



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-472
PLANNAVN-
Detaljregulering
for Osloveien 21
og 23
PLANTYPE-35
FA-L12
GNR-37/64
GNR-37/98
GNR-37/104
GNR-37/63
ESA ARKIV-
20/3537
Journalpostnr.: 20/10314 - 38
Saksbehandler: Ingrid Strømme
Dato: 21.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
40/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.09.2026
29/26	Formannskapetets Strategi og plan	15.09.2026

472 Detaljregulering for Osloveien 21-23 - Behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 07.09.2026 - 40/26

1. Forslag til detaljregulering for 472 Osloveien 21-23 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 deler av gjeldende reguleringsplan nr 15 SV Norderhov, vedtatt 25.09.1947, 180 Kvartalet ved Ringerike Yrkesskole, vedtatt 27.8.1987, 102 Osloveien Dompidal, vedtatt 11.08.1975 og 206 Osloveien øst, vedtatt 30.10.1997, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 472 Osloveien 21-23 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 deler av gjeldende reguleringsplan nr 15 SV Norderhov, vedtatt 25.09.1947, 180 Kvartalet ved Ringerike Yrkesskole, vedtatt 27.8.1987, 102 Osloveien Dompidal, vedtatt 11.08.1975 og 206 Osloveien øst, vedtatt 30.10.1997, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter

Forslagsstiller: XPND AS, v/Morten Pettersen
Fagkyndig: Halvorsen & Reine AS

Sammendrag:

Hovedhensikten med detaljreguleringen for Osloveien 21–23 er å legge til rette for oppføring av boligblokker med tilhørende uteoppholdsarealer og parkeringskjeller.

Planen fremmes som privat detaljregulering og innebærer i hovedsak omforming av et område med dagens næringsvirksomhet, bensinstasjon, boliger og vegarealer til boligformål, med innslag av kontor- og næringsarealer i deler av bebyggelsen.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, mange av samfunnsdelens målsetninger og arealstrategiens mål om fortetting og sentrumsnær boligbygging. Det har kommet inn merknader fra naboer, særlig knyttet til byggehøyder og fortausløsning i Alf Westerns gate, men planforslaget er justert blant annet basert på naboinnspillene. Det er ikke varslet innsigelser til planen.

Kommunedirektøren vurderer at byggehøyder og utnyttelse er tilpasset områdets sentrale beliggenhet, og at planforslaget gir gode løsninger for uteopphold, trafiksikkerhet og klimatilpasning. Samtidig er relevante forhold som støy, områdestabilitet og naturmangfold vurdert og fulgt opp gjennom planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.09.2026

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA - 40/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 472 Osloveien 21-23 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 deler av gjeldende reguleringsplan nr 15 SV Norderhov, vedtatt 25.09.1947, 180 Kvartalet ved Ringerike Yrkesskole, vedtatt 27.8.1987, 102 Osloveien Dompidal, vedtatt 11.08.1975 og 206 Osloveien øst, vedtatt 30.10.1997, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av boligblokker med tilhørende

uteoppholdsarealer i gårdsrom og parkeringskjeller under bakken. Planområdet ligger ca. 1 kilometer sør for Hønefoss sentrum langs Osloveien.



Figur 1- Oversiktskart. Planområdet er markert med rødt, like syd for Hønefoss vgs.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon:

Området blir i dag benyttet til blandet bruk, med næring som forretning/lager, bilbutikk/-verksted og bensinstasjon, i tillegg til to boligtomter og vegareal. Området fremstår i dag som noe uoversiktlig med varierende bebyggelse og noen tomme næringslokaler. Se foto fra området i figuren under.



Figur 2 - Planområdet sett fra Osloveien. Kilde: Google street view. Møbelringen ligger midt i bildet.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Halvorsen & Reine, 10.08.2026, komplett 19.08.2026.

Planforslaget består av:

- * Plankart
- * Reguleringsbestemmelser
- * Planbeskrivelse
- * ROS-analyse
- * Støynotat
- * Notat geoteknikk 2021, COWI
- * Notat geoteknikk 2026, Terraplan
- * Overvannsberegning
- * Notat overvann og miljøtilstand
- * Plan for vann, avløp og overvann
- * Kart overvann
- * Trafikknotat
- * Vegplan
- * Plan over fortau i Alf Westernsgate
- * Notat luftkvalitet
- * Illustrasjonsplan
- * Oppsummering av innspill til oppstart i 2020 og til utvidelsen i 2024, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- * Innspill fra 2020 samlet
- * Innspill fra 2024 samlet
- * E-post fra HRA 12.03.2025

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende arealplaner

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse.

Når det gjelder reguleringsplaner er planområdet omfattet av en rekke eldre planer, med upresise og til dels utgåtte bestemmelser, slik at kommuneplanen gjelder foran disse. Størstedelen av planområdet ligger innenfor plangrensen til plan 15 SV Norderhov, vedtatt 25.09.1947. Videre er vegarealet i Alf Westernsgate omfattet av reguleringsplan 180 Kvartalet ved Ringerike Yrkesskole, trådt i kraft 27.8.1987. Til sist er arealer mot og i Osloveien regulert i henholdsvis plan 102 Osloveien Dompidal, vedtatt 11.08.1975 og 206 Osloveien øst, vedtatt 30.10.1997.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene som er listet opp i tabellen under, hentet fra planbeskrivelsen.

Planområdet omfatter/berører følgende eiendommer:	
Gnr/bnr	Adresse / vei / funksjon
37/7	Hønefoss videregående
37/12	Osloveien 20 A-E
37/16	Osloveien 22 A
37/17	Osloveien 24 A
37/43	Alf Westerns gate 8
37/55	Eikliveien 26
37/63	Osloveien 23B
37/64	Osloveien 23
37/68	Osloveien 21
37/69	Osloveien 18
37/98	Øvre Dahls vei 3
37/71	Alf Westerns gate 7
37/98	Osloveien 23
37/100	Osloveien 23
37/104	Øvre Dahls vei 5
37/127	Alf Westerns gate 4
37/129	Alf Westerns gate 6
37/133	Øvre Dahls vei 4
37/134	Øvre Dahls vei 6
37/176	Øvre Dahls vei 8 / deler av Dalsbråten borettslag
37/204	Øvre Dahls vei 2
37/209	Alf Westerns gate
37/211	Gangvei mellom Nedre og Øvre Dahls vei
1035/5	Osloveien
3051/1	Eikliveien, Øvre Dahls vei og Alf Westerns gate

Figur 3- Oversikt over eiendommene innenfor planområdet. Tabellen er hentet fra planbeskrivelsen.

Forslagsstiller er hjemmelshaver på området som skal bygges ut. Ringerike kommune eier de kommunale veiene og Buskerud fylkeskommune eier Osloveien. De øvrige eiendommene som har noe areal innenfor planavgrensningene er med for å inkludere frisktssoner, logisk planavgrensning, tilgrensning til fortau, men blir i liten grad regulert.

Innspill til planoppstart og til utvidelsen av planområdet

Det ble i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.10.2020 og kunngjort oppstart i Ringerikes Blad 28.10.2020, samt på kommunens nettsider. Det kom inn åtte innspill, hvorav ett fra nabo og resten fra offentlige instanser. Vedleggene ligger i samlet fil vedlagt. I 2024 ble det besluttet å utvide planområdet noe langs trafikkarealene rundt planområdet for å kunne rydde i gamle planer og inkludere tilstrekkelig trafikkareal i planområdet. Aktuelle parter ble varslet 14.02.2024. Det kom inn syv innspill, hvorav seks av innspillene var fra naboer. Det ble derfor avholdt en befaringsammenkomst med naboene, 06.05.2025. På befaringsammenkomsten ble det enighet om prinsippene for fortausløsning i Alf Westerns gate. Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegget «Innspill til oppstart 2020 og utvidelse 2024 – Oppsummering og kommentarer».

Ytterligere medvirkning

Forslagsstiller arrangerte et informasjonsmøte 05.11.2020. Møtet ble avholdt på Teams pga gjeldende regler under covid.

Ingen varsler om innsigelse

Det er ikke blitt varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

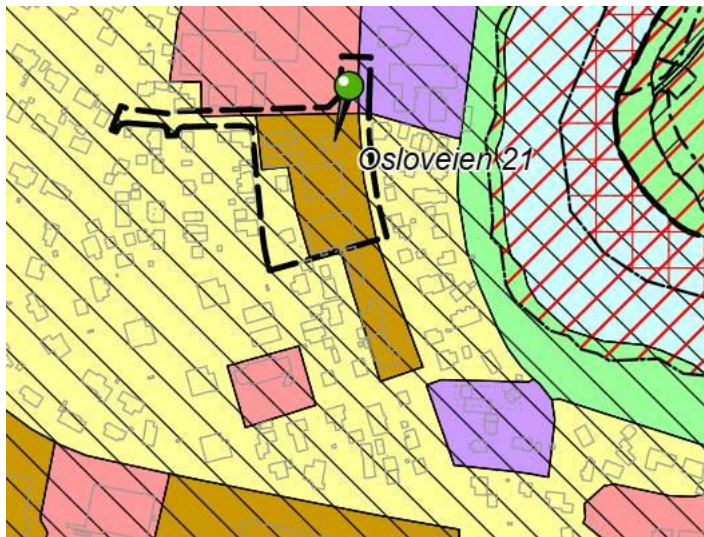
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene.	Planforslaget legger til rette for sentrumsnære leiligheter og anses å være i tråd med arealstrategien. Planområdet ligger i indre sentrumssone.
Boligbebyggelse	Planforslaget er i tråd med prinsippet om at ny boligbebyggelse skal i hovedsak lokaliseres ved fortetting og formasjon.
Tilrettelegging for gående og syklende	Beliggenheten til planområdet gjør at det enkelt kan gås og sykles til sentrum, butikker, universitetet og andre målpunkter i området.
Jordvern	Ikke relevant
Næringsutvikling	Innenfor blokka som planlegges på hjørnet mellom Osloveien og Alf Westerns gate er det regulert inn kombinert formål «bolig, forretning og kontor. Dagens bilbutikk og -verksted i Osloveien er foreslått videreført i planforslaget.
Masseforvaltning	Ved utbygging av kjellerareal vil det være behov for å fjerne en del masser. Prosjektet vil dermed ha noen overskuddsmasser. Det er sannsynlig med et overskudd på 8.000-10.000 m ³ . På grunn av fjerning av bensinstasjon vil det være behov for tiltaksplan som gir oversikt over hvordan forurensede masser skal håndteres/deponeres.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Planen inneholder rekkefølgekrav om teknisk stabilitetsvurdering, infrastruktur (veg, vann og avløp), opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeareal, samt tiltaksplan for opprydning av forurenset grunn m.m.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til sentrumsbebyggelse (orange i figuren under).

Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel, og også forslag til revidert kommuneplan.



Figur 4- Forhold til kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med svart stiptet linje. Orange farge betyr sentrumsformål.

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. Detaljer rundt teknisk infrastruktur som kommunen skal overta, må avklares i utbyggingsavtale.

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

Prinsipielle avklaringer

I arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen er det foreslått at det skal gjøres et arbeid med felles planlegging på Eikli, for å se på felles planlegging for et større område på Eikli. Etter at dette kom inn i forslaget til kommuneplanen ble det avklart at denne reguleringsplanen kunne fortsette som normalt, siden den var startet opp i 2020 og kommet så langt.

Kommunedirektørens vurdering

Byggeplanene

Volumene og høydene som ligger inne i planforslaget er i tråd med det kommunedirektøren mener er riktig for denne plasseringen med tanke på nærhet til sentrumskjernen, universitetet, kollektivholdeplass, butikker og andre relevante målpunkter. Området rundt Osloveien har fra før en blanding av næringsbygg og frittliggende småhusbebyggelse og noe konsentrert småhushusbebyggelse. Selv om utnyttelsen er høy i forhold til trehusbebyggelsen i nabogatene mot Eikliveien, mener kommunedirektøren at det er gjort et godt grep med nedtrapping av bebyggelsen fra Osloveien og vestover retning Øvre Dahlsvei, parallellgata til Osloveien i vest. Plangrepet vil også bidra til å stramme opp gateløpet og skape aktivitet og variasjon i Osloveien, som kan oppleves i dag som monoton.

Innkomne innspill

Enkelte naboer ønsker ikke så høy utbygging i nærheten av seg. De har kommet med

innspill på fortau i Alf Westerns gate til mot Eikliveien, og planforslaget er tilpasset ved at fortauet er lagt på nordsiden, i tråd med naboenes ønsker. Øvrige merknader fra myndighetene anses som ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Forhold til naboeiendommer:

Noen av disse arealene eies av naboer. I hovedsak berøres ikke naboarealene, da de kun reguleres til eksisterende formål, men noen arealer havner innenfor frisisiktsoner i kryss. Med nytt fortau på nordsiden i Alf Westerns gate vil det også medføre noen justeringer av grenser mot veiareal. Dette medfører at enkelte hekker må beskjæres og at gjerder kan måtte flyttes. Dette gjelder spesielt langs Alf Westerns gate og i kryssene med Øvre og Nedre Dahls gate. Fortauets plassering på nordsiden av veien er i tråd med naboenes ønsker og ulempene er på den måten minimert.

Lekeplasser

Bestemmelsene sikrer at det opparbeides et lekeareal på 100 m² i gårdsrommene mellom blokkene. I tillegg er det kort avstand til nærliggende lekearealer, slik som Benterud skole, Eikli barnehage, samt noen grønne sletter lenger sør på Eikli.

Områdestabilitet

Områdestabilitet er blitt utredet to ganger, første gang av COWI i 2021 og deretter tilleggsnotat av Terraplan i 2026 for å se forholdene i lys av at det var gjort øvrige undersøkelser i andre prosjekter i nærområdet. Begge rapportene konkluderer med at områdestabiliteten er avklart.

Støy

I denne saken er det totalt seks boenheter som ikke tilfredsstiller krav til stille side for minimum 50 % av oppholdsrommene. For disse enhetene vil det være behov for skjermingstiltak for å sikre at alle boenheter får tilgang til fasader med Lden ≤ 55 dB. Dette kan gjøres med lokale skjermingstiltak på balkonger. Boenheter som kun har tilgang til fasader med Lden ≤ 55 dB bak skjermede balkonger vil ihht. T- 1442 kategoriseres som dempede fasader, og er ikke sidestilt med stille side, der boenheter har Lden ≤ 55 dB uten skjermende tiltak. Dempede fasader kan i henhold til retningslinjen godtas som erstatning for stille side, unntaksvis og for en liten andel av boenheterne. 6 av 83 enheter utgjør ca. 7% av alle leilighetene, og kommunedirektøren mener dette er akseptabelt innenfor et område som ligger i en trafikkert gate i kort avstand til sentrum.

Naturmangfold og grøntstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Forslagsstiller har vurdert planforslaget etter disse bestemmelsene i planbeskrivelsen kapittel 8.6, og konkluderer med at de miljørettslige prinsippene er oppfylt i planen. Kommunedirektøren er enig i vurderingen.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Statlige planretningslinjer for klima og energi pkt 4.3 bokstav m. krever at saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt. Planområdet ligger i konsesjonsområde til fjernvarme og tilknytningsplikten vil gjelde. Når det gjelder klimatilpasning, vil planområdet gå fra å være et grått område til et område med mye grøntarealer på terreng. Overvannssituasjon vil også bli bedre, med krav til håndtering av overvann i form av infiltrasjon og fordrøyning inne på området.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av området. Sentrumsnære boliger med gode nabolag er i tråd med mange av prinsippene i arealstrategien og målsetningene i samfunnsdelen.

Visuelt og trivselsmessig vil planen gi et løft til Osloveien, som kan oppleves som en monoton og kjedelig gate.

Kommunedirektøren har registrert at naboene har hatt en noen negative merknader, men opplever at planen har gjort en rekke tilpasninger for at prosjektet skal passe inn i

omgivelsene. Med to nye fortau i Alf Westerns gate, vil planen gi økt trafikksikkerheten og det visuelle inntrykket av området bli bedre. Planen åpner også opp for næring og kontor, noe som er ønskelig i dette område såpass nærme sentrum.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ringerike kommune, 21.08.2026

Rune Hallingstad kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær

Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan

Avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas

Saksbehandler: Ingrid Strømme

Vedlegg:

Plankart- 472 Osloveien 21-23 - Behandling av planforslag

Bestemmelser

Planbeskrivelse

ROS-analyse

Støynotat

Notat Geoteknikk, COWI 2021

Notat geoteknikk 2026, Terraplan

Overvannsberegning

Notat overvann og miljøtilstand

Plan for vann, avløp og overvann

Kart overvann

Trafikknotat

Vegplan

Plan fortau i Alf Westernsgate

Illustrasjonsplan

Innspill til oppstart 2020 og utvidelse 2024 – Oppsummering og kommentarer

Innspill fra 2020 samlet

Innspill fra 2024 samlet

E-post fra HRA 12.03.2025