



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 527 Planvask av 99 Detaljregulering for Haugsbygd B-D

Kommentert av kommunedirektøren 14.01.2025. Oppdatert 20.02.2026.

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	14.08.2025
2	Buskerud fylkeskommune	14.08.2025
3	Norderhov Sogneselskap	15.08.2025
4	Arne Gunnar Sveen	15.08.2025
5.	Eva Karine Løchstør	15.08.2025
6	Beate og Nils Ro	05.12.2025
7	Arne Gunnar Sveen	04.01.2026
8	Bodil Helene Bach, på vegne av 42 naboer	05.01.2026
9	Stephen, Robert og Christopher Palmstrøm	04.01.2026
10	Smeden barnehage	09.01.2026

Oppsummering av innspill	Kommunedirektørens kommentar
1.Statsforvalteren syns det er positivt at denne planen er valgt ut til «planvask» da den åpenbart berører arealer med nasjonal og regional verdi. Det vises til at det er registrert store arealer med viktig naturmangfold og at det er viktig at disse verdiene blir ivaretatt. De fremhever spesielt at det er registrert to lokaliteter med dragehode ved Kistehaugen. Dragehode er vurdert som sterkt truet (sårbar-VU) i Norsk rødliste for arter fra 2021 og er en prioritert art etter naturmangfoldloven med en egen forskrift som beskytter planten. Det vises også til nasjonale regionale føringer knyttet jordvern og areal- og transportplanlegging som relevante føringer for arbeidet. Statsforvalteren vil komme tilbake til saken når den er på offentlig ettersyn og vurdere om de regionale og nasjonale hensynene er fulgt opp. Reguleringsplanen grenser til fylkesvei 241, Hadelandsveien. Om planen blir opphevet	<i>1.Kommunedirektøren tar innspillene til følge.</i> <i>I planforslaget er det lagt dragehodene-lokalitetene ved Kistehaugen regulert til naturvern med tilhørende bestemmelser som er i tråd med forskrift om dragehode og håndbok. Det er i tillegg lagt hensynssone på et felt med lågurtskog for å bevare gammel ask.</i>

eller revidert, må det belyses hvilken påvirkning dette plangrepet vil ha på fylkesveien. Ved en eventuell revidering av planen må det legges frem om endringen resulterer i økt trafikk ut på fylkesveinettet, eller om det vil være behov for å utføre endringer på fylkesvei som følge av planendringen.	
2. Buskerud fylkeskommune ser det som positivt at kommunen har igangsatt arbeid med å se på eldre planer. De forutsetter at planvasken også tar for seg naturverdier i og rundt vann og vassdrag. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner har fylkeskommunen ingen merknader til «planvasken».	<i>2. Kommunedirektøren tar innspillene til følge.</i> <i>Planvasken legger ikke opp til ny bebyggelse, og gjør heller ingen nye inngripende tiltak i vann eller vassdrag. En tomt i nord som er regulert til bolig, tilbakeføres til LNF i planforslaget 131/107. Dette vil redusere tette flater.</i> <i>Overvann og vannkvalitet innenfor pågående reguleringsplan 525 Haug panorama må utrede overvann og vannkvalitet.</i> <i>Planvasken fører ikke til endringer på fylkesvei 241.</i>
3. Norderhov sogneselskap mener at området sør for Bølgeneveien bør gå videre som gjeldende plan. Området nord for Harehaugveien og Bølgeneveien bør bli gå tilbake til LNF område.	<i>3. Området sør for Bølgeneveien går videre som i gjeldende reguleringsplan til bolig, bortsett fra et område på 131/32, som foreslås regulert til bolig i tråd med forslag til ny arealdel til kommuneplanen. Det samme gjelder feltet rundt 525 Haug panorama som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Dette er for å skape forutsigbarhet i kommunale planer..</i> <i>For øvrig reguleres arealer til LNF nord for Bølgeneveien til LNF, inkludert gnr/bnr 131/107, som i gjeldende plan er regulert til bolig.</i>
4. Arne Gunnar Sveen sitt innspill gjelder eiendom 132/1. Det er etablert anlegg for vann, avløp og overvann som følge av reguleringsplanen og arealet ble i sin tid tilrettelagt for videre utbygging med veirett	<i>4. Planvaskprosessen tar utgangspunkt i en vurdering av naturverdier. Det åpnes ikke for innspill til endring av formål på annet grunnlag.</i>

over kommunens eiendom 132/95. På bakgrunn av sentral beliggenhet, og etablert infrastruktur ønskes det at eiendommen omreguleres til bolig i forbindelse med planvasken.	
5. Eva Karine Løchstøer spiller inn et ønske om å omdisponere eiendom 106/1 til boligformål, bla. på bakgrunn av beliggenhet og et planinitiativ på naboeiendom. Det påstås at jorden på 2,1 dekar ikke har vært drivverdig siden kommunens tidligere utbygging, pga. størrelse, helling, beliggenhet og avsig fra atkomstvei. Det vises til en uttalelse av Statsforvalteren i forbindelse med søknad om fritak fra driveplikt. Kommunen avslo søknaden og statsforvalteren opprettholdt vedtaket. Statsforvalteren anbefaler at et ønske om annen bruk av området bør avklares i plansammenheng. Grunneier mener at dette må gi grunnlag for å vurdere arealet på ny og at samfunnsnyttene ved omdisponering fremstår som vesentlig større enn det grunnlag for matproduksjon dette jorden kan gi.	<i>5. Planvaskprosessen tar utgangspunkt i en vurdering av naturverdier. Det åpnes ikke for innspill til endring av formål på annet grunnlag.</i>
6. Beate og Nils Ro viser til brev om oppstart av planarbeid for planvask av reguleringsplaner. Innspillet gjelder tomt gnr. 135 bnr. 207, Lostajet 25, som har etablert vei, vann, avløp og strøm. Det er tidligere betalt tilknytningsavgift til kommunen, og byggefrist ble godkjent utsatt. Tomten skal nå selges da opprinnelig plan om bebyggelse av barn ikke lar seg gjennomføre. Ro ber om bekreftelse på at tomten ikke blir berørt av planvasken, da prosessen kan forsinke salg og skape usikkerhet.	<i>6. Vi antar at det menes gnb/bnr132/205 med adresse Lostajet. Denne er regulert til bolig i reguleringsplanen og det gjøres ikke noen endringer i planvasken på dette.</i>
7. Innspillet gjelder eiendom gnr. 132 bnr. 1 teig 3, som ligger innenfor planvaskområdet. Det er etablert infrastruktur for vann og avløp, samt bil- og gangvei med nærhet til barnehage, skole og butikk. Arealet ble tidligere sendt inn som arealinnspill til kommuneplanens arealdel og vurdert i grovsiling. Kommunen har opplyst at eiendommen ble endret fra LNF til friluftsområde i 1999 og videre til friområde i 2003, uten dokumenterte	<i>7. Planvaskprosessen tar utgangspunkt i en vurdering av naturverdier. Det åpnes ikke for innspill til endring av formål på annet grunnlag.</i>

vurderinger. Sveen ber om at arealet primært settes av til ny boligbebyggelse, sekundært tilbakeføres til LNF-område	
8. Innspillet er sendt fra 42 berørte naboer og gjelder planvask for område 99 Haugsbygd B–D, med særlig fokus på naturmangfold, landbruk og friluftsverdier. Det understrekes at planvasken må ferdigstilles før eventuell utbygging i Plan 525 «Haug Panorama». Området har dokumenterte forekomster av rødlistede arter (bl.a. ask og dragehode) og brukes som viltkorridor for elg, rådyr, rev og hare. Det pekes på behov for grundig naturkartlegging, vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8–12 og tiltak for naturbasert overvannshåndtering. Innspillet fremhever at området har stor verdi for nærfriluftsliv og lek, og ber om at naturverdier og grønne lunger bevares i den videre planleggingen. Det vises til at området tidligere har vært regulert som utmark til skogsdrift, og at snauhogst har redusert fuglelivet. Naboene uttrykker bekymring for overvannsproblematikk og ber om at bekker vurderes gjenåpnet. Det understrekes at Haugsbygd B–D har naturverdier som ikke kan gjenopprettes hvis de først går tapt	<i>8. Kommunen har vurdert at kunnskapsgrunnlaget for reguleringsplan 99 Haugsbygd B-D er tilstrekkelig for utførelsen av planvask. Som følge av kunnskapsgrunnlaget der, foreslås det eget formål/hensyssone for to felter, henholdsvis dragehode ved fv241 og lågurtedellauvskog. Begge disse er utenfor planområdet til plan 525. Vurderinger av naturmangfold i plan 525 må gjøres i prosessen med den aktuelle planen.</i>
9. Innspillet gjelder planvask av reguleringsplan 99 Haugsbygd B–D og uttrykker bekymring for mulige endringer i reguleringsbestemmelsene for boliger. Det vises til at gjeldende bestemmelser (§2 d) krever saltak på eneboliger, og det bes om avklaring om dette fortsatt gjelder, da planvasken er forstått å omhandle naturverdier og tilbakeføring av områder til natur. Innspillet stiller spørsmål ved om planvasken kan medføre endringer som åpner for andre takformer, noe som oppleves som et brudd med eksisterende byggestil i Haugsbygd. Det fremheves at planvasken bør ha fokus på naturvern og ikke endringer i boligbestemmelser. Det uttrykkes bekymring for at planvasken kan bli brukt til å tilrettelegge for utbygging i områder som tidligere har vært regulert til natur.	<i>9. Bestemmelser om takform i plan 525 må løses i reguleringsplan for den planen. I planvask-prosessen endres det ikke på bestemmelser der.</i> <i>For å skape forutsigbarhet i hva som er avklart i forbindelse med i kommuneplanen tas det med et lite nytt boligfelt 131/32, i tillegg til det om er og det området som er avsatt til boliger (Haug panorama). Ellers åpnes det ikke for nye boligerområder.</i> <i>Planvasken brukes ikke for å åpne for nye boligområder som ikke er avklart forbindelse med kommuneplanprosessen.</i>
10. Smeden barnehage ber om at et etablert parkeringsområde mellom Smeden 2 og Smeden 4 videreføres i reguleringsplanen. Området har i mange år vært brukt som parkering for ansatte og	<i>10 .Kommunedirketøren mener det er hensiktsmessig å videreføre dagens regulering av parkeringsareal, det vil si ikke gjøre endringer i dette i reguleringsplanen.</i>

foresatte, samt enkelte naboer med særskilte behov. Barnehagen har ca. 50 barn og 17 ansatte, og har kun 12 parkeringsplasser på egen tomt. Tidligere regulert personalparkering ble fjernet ved utbygging av Smeden 2, noe som har forsterket behovet. Det påpekes at fjerning av dagens parkeringsareal vil gi økt trafikkbelastning, redusert trafiksikkerhet og uoversiktlige situasjoner i hente- og leveringstidene. Barnehagen mener dagens bruk av området fungerer godt sammen med friområdet og ber om at parkeringsbruken sikres i reguleringsplanen og kommuneplanarbeidet.	
--	--