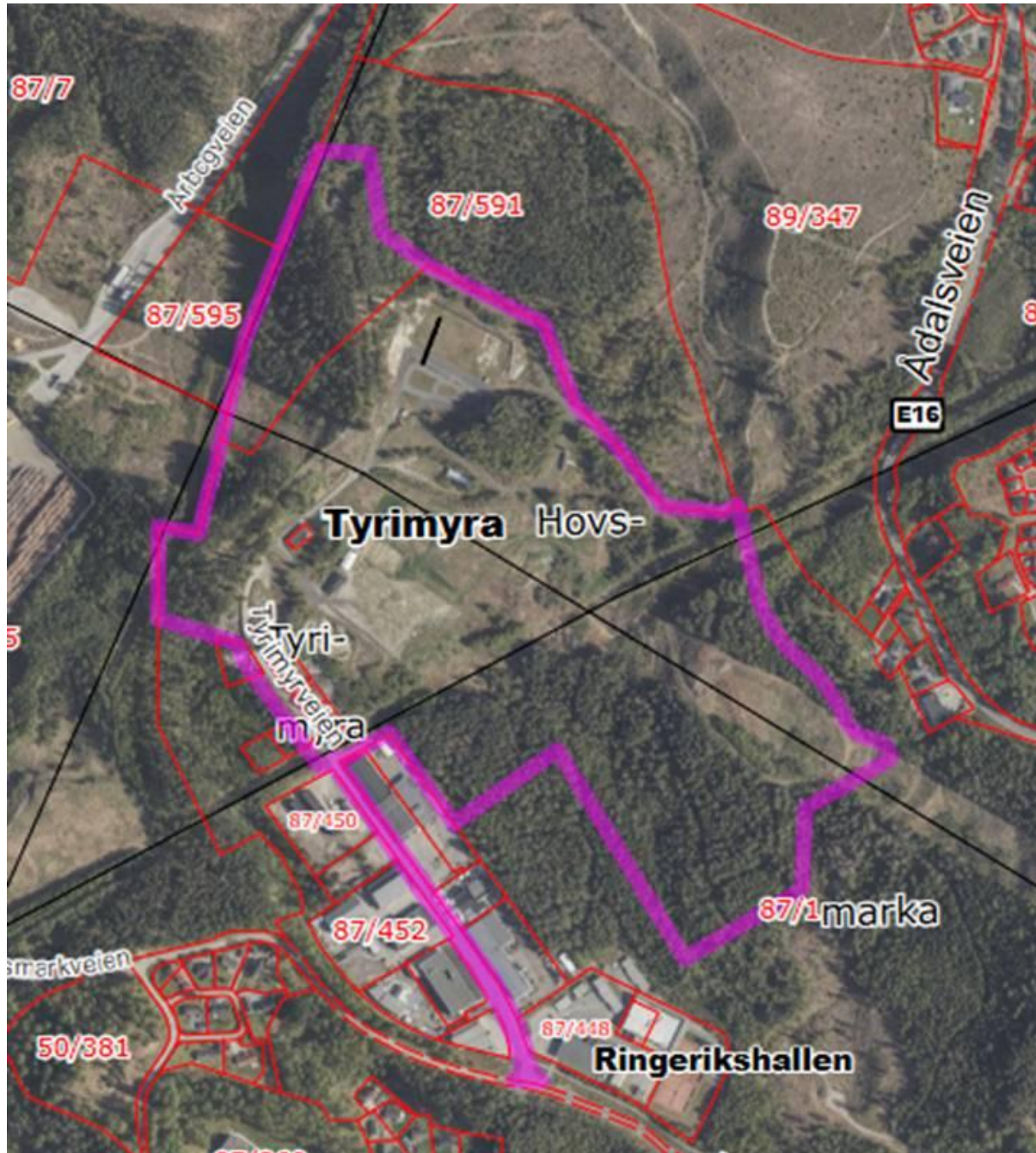
Det har ikke vært politisk oppstart i saken.

Saken ble ved oppstart tatt opp i Eldrerådet, Ungdomsrådet, Integreringsutvalget og Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne. Innspillene deres er tatt med videre i saken, se planbeskrivelsen kapittel 3.1.5.

## Beskrivelse av saken:

### Dagens situasjon

Planområdet omfatter midtre del av Hovsmarka, mellom Hovsmarkveien i vest og E16 (Ådalsveien) i øst. I nord grenser planområdet til pågående reguleringsplan for nytt og i sør til området sør for Ringerikshallen. Se planavgrensning på figuren under.



**Bilde 2** - Planområdet er markert med rosa omriss på flyfoto. Skiskytterstadion ligger i nord av planområdet.

Arealet innenfor planområdet består i hovedsak av skog og brukes til friluftsliv, rekreasjon og idrett. Det er flere organisasjoner og klubber som holder til i området som bruker det aktivt. Dette er blant annet Hønefoss og omegn Brukshundklubb, Hønefoss RC-klubb, Hønefoss Bueskytterlag og Hønefoss skiskytterklubb. Det er enkelte driftsbygninger innenfor arealet.

### Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra COWI, 07.07.2025, og senest supplert med reviderte dokumenter 18.09.2025.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Friluftsliv-vurdering
- Arkeologisk kartlegging
- Naturmangfoldkartlegging
- Geoteknisk notat
- Overvannsnotat
- Trafikkanalyse
- Innspill til varsel om oppstart
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren

Planavgrensningen er blitt innskrenket noe i sør og øst etter planforslaget ble sendt inn til kommunen i juni. Dette er ikke blitt rettet i en del av figurene i planbeskrivelsen, og kommunedirektøren har derfor satt inn et vedtakspunkt om at dette skal rettes før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

### Gjeldende reguleringsplaner

Innenfor planområdet er det i dag tre gjeldende reguleringsplaner. Nordre del av planområdet er omfattet av 381 områderegulering for Treklyngen, vedtatt 28.08.2014, hvor aktuelt område er regulert til grønnstruktur, veg og parkering, og er omfattet av faresone for høyspent og forurensset grunn. Skiløypene som foreslås regulert ligger på område som er regulert til grønnstruktur i områdereguleringen. De andre formålene og hensynssonene videreføres.

I vestre og søndre del av planområdet foreligger det vedtatte reguleringsplaner, henholdsvis 259-02 reguleringsplan for Hovsmarka næringsområde vedtatt 10.10.2005 og 155 reguleringsplan for Hovsmarka vedtatt 28.11.1985. Planene er av eldre karakter. Tyrimyrveien foreslås i denne reguleringsplanen regulert til nåværende bredde og beliggenhet mens det i gjeldende plan for Hovsmarka næringsområde er regulert en bredere vei. Plan 155 Hovsmarka omfatter største delen av de nye løypene som foreslås i plan 514 Hovsmarka skiløyper, og er i gjeldende plan regulert til «lek, idrett og sport».

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 87/1. 87/545 og 87/591. Det er Ringerike kommune som er hjemmelshaver på de to første, i midt og sør av planområdet og Treklyngen Industripark AS som er hjemmelshaver på den tredje, i nord av planområdet. Eiendomsforvaltningen og landbruksavdelingen (skog) derfor blitt godt involvert i planarbeidet.

### Innspill til planoppstart

Oppstart av arbeidet med reguleringsplanen ble kunngjort 11. juni 2024 i Ringerikes blad og i brev til berørte parter, samt på kommunens nettsider i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Det kom inn totalt 8 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtemaer i merknadene er naturmangfold, ivaretagelse av friluftsliv og eksisterende aktivitet/idrett i området, vannmiljø, overvannshåndtering, landskapsbilde, skogbruk og sikkerhetsavstander til ledningsanlegg

innenfor planområdet. Alle innspillene og oppsummeringen og kommenteringen av dem er vedlagt. Saken var også til behandling i Ungdomsrådet, Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, Integreringsutvalget og Eldrerådet. Innspillene fra rådet er tatt med videre inn i planarbeidet. Innspillene er oppsummert i 3.1.5 i planbeskrivelsen.

#### Ytterligere medvirkning

Forslagsstiller arrangerte åpent informasjonsmøte på ByLab 19.06.2024. I tillegg ble det arrangert to workshoper på ByLab 25.09.2024, den første med flere idrettsforeninger og den andre med Hønefoss Skiskytterklubb (HSSK).

#### Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

#### Om løypene

Det er i all hovedsak snakk om å asfaltere og utbedre eksisterende løyper. I tillegg lages det noen nye sløyfer. Den sørligste delen av løypenettverket er det ikke lov å asfaltere. Løypene er utformet i nært samarbeid med Hønefoss skiskytterklubb for å oppfylle kravene til konkurranseanlegg for skiskyting og er i tråd med den nasjonale veilederen for rulleskiløyper. Figuren under viser dagens løyper til venstre og til høyre vises planlagt løypenett ved gjennomføring av denne planen og plan for 511 Tyrimyra (biodrivstoff-fabrikk) De stiplede linjene er de som forsvinner med disse to reguleringsplanene.



**Bilde 3** Dagens løypenett til venstre og planlagt fremtidig løypenett ved realisering av Hovsmarka skiløyper og 511 Tyrimyra (biodrivstoff-fabrikk)

#### **Forholdet til overordnede planer**

## Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021.

Av de ni utvalgte bærekraftsmålene vurderes følgende bærekraftsmåls 9 «bærekraftige byer og lokalsamfunn, 10 «mindre ulikhet» og 17 «samarbeid for å nå målene» å være særlig relevante for denne reguleringsplanen. Følgende hovedmål anses å være mest relevant: Hovedmål 2.2 «I Ringerike opplever innbyggerne mestring, og alle har mulighet til å delta i kultur-, idretts- og andre fritidsaktiviteter» og 3.2 «I Ringerike har alle tilgang til grøntområder, vann og vassdrag».

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.

| <b>Arealstrategi</b>                                                                                  | <b>Hvordan følger planen opp arealstrategien?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kompakt by- og tettstedsutvikling og arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene | Planområdet ligger innenfor grensen for langsiktig vekst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tilrettelegging for gående og syklende                                                                | Området ligger sentrumsnært og det er i dag gang/sykkelvei fra Hønefoss sentrum og opp til Ringerikshallen. I pågående plan 519 Børdalsmoen reguleres det for gang- og sykkelvei fra Hovsmarkveien, gjennom Hovsmarka og til Børdalsmoen/Risesletta. Denne vil bidra til enda bedre tilgjengelighet for syklende og gående.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Jordvern                                                                                              | Innenfor planområdet er det ikke noe jordbruksareal. Store deler av planområdet har i dag dyrkbar jord. Største delen av dette ligger utenfor areal foreslått regulert til bebyggelse- og anleggsformål. Likevel deler av felt o_SKI1 og o_SKI2 innenfor areal registrert med dyrkbar jord. For felt o_SKI tillates ikke asfaltering, og planforslaget medfører forøvrig ingen irreversible inngrep på dyrkbar jord. Felt o_SKI1 er registrert med dyrkbar jord på en del av arealet. Dette er likevel areal som allerede i dag er asfaltert og har vært det over lang tid. |
| Næringsutvikling                                                                                      | Planen har ingen direkte konsekvenser for næringsinteresser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Masseforvaltning                                                                                      | Det er ikke gjort beregninger på massebalanse. Dette vil bli redegjort for i anleggsfasen. Konsekvensene anses likevel for å være små.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fritidsbebyggelse                                                                                     | Ikke aktuelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rekkefølgebestemmelser                                                                                | Planen har rekkefølgebestemmelser til blant annet oversiktskart, utomhusplan, skiltplan og kartlegging og bekjempelse av fremmede arter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er størsteparten av planområdet avsatt til friområde. Store deler av planen er også omfattet av hensynssoner i forbindelse med høyspentledninger som går gjennom området. Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanen.

### **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 hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

### **Økonomiske forhold:**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Selv om kommunen er grunneier for store deler av Hovsmarka, er det Treklyngen Industripark AS og HSSK som vil ha ansvar for å realisere løypeplanen.

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

### **Kommunedirektørens vurdering:**

#### Byggeplanene

Planen dreier seg hovedsakelig om å asfaltere og å utbedre eksisterende løyper, og tiltaket anses som en beskjeden utbygging. Denne delen av Hovsmarka bærer allerede preg av å ligge i randsonen av næringsareal mot nord og vest, og skogsareal i sør. Det åpnes for et mindre bygg (klubbshus, toalett/servicebygg). I og med at det er planer om biodrivstoff-fabrikk på tilgrensende reguleringsplan i nord, mener kommunedirektøren opparbeidede løyper og skiarena vil passe god inn her og vil være en fin overgang fra næringsområdet og ned til søndre del av Hovsmarka, som er mer brukt som tur- og friluftsområde.

#### Grensesnittet mellom idrett og rekreasjon/allment friluftsliv:

Det kan være en viss interesseløstetning mellom idrett og friluftsliv. Folk vil oppsøke Hovsmarka av ulike grunner, noen for å søke ro i naturen, andre for idrett og fysisk aktivitet. I dag er nordre del av planområdet i større grad tilrettelagt for sistnevnte fremfor førstnevnte, og planforslaget introduserer flere grep og tiltak som ytterligere tilrettelegger for idrett. Den organiserte treningen vil oppta igjen etter realisering av planforslaget. I tillegg må en forvente økt aktivitet når det gjelder uorganisert trening når skiløypetraséene i felt o\_SKI1 og o\_ISA opparbeides og oppgraderes.

Området vil dermed være preg av mer aktivitet enn det er i dag, og ved gjennomføringen av biodrivstoff-fabrikken i fremtiden vil det kunne enda mer preget av aktivitet.

På den andre siden vil de opparbeide løypene som planen legger til rette for vil kunne brukes av allmennheten også til allment friluftsliv. Traséene vil bli bredere og mer lesbare og på den måten kunne bli mer attraktive for «folk flest».

Det er rekke stier som i dag krysser løypene, og det er i bestemmelsene til planforslaget satt rekkefølgeplan til skiltplan og informasjonstavler som skal løse dette forholdet.

For å skape forutsigbarhet for bruken av området, er det i bestemmelsene satt begrensninger for hvor mange konkurransedager det maksimalt kan være i løpet av året, og driftstider for bruken av anlegget. Dette bidrar til forutsigbarhet for allmennheten slik at de vet når området er i bruk til store arrangementer.

Den nye gang- og sykkelveien som foreslås regulert i reguleringsplanen for Børdalsmoen

vrderes å ha positive synergieffekter med løypene i Hovsmarka, siden den ligger i umiddelbar nærhet til løypene.

Kommunedirektøren vurderer at samlet sett vil det med ny regulering gjøre området enda mer attraktivt, også for de som går tur i området. Samtidig vil nederste del av Hovsmarka (mot skolen) forbli slik det er i dag, med et mer uberørt preg.

#### Naturmangfold og grøntstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Denne vurderingen er gjort i planbeskrivelsen kapittel 7.6.

Planområdet er i dag allerede påvirket av løypene, høyspentledninger og skogsdrift. Det er registrert lite naturmangfold med høy verdi. Siden tiltaket vil i stor grad basere seg på gjenbruk av arealer med eksisterende langrennstrasé vurderes konsekvensene for naturmangfold å være svært lave.

#### Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Planens arealinngrep anses som beskjedne og vil ha liten effekt på klimagassregnskap som følge av dette. Planen fremmer helse og trivsel ved å prioritere økt sykkel og gange og tilgang til frilufts- og grønt-arenaer. Når det gjelder klimatilpasning, er det overvann som er mest relevant. Planen bestemmer krav til at klimajustert 100 årsregn skal ivaretas på egen eiendom, naturlige flomveier skal bevares og at det ikke skal være økt avrenning fra området og ned til øvrig bebyggelse.

#### Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av skiløypene i Hovsmarka. Dette vil være et godt tiltak for folkehelse og forsterke aktivitetstilbudet i Hønefoss. Vedtak av denne planen er et nødvendig rekkefølgekrav for at det skal kunne etableres industri innenfor områderegulering for Treklyngen. Planen bidrar dermed også indirekte til næringsutvikling i kommunen. Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt utredet og gjennomarbeidet.

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: Ingrid Strømme

#### **Vedlegg:**

514-Plankart-1.gangsbehandling

514\_Bestemmelser\_Hovsmarka\_skiløyper

514\_Planbeskrivelse\_Hovsmarka\_skiløyper

ROS-analyse

Trafikkanalyse

**Vedlegg:**

Geoteknisk notat

Naturmangfoldkartlegging

Arkeologisk kartlegging

Friluftslivsvurdering

Overvannsnotat

Illustrasjonsplan

Innspill til varsel om oppstart

514\_Oppsummering og kommentering av innspill