



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-999
Detaljregulering
Elling Solheims
vei, PLANNAVN-
Elling Solheims
vei, PLANTYPE-
35, FA-L13, GNR-
86/252
Journalpostnr.: 24/9595 - 16
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 24.04.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
31/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	12.05.2025
18/25	Formannskapets Strategi og plan	21.05.2025
24/25	Formannskapets Strategi og plan	17.06.2025

520 Detaljregulering for Solheim Hageby - oppstart av planarbeid

Vedtak:

1. Planarbeid for Solheim Hageby vei kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Planarbeidet kan starte opp med planavgrensning redegjort for i saksframlegget.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 82 – Ullerålsområdet, vedtatt 28.08.1975, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for Solheim Hageby vei kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Planarbeidet kan starte opp med planavgrensning redegjort for i saksframlegget.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 82 – Ullerålsområdet, vedtatt 28.08.1975, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag:

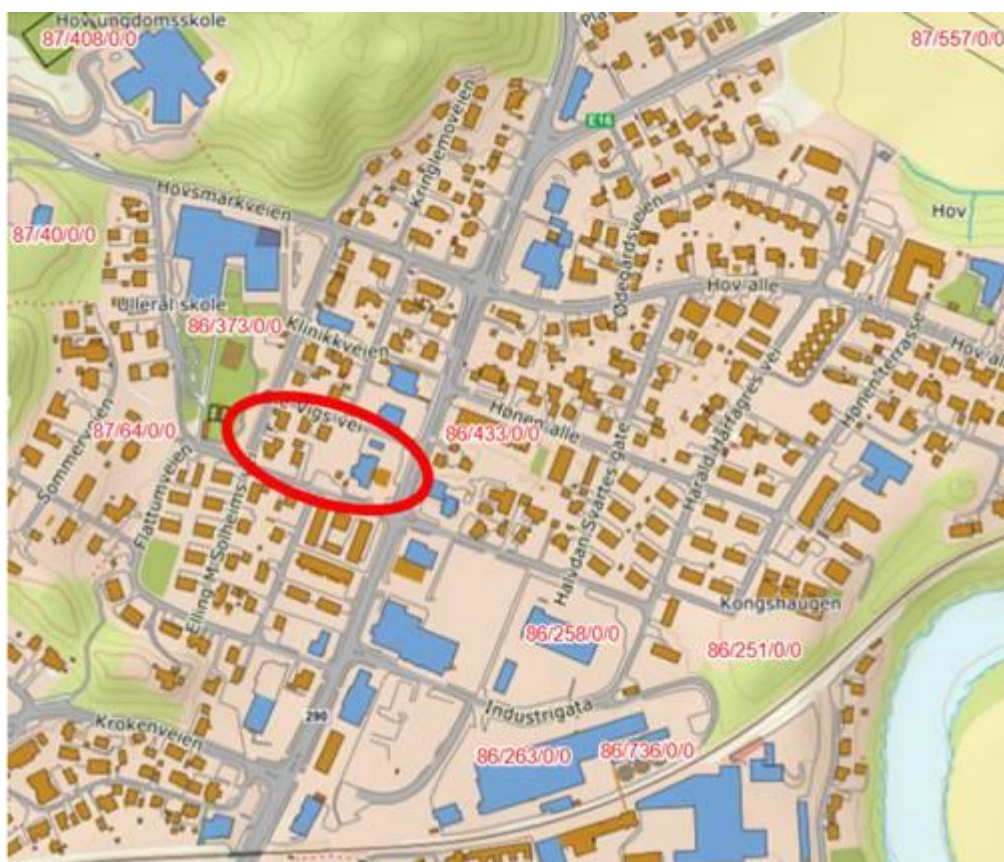
Ringerike kommune mottok 14.04.2025 revidert planinitiativ for plan 520 – Solheim hageby (tidligere Elling M. Solheims vei). Planinitiativet er revidert i etterkant av politisk vedtak om at planen ikke kunne starte opp, med den planavgrensningen som var foreslått ved det tidspunktet. Revidert planinitiativ omfatter nå færre eiendommer, men har liknende formål og utforming som det originale planinitiativet.

I Formannskapetets Strategi og plans behandling 11.02.2025, [sak 05/25](#), ble det vedtatt av planen ikke kunne starte opp. Begrunnelsen for vedtaket var at planavgrensningen omfatter eiendommer der forslagsstiller ikke var hjemmelshaver. Kommunedirektøren mener det reviderte planinitiativet er i tråd med de politiske føringene som ble gjort i vedtaket.

På bakgrunn av ovennevnt politisk vedtak, er planinitiativet revidert til å omfatte kun de eiendommer forslagsstiller selv er hjemmelshaver på, eller der det foreligger intensjonsavtale med grunneier. Dette gjelder også den kommunale eiendommen på gnr/bnr 86/388. Til sammen utgjør dette et planområde på 5.8 daa, eller omtrent 2/3 av kvartalets totale størrelse. Kommunedirektøren mener at planområdet er tilstrekkelig stort til at det kan etableres et godt boområde, med gode uteoppholdsarealer og boforhold, selv om hele kvartalet ikke utvikles helhetlig.

Kommunedirektøren anser det aktuelle planområdet som et attraktivt areal for fortetting, med kort avstand til daglige funksjoner som skole, matbutikk, kollektivtransport, nærturtområder, med mer.

På bakgrunn av de momenter redegjort for ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at planarbeidet kan starte opp.



Figur 1: Planområdets plassering. Utsnitt: Hønefoss Nord, nord for toglinjen.

Formannskapetets Strategi og plan 17.06.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FS2 - 24/25 Vedtak:

1. Planarbeid for Solheim Hageby vei kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Planarbeidet kan starte opp med planavgrensning redegjort for i saksframlegget.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 82 – Ullerålsområdet, vedtatt 28.08.1975, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.05.2025

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

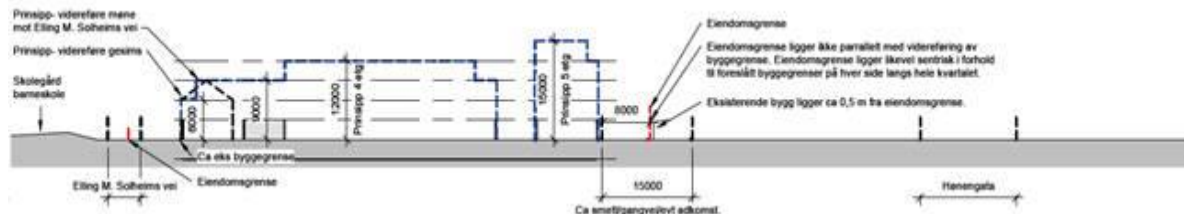
HMA - 31/25 Vedtak:

1. Planarbeid for Solheim Hageby vei kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Planarbeidet kan starte opp med planavgrensning redegjort for i saksframlegget.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 82 – Ullerålsområdet, vedtatt 28.08.1975, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Ringerike kommune mottok 14.04.2025 revidert planinitiativ for plan 520 – Solheim hageby (tidligere Elling M. Solheims vei). Planinitiativet er revidert i etterkant av politisk vedtak om at planen ikke kunne starte opp, med den planavgrensningen som var foreslått ved det tidspunktet. Revidert planinitiativ omfatter nå færre eiendommer, men har liknende formål og utforming som det originale planinitiativet.

Formålet med planen er å utvikle eksisterende boligområde, med ønske om høyere utnyttelse. Det legges opp til en bebyggelse i form av leiligheter, med varierende høyder opp mot 5 etasjer. De laveste byggene vil plasseres i vest, mot eksisterende bebyggelse i kvartalet, og mot skolen. Lavest bebyggelse mot vest sikrer gode solforhold, og hensyntar eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet som ikke omfattes av planområdet. Den høyeste bebyggelsen er foreslått plassert mot Circle K, helt øst i kvartalet. Det foreslås å plassere bebyggelsen langs gatelivet, slik at man oppstår større, sammenhengende uteoppholdsarealer i midten. Det legges opp til at parkering hovedsak skal skje under bakkeplan. Smett og gjennomgang fra Dronning Ragnhilds vei til Ole Vigs vei skal etableres. Kommunen har foreslått at dette smettet blir tilgjengelig kun for myke trafikanter.



Figur 2: Volumskisse som viser mulig utnyttelse av planområdet. Lavest bebyggelse i vest, med lik gesimshøyde som eksisterende bebyggelse. Volumskissen er ikke bindende.

Tidligere vedtak i saken:

Ringerike kommune mottok 05.08.2024 planinitiativ for kvartalet ved Elling M. Solheims vei i Hønefoss Nord/Ullerålsområdet. Planinitiativet omfattet alle eiendommene innad i kvartalet. Hensikten med planinitiativet var å regulere boliger i form av blokkbebyggelse. Det ble foreslått boligbebyggelse med varierende og avtrappende høyder opp mot 5 etasjer. Det var ønskelig legge til rette for forretning og/eller annen utadrettet virksomhet på bakkeplan mot Hønengata.

Planinitiativet ble lagt frem til politisk oppstart, da saken ble ansett som prinsipiell.

I denne saken var det ønskelig med politisk oppstart av to grunner:

- Planinitiativet medførte regulering av eiendom der forslagsstiller selv ikke er hjemmelshaver.
- Planinitiativet var ikke i tråd med reguleringsplanen for området, fra 1975. Gjeldende reguleringsplan regulerer småhusbebyggelse, bensinstasjon, og kjørevei gjennom foreslått planområde.

I Formannskapetets Strategi og plans behandling 11.02.2025, [sak 05/25](#), ble det vedtatt av planen ikke kunne starte opp. Begrunnelsen for vedtaket var at planavgrensningen omfatter eiendommer der forslagsstiller ikke var hjemmelshaver.

Revidert planinitiativ

På bakgrunn av ovennevnt politisk vedtak, er planinitiativet revidert til å omfatte kun de eiendommer forslagsstiller selv er hjemmelshaver på, eller der det foreligger intensjonsavtale med grunneier. Dette gjelder også den kommunale eiendommen på gnr/bnr 86/388. Til sammen utgjør dette et planområde på 5.8 daa, eller omtrent 2/3 av kvartalets totale størrelse. Innholdet i planinitiativet er redegjort for i kapittel om «bakgrunn», men mye av de intensjonene i det originale planinitiativet er videreført i nytt planinitiativ. Ved ikke å regulere kvartalet i sin helhet mister man tilgangen å tilrettelegge for et sammenhengende fortau fra Hønengata og frem til Ullerål barneskole, slik det var lagt opp til i tidligere planinitiativ.

For å kunne regulere inn mulige fortau, og frisktsoner, er det tatt med noe areal også utenfor selve kvartalet. Dette er nødvendig å ha med i planavgrensningen, både av hensyn til å regulere hensynssoner, men også reguleringsteknisk er det nødvendig å regulere hele veibredden på de arealer der det legges opp til fortau. Dette vil ikke få praktiske konsekvenser for naboeiendommene i sør, da fortau skal etableres inne på planområdet, og eksisterende formål på naboeiendommer vil derfor videreføres.

Kommunedirektøren vurderer at planområdet er tilstrekkelig stort til at det kan legges til rette for et godt bomiljø med gode uteoppholdsarealer og boforhold, til tross for at kvartalet ikke reguleres i sin helhet.

Prinsipielle avklaringer

Da Formannskapet tidligere har gjort et vedtak i saken, vil også revidert planinitiativ legges frem til politisk oppstart. Planinitiativ vil avvike *noe* fra gjeldende reguleringsplan fra 1975, men er i tråd med gjeldende, og foreslått ny kommuneplan. Avviket fra gjeldende reguleringsplan omfatter at det ikke lenger legges opp til kjørevei gjennom kvartalet, og at noe areal avsatt næring/bensinstasjon brukes til bolig. Kommunedirektøren mener dette er

en mer riktig bruk av kvartalet, noe som også understrekes ved de vedtatte, og foreslått videreførte, formålene i kommuneplanens arealdel.



Figur 3: Området i gjeldende reguleringsplan fra 1975.



Figur 4: Området i gjeldende arealdel fra 2019.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet og dagens situasjon

Planområdet ligger på nordsiden av Hønefoss og omkranses fire veier; Hønegata i øst, Dronning Ragnhilds vei i sør, Elling M. Solheims vei i vest, og Ole Vigs vei i nord. Kvartalet grenser i vest mot Hov barneskole. Kvartalet er mest gjenkjennbart ved aktøren Circle K, som opptar omtrent 1/3 av kvartalet. Utenom bensinstasjonen omfatter kvartalet fire eneboligtomter.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer; 86/312, 86/389, 86/415, 86/388, 86/756, og 86/30. Forslagsstiller er hjemmelshaver, eller har intensjonsavtale om kjøp for samtlige av eiendommene planinitiativet omfatter. Av regulerings tekniske årsaker, redegjort for ovenfor, er deler av eiendommene i sør omfattet av planavgrensningen, uten at dette utgjør noen forskjell på dagens bruk av arealene.

Tilstøtende kvartalet ligger det et knippe boligeiendommer der eiendomsgrenser stedvis, og delvis omfatter de kommunale veiene Dronning Ragnhilds vei og Ole Vigs vei. Eiendommene og dens grenser bærer preg av å være opparbeidet i eldre tid, og grensene er avsatt som «usikre» i kommunens karttjeneste. Dette innebærer at det ikke har vært gjennomført en oppmålingsforretning i nyere tid. Kommunedirektøren anbefaler derfor at forslagsstiller bestiller og gjennomfører en oppmålingsforretning i kvartalet som en del av planarbeidet. Denne anbefalingen ble også gitt og godkjent i oppstartsmøtereferatet.

Plantype og planavgrensning

Plantype er privat detaljregulering. Solheim Hageby v/Niclas Støyten er forslagsstiller. Fagkyndig på planarbeidet er Storelva Arkitekter, med fagkyndig Adeline Arnesen.

Planavgrensningen er vist på figuren under. Planavgrensning omfatter de eiendommer forslagsstiller selv er hjemmelshaver på, eller har intensjonsavtaler med grunneier. Veibredden der det er aktuelt med fortau er inkludert i planavgrensningen, det samme er nødvendig areal for å ivareta frisiktsone i Dr. Ragnhilds vei.

Planavgrensningen vist på figuren nedenfor er lagt til grunn for saksframlegget og den politiske oppstarten, og er den planavgrensningen som ligger til grunn for vedtakspunkt 1.



Figur 5: Planavgrensningen sett i forhold til dagens situasjon. Bakgrunnskart er hentet fra kommunens karttjeneste.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplanen 82 – Ullerålsområdet, vedtatt i 1975. Gjeldende reguleringsplan regulerer småhusbebyggelse i to etasjer, bensinstasjon, og kjørevei gjennom foreslått planområde. I arealdelen, vedtatt 2019, er området avsatt til boligbebyggelse og sentrumsformål. Kommunedirektøren vurderer at det innsendte planinitiativet er i tråd med gjeldende arealdel, og den utviklingen som er ønsket i sentrumsnære områder.

Planer under arbeid i området

Det er igangsatt et planarbeid for plan 509 – Kvartal Dr. Ragnhilds vei på andre siden av Hønengata. Denne planen har som formål å regulere boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse på deler av kvartalet. Arealformålene innenfor denne planen har vært gjenstand for en politisk prinsippavklaring, der Formannskapetets Strategi og plan 21.05.2024, [sak 21/24](#) vedtok at området skulle reguleres til boligformål.

Informasjon og medvirkning

Det skal gjennomføres et informasjonsmøte som del av oppstart av planarbeid. Naboer, interesseorganisasjon og berørte myndigheter varsles som del av oppstartsprosessen.

Juridiske forhold:

Når et planarbeid starter opp, skal forslagsstiller varsle berørte offentlige organer og andre interesserte. Det er gjennomført oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8. I oppstartsmøtet har kommunen gitt råd og føringer om hvordan forslagsstiller skal utarbeide planen, kreve fagutredninger og sette andre forutsetninger for planarbeidet. Detaljene om dette står i referat fra møtet. Se vedlagt oppstartsmøtereferat.

Kommunen har anledning til å stoppe et privat planinitiativ. Dette må kommunen gjøre så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 og 3.

Økonomiske forhold:

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planarbeidet utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planområdet ligger sentralt plassert på nordsiden av byen, og nær daglige funksjoner som barne- og ungdomsskole, butikker, naturområdet og idrettsanlegg.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planinitiativet legger opp til en høyere utnyttelse innenfor planområdet enn det som er tilfellet i dag. Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med føringene i lokale-, og nasjonale forventninger til god arealutvikling.
Boligbebyggelse	Ved å se på utviklingen av kvartaler samlet kan man oppnå en sammenhengende, helhetlig bebyggelse som harmonerer med bebyggelsen rundt. Kvartalet har høy eksponering både fra Hønefoss og barneskolen på Hov. Estetikk og arkitektur vil derfor være sentrale temaer i planarbeidet.
Tilrettelegging for gående og syklende	Planområdet skal regulere fortau for å sikre trafiksikker skolevei mot Ullerål barneskole. På bakgrunn av politisk vedtak om ikke å regulere annen manns grunn, vil fortauet ikke være sammenhengende.
Jordvern	Planområdet er i bruk som boligområde i dag, og omfatter ikke dyrket mark.
Næringsutvikling	Kommunedirektøren setter ikke krav om at det settes av arealer til næring innenfor planområdet, men dette avklares nærmere som del av planarbeidet.
Masseforvaltning	Det skal redegjøres for massehåndtering, og eventuelle overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.
Fritidsbebyggelse	Det legges ikke opp til fritidsbebyggelse innenfor planområdet.
Rekkefølgebestemmelser	Det vil være aktuelt med rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av offentlig samferdselsarealer, som etablering av fortau. Dette kommer i tillegg til rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av uteoppholdsarealer og andre arealer som tilhører bebyggelsen. Det vil knyttes rekkefølgebestemmelser til håndtering av overvann, vann, og avløp. Ny bebyggelse kan ikke etableres før kommunen har ferdigstilt sin plan for nytt VA-system i og rundt det aktuelle planområdet. På bakgrunn av områdets nærhet til bensinstasjon og vaskehall, må det redegjøres for mulig grunnforurensning i området.

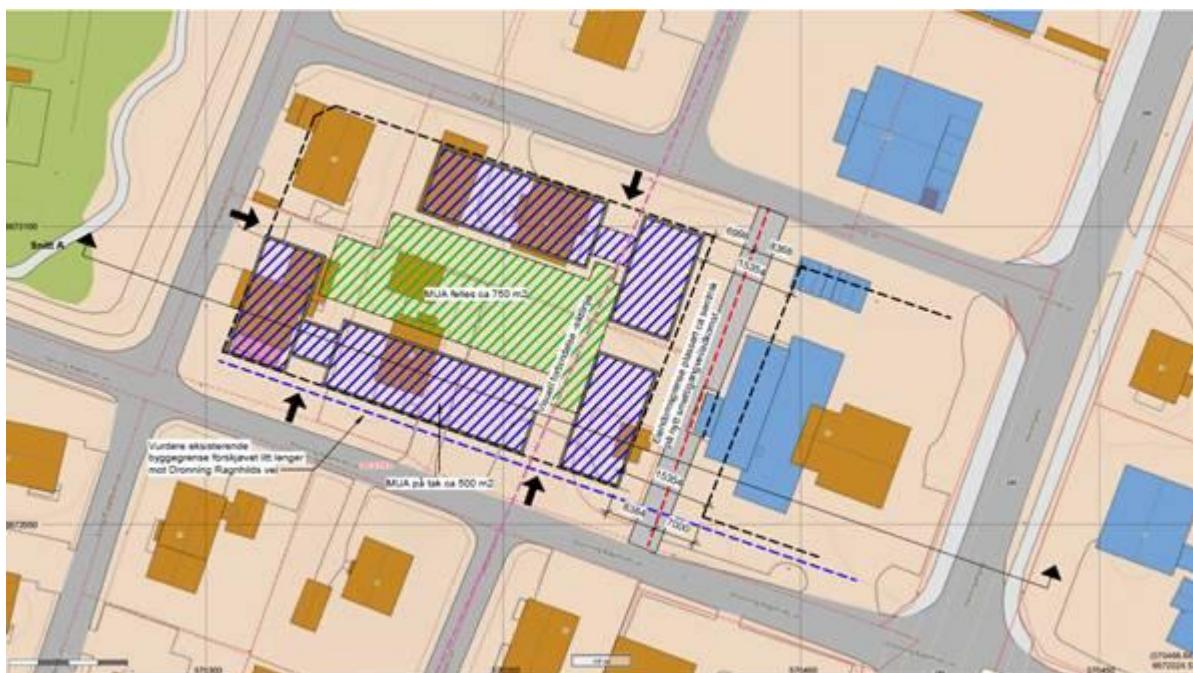
Kommunedirektørens vurdering:

Samlet vurdering

Kommunedirektøren anser det aktuelle planområdet som et attraktivt areal for fortetting, med kort avstand til daglige funksjoner som skole, matbutikk, kollektivtransport, nærturtområder, med mer.

Kommunedirektøren er positiv til at planinitiativet ønsker å etablere en kvartalsstruktur innen området, med bygg som henvender seg mot gata, og store, sammenhengende uteoppholdsarealer i midten av kvartaler. Kommunedirektøren mener det er positivt at gjennomføringsveien, som ligger inne i planen fra 1975, ikke er tenkt videreført, men kun et smett tilpasset gående og syklende.

På bakgrunn av planområdets beliggenhet ved siden av Ullerål barneskole, har kommunedirektøren foreslått at uteoppholdsarealer kan etableres med et mindre avsatt areal til lekeplass. Dette fordi man heller kan ta i bruk den møteplassen- og lekeplassen som det offentlige har etablert i forbindelse med skolen, og at uteoppholdsareal innenfor planområdet heller kan utformes til å være attraktivt for voksne og eldre.



Figur 6: Mulig plassering av bygg innenfor planområdet. Skravert med blått er mulige, nye, bygninger. Skravert med grønt er felles uteoppholdsareal. Bygninger vist med hel farge, blå eller brun, omfattes ikke av planavgrensningen og skal videreføres.

Planarbeidet må særlig hensynta trafiksikkerhet, estetikk og arkitektur, samt hensynet til overvann, vann-, og avløp.

Kommunedirektøren mener det reviderte planinitiativet er i tråd med de politiske føringene som ble gjort i vedtak 05/25, tidligere behandling om samme plan. Kommunedirektøren mener at planområdet er tilstrekkelig stort til at det kan etableres et godt boområde, med gode uteoppholdsarealer og boforhold, selv om hele kvartalet ikke utvikles helhetlig.

På bakgrunn av de momenter redegjort for ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at planarbeidet kan starte opp.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan
Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

Oppdatert planinitiativ Solheim Hageby
Revidert oppstartsmøtereferat - 520 Solheim hageby
Vedlegg 01- Skisse situasjonsplan til planinitiativ
Vedlegg 02- Eksisterende situasjon
Vedlegg 03- Epost med Grunneier av Gnr.86 Bnr.756, Telenor Towers
Vedlegg 04- Intensjon om salg av Gnr.86 Bnr.389 og Gnr.86 Bnr.415
Vedlegg 05- Intensjon om salg av Gnr.86 Bnr.30
Vedlegg 06- Tidligere saksfremlegg med vedtak etter politisk oppstart av plan