



RINGERIKE
KOMMUNE

Detaljregulering for Schjongslunden & Planvask

v/Nilam Ilyas, avdelingsleder reguleringsavdelingen



- 497 – Detaljregulering for Schjongslunden
- Planvask





- Hva har skjedd siden politisk behandling?
- Hva var hovedtrekkene i uttalelsene?
- Hvordan er fremdriftsplanen?
- Om regulering av WANG videregående
- Hvordan løse innsigelse?
- Ny begrensa høring





- 27. august: Formannskapet vedtok å sende planen på høring
- 24. oktober: Frist for å komme med uttalelse
 - Det ble gjennomført informasjonsmøte på ByLab 06. oktober
- Kommunedirektøren mottok til sammen 20 uttalelser, hvorav 1 innsigelse (NVE – knyttet til flom)



Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Naturvernforbundet i Hole og Ringerike	06.10.2025
2	Statens vegvesen (SVV)	07.10.2025
3	Trond Nagy og Gro-Helene Skalstad	08.10.2025
4	Hønefoss Arena AS	13.10.2025
5	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	14.10.2025
6	Egil Berg	21.10.2025
7	Fokus Rådgivning	22.10.2025
8	AKA AS	23.10.2025
9	Løkka- og Schjongstangen Vel	23.10.2025
10	Bodil Gusgaard	24.10.2025
11	Buskerud fylkeskommune	24.10.2025
12	Fossen Utvikling AS	24.10.2025
13	Hønefoss Ballklubb (HBK)	24.10.2025
14	Ringerike Friidrettsklubb (RFIK)	24.10.2025
15	Statsforvalteren	24.10.2025
16	Barnerepresentanten	28.10.2025
17	Eldrerådet	03.11.2025
18	Integreringsutvalget	03.11.2025
19	Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne	04.11.2025
20	Ungdomsrådet	04.11.2025

- Kommunedirektøren mottok høringsuttalelser fra:
 - Overordnede myndigheter
 - Naboer til Schjongslunden
 - Klubber og aktører som holder til på Schjongslunden
 - Privatpersoner ellers
 - Kommunale råd og barnerepresentanten





- Schjongslunden er et viktig område for byen og regionen, og vi er derfor ikke overrasket og de mange (og tidvis lange) uttalelsene i forbindelse med høring av planarbeid
- Følgende går igjen i flere av uttalelsene:
 - Det må tilrettelegges for mer parkering og bilkjøring på området
 - Parkering ved arrangementer må hensyntas i større grad
 - Bestemmelser må åpne for «undervisning» for å hensynta WANG
 - Offentlige infrastruktur på området må etableres samlet
 - Friluftsliv og rekreasjon må hensyntas på lik linje med idretten
 - Ønske om flere broer over til Schjongslunden
- Innsigelse fra NVE:
 - Virkningen av flomtiltakene er ikke godt nok vurdert og innarbeidet i planen

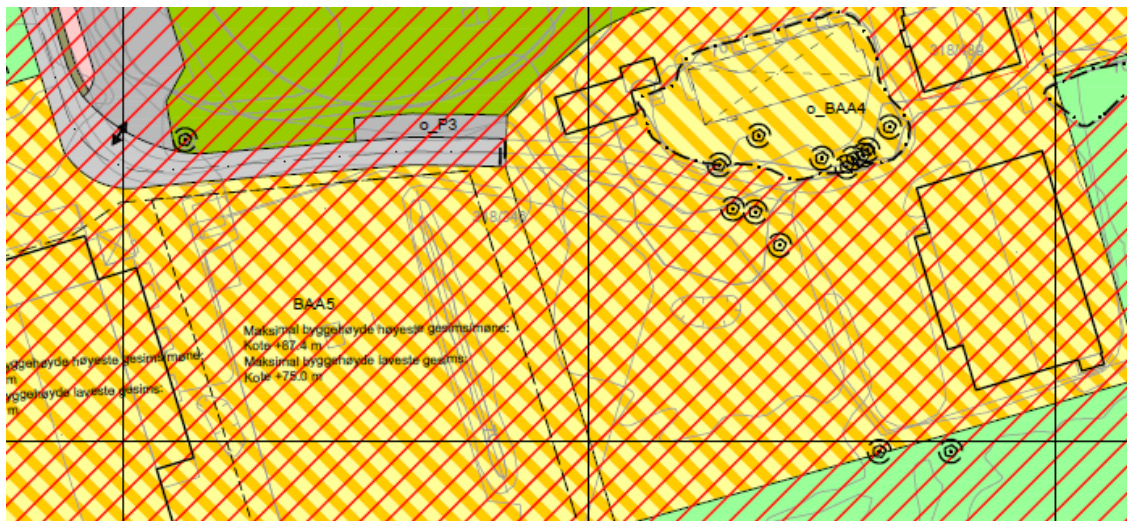


- Kommunedirektøren har foreslått at følgende legges inn i revidert planforslag, på bakgrunn av uttalelser:
 - Mulighet for videre parkering mellom innendørs fotballbane og klubbhus
 - Parkering for lagbusser og arrangementskjøretøy avsettes
 - Ved vedtak av plan avsettes det en sum midler som skal gå til etablering av offentlige formål og infrastruktur;
 - kiss and ride, gangfelt, lyssetting langs elvelangs, diverse bommer, med mer. Dette for å sikre en helhetlig oppgradering av området i tråd med formålet bak reguleringsplanen.
 - Det gjøres endringer i flere bestemmelser for å hensynta dagens bruk av eksisterende bygninger – formålsbestemmelsene utvides til å legge til rette for «undervisning» i forbindelse med etablering av WANG
 - Flere små endringer som del av kvalitetssikring av planforslaget

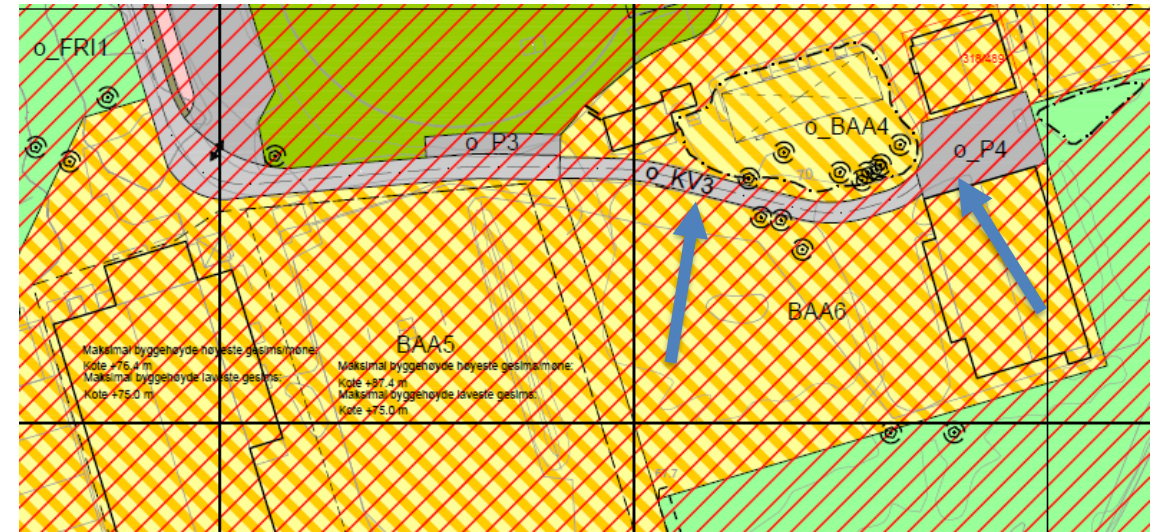
Gjennomførte endringer: mer kjøring og parkering



Plankart ved høring og offentlig ettersyn



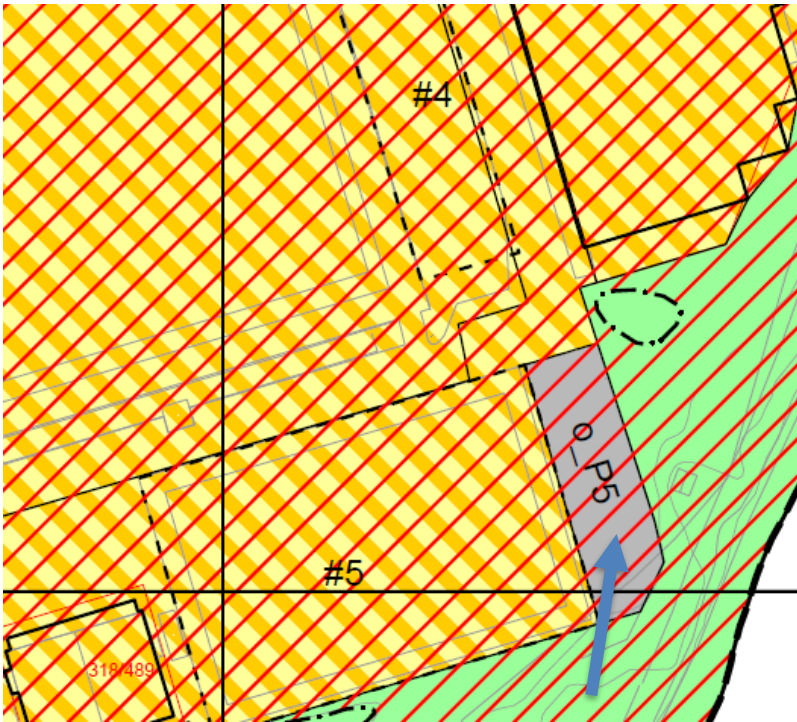
Revidert plankart etter gjennomgang av uttalelser



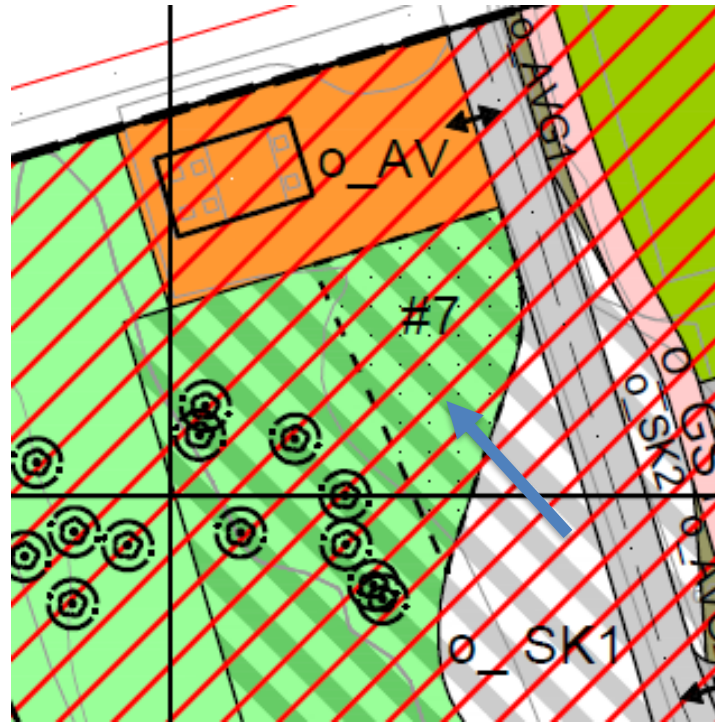
Gjennomførte endringer: parkering ved arrangementer



- Nye arealer for parkering av lagbusser, eller kjøretøy i forbindelse med arrangementer



Asfaltert område øst for kunstgressbanen reguleres til parkering



Gruset areal [#7] reguleres til område der parkering av busser tillates



- April 2025: fylkespolitikkerne i Buskerud gikk inn for å støtte oppstart av WANG toppidrett i Hønefoss.
- November 2025: Utdanningsdirektoratet gir skolen godkjenning for oppstart
- Undervisningsformål legges inn som formål i samtlige bygg
 - Kommunedirektøren har ikke foreslått noen begrensning i hvilke bygg som kan benyttes, eller andelen som kan benyttes (BRA)
 - Kommunedirektøren har tiltro til at WANG sammen med aktørene på Schjongslunden sikrer tilstrekkelig tilgang til godkjent arealer for undervisning og tilstrekkelige arealer for utøvelse av idrett

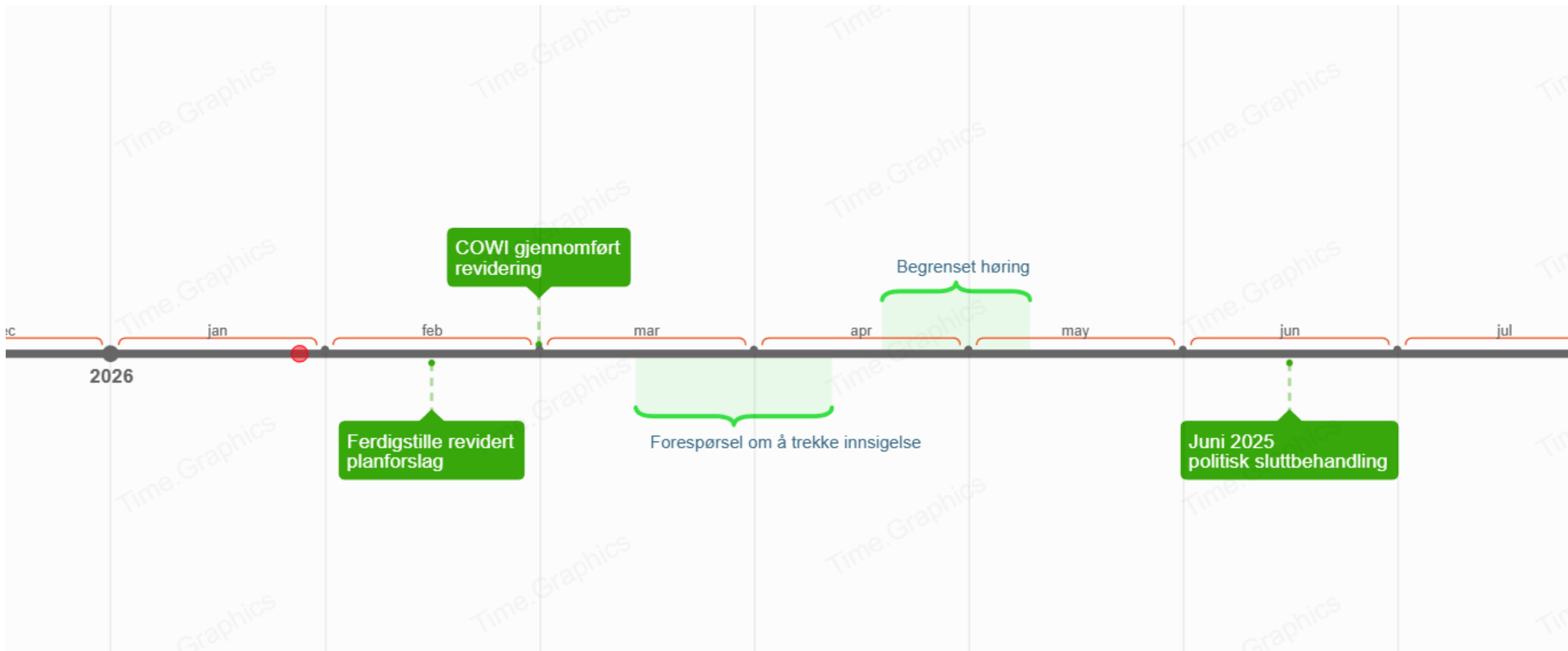


- NVE fremmet innsigelse med bakgrunn i at tiltakene for å beskytte mot flom ikke er tilstrekkelig utredet
 - Flomsikringstiltak er utredet med *ny* bebyggelse i tankene
 - I bestemmelsene er tiltakene lagt på hele området
 - Vil i praksis gjøre hele Schjongslunden til en flomvoll
- Kommunedirektøren har sendt ny oppgavebeskrivelse til Cowi
 - Utrede flomfaren ved heving av terreng kun for ny bebyggelse
 - Utrede flomfaren for mulig heving av terreng for all bebyggelse
 - Utrede tilstrekkelig adkomstvei til ny ishall ved flomhendelser



- Kommunedirektøren foreslå en ny begrenset høring (3 uker) ved revidert planforslag og løst innsigelse
 - Med bakgrunn i den samla mengden endringer som foreslås i revidert planforslag
- Følgende varsles
 - Berørte myndigheter
 - Geografiske naboer og gjenboere
 - De som har kommet med uttalelse til høringen

Fremdriftsplan

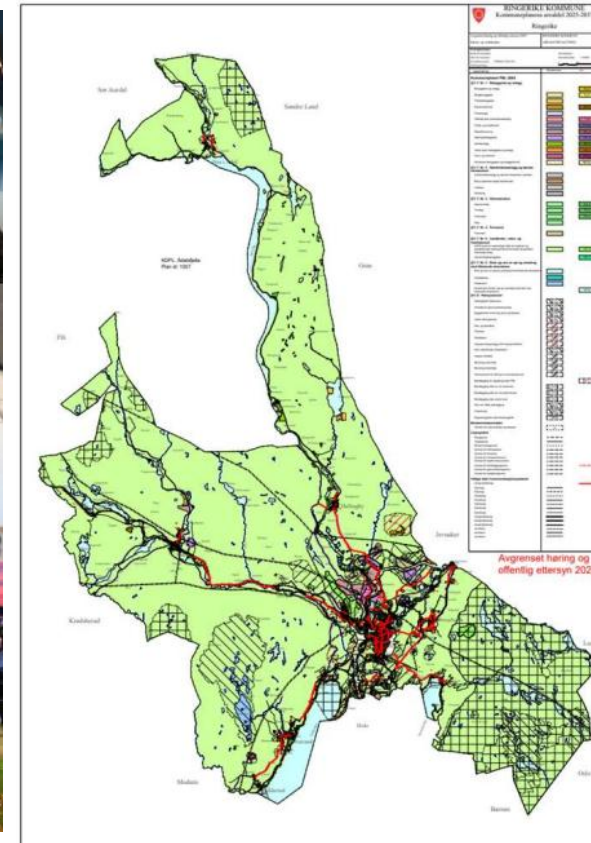
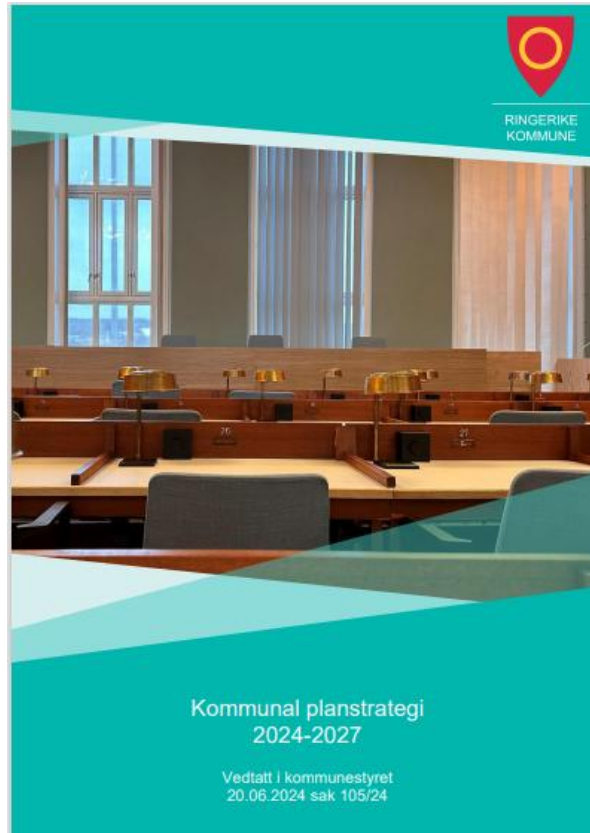




- Statlige forventninger til kommunen. Fra «Nasjonale forventninger...»:
 - *Oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk.*
- Pbl. § 12-4: Kommunen skal påse at reguleringsplaner som er eldre enn 10 år er tilstrekkelig oppdatert før behandling av byggesøknad



Kommunale føringer for planvask





- Gjennom forslag til ny KPA er det startet opp arbeid med planvask.
 - I ny KPA er det foreslått at flere utbyggingsarealer skal tilbakeføres til LNF-formål. Dette har i hovedsak vært med utgangspunkt i å ivareta dyrka og dyrbar mark, men det er også vurdert andre hensyn i områdene.
- Planvasken videreføres nå i reguleringsplaner
- Mange av reguleringsplanene i kommunen er gamle og mangler kunnskapsgrunnlag om natur, grunnforhold og annet kunnskap som det er krav til ved nye reguleringsplaner.
- Kommunen har satt i gang en systematisk gjennomgang av vedtatte reguleringsplaner for å oppdatere dem til dagens kunnskap, lovverk og politikk
- I praksis betyr planvask å endre, slå sammen eller oppheve gamle planer
- Kommunen har søkt og fått innvilget 1 mill kroner fra Natursats (Miljødirektoratet)
- Utgangspunktet for tilskuddet og for planvasken er natur, men det ses også på blant annet:
 - Jordvern
 - Samfunnssikkerhet
 - Harmonisering med formål i kommuneplanens arealdel
 - Tydeliggjøring av bestemmelser



- Bruke GIS/kartverktøy for å finne ut hvilke områder med verdifull natur som overlapper med områder som ikke er bebygd.
- Hvordan ville naturverdiene bli vurdert i dag om det hadde vært en ny plan? F.eks. ville det kommet innsigelse fra Statsforvalteren?
- Gjennomgang av bestemmelser
- Det er kommunen selv som lager ny plan
- Prosessen følger ordinær planprosess med politiske behandlinger, høring til parter, myndigheter osv.

Vil kommunen kunne få erstatningsansvar?



- Fra Holth og Winge seminar:
 - Fra lovens forarbeider Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 36:
*Det alminnelige utgangspunkt er at grunneiere og rettighetshavere ikke har krav på økonomisk kompensasjon for restriksjoner som reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fører med seg. **Kommunen kan også som hovedregel endre arealdisponeringen i et område, f.eks. fra byggeområde til landbruksområde, uten erstatning for reguleringen.***
 - Høyesterett har flere ganger slått fast at kommunene som den klare hovedregelen kan endre og oppheve planer uten å risikere erstatning.
 - Overfor private utbyggere kan kommunen unntaksvis bli holdt ansvarlig for bortkastede prosjekteringsutgifter, jf. Rt. 1994 s. 813.
 - Utgiftene være pådradd av utbygger innenfor rammen av en **avsluttet regulering**.
 - Kommunen må foreta en formell reguleringsendring, en endring som tiltakshaver ikke med **rimelighet kunne forutse** da han pådrog seg utgiftene.
 - Tapet må være **ikke uvesentlig**.





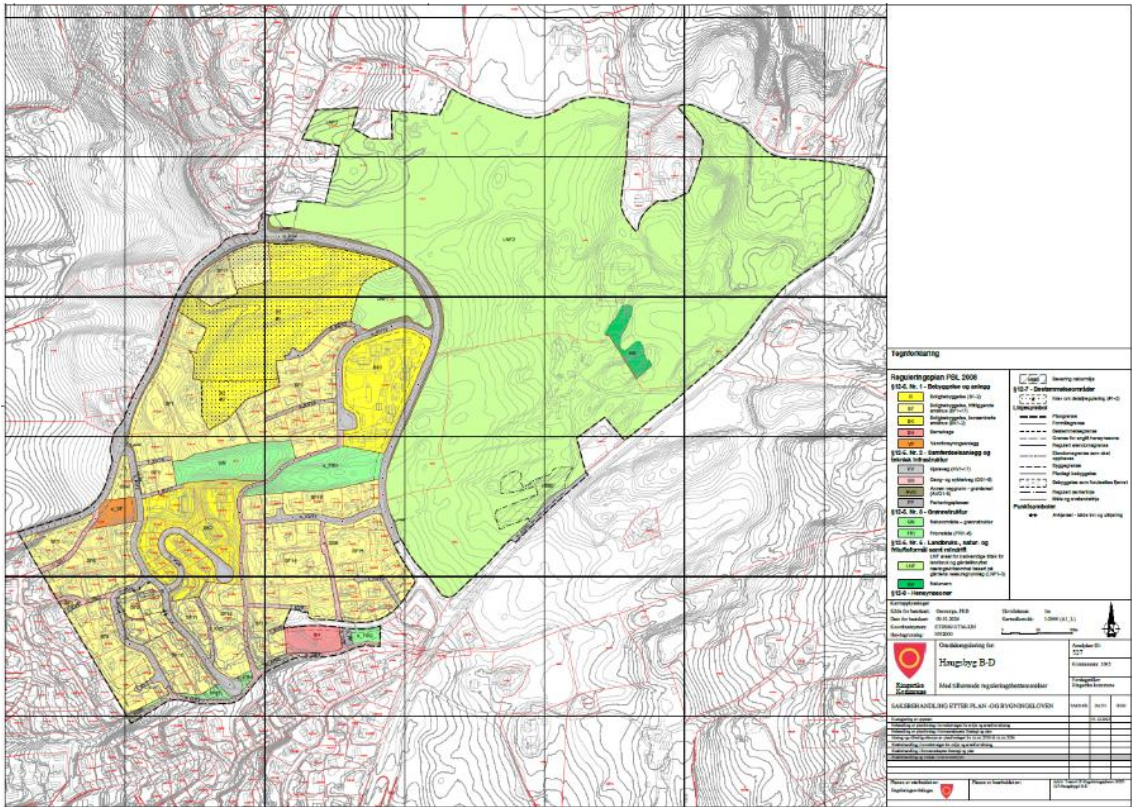
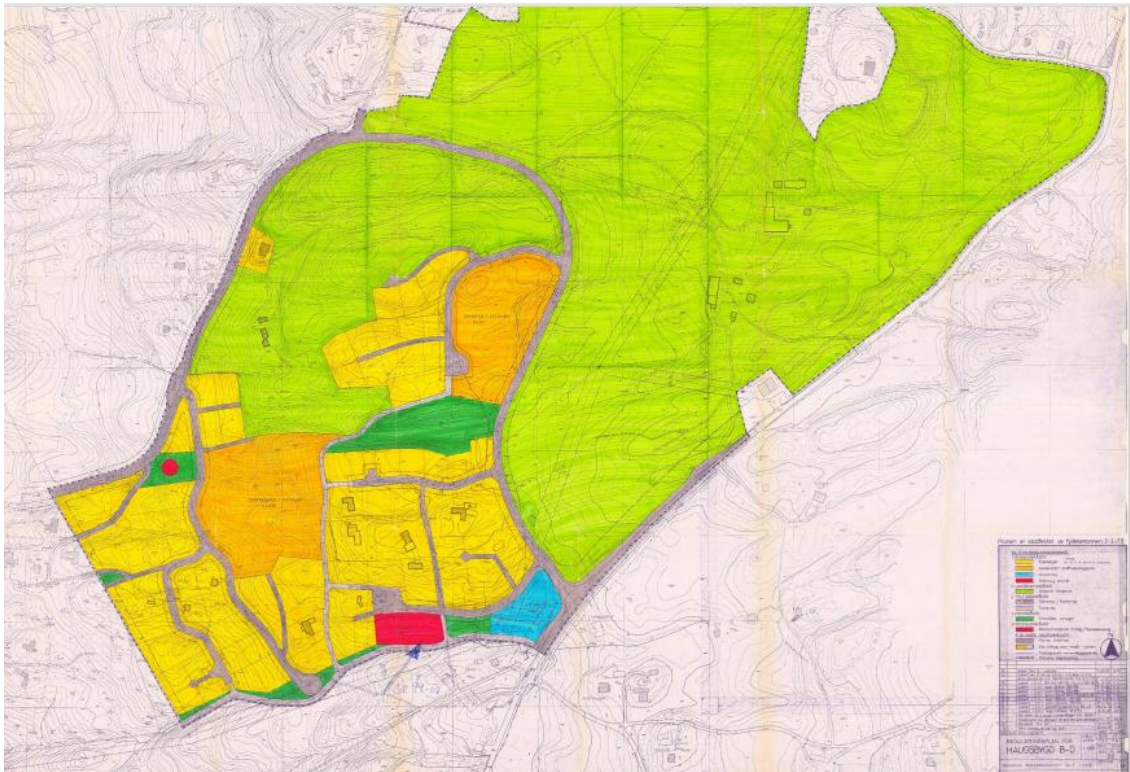
Planvask av 99 Haugsbygd B-D – Foreslåtte endringer



- Hensynssone dragehode (område 1)
- LNF – Naturvern for beskyttelse av naturtypen frisk lågurtedellauvskog og gammel ask (område 2)



Gjeldende plan (venstre) og forslag til ny (høyre)



Takk for oppmerksomheten!



RINGERIKE
KOMMUNE