



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-500
PLANNAVN-
Begnamoen
Boligområde
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-50/333
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 22/9977 - 47
Saksbehandler: Sivert Aarflot
Dato: 28.10.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
70/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	10.11.2025
98/25	Formannskapet	25.11.2025

500 Detaljregulering for Begnaparken boligområde - politisk behandling av planforslag

Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.
3. Deler av reguleringsplan 103 Begnamoen felt C og E, stadfestet 16.12.1975 som overlappes av plan 500 Begnaparken boligområde oppheves jf. pbl § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.
3. Deler av reguleringsplan 103 Begnamoen felt C og E, stadfestet 16.12.1975 som overlappes av plan 500 Begnaparken boligområde oppheves jf. pbl § 12-14.

Sammendrag:

Planforslaget omfatter en detaljregulering ved Nedre Begnamoen, for å legge til rette for inntil 56 boenheter med tilhørende uteareal. Planområdet er sør for Kilemoen, hvor det tidligere har vært lager/næringslokale. Det er ingen bebyggelse på eiendommen i dag.

I planprosessen har temaene rundt støy, trafiksikkerhet og grunnforurensning vært viktig.

Planforslaget viser en god transformasjon av området, som legger opp til et godt bomiljø. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Formannskapet 25.11.2025

Behandling:

Innstilling fra Hovedutvalget miljø- og arealforvaltning, foreslått av ,

1. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.
3. Deler av reguleringsplan 103 Begnamoen felt C og E, stadfestet 16.12.1975 som overlappes av plan 500 Begnaparken boligområde oppheves jf. pbl § 12-14.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS - 98/25 Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.
3. Deler av reguleringsplan 103 Begnamoen felt C og E, stadfestet 16.12.1975 som overlappes av plan 500 Begnaparken boligområde oppheves jf. pbl § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.11.2025

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA - 70/25 Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 500 Begnaparken boligområde sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.
3. Deler av reguleringsplan 103 Begnamoen felt C og E, stadfestet 16.12.1975 som overlappes av plan 500 Begnaparken boligområde oppheves jf. pbl § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Hensikt med plan

Hensikten med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse på inntil 56 boenheter, i variert størrelse og utforming. Planen åpner for boliger i eneboliger i rekke/kjede

og flermannsboliger fra 2 til 8 boenheter per bygg. Planområdet er en detaljregulering av et tidligere næringsareal på Begnamoen.



Figur 1: Planområdet med rødt omriss.

Tidligere behandlinger og vedtak:

Det er ingen tidligere vedtak i saken. Planområdet overlapper en liten del av reguleringsplan 103 for området Begnamoen felt C og E, stadfestet den 16.12.1975 av Fylkesmannen i Buskerud. Størstedelen av planområdet er uregulert.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet som reguleres er på ca. 14 dekar og ligger på eiendommene med gnr/bnr 50/333 og 50/291, samt deler av 3040/1, 4000/6, 87/388, 50/274 og 50/180. Området har tidligere vært brukt til lagerbygning for fabrikkene på Follum, som i nyere tid har blitt revet. I dag er arealet i hovedsak gjengrodd og grå area mellom Begnamoen boligfelt og jernbanen, som i dag kun brukes som sidespor for godstrafikk.

Det har vært gjennomført miljøsaneringsarbeid for å fjerne forurensete masser fra den tidligere lager-aktiviteten. I dag skal det ikke være risiko for forurensning.

Planforslag

Planforslaget som tas opp til behandling er mottatt fra Tronrud Eiendom AS den 07.10.2025 og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse
- Oppsummering av innspill til oppstart

- Sluttrapport for terrenginngrep av forurensset grunn
- Miljøteknisk undersøkelse
- Geoteknisk notat
- VA, overvann og flomfarevurdering
- Trafikkanalyse
- Støyrapport

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Tronrud Eiendom AS er forslagstiller.

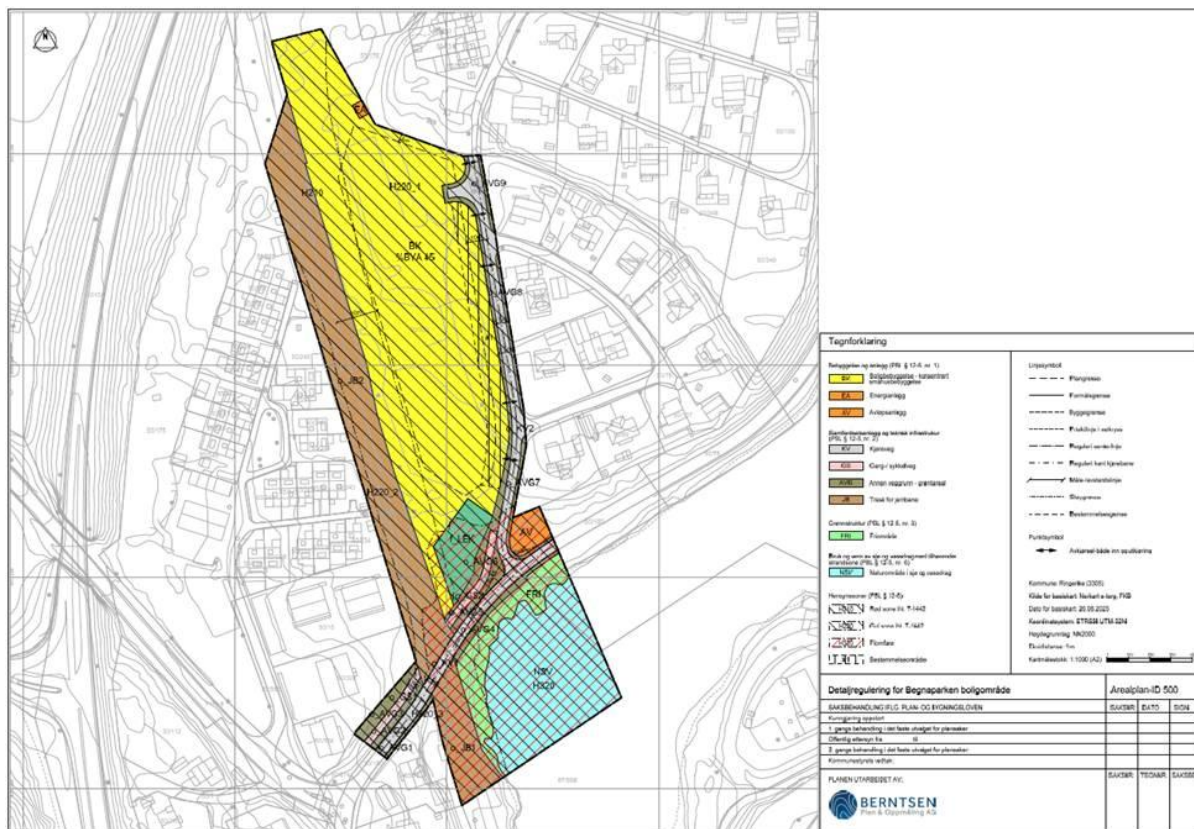
Opparbeidelse av område (med illustrasjonsplan)

Området reguleres i hovedsak for bolig, med inntil 56 boenheter i planområdet.

Illustrasjonsplanen viser mer utfyllende plassering, boligsammensetting, gangveier, parkering og uteoppholdsareal. Det er også regulert lekeplass, sør i planområdet, samt annen teknisk infrastruktur, som avløp- og energianlegg, jernbane/trasé og vei, gang- og sykkelvei.



Figur 2: Utsnitt fra Illustrasjonsplan.



Figur 3: Plankartet.

Juridiske forhold:

Gjeldene reguleringsplaner

En mindre del av planområdet overlapper som nevnt reguleringsplan 103 for området Begnamoen felt C og E, stadfestet den 16.12.1975 av Fylkesmannen i Buskerud. Ny plan tar sikte på å oppheve de delene av gjeldende plan som berører ny plan.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter private og offentlig eide eiendommer. Utbyggingsområdet består av gnr/bnr 50/333 og 50/291, som eies av forslagstiller og -deler av eiendommer med gnr/bnr; 50/180, 50/274, 3040/1 (Ringerike Kommune); 4000/6 (Bane NOR) og 87/388 (Å Energi).

Innspill til planoppstart

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, ble oppstart av planarbeidet varslet til berørte parter i brev 22.03.2023. Det kom inn 13 innspill i forbindelse med oppstartsvarsel. Åtte innspill er fra kommunale og statlige etater mens fem er fra naboer. Hovedtrekkene i innspillene gjelder støy, trafiksikkerhet og boforhold. Fra det offentlige kan det bemerke seg at Statens Vegvesen stiller seg negativ til planer som fører til trafikkøkning i krysset E16/FV2872 uten utbedring av krysset og Bane NOR ber om byggegrense til jernbanen og minner om søknadsplikt for tiltak mindre enn 30 meter fra jernbane.

Ytterligere medvirkninger

Det har i forbindelse med planen blitt invitert til informasjonsmøte den 12.04.2023.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Dersom kommunen skal overta teknisk anlegg kan det være aktuelt med utbyggingsavtale på disse

anleggene. Grensesnitt og eierforhold av VA-anlegg må avklares v  d en eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen, naboer og utbygger.

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

Forhold til overordnede planer:

Samfunnsdelen og arealstrategi

Samfunnsdelen ble vedtatt i kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen er det øverste styringsdokumentet i kommunen, og inneholder kommunens overordnede plan for hvordan vi skal samfunnet i tiden fremover. Arealstrategien i Samfunnsdelen legger overordnede føringer for arealutvikling i kommunen. Tabellen under viser hvordan kommunedirektøren mener planen ivaretar relevante mål i strategien.

Arealstrategien	Hvordan føler planforslaget opp føringer?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planforslaget etablerer et nytt boligområde ved å transformere et tidligere nærings/industriareal i umiddelbar nærhet til et allerede etablert boligområde. Forslaget er i tråd med å transformere/fortette arealer.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget er utenfor den ytre sentrumssonen. Planen tar ikke hensyn til at det skal prioriteres for utvikling i de mest sentrumsnære områdene. Forslaget er i tråd med boligformålet i kommuneplanens arealdel.
Boligbebyggelse	Planforslaget legger til rette for noe variasjon av boligtyper.
Tilrettelegging for gående og syklende	Illustrasjonsplanen og deler av plankartet sikrer og tilrettelegger for sammenhengende gangvei og gang/sykkelvei. Planområdet er gang- og sykkelavstand til skole. Det er ikke gangavstand til dagligvare.
Jordvern	Planforslaget berører ikke dyrka mark.
Næringsutvikling	Planforslaget åpner ikke for næringsutvikling.
Masseforvaltning	Stedlige masser gjenbrukes i planområdet. Det vil være behov for tilkjøring av drenerende og kapillærbrytende masser til parkeringsplasser, kjøreareal og byggegroper.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant for planen.
Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget stiller rekkefølgekrav til godkjenning av veier og tekniske anlegg f��r igangsetting, og opparbeidelse av teknisk infrastruktur, overvannsløsninger, renovasjon og lekeplass f��r brukstillatelse.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er området satt av til boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med formålet i arealdelen.

Innspill og risiko for innsigelse av Statens Vegvesen og BaneNOR

I uttalelse til oppstart av planarbeidet har Statens vegvesen kommet med innspill og forventninger planarbeidet. Det understreker viktigheten at planen er i tråd med nasjonale forventninger og føringer omkring samordnet areal- og transportplanlegging, trafikkssikkerhet, støy og byggegrenser.

Statens vegvesen peker spesielt på at forhold som må følges opp i planarbeidet, og ytrer bekymring for trafikkssikkerhet – spesielt for skoleelever – og konsekvenser for økt trafikkmengde i krysset E16/Fv.2872. Statens vegvesen har varslet at de vil fremme innsigelse dersom forslagstiller ikke tar forventninger til følge.

I den nærliggende planen, Follummoen (PlanID 424) er det fremmet innsigelse på planen, på bakgrunn av økt trafikk i et allerede belastet kryss, uten tilstrekkelig avbøtende tiltak, det er derfor moderat til høy risiko for innsigelse. Vegdirektoratet avslo ønske om å etablere rundkjøring, og anbefaler at kommunen i samarbeid med Statens Vegvesen går videre med detaljering av planskilt kryss.

Bane NOR har på sin side stilt krav til etablering av sikkerhetsgjerde, at tiltak mindre enn 30 m fra bane er søknadspliktig hos dem og at det utarbeides en trafikkanalyse som spesielt ser på trafikkssikkerheten i planovergangen i planområdet. Planforslaget viser til tiltak som plasseres innenfor byggegrensen til jernbane og må avklares med jernbanemyndigheten.

I planforslaget for Begnaparken er ikke krysset for E16/Fv.2872 tatt med i planen. Trafikkanalysen som er utarbeidet av forslagstiller, oppsummerer med at selv om det kan oppstå noe lengre kø i planovergangen er sikkerhetsbilde uendret og tilfredsstillende uten avbøtende tiltak. Tiltak som flomvei og sikringsgjerde samt deler av parkeringsplass vil være innenfor byggegrensen til bane. Videre skriver forslagstiller at den økte trafikkmengden ikke vil påvirke sikkerheten i krysset til E16.

I følgebrevet til planforslaget påpeker forslagstiller at eventuelle innsigelser vil håndteres senere i planprosessen.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeplanene

Planforslaget legger opp til en hensiktsmessig transformasjon fra et grått og gjengrodd areal, i umiddelbar nærhet til eksisterende boligområder.

Planforslaget er lagt utenfor den definerte sentrumssonen. Etter avviklingen av næring- og industridriften har det likevel blitt et naturlig utviklingsområde. I dag står arealet tomt, grått og delvis gjengrodd. I kommunens arealplan er området avsatt til boligformål. Området er tilgjengelig for gående og syklende.

Bebyggelsen er ikke prosjektert og antall boenheter er ikke fastsatt, men illustrasjonsplanen sammen med planbeskrivelse og planbestemmelser, tilrettelegger for lav konsentrert boligbebyggelse med eneboliger i kjede og i flermannsboliger. Dette er en type bebyggelse som allerede finnes i nærområdet, og kan tilpasses eksisterende bebyggelse.

Illustrasjonsplanen viser til flere felles uteoppholdsareal med mye grøntareal og lekeplass. Kommunedirektøren mener det er en hensiktsmessig transformasjon av et tidligere næringsområde.

Innkomne innspill

Det er i forbindelse med oppstart av plan kommet inn 13 innspill. Fra det offentlige er det Statens vegvesens bekymringer rundt 0-vekst målet og trafikkssikkerheten i kryssløsningen på E16/Fv.2872, og Bane NOR sine merknader på sikkerhet rundt bane og planovergang. I planen opplever kommunedirektøren at det gjort gode vurderinger rundt trafikkssikkerhet, spesielt rundt barn og unge, og ser positivt på opprustning av arealene o_KV1-2.

Naboene til planområdet har kommet med varierte innspill. Situasjonen rundt trafikkbelastningen over planovergangen samt bebyggelsen estetikk og påvirkning på sol og skyggeforhold blir nevnt i flere innspill. De naboer som har kommet med innspill er generelt positive til utvikling av området.

For øvrig er innspillene rundt overvann, flom, solforhold og støy også vurdert og det er kommet forslag til avbøtende tiltak for negative konsekvenser.

Medvirkning og informasjon

Det kan være aktuelt med et nytt møte med naboer i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Støy, sol/skygge

Den største støybelastningen i planområdet er kombinasjonen av trafikk fra vei og bane, og deler av bebyggelsen vil plasseres i gul støysone. Kommunedirektøren mener at de avbøtende tiltak for å hjelpe på situasjonen, som beplantning, støyskjerming, etablere stille side for soverom og plassering av uteoppholdsareal i områder som kan skjermes for støy er løst på en god måte. Planforslaget viser til at det er mulig å tilfredsstille støykravene for støyfølsomme bruksformål.

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagstiller i at togtrafikken er relativt lav, og at denne støybelastningen på området er tilsvarende lav.

Planen vil få gode solforhold, da bebyggelsen vil holde seg på to etasjer. Bestemmelsene begrenser høyden på bebyggelsen til 8 meter for gesims og 9 meter for møne. Reguleringsplanen vil ikke påvirke solforhold for den allerede eksisterende bebyggelsen, og det vil kunne oppnås gode solforhold også internt i planområdet.

Naturmangfold og grøntstruktur

Forslagstiller skriver i del 9.6 i planbeskrivelsen at planen vil ha en positiv effekt på natur- og arts mangfoldet i området, gjennom opparbeidelse av nye grøntareal. Det er ingen registrerte rødlistede arter innenfor planområdet.

Kommunedirektøren stiller seg bak forslagstillers vurdering, ved at riktig beplantning og opparbeidelse av grøntareal kan ha en positiv effekt på naturmangfoldet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen viser til at det ikke er noen vesentlige forhold som medfører økt risiko, som har behov for videre utredning. Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering, og ser positivt på at det settes opp sikringsgjerde på 1,8 meter langs jernbane.

Krysset E16 / Fv. 2872

Trafikksituasjonen i krysset til E16 er utredet i egen trafikkanalyse, hvor det ble konkludert med 7-8% økning i personbiltrafikk. Dette i kombinasjon med planovergangen kan skape hyppigere forekomster av kø i området. Forslagstiller bemerker seg at selv med en økning i personbiltrafikken, kan det gjennomføres tiltak for å sikre tryggere og alternative reiser. Vegvesenet har varslet at de vil være negative til planer som medfører økt trafikkbelastning i krysset.

Det vil bli tilrettelagt for gangvei som kobles på eksisterende gang- og sykkelveinett, og det kan være aktuelt med fartsdumper for å sikre lav hastighet.

Samlet vurdering

Kommunaldirektøren er positiv til planforslaget, med utvikling av inntil 56 boenheter i kjede og flermannsbolig. Selv om planen har noe støyutsatte områder, vurderes det som innenfor terskelverdiene, og at det ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for bokvaliteten.

Planen er i tråd med å transformere eksisterende areal, framfor å bygge ut nye, og kommunedirektøren mener planforslaget er godt utformet og tilpasset de utfordringer området byr på.

På bakgrunn av redegjørelsen anbefaler kommunedirektøren at planforslaget kan sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Vedlegg:

Begnaparken - Innspill til oppstart - oppsummering og kommentarer

Geoteknisk notat

Følgerev til planforslag

Illustrasjonsplan

Reguleringsbestemmelser

Plankart

Innspill til varsel om oppstart

NGI Miljøtekniske undersøkelser

Opprydding i forurensset grunn

Planbeskrivelse

ROS-analyse

Støyrapport

Trafikkanalyse

VA, overvann og flomfarevurdering