



PLANBESKRIVELSE – 527 Områderegulering Haugsbygd B-D

Utarbeidet av Reguleringsavdelingen, 14.01.2026

Planforslaget behandlet i HMA 02.02.2026 og formannskapetets Strategi og plan 10.02.2026

Høring og offentlig ettersyn 27.02.2026 - 10.04.2026

Vedtatt i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**

1. Sammendrag

Ringerike kommune gjennomfører en planvask av reguleringsplan 99 Haugsbygd B-D for å sikre at planen er oppdatert i tråd med dagens lovverk, kunnskapsgrunnlag og nasjonale føringer. Arbeidet finansieres med tilskudd fra Miljødirektoratet (Natursats) og har som hovedmål å ivareta naturmangfold. Planvasken innebærer ingen nye utbyggingstiltak, men fokuserer på å beskytte viktige naturverdier og harmonisere planen med kommuneplanens arealdel ved å ta inn to nye boligarealer som ligger i kommuneplanen og forslag til ny kommuneplan. Det foreslås hensynssone for dragehode, som er en prioritert art etter naturmangfoldloven og et nytt formål LNF med underformål naturvern for et område med lågurtedellauvskog og gammel ask. Flere arealer regulert til jordbruk/skogbruk endres til LNF. Planen oppdateres til gjeldende kartregler og bestemmelser, uten endringer i utnyttingsgrad eller nye offentlige anlegg. Konsekvensutredning er ikke nødvendig, da planen ikke legger opp til ny utbygging. Endringene vurderes å være i tråd med naturmangfoldloven og nasjonale forventninger til planlegging. Konsekvensene for grunneiere er begrensede, og planvasken styrker kommunens plangrunnlag og sikrer oppfølging av overordnede mål.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planvasken

Ringerike kommune har startet opp med en systematisk gjennomgang av vedtatte reguleringsplaner med sikte på å sikre et plangrunnlag som er oppdatert med hensyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk. Dette innebærer at reguleringsplaner som av ulike grunner ikke er aktuelle lenger kan endres eller oppheves. Det forventes at kommunene har oppdaterte planer for å sikre at nasjonale mål følges opp. Kommunen har søkt og blitt tildelt midler fra Miljødirektoratet tilskuddordning Natursats.

1 000 000 er tildelt til planvask av reguleringsplaner. Utgangspunktet for tilskuddet og for planvasken vil blant annet, være nytt kunnskapsgrunnlag om naturmangfold og å følge opp gjeldende nasjonale, regionale og lokale føringer om ivaretagelse av natur. Tilskuddet fra Miljødirektoratet vil gjøre det mulig for å sette i gang arbeidet med å gå igjennom utdaterte planer, for å oppdatere de eller tilpasse dem dagens krav og hensyn til naturen. Gjennom planvasken kan kommunen identifisere utdaterte eller uhensiktsmessige planer, og vurdere om de bør endres, oppheves eller videreføres. Gamle og utdaterte planer kan gjøre saksbehandling utfordrende og i verste fall føre til at viktig natur går tapt.

2.2 Hensikt med planvasken av 99 Haugsbygd B-D

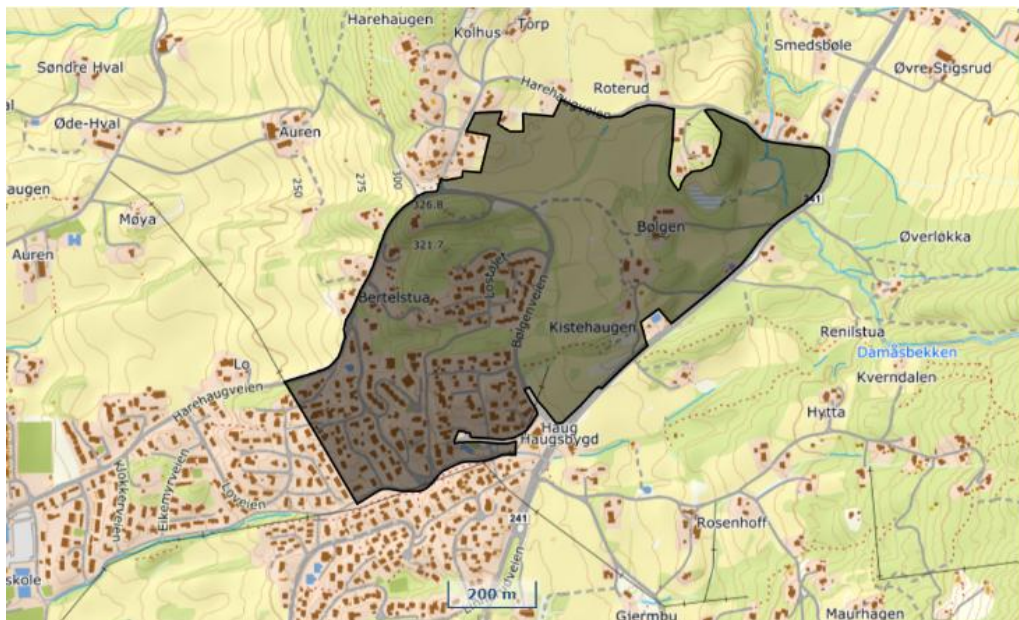
Reguleringsplan for Haugsbygd B-D er den første planen som kommunen vasker gjennom prosjektet fra Natursats-midlene.

Hensikten med planvasken er å endre/revidere planen for å beskytte viktige naturverdier innenfor planområdet for områder som ikke er bygd ut. Videre er hensikten å endre planen til at den er i tråd med formålene og intensjoner i kommuneplanen. Det er derfor tatt inn områder som er avklart i gjeldende arealdel og forslag til ny. En siste hensikt med planvasken har vært å oppdatere planen til gjeldende regler og praksis for fremstilling av plankart og bestemmelser.

2.3 Forslagstiller og eierforhold

Forslagstiller er Ringerike kommune ved Reguleringsavdelingen.

Reguleringsplanen for 99 Haugsbygd B-D omfatter en stor rekke eiendommer. Kartet under viser hvilke eiendommer som er omfattet av plangrensen. De største eiendommene er landbrukseiendommene 160/1 og 160/2 i nordøst som tilhører Bølgen gård.



Figur 1 - Planområdet for gjeldende reguleringsplan 99 Haugsbygd B-D

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Planprosessen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Hensikten med planvask er å beskytte viktige naturområder gjennom nye formål og bestemmelser. I planvasken er det ikke aktuelt å ta inn nye utbyggingstiltak som ikke er avklart i kommuneplanprosessen. Prosessen med å vaske planen utløser dermed ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Planvasken ble varslet gjennom brev datert 13.06.2025 til grunneiere, naboer, myndigheter, organisasjoner med videre. Det ble varslet oppstart på nytt 01.12.2025 fordi det manglet noe informasjon i det første varselet. Begge gangene ble oppstarten også kunngjort i Ringerikes blad og på kommunens hjemmeside. Til sammen er det kommet inn 10 innspill. Disse er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i et eget vedlegg.

4. Planstatus og rammebetingelser for planvask

4.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer for planvask:

Plan og bygningsloven

Flere steder i plan- og bygningsloven er det bestemmelser som tilsier at kommunene har plikt til å ha et oppdatert planverk. Blant annet står det i § 12-4 femte ledd at kommunene skal påse at reguleringsplaner som er eldre enn 10 år, og er fremmet med bakgrunn i privat forslag er tilstrekkelig oppdatert før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

I pkt nr 47 i de nasjonale forventningene står det følgende:

Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.

Brev fra LMD og KDD til kommunestyrene 29.01.2024 om jordvern:

I brevet står det blant annet følgende:

Det viktigaste kommunestyret kan gjøre, er å sørge for at kommunen har oppdaterte planar som tar arealutfordringane på alvor. I løpet av det komande året skal kommunestyra vedta nye kommunale planstrategiar, der ein vurderer planbehovet framover. Det er viktig at jordvern blir sett på dagsordenen og prioritert i dette arbeidet.

Miljøforvaltningens innsigelsespraksis – Rundskriv T-2/16

Rundskriv T-2/16 beskriver hvilke registrerte naturverdier som kan gi grunnlag for innsigelse. Dokumentet er relevant for å se hvordan naturverdiene blir vurdert av overordnede myndigheter i fastsetting av formål, hensynssoner og bestemmelser for områdene disse naturverdiene er.

4.2 Overordna planer i kommunen

4.2.1 Planstrategi 2024-2027

Ringerike kommune sin Kommunale planstrategi 2024-2027 viser til at regjeringen vektlegger at det er tid for planvask i kommunene. Ringerike kommune har i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel startet opp et arbeid med dette.

Hovedgrep i planstrategien er å styrke sammenhengen i plansystemet, fullføre og følge opp planer, og å videreføre kommuneplanens samfunnsdel. En revisjon av vedtatte planer er en viktig del av det å følge opp planer, samt at det bidrar til å følge opp mål i kommuneplanens samfunnsdel.

4.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen har en rekke målsetninger om bevaring av natur som er relevant for planvasken i denne planen.

4.2.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

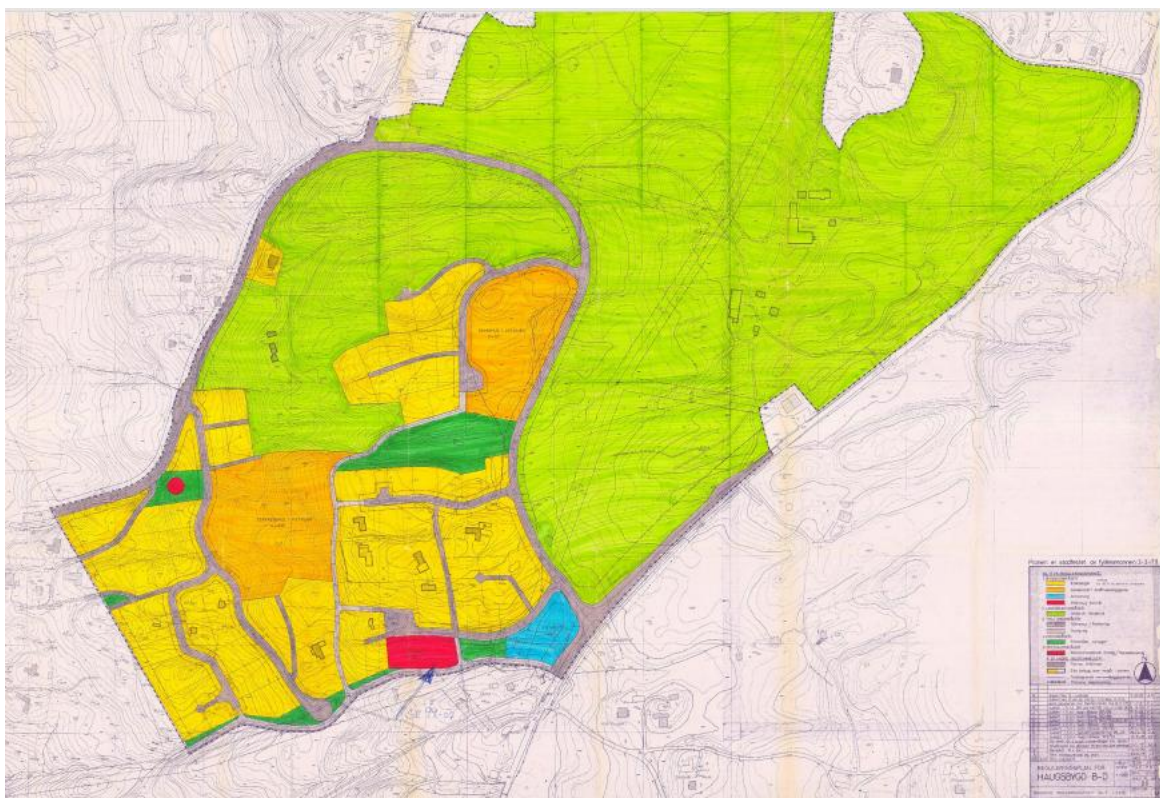
Kommuneplanen er overordnet styringsverktøy for arealutviklingen i kommunen, og er dermed et viktig verktøy for planvasken i denne saken. Kommuneplanens arealdel er under revidering, og forslaget til ny arealdel legges hovedsakelig til grunn i planvasken.

4.2.4 Kommunedelplan for naturmangfold (2025)

Gjennom kommunedelplan for naturmangfold har kommunen vedtatt mål om gjennomføring av tiltak som styrker vurderingen av hensynet til naturmangfold i kommunes arealplanlegging. Vurdering av tilbakeføring og «planvask» av prioriterte, gamle reguleringsplaner, med fokus blant annet på naturmangfold, omfattes av tiltak 3b i kommunedelplanen. Vurdering av tiltak for å ivareta truede arter vi har et spesielt ansvar for omfattes av tiltak 2c, og gjennomføring av tiltak som ivaretar arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse omfattes av tiltak 5f.

4.3 Gjeldende reguleringsplan

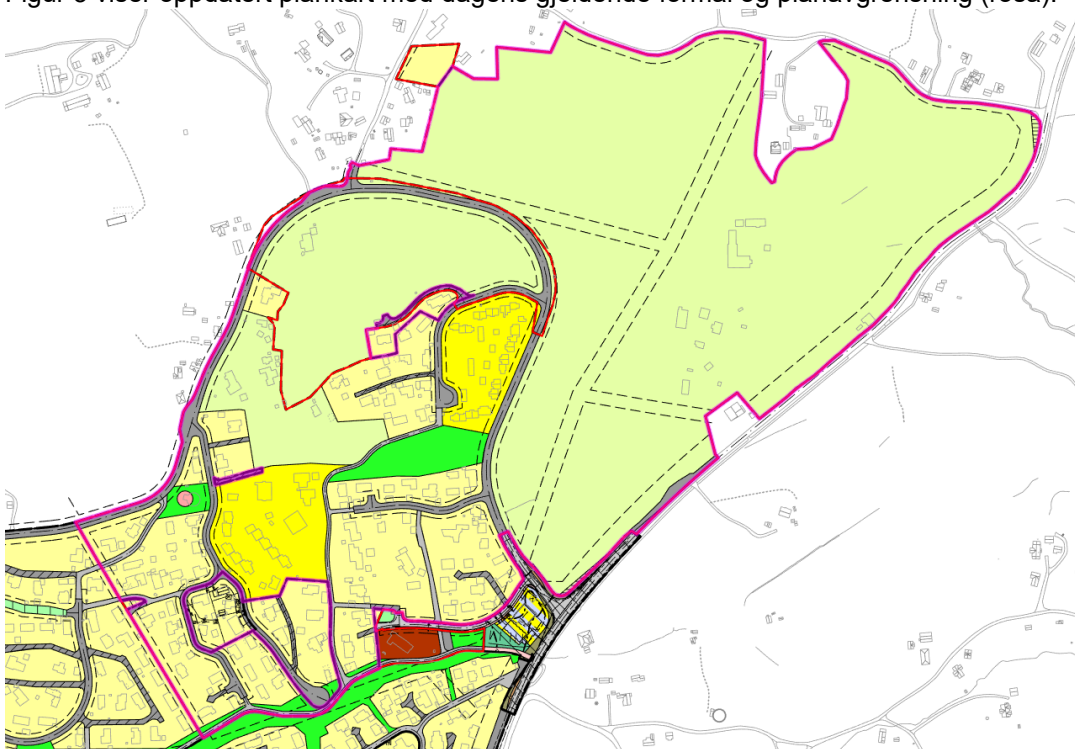
Under vises det opprinnelige plankartet reguleringsplanen for reguleringsplan 99 Haugsbygd B-D. Reguleringsplanen ble vedtatt 02.03.1979.



Figur 2 – Opprinnelig plankart for 99 Haugsbygd B-D, vedtatt 02.03.1979

Planen er blitt endret en rekke ganger. Endringene som er blitt gjort har vært av mindre karakter. I noen av endringene er det lagt til nye områder, og i andre er det blitt gjort mindre endringer i bestemmelsene.

Figur 3 viser oppdatert plankart med dagens gjeldende formål og planavgrensning (rosa).



Figur 3 - Gjeldende reguleringsplan 99 Haugsbygd B-D med tilhørende endringer av planen

4.4 Tilgrensende planer

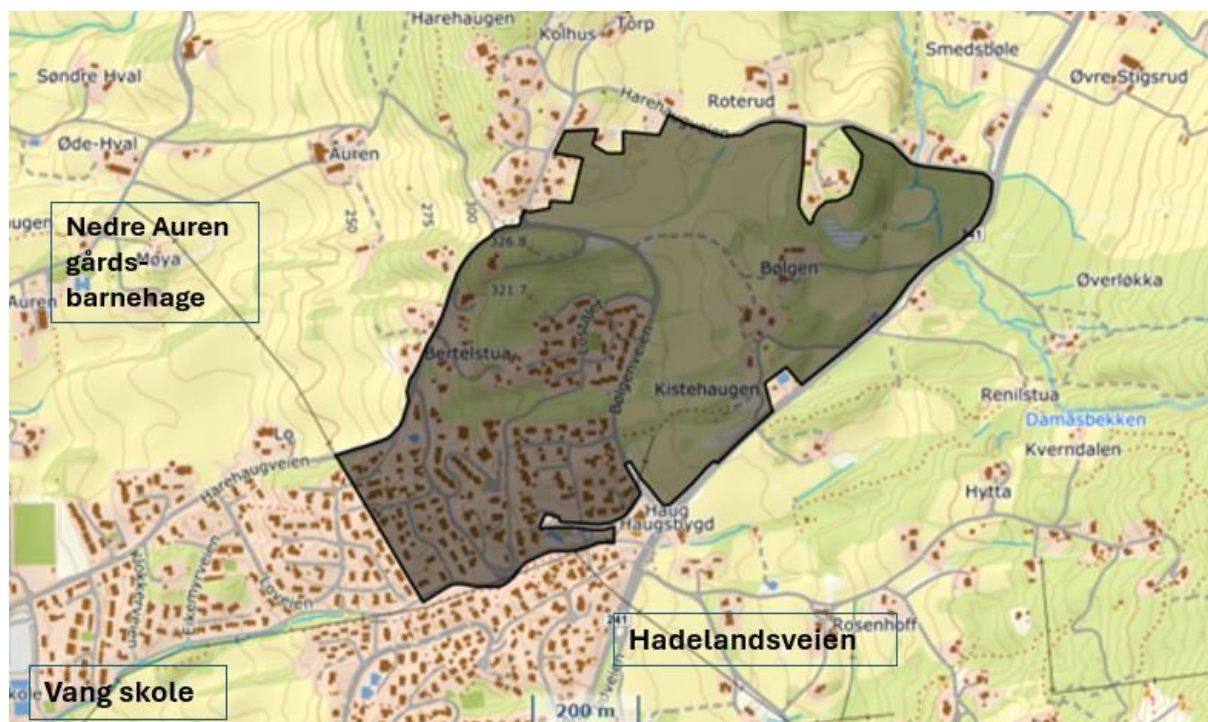
Følgende reguleringsplaner grenser til 99 Haugsbygd B-D:

- 487 Detaljregulering Smeden 2, vedtatt 01.06.2023
- 170 Færdenmarka, vedtatt 31.01.1985
- 56 Haugsbygd A-B, vedtatt 30.08.1972

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Haugsbygd nordøst for sentrum av Haug. Det er ca 1 kilometer fra plangrensen i vest til Vang barneskole. Arealet er på 552 793 m², eller 550 dekar. Planen grenser inn til Hadelandsveien fv241 i sør-øst. Figuren under viser hvordan planområdet er plassert i Haug.



Figur 4 – Planområdets beliggenhet av

5.2 Dagens arealbruk

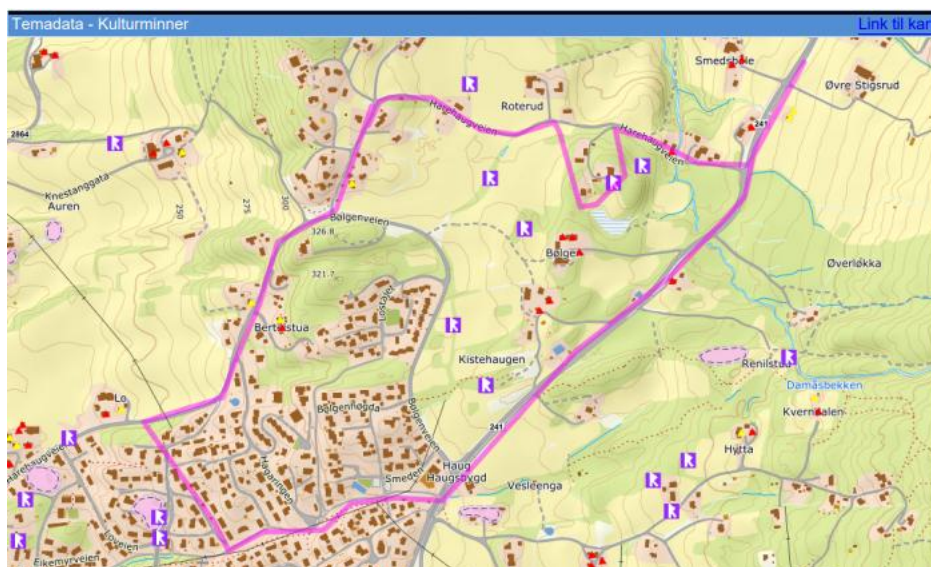
Boliger (eneboliger, rekkehus og terrasseleiligheter) og landbruksareal utgjør størstedelen av planområdet. Smeden barnehage er også med i reguleringsplanen. De delene av planen som er regulert til bebyggelse og anlegg er i all hovedsak bygd ut. Figuren under viser gjeldende reguleringsplan oppå flyfoto. Se også figur 9 (rent flyfoto av området).



Figur 5 - Dagens arealbruk i planområdet

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Figur 6 under viser at det registrert noen kulturminner i område. Registreringene er gjort på arealet som reguleres til LNF. Planvasken legger ikke opp til utbygging her, og planendringen vil dermed ikke få konsekvenser for kulturminner.

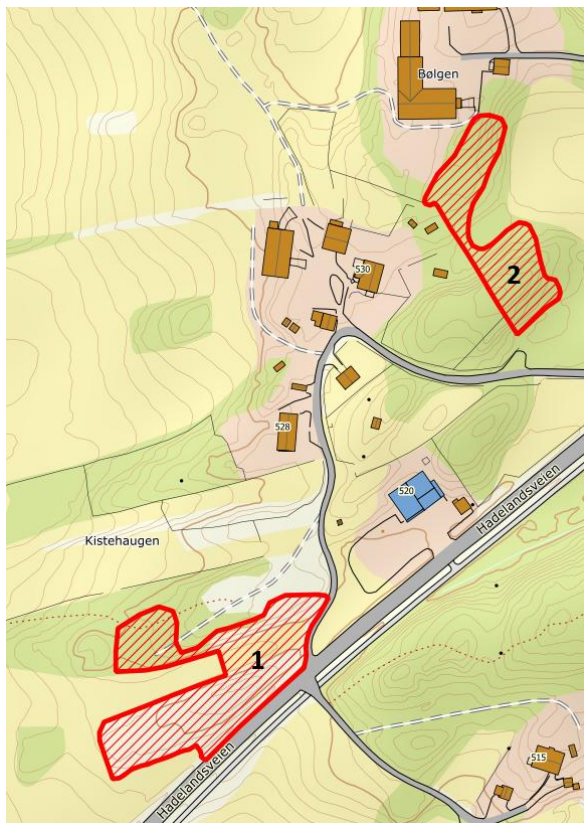


Figur 6 - Registrering av kulturminner i området (kilde: www.kulturminnesok.no)

5.4 Naturverdier

Det er registrert en rekke naturverdier innenfor planområdet, både naturtyper og arter. Delområde 1 ved Kistehaugen, og delområde 2 ved Bølgen, utpeker seg som områdene med størst naturverdier i reguleringsplanen (se kartutsnitt nedenfor i figur 7). Utenom disse to områdene er det også registrert flere andre naturtyper og arter av forvaltningsinteresse innenfor reguleringsplanen. Disse registrerte

naturtypene er vurdert til å ikke ha stor nok verdi, og artene er vurdert til å ikke forekomme i stor nok grad, til at reguleringsplanen bør endres.



Figur 7 - Delområder med størst naturverdier i reguleringsplanen

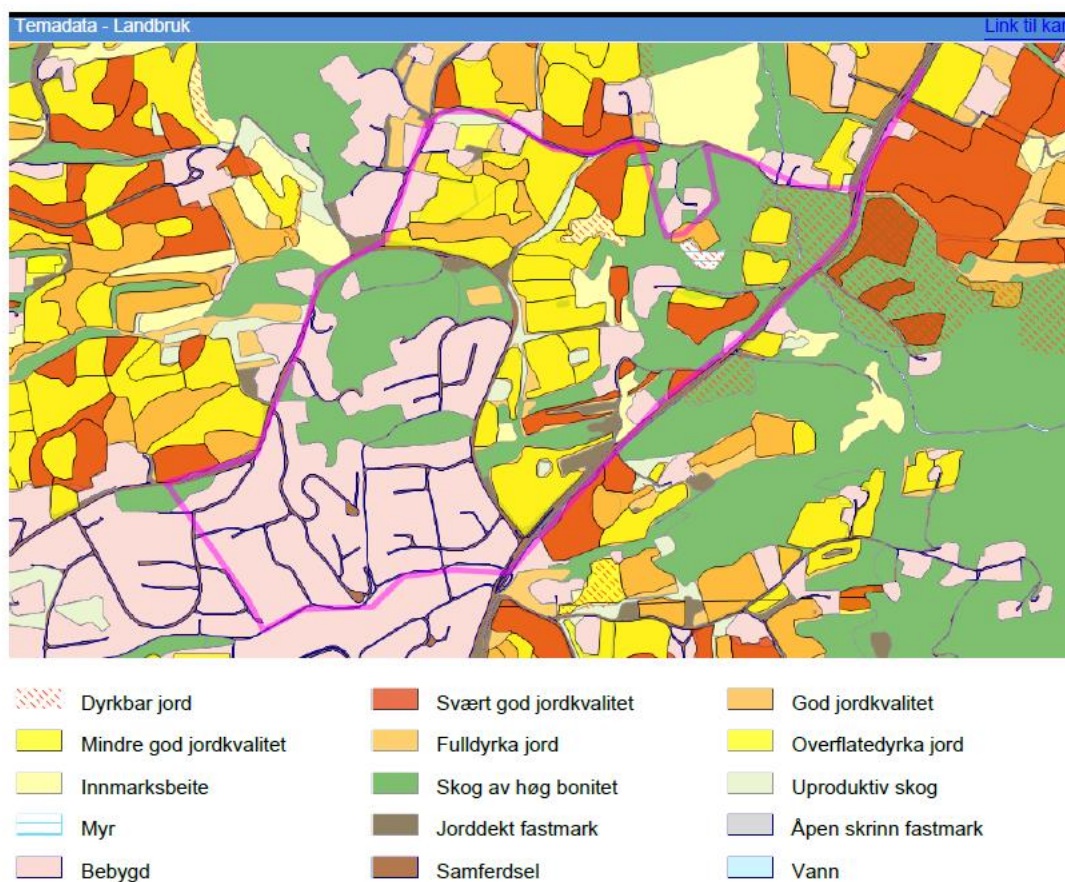
I delområde 1 er det registrert natur av svært stor nasjonal og internasjonal verdi. I området er det en stor forekomst av dragehode, en art som er vurdert som truet (sårbar – VU) i *Norsk rødliste for arter* fra 2021. Dragehode er også en prioritert art etter naturmangfoldloven med egen forskrift som beskytter planten. Dragehodeglansbille (sterkt truet), en art som kun er kjent i Norge og som avhenger av dragehode, er også registrert innenfor området. Naturtypen naturbeitemark, som er rødlistevurdert som sårbar, er registrert to steder. Flere rødlistede plantearter er også registrert:

- Bakketimian (nær truet)
- Marianøkleblom (sårbar)
- Flekkgrisøre (nær truet)
- Stjernetistel (nær truet)

I delområde 2 er det registrert frisk lågurtedellauvskog, en naturtype vurdert som nær truet og som har sentral økosystemfunksjon. Gammel ask er beskrevet innenfor naturtypelokaliteten. Ask er en truet art, og spesielt eldre ask må hensyntas. Arten klosterlav (nær truet) er registrert på to trær.

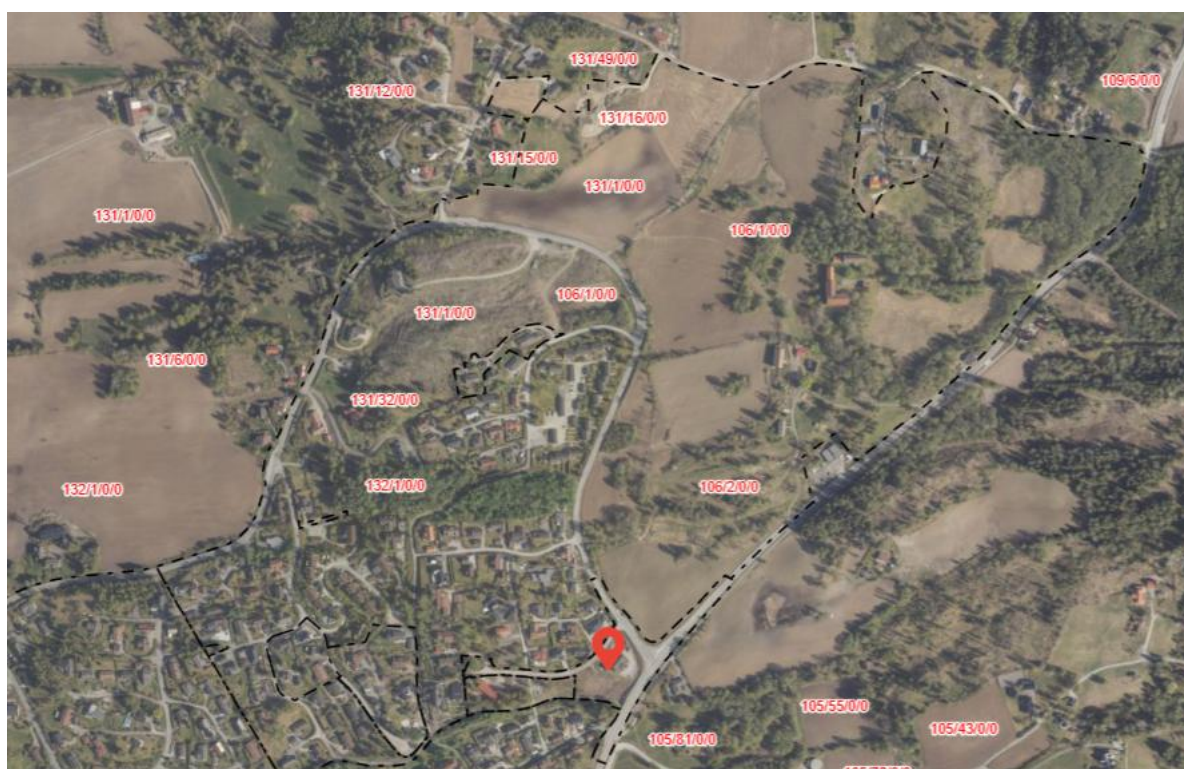
5.5 Landbruk

Temadata-Landbruk viser at det er mye fulldyrka jord og skog av høy bonitet. Flyfoto gir et tydeligere bilde av hva som er dyrka mark og hva som er skog.



Figur 8 Temadata Landbruk

Flyfoto av området, figur 9, viser at store deler av arealet innenfor planområdet er dyrka mark.



Figur 9 – Flyfoto av området

5.6 Andre eksisterende forhold

Siden planvasken ikke legger opp til økt utbygging, gis det ikke noe nærmere beskrivelser av øvrige forhold slik som trafikk, skole/barnehage, teknisk infrastruktur eller grunnforhold. Det er ikke noe som tyder på at planen må endres på grunn av grunnforhold (ras, skred, flom osv.).

Det er ikke gjort noen ROS-analyse i saken, siden planen ikke legger opp til ny utbygging. I reguleringsplan for nye utbyggingsområder er det krav til ROS-analyse.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Beskrivelse av endringene:

Planforslaget legger opp til en rekke endringer i detaljreguleringsplan 99 Haugsbygd B-D. I tillegg er reguleringsplanen oppdatert til dagens kartregler og bestemmelsene er tilpasset til dagens måter.

Endringene som er gjort er beskrevet under.

1) Opprettelse av hensynssone (H560) for dragehode

Som omtalt i kapittel 5.4 er det funnet lokaliteter av dragehode ved Kistehaugen sørvest i planområdet. Det foreslås derfor satt på en hensynssone på disse arealene for å beskytte denne arten. Grunnen til at det er valgt hensynssone er at dette er et område hvor det også er landbruksområde. Arten dragehode har en egen forskrift for beskyttelse av arten som gjelder uansett regulert formål, men for å tydeliggjøre hensynene som må tas til arten, har kommunen valg å ta området til dragehode inn i kart og bestemmelser. Hensynssonen vises i polygonen i figuren under.

Det er satt inn bestemmelser for bruk av område som er tråd med forskrift for dragehode og håndboken.



Figur 10 - Hensynssone for dragehode lagt oppå flyfoto

2) LNF med underformål naturvern for område med lågurtedellauskog

Kommunen foreslår å legge nytt formål for å beskytte området med lågurtedellauskog og gammel ask som er omtalt i kapittel 5.4. Kun området hvor naturverdiene lågurtedellauskog og gammel ask overlapper er inkludert, da disse enkeltvis er vurdert til å ikke være av stor nok verdi til at arealbåndlegging kan rettferdiggjøres. Det er valg formål og ikke hensynssone blant annet for å kunne ha bestemmelser som sier noe om bevaring av trærne.



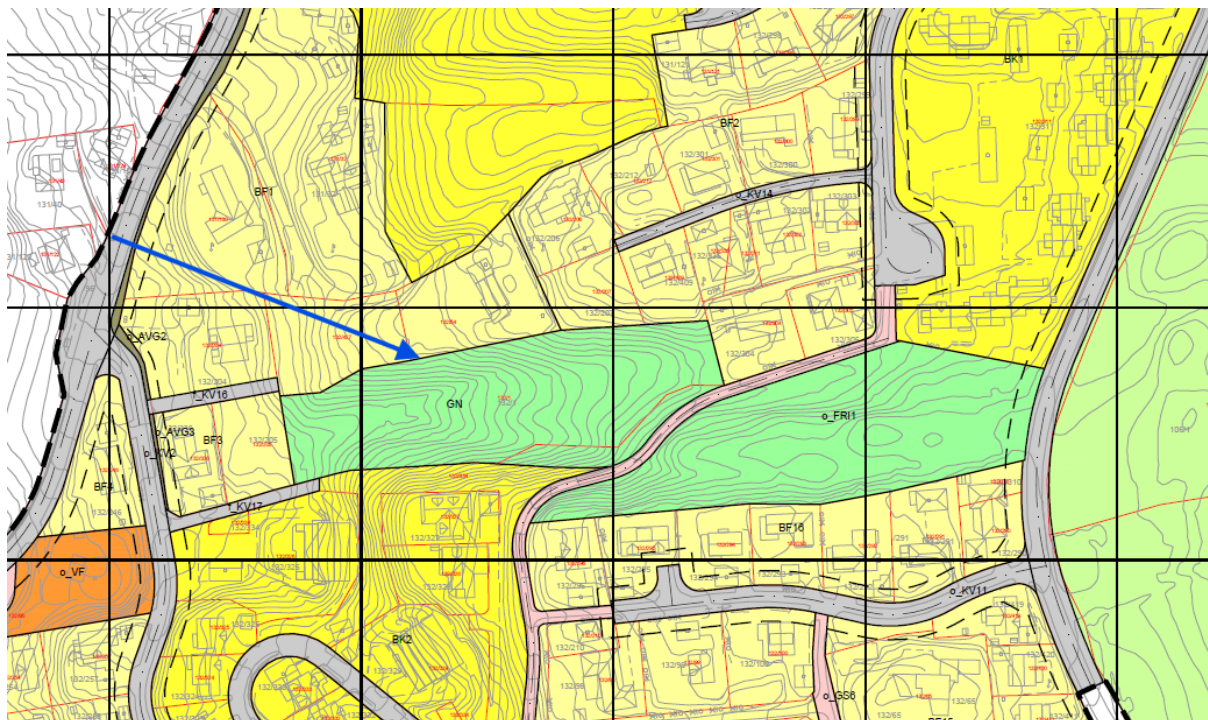
Figur 11 Formål LNF Naturvern for område med lågurtedellauskog og gammel ask

3) Endring av formål jordbruk/skogbruk til LNF

En stor del av arealene i gjeldende reguleringsplan er regulert til skogbruk og jordbruk. Dette arealet foreslås regulert til LNF, for å harmonere bedre med kommuneplanen.

4) Endring av et felt regulert til jordbruk/skogbruk til grønnstruktur

Eiendom 132/1 er endret fra jordbruk/skogbruk til grønnstruktur. Dette for å være i henhold til revidering i kommuneplanens arealdel og for å speile dagens bruk av området.



Figur 12 – Utsnitt av plankart til høring og offentlig ettersyn. Feltet med blå pil (naturområde grønnstruktur) er i gjeldende reguleringsplan regulert til jordbruk/skogbruk

6.2.1 Plankart



6.2.2 Utnyttingsgrad

6.3 Trafikkløsning

Det er i bestemmelsene satt inn generell formulering om friskt i fellesbestemmelsene. Forøvrig gjøres det ikke endringer på regulering av samferdselsarealer. Bestemmelsene foreslås oppdatert til dagens praksis for formulering av bestemmelser.

6.4 Øvrige temaer

Planvasken foreslår ingen endringer på øvrige temaer/fagområder som parkering, tilknytning til infrastruktur, uteoppholdsareal, kollektivtransport, sosial infrastruktur, kulturminner, overvann osv.

6.5 Omgjøring til områderegulering med plankrav til nye utbyggingsområder

Planvasken foreslår å gjøre de to nye som er avklart i forbindelse med henholdsvis gjeldende arealdel til kommuneplanen og forslag til ny kommuneplan til boligområde. Disse områdene er planområdet til planinitiativet 525 Haug panorama (avsatt til bolig i gjeldende arealdel) og arealet på gnr/bnr 131/32 som er foreslått til boligområde i revidering av arealdelen. Siden disse to områdene krever reguleringsplan, er det satt plankrav til dem i bestemmelsene i denne saken. Endring av plantype til områderegulering vil ikke ha noen praktisk betydning forøvrig.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordna planer

Planvasken gjør reguleringsplanen mer i tråd med overordnet kommuneplan når det gjelder bruk av formål. Endringene som er gjort for ny hensynssone (dragehode) og lågurtedellauvsskog kan ikke sies å være i strid med kommuneplanen.

7.2 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Hensikten med planvasken er å beskytte naturmangfold. Planen legger ikke opp til ny utbygging som ikke er avklart i kommuneplanen. Det forutsettes at det gjennom kommuneplanprosessen i tilstrekkelig grad er gjort vurderinger av de to nye utbyggingsområdene (planområdet til 525 Haug panorama og gnr. 131/32 (område som er foreslått avsatt til boligområde i forslag til revidert arealdel).

Ved utbygging av disse to områdene må det i reguleringsplan gjøres egne vurderinger etter naturmangfoldloven.

Planendringen som er gjort i denne planen vurdert etter kravene naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i området når det gjelder arter og naturtypers utbredelse og økologisk tilstand er tilstrekkelig (§ 8). Tiltakene som foreslås er i tråd med føre-var-prinsippet (§ 9) og prinsippet om samlet belastning (§ 10). Det er tiltakshaver som skal bære eventuelle kostnader (§ 11), disse kostnadene vurderes imidlertid til å være lave, siden det ikke er snakk om å gjøre nye tiltak, men å *bevare* dagens vegetasjon i de to aktuelle delområdene. Når det gjelder hvilke miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12) vises det til bestemmelsene for hensynssone (dragehode) og formål LNF naturvern for regulering av de to delområdene for henholdsvis dragehode og lågurtedellauvskog.

7.3 Klimagassreduksjon klimatilpasning og energi

[SPR for klima og energi](#) 4.3 bokstav m krever at planbeskrivelsen skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivarettatt i planforslaget.

Den største endringen for klimagassreduksjon og klimatilpasning vil trolig være forslaget om å tilbakeføre gnr/bnr 131/107 til LNF som vil sikre karbonbinding i jorda og at det ikke blir lagt til harde flater i forbindelse med boligutbygging. I dagens regulering er dette arealet regulert til boligformål.

7.4 Konsekvenser for grunneiere

Endringene i planvasken berører i hovedsak én grunneier, eier av landbruksarealene til Bølgen gård. Gjennom høring av planforslaget, etter politisk behandling, vil det bli presisert at hjemmelshavere må gå inn på plankartet og se hvilket formål og bestemmelser som gjelder for sin eiendom.

Konsekvensene av eier av Bølgen gård med hensynssone dragehode og formål for å beskytte trær anses som relativt lave.

7.5 Avveining av virkninger og konklusjon

Kommunen vurderer at forslag til vasket plan er gjort i tråd med overordnede føringer og kommunens plikt gjennom plan- og bygningsloven til å ha et oppdatert planregister. Konsekvensene av planendringen vurderes som relativt små i denne planen.