



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-493
PLANNAVN-
Ringkollveien 78
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-103/102
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 21/8984 - 92
Saksbehandler: Sivert Aarflot
Dato: 15.01.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
01/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	02.02.2026
04/26	Formannskapets Strategi og plan	10.02.2026

493 - Detaljregulering for Ringkollveien 78 - politisk behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 02.02.2026 - 01/26

1. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Sammendrag:

Planforslaget omfatter en detaljregulering sør i Haugsbygd, med hensikt om fortetting av et boligområde med inntil 6 boenheter. Planforslaget legger til rette for en effektiv og hensiktsmessig fortetting av boligområde.

Sentrale tema i planprosessen som har vært viktige er teknisk infrastruktur og trafiksikkerhet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 10.02.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2 - 04/26 Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
1. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 02.02.2026

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA - 01/26 Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 fremmes etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11.
2. Forslaget til detaljregulering for 493 Ringkollveien 78 sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 5-2 og 12-10.

Innledning/Bakgrunn:

Hensikt med planen

Planen skal legge til rette for en foretting på gnr/bnr 103/102 i Haugsbygd. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal rives og erstattes med inntil seks boenheter fordelt på enmanns- og tomannsboliger innenfor planområdet. Planen medfører oppgradering av vann og avløp samt fortau for trygg gangforbindelse til Apalveien.

Tidligere behandlinger og vedtak

I påvente av reguleringsplanen er det søkt og innvilget fradeling, rivning og oppføring av ny tomannsbolig innenfor planområdet. Søknaden innebærer fradelt areal på 915,2 m², rivning av 190 m² bebygd areal og oppføring av ny tomannsbolig på 192 m² bebygd areal. Det er gitt tillatelse til tiltak i sak: 25/3375.



Figur 1: Planområdet.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Eiendommen med gnr/brnr 103/102 på litt over 3 880 m² med adresse Ringkollveien 78, har hatt en enebolig, plassert sentralt på eiendommen. Eiendommen som ligger i et etablert og noe tettbebygd boligområde i den sørlige delen av Haugsbygd, øst for Hønefoss. Eiendommen har adkomst fra Fv. 2862, som går mellom Hønefoss sentrum og Ringkollen. Det er umiddelbar nærhet til friluftsområdene Ringkollen, Nordmarka, Gullerudmarka og andre.

I forbindelse med finansiering av prosjektet, er den tidligere eneboligen revet, og det er gjennomført en fradeling av gnr/brnr 103/102. På det nye gnr/brnr 103/329 skal det oppføres ny tomannsbolig.

Eiendommen i dag fremstår som åpen, på terreng med fall mot sør.

Det kan bemerkes seg at i nærheten av planområdet, er det gjort en større registrering av planten dragehode.

Plantype og planforslag

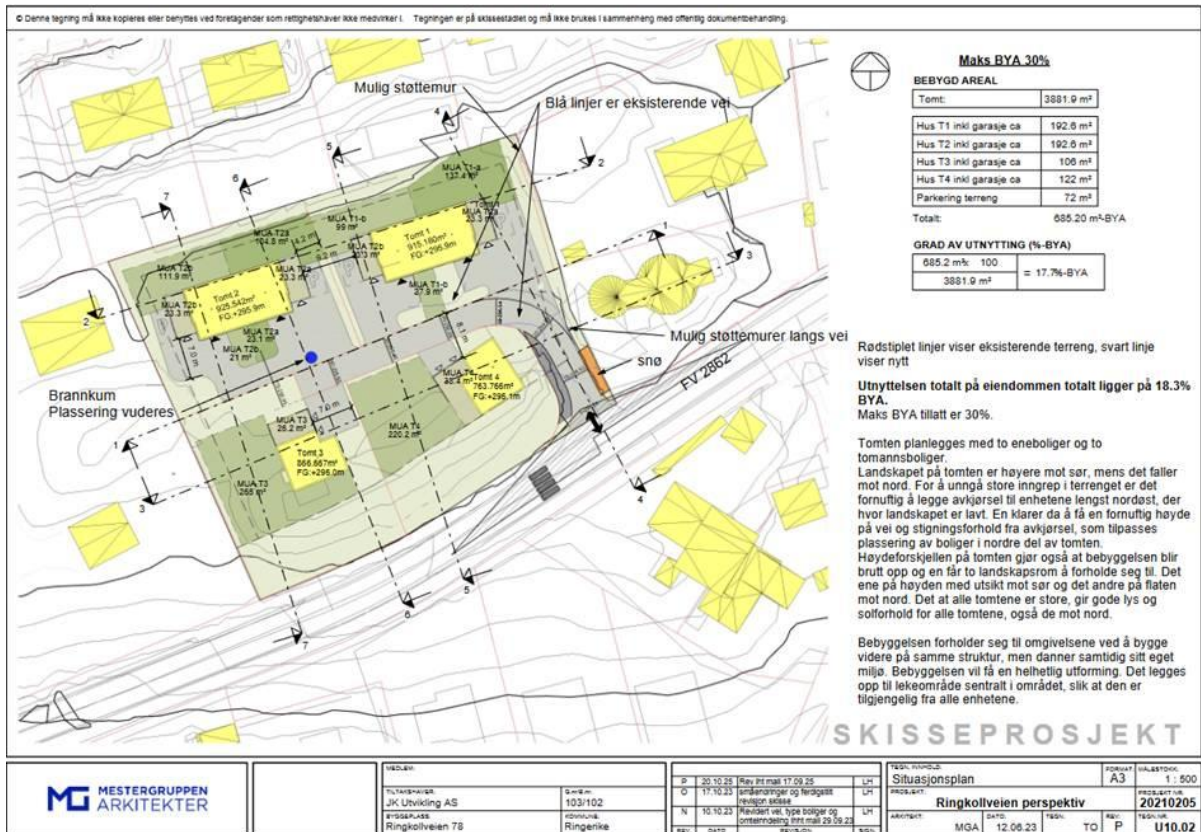
Planforslaget som fremmes er en privat detaljregulering. Forslagstiller er J.K. Utvikling AS. Forslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

- Fagnotat VAO og Vei
- Uttaksanalyse
- Illustrasjonsprosjekt
- Støyanalyse
- Narturmangfold
- Grunnforhold
- ROS-analyse
- Merknadsbehandling fra oppstartsvarsel

Opparbeidelse av område (med illustrasjonsplan)

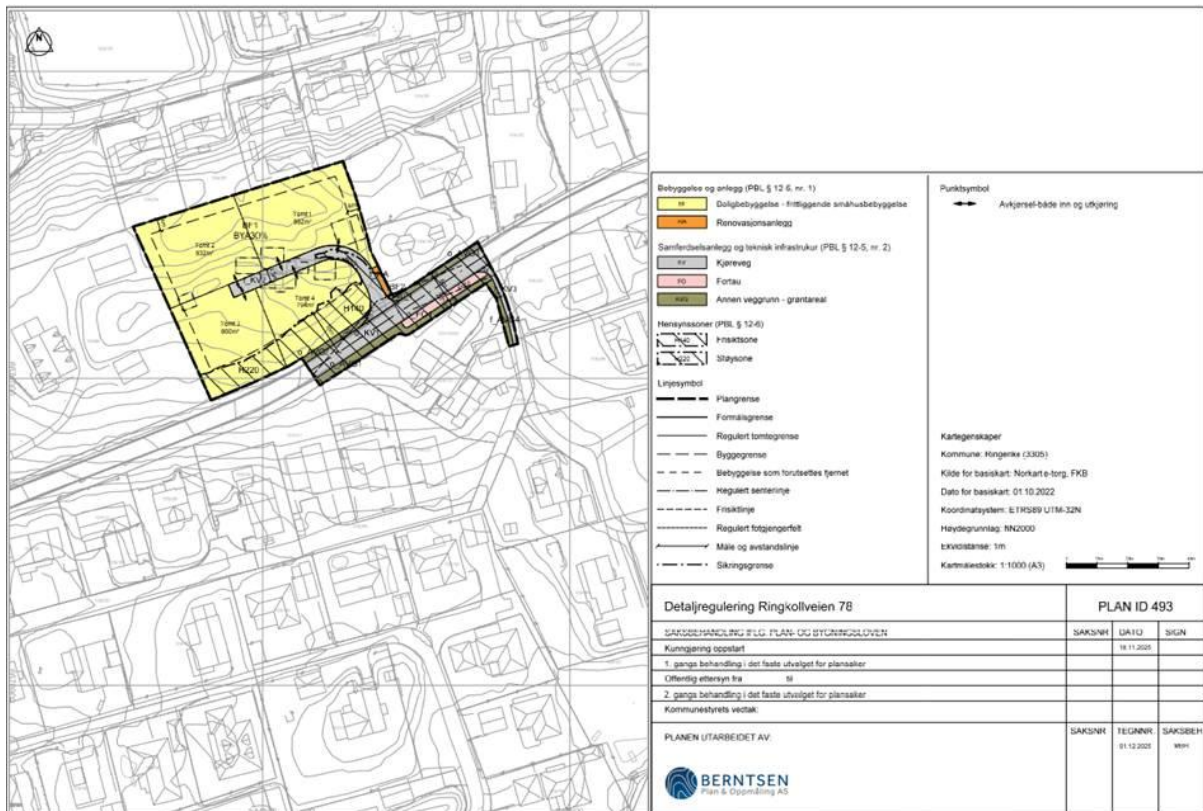
Området reguleres til bolig, med inntil 6 boenheter fordelt på 4 tomter. Illustrasjonsprosjektet viser bebyggelsen og mer utfyllende plassering av renovasjonsanlegg, parkering og uteoppholdsareal.



Figur 2: Situasjonsplan.



Figur 3: Perspektivtegnning.



Figur 4. Plankart.

Juridiske forhold:

Gjeldene reguleringsplaner

Planen grenser til reguleringsplan 202 Havna Hemsbogen, 373 Apalbakken og 452 Ringkollveien 95.

Eiendomsforhold

Gnr/bnr 103/102 og 103/329 har J.K. Eiendom AS som grunneier.

Innspill til planoppstart

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, ble det varslet oppstart til berørte parter i brev 04.10.2022 og i avis 08.10.2022. Det ble også varslet ved endret plangrense 09.05.2023 og 06.05.2025.

Det kom inn 9 innspill totalt til oppstart og utvidelse av plangrense. Hvorav tre av innspillene er samlede innspill fra naboer. Hovedtrekkene fra innspillene gjelder trafiksikkerhet mot fylkesveien, løsning for fortau og gang- og sykkelvei. Statsforvalteren i Oslo og Viken påpekte naturhensyn til dragehode, som er en rødlistet og fredet art. Nabomerknader gjelder også skjerming, støy, privatliv, grøntområder, utforming og avløp.

Krav om trafiksikkerhet

I uttalelse fra fylkeskommunen, er det kommet innspill og forventninger til hvordan man skal sikre og håndtere trygg gang- og sykkelvei til og fra planområdet.

Tidlig i planprosessen var det stilt krav om fortau langs Ringkollveien, fra den planlagte bebyggelsen og vestover. Etter funn av dragehode og utfordrende terreng, som ville medført store støttemurer, stilte forslagstillere spørsmål til lønnsomheten i prosjektet, i kombinasjon med andre krav som vann- og avløp.

Som en løsning på problemstillingen ble det foreslått å opparbeide en mindre fortausebit som ledet til et turdrag med forbindelse til Apalveien. Slik at gående kunne bruke Apalveien som forbindelse, istedenfor fylkesveien.

Buskerud fylkeskommune ytrer bekymringer løsningen, hvor omveien er lenger enn å gå langs fylkesveien, i tillegg til da mangel opparbeidelse, tilgjengelighet og vedlikehold av turdraget vil føre til en løsning som ikke er et gunstig alternativ.

Forslagstillere ønsker å gjennomføre planforslaget med den foreslåtte løsningen og indikerer et ønske om å ta initiativ for å sikre tilgjengelighet og vedlikehold privatrettslig.

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 med en eventuell utbyggingsavtale mellom kommunen, naboer og utbygger.

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

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:

Samfunnsdel 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 fortetter et eksisterende boligområde, og følger opp måler med å bygge ut de sentrale områdene.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget er utenfor den ytre sentrumssonen. Planen er innenfor arealstrategien sin grense for langsiktig vekst i Haugsbygd.. Forslaget er i tråd med boligformålet i kommuneplanens arealdel.
Boligbebyggelse	Planforslaget legger til rette for fortetting, med noe variasjon av boligtype.
Tilrettelegging for gående og syklende	Plankartet sikrer og tilrettelegger for tilgang til Apalveien, som en sikker gangvei.
Jordvern	Planforslaget berører ikke dyrka mark.
Næringsutvikling	Planforslaget åpner ikke for næringsutvikling.
Masseforvaltning	Planen skal i størst mulig grad unngå bortkjøring av masser. Stedlige masser vil så langt det er mulig håndteres innenfor planområdet.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant for planen.
Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget stiller rekkefølgekrav til dokumentasjon av skolekapasitet, godkjente tekniske avtaler og overtakelse av disse, godkjenning av kryssløsning, godkjenning av overvannshåndtering, opparbeidet vann- og avløp, massehåndtering og dokumentasjon om ivaretagelse av grunnforhold og estetikk.

Kommuneplanens arealdel

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

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeplanene

Planforslaget legger til rette for en hensiktsmessig fortetting av et områdesenter som er definert for langsiktig vekst i kommunens arealplan. Planen øker antall boenheter fra én til inntil seks, medfører ingen vesentlig forringing av naturverdier og tilpasser seg boligområdets tetthet.

Illustrasjonsplanen viser bebyggelse med tilstrekkelig avstand fra nærliggende bebyggelse og uteoppholdsareal for alle boenheter.

Bebyggelsen er lite stedstilpasset, men kommunedirektøren anser likevel bebyggelsen som en hensiktsmessig bruk av arealene.

Innkomne innspill

I forbindelse med oppstart og utvidelse av planen kom det inn 9 innspill. Disse er besvart i vedlegg, men omhandler i hovedsak bebyggelsens utforming, plassering og konsekvenser av dette, naturverdier – da spesielt dragehode – samt løsning for trygg og sikker gangforbindelse.

Medvirkning og informasjon

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

Naturmangfold, kulturminner og naturmiljø.

Forslagstiller påpeker at det ikke er registrert noe innenfor planområdet som kan pådra seg negative konsekvenser ved gjennomføring av planen. Selv om det ikke ble påvist dragehode innenfor planområdet, ble potensiale for dragehode vurdert som større på nordsiden av veien. Det var en del av bakgrunnen for at det opprinnelige fortauet ble lagt på sydsiden av veien, og er del av bakgrunnen for endret løsninger for gangvei.

Det er heller ikke gjort funn av kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, og bestemmelsene påpeker stans- og varslingsplikten ved funn.

Kommunedirektøren er enig i forslagstillers vurdering i at planen ikke vil ha virkning på naturmangfoldet eller kulturmiljø- eller minner.

Trafikkforhold

Planen legger opp til boliger med direkte adkomst til fylkesvei. Ringkollveien, selv med et lavt gjennomsnittlig antall kjøretøy per døgn, kan i perioder oppleves som mer trafikkert, grunnet adkomsten til et populært rekreasjon- og friluftsområde.

Sel om det ideelt sett burde vært fortau langs fylkesveien er kommunedirektøren positiv til at det utføres avbøtende tiltak for å minimere risiko ved å omdirigere gangferdsel vekk fra fylkesvegen, spesielt da det vurderes som at et langsgående fortau vurderes som uforholdsmessig i denne planen. Det er viktig at løsningen som et kompromiss opparbeides på en god måte privatrettslig, slik at løsningen er tilgjengelig og vedlikeholdt året rundt, og kan gagne flere eksisterende boliger i området og langs Ringkollveien.

Teknisk infrastruktur

For å kunne ha tilstrekkelig brannsikring, er det stilt krav om tilstrekkelig vannforsyning ved brann. Området etter nabobeskrivelser er plaget med lavt vanntrykk, som kan være utfordrende for å ha godt nok vanntrykk i brannkummer.

Forslagstiller foreslår at det legges opp uttak til brannvann fra to ulike trykksoner, for at det samlet skal være tilstrekkelig med tanke på nødvendig vanntrykk. Ulempen med den foreslåtte løsningen er at det kan gi øvrige utfordringer med vanntrykk i området.

Kommunene direktøren aksepterer det valgte alternativet, på bakgrunn av at det er innenfor preaksepterte ytelser og gir et ønsket nivå av vanntrykk for brannsikring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Forslagstiller identifiserer flere forhold som har behov for avbøtende tiltak.

For å sikre lokal overvannshåndtering, vil det etableres løsninger som leder vann trygt unna bebyggelse og viktig infrastruktur, der det ikke kan infiltreres. Det skal også utarbeides en overvannsplan.

For å sikre mot moderate nivåer av radon, skal det etableres radonsperrer, randonbrønn og ventilasjon iht. til TEK17.

For å sikre mot støv og støy, vil det foretas lokale skjermingstiltak som stille side for oppholdsrom og uteoppholdsareal, som tas med i bestemmelsene.

For trafiksikkerhet og VA løsninger, er det tatt med i rekkefølgebestemmelsene.

Kommunedirektøren er opplever at de foreslåtte avbøtende tiltakene, tilstrekkelig minimerer negative effekter og risikoer som kan oppstå ved planforslaget.

Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering er kommunaldirektøren positivt til planforslaget. Selv om planen har potensielle utfordringer med spesielt trafiksikkerhet og vann, vurderes de avbøtende tiltakene og foreslåtte løsningene som tilstrekkelige.

Planen er for øvrig i tråd med å kommunens arealstrategi og er en effektiv utnyttelse i et eksisterende boligområde.

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

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Plankart

Planbestemmelser

Fagnotat VAO og veg

Støyanalyse

ROS-analyse

Merknadsbehandling

Uttaksanalyse

Naturmangfold

Illustrasjonsprosjekt

Grunnforhold