



RINGERIKE
KOMMUNE

Regulering

Berntsen Plan & Oppmåling As
Osloveien 10
3511 Hønefoss

Deres ref.:

Vår ref.:

25/30023 - 8

Dato:

09.03.2026

Trulserudveien - Kommunens beslutning om å stoppe planinitiativet

Kommunens beslutning:

1. Ringerike kommune beslutter med dette å stoppe planinitiativ for Trulserudveien innsendt 01.12.2025, etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Bakgrunn

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte ble innsendt 01.12.2025 av Berntsen Plan og oppmåling AS på vegne av Trulserudveien Utvikling AS. Planinitiativet skisserte 32 boenheter, deriblant en boligblokk, i Trulserudveien.

Etter å ha drøftet planinitiativet internt med kommunens andre enheter og sektorer informerte vi i brev 23.01.2026 om at den samlede vurderingen er at dette området bør videreutvikles med småhusbebyggelse. Videre informerte vi om at planinitiativet vil stoppes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. I tillegg informerte vi om at dere har anledning til å trekke planinitiativet og sende inn et nytt planinitiativ for en utvikling av småhusbebyggelse innenfor planområdet.

Dere ga 06.02.2026 beskjed til kommunen om at dere vil opprettholde planinitiativet.

Planinitiativet

Trulserudveien Utvikling AS ønsker å sette i gang planarbeid for 32 nye boenheter i tilknytning til eksisterende småhusområde og med atkomst fra Trulserudveien. Planinitiativet viser en blokk med fire boligetasjer pluss parkeringskjeller, og tre til fire bygg med konsentrert småhusbebyggelse.

Dere ønsker at planarbeidet skal bidra med varierte boligtyper og –størrelser for mennesker i ulike livsfaser, og felles uteoppholdsarealer hvor det blir godt tilrettelagt for sosialt fellesskap. Dere viser også til arealstrategien som ønsker sentrumsnær

fortetting, videre til at området på Haldenjordet allerede er blandet med småhus, flermannsboliger, leiligheter og blokkbebyggelse.

Planområdet ligger i en nord-/nordvestvendt skråning med inntil 30 meters høydeforskjell. Arealet flater noe ut mot nord. Blokkene er illustrert inn i skråningen. Der viser til at det vil gi større avstand til naboene, dempe fjernvirkning og gi mer areal til uteopphold mot Trulserudveien i nord.

Planstatus

Detaljregulering plan 261 Rabba – Storløkka

Planinitiativets areal er regulert til friområde og frittliggende småhusbebyggelse. Så å si hele denne reguleringsplanen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger, med utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA. Unntakene er én tomt til tremannsbolig og ett felt til 3 blokker.

Arealet er regulert til friområde. Før det kan bebygges med boliger, må det gjennom en detaljregulering fastsettes hvordan området kan utvikles.

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030

Arealet ble i gjeldende kommuneplanens arealdel i 2019 spilt inn og avsatt til nytt boligområde. For dette innspillet lå det i konsekvensutredningen til grunn en økning på 24 ÅDT til kommunalt veinett og ut på fylkesveien. Det ble videre bemerkt at det må tas hensyn til friområdet og at særlig landskapsvirkninger og grunnforhold må utredes.

Hensynet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

Arealstrategien sier blant annet at utvikling skal skje innenfra og ut, og at fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først.

Kommuneplanens arealdel – under revidering

Kommuneplanens arealdel er under revidering, og er nå i slutfasen. Planinitiativets arealer er i denne avsatt til eksisterende boligområde.

Et eventuelt planforslag i Trulserudveien vil kunne måtte forholde seg til den nye kommuneplanen.

Retningslinjer – Temakart småhusbebyggelse Hønefoss

I arbeidet med revidering av kommuneplan er det kartlagt småhusområder som er viktige å ivareta for å bevare stedsidentiteten. I disse områdene bør fortetting skje forsiktig og i tråd med strøkets karakter, slik at områdets karakter bevares og styrkes. Kommunens formingsveileder skal også legges til grunn.

Temakartet vil ved vedtak av kommuneplanens arealdel være retningsgivende for planlegging av bebyggelse. Temakartet er politisk forankret gjennom behandlinger underveis i kommuneplanrevideringen.

Juridiske forhold og prosess

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 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse.

På bakgrunn av at vi vil være negative til blokkbebyggelsen og tettheten i planinitiativet, har vi ikke invitert til oppstartsmøte. Vi viser til at kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig, for å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet.

Kommunen har et stort politisk handlingsrom ved denne vurderingen, og det skal være en lav terskel for å stoppe planinitiativ som ikke bør føre fram. Beslutningen må imidlertid være basert på et forsvarlig planpolitisk skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

Beslutningen om å stoppe planinitiativ etter plan- og bygningsloven 12-8 andre ledd er i Ringerike kommune delegert til enhetsleder arealforvaltning.

Når dere får beslutningen tilsendt vil dere ha anledning til å sende oss et svar og redegjøre for om dere er uenige i beslutningen vår.

Beslutningen vil deretter forelegges kommunestyret for endelig avgjørelse, og kommunedirektøren vil redegjøre for uenighet om vesentlig punkter (jf. § 4 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven). Saken vil behandles i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, Formannskapetets Strategi og plan og Kommunestyret. Brevet deres vil være vedlegg ved den politiske behandlingen.

Hvis kommunestyret skulle være enige i beslutningen, vil saken avsluttes. I så fall vil det måtte sendes inn et nytt revidert planinitiativ hvis det ønskes igangsatt et planarbeid.

Hvis kommunestyret skulle være uenige i administrasjonens beslutning om å stoppe planinitiativet, vil vi innkalle til oppstartsmøte for planarbeidet.

Kommunens vurdering

Det er flere hensyn som vektlegges i vår vurdering, og som har ledet til vår konklusjon om å stoppe planinitiativet. Likevel er det primære hensynet av en noe prinsipiell karakter.

Temakart småhusbebyggelse Hønefoss

Temakartet er foreslått som retningsgivende i pågående revidering av kommuneplanens arealdel. Temakartet er politisk forankret gjennom behandlinger underveis i kommuneplanrevideringen.

Planinitiativets areal er omringet av et større kartlagt område med småhuspreg. Her bør fortetting skje forsiktig og i tråd med strøkets karakter. Trulserudveien er bebygd med småhus på begge sider innover, og en boligblokk vil ikke passe inn.

Hvis områdets småhuskarakter skal bevares og styrkes, så bør ikke nybygg avvike for mye hverken i størrelse på volum/fotavtrykk eller i høyde.

Plassering av en boligblokk her vil utfordre områdets karakter i så stor grad at det vil være i strid med retningslinjen. Av den grunn er beslutningen av en noe prinsipiell karakter.

Fortrinnsvis bør området utvikles med enebolig, tomannsbolig, tremannsbolig eller eneboliger i kjede.

Arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

Gjeldende arealstrategi sier blant annet at utvikling skal skje innenfra og ut og at fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først.

Planinitiativets beliggenhet er i ytre sentrumssone. Det ligger heller ikke i et større område som bør transformeres. Arealstrategien tilsier at vi heller kanaliserer høyere utnyttelse til nærsenteret i Øvre Hønengata (sentrumsformål i kommuneplanen).

Noe av hensikten med temakartet for småhusbebyggelse er å styrke sentrum ved å kanalisere den høyeste tettheten til sentrum. Hvis vi ikke krever stedstilpasset fortetting i ytre sentrumssone, men åpner for sentrumstetthet overalt, kan det bli vanskelig å styre utviklingen i tråd med prinsippene i arealstrategien som blant annet skal gi flest mulig innbyggere gangavstand til de fleste hverdagsgjøremål.

Vi har store utbyggingsreserver for bolig i gjeldende og pågående reguleringsplaner i indre sentrumssoner og nærsentrene i Hønefoss nord og Hønefoss sør. Potensialet i sentrene for fortetting og transformasjon er stort, blant annet i Asbjørnsens gate (Hønefoss nord), Eikli, og i sentrum med Byporten, Øya, Stasjonsområdet med flere.

Sett sammen med store utbyggingsreserver for bolig og at kommunen skal sikre en utvikling innenfra og ut, vil ikke dette være et areal hvor det er viktigere med høy arealutnyttelse enn hensynet til fortetting i tråd med strøkets karakter.

Naturgitte forhold

Kommuneplanens samfunnsdel sier at «Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.»

Planinitiativets beliggenhet er en nordvendt skråning. Området har begrenset med tilgang på sol, og vanskelige og fordyrende terrengforhold for utbygging. En høy utnyttelse her vil forutsette massive inngrep i skråningen og i hvert fall noe fjernvirkning, fordi uteoppholdsarealer må plasseres på flatere terreng ned mot Trulserudveien. Utnyttelsen bør reduseres slik at det tilrettelegges for nye småhus med gode bokvaliteter og begrenset med terrenginngrep.

Bokvalitet og boligsosiale forhold

Kommunen skal bruke sin rolle som planmyndighet for å sikre tilstrekkelig og variert boligbygging og gode boligsosiale forhold.

Planinitiativets beliggenhet er på Haldenjordet, med atkomst fra Hønengata. Haldenjordet har i dagens situasjon en høy andel av boligblokker. Videre er det mange utleieleiligheter her, og i tillegg mange boliger med sekundærleiligheter som leies ut. Dette kan gi mindre stabilitet i bomiljøet. Området slår negativt ut på folkehelseprofilen, og det er et satsningsområde. Sosioøkonomiske forskjeller bør ikke forsterkes. Etter kommunens vurdering kan dette bli en konsekvens av at det bygges flere leiligheter i dette området uten at de har en attraktiv plassering med solfylte uteoppholdsarealer.

En høy fortetningsgrad på et skyggefullt område vil gi både mindre, men også skyggefulle uteoppholdsarealer. Etter kommunens vurdering er det viktigere her å ivareta strøkskarakteren enn å åpne for flere boligblokker eller flermannsboliger.

Når blokkbebyggelse plasseres midt i et småhusområde vil det også gi større innsynsproblematikk både for naboen og for blokkas egne beboere. Dette fordi blokkene er høyere, de har flere beboere, de har balkonger (også oppe i høyden), og i noen tilfeller har blokkene felles takterrasser.

Kommunen får tidvis private planinitiativer med høy utnyttelse, hvor det argumenteres med at felles uteoppholdsarealer og variasjon av boligtyper vil bidra til variasjon i beboertyper (livsfaser) og gode bomiljø. Dette høres ut som gode argumenter isolert sett, og i tråd med kommunens egne boligsosiale målsetninger. Kommunen bemerker at denne argumentasjonen må veies opp mot andre hensyn, ellers vil dette for eksempel kunne ødelegge et homogent utbygd småhusområde.

Til argumentasjonen om variasjon i boligtyper påpeker kommunen at det allerede er en stor variasjon i boligtyper på Haldenjordet, med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokker. Allerede i dag er boligutvalget slik på Haldenjordet at beboere kan bytte bolig ettersom livssituasjonen endrer seg.

Infrastruktur

Dere ønsker å bidra til at kommunens allerede eksisterende infrastruktur utnyttes. Kommunen bemerker at vi likevel ikke har behov for å bygge boligblokker i småhusområder. Vi viser til store utbyggingsreserver, også i vedtatte planer, for sentrumsområder hvor det *bør* bygges blokker.

I kommuneplan-innspillet for dette arealet ble det presentert en trafikkøkning på 24 ÅDT til kommunalt veinett og ut på fylkesveien. Tanken var altså å fortette med småhusbebyggelse, noe som hadde passet inn i dette området.

Det foreligger også andre hensyn som tilsier at tomta i Trulserudveien bør fortettes med småhus. Trafikk-kapasiteten i området er belastet. Trafikksikkerheten i området og på skoleveien er ikke optimalt ivaretatt, dette til tross for at en del veier har blitt

enveiskjørte. En slik høy utnyttelse vil skape mye trafikk. Veiene på Haldenjordet mangler til dels fortau, og kryssene mellom Trulserudveien/ Fossekallveien/ Sagaveien er utflytende. Krysset mellom Krokenveien og Hønengata er også belastet.

Det er videre mye overvannsproblematikk på Haldenjordet, det er også tette masser og begrenset infiltrasjonskapasitet. En lavere utnyttelse gjør det blant annet mulig å beholde trær som vil holde igjen mye overvann. Det er heller ikke offentlig overvannsledning her. VA-nettet trenger oppgradering, og det er kun felles avløp i området.

Samlet vurdering

Planinitiativets areal er omringet av et større kartlagt område med småhuspreg. Her bør fortetting skje forsiktig og i tråd med strøkets karakter. Plassering av en boligblokk her vil utfordre områdets karakter i så stor grad at det vil være i strid med temakart småhusbebyggelse Hønefoss.

Gjeldende arealstrategi sier blant annet at utvikling skal skje innenfra og ut og at fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Hvis vi ikke krever stedstilpasset fortetting i ytre sentrumssone, men åpner for sentrumstetthet overalt, kan det bli vanskelig å styre utviklingen i tråd med prinsippene i arealstrategien som blant annet skal gi flest mulig innbyggere gangavstand til de fleste hverdagsgjøremål.

Planinitiativet ligger i en nordvendt skråning. Området har begrenset med tilgang på sol, og vanskelige og fordyrende terrengforhold for utbygging.

Haldenjordet har i dagens situasjon en høy andel av boligblokker. Videre er det mange utleieleiligheter her. Dette kan gi mindre stabilitet i bomiljøet.

Sosioøkonomiske forskjeller bør ikke forsterkes. Det bør ikke bygges flere leiligheter i dette området uten at de har en attraktiv plassering med solfylte uteoppholdsarealer.

Kommunens samlede vurdering er at dette arealet bør fortettes forsiktig og i tråd med strøkets karakter.

Dere har fått anledning til å trekke planinitiativet og sende inn et nytt planinitiativ for en utvikling av småhusbebyggelse, men dere har gitt beskjed til kommunen om at dere vil opprettholde planinitiativet.

Kommunen har derfor besluttet å stoppe planinitiativet.

Gebyr

Kommunens prislister gir et gebyr på 42 500,- for vedtak om at planarbeidet skal stoppes.

Dette iht. gjeldende betalingsreglement. For mer informasjon om gebyrer, se www.ringerike.kommune.no/prisliste.

Faktura blir ettersendt.

Med hilsen

Tomas Martin Holtan
Enhetsleder Arealforvaltning

Nilam Ilyas
avdelingsleder

Linda Kristin Nethus
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Trulserudveien Utvikling As	Reverudåsen 31	1341	Slependen
Trulserudveien Utvikling As	Reverudåsen 31	1341	Slependen