



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANNAVN-
Fossekallveien 7
PLANID-499
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-86/543
GNR-86/467
Journalpostnr.: 21/3963 - 114
Saksbehandler: Ingrid Liseth
Dato: 26.08.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
52/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	15.09.2025
32/25	Formannskapets Strategi og plan	24.09.2025
93/25	Kommunestyret	09.10.2025

Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 - 2. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapets Strategi og plan, 24.09.2025 - 32/25

1. Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling

1. Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Aktører

Forslagsstiller: Lafton Eiendom AS

Fagkyndig: Gunnar Hallsteinsen, Sivilarkitekt MNAL

Sammendrag

Planområdet ligger i Hønefoss nord, Fossekallveien 7. Hensikten med planen er å oppføre en tremannsbolig i rekke. Planen frammes som en privat detaljregulering.

Planforslaget var på høring i perioden 09.05 - 27.06.2025. Det kom inn fire høringsuttalelser. Hovedtemaer i uttalelsene har vært overvannshåndtering, trafikksikkerhet og støy.

Planbestemmelsene om overvannshåndtering er noe endret slik at de sikrer mest mulig åpne, naturbaserte løsninger i planområdet.

Anbefalingen fra ROS-analysen om å føre opp støyskjerm langs Fossekallveien er ikke videreført i planforslaget. Det er snakk om en begrenset overskridelse (3 dB) av grenseverdiene for støy. Det er i stedet lagt vekt på andre kvaliteter ved boområdet. Det er lagt inn bestemmelser om soverom på stille side av bygningen og lokal støyskjerming ved soverom i støyutsatt fasade.

Vedrørende trafikkulykker anbefaler ROS-analysen å bygge fortau i forlengelsen av eksisterende fortau langs nordsiden av Fossekallveien. På bakgrunn av det politiske vedtaket i formannskapet strategi og plan, sak 13/25, om ikke å regulere annenmanns grunn, er områder som var foreslått regulert til fortau langs nordsiden av Fossekallveien fjernet etter 1. gangsbehandling av planforslaget.

Det er et eksisterende fortau på sørsiden av Fossekallveien i dag. Det er tatt inn et rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at det skal etableres et sikkert krysningspunkt fra nordsiden av Fossekallveien til eksisterende fortau på sørsiden av veien.

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av Fossekallveien 7. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av varierte boligområder med ulike beboere og mulig økt skatteinngang. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas.

Kommunestyret 09.10.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS - 93/25 Vedtak:

1. Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapets Strategi og plan 24.09.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret

FS2 - 32/25 Vedtak:

1. Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.09.2025**Behandling:**

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA - 52/25 Vedtak:

1. Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn

Det er redegjort for bakgrunnen i saksframlegget til 1. gangsbehandling, se vedlegg. Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge en tremannsbolig i rekke.



Perspektivtegninger fra sør-vest (arkitekt Einar Martin Lundstad)

Endringene som er gjort i planen etter 1. gangsbehandling er beskrevet under.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.04.2025 og formannskapets Strategi og plan 23.04.2025. Formannskapets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, sak 13/25, se vedlegg.

Beskrivelse av saken

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Oversiktskart med planavgrensning
- Geoteknisk rapport
- Støyrapport
- Vurdering av høringsuttalelser, med kommentarer
- Uttalelse, Statsforvalteren i Buskerud
- Uttalelse, Buskerud fylkeskommune
- Uttalelse, NVE
- Uttalelse, Barnerepresentanten
- Saksframlegg til 1. gangsbehandling, med protokoll
- Plankartet ved 1. gangsbehandling
- Planbestemmelsene ved 1. gangsbehandling

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen og i saksframlegget til 1. gangsbehandling, se vedlegg.

Endringer etter 1.gangsbehandling

Den viktigste endringen etter 1. gangsbehandling er at

- Planområdet er innskrenket så det ikke omfatter regulering av annen manns grunn til fortau
- Planbestemmelsene om overvannshåndtering er noe endret slik at de sikrer mest mulig åpne, naturbaserte løsninger i planområdet.
- Det er lagt inn bestemmelser om at minimum to soverom pr. boenhet skal legges på stille side av bygningen og at soverom i støyutsatt fasade skal ha lokal støyskjerming.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 09.05.- 27.06.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn fire uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegget "Vurdering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn". Hovedtemaer i uttalelsene har vært overvannshåndtering, trafiksikkerhet og støy.

Planforslaget er videre sendt til uttalelse til barnerepresentanten for egen uttalelse ut fra hensynet til barn og unge i plansaker. Uttalelsen legger vekt på at det må etableres en sikker kryssing av Fossekallveien fra planområdet til eksisterende fortau på sørsiden av veien. Det pekes også på mulige tiltak for å forebygge kriminalitet i området.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i den eldre reguleringsplanen nr. 198 Kroken Busterud, vedtatt 22.02.1990, se planbeskrivelse side 3. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til boligformål.

Eiendomsforhold

Alle eiendommer i planområdet er enten eid av forslagstiller eller Ringerike kommune. Planforslaget regulerer ikke annenmanns grunn.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planforslaget er i tråd med arealstrategien. • Det legger ikke opp til å bygge ut naturområder og dyrka mark • Det legger til rette for en aktiv hverdag der man kan gå eller sykle for å komme til sentrumsfunksjoner i byen • Det bygger opp under eksisterende kollektivtilbud • Det bidrar til å styrke et levende lokalsamfunn i Hønefoss nord

	• Det bidrar til en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planforslaget er i tråd med arealstrategien. • Det bygger opp under målsetningen om at fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først, samt at allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder. Planforslaget gjelder fortetting i et eksisterende boligområde i Hønefoss nord. • Det bygger opp under målsetningen om at fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.
Boligbebyggelse	Planforslaget er i tråd med arealstrategien. • Det ligger innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss • Det tilbyr en boligtype (tremannsbolig) som gir tilfører variasjon i boligtype og boform i lokalområdet
Tilrettelegging for gående og syklende	Planforslaget er i tråd med arealstrategien. • Det legger til rette for gående ved etablering av sikkert krysningspunkt av Fossekallveien fra planområdet til eksisterende fortau på sørsiden av veien. Planen Regulerer også areal til fortau på nordsiden av veien.
Jordvern	Ikke relevant
Næringsutvikling	Ikke relevant
Masseforvaltning	Planforslaget er i tråd med arealstrategien. • Det stiller krav til forsvarlig massehåndtering av overskuddsmasser gjennom planbestemmelsene
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget er i tråd med arealstrategien. • Det sikres etablering av teknisk infrastruktur gjennom rekkefølgebestemmelser

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til bolig. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.



Utsnitt av kommuneplankartet som viser at planområdet er avsatt til bolig

Juridiske forhold

Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement. Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen store kostnader for Ringerike kommune. Sosiale tjenester kan eventuelt være aktuelt. Utbyggingen vil sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelser til planforslaget

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegget "Vurdering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn".

Naturmangfold og grøntstruktur

Planområdet er opparbeidet og inneholder ikke areal i naturtilstand. Det er gjort søk i Naturbase og det er ikke gjort funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Planområdet inneholder heller ikke grøntstruktur.

Kommunedirektøren vurderer at de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er oppfylt.

Byggeplanene

Området har fra før en blanding av eneboliger og blokkbebyggelse, med hovedvekt på

eneboliger. Tremannsboliger finnes ikke i området fra tidligere. Valg av denne boligtypen tilfører variasjon i boligtyper i området.

Barn og unge - lekeplass

Lekeplass blir en del av uteoppholdsarealet for boligen, vist som uteoppholdsareal i plankartet, med tilknyttede bestemmelse om etablering av lekeapparater. Det er også lagt inn bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligen.

Trafikkforhold

- Adkomst: Boligen får adkomst direkte via den kommunale veien Fossekallveien.
- Gående og syklende: Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidning av sikkert krysningspunkt fra nordsiden av Fossekallveien til eksisterende fortau på sørsiden av veien. I oppstartsmøtet var det også gitt et krav om forlengelse av eksisterende fortau langs nordsiden av Fossekallveien. Det kravet har kommunedirektøren frafalt senere i prosessen, da det er gjort en ny vurdering av trafikksikkerheten. Det er vurdert at for denne samleveien med denne fartsgrensen (30 km/t) er det tilstrekkelig med fortau langs den ene siden av veien og et sikkert krysningspunkt over til dette.
- Trafikkulykker i forbindelse med anleggstrafikk er ivarettatt av krav i planbestemmelsene om at det skal foreligge anleggsplan for byggeplassen.

Områdestabilitet

Områdestabiliteten er avklart. Planområdet ligger hverken i et løсне- eller utløpsområde for kvikkleireskred, jf. Geoteknisk notat fra Geo Konsept AS, datert 21.09.2023, se vedlegg.

Støy

Mjøspplan AS har utarbeidet en støyrapport for planområdet, datert 31.10.2022, se vedlegg. Denne viser at lekeareal, uteoppholdsarealer og bygningsfasaden som vender sørover (mot Fossekallveien) vil bli liggende i gul støysone, med støynivåer opp til 58 dB. Dette er høyere enn anbefalt grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB) i støyretningslinje T-1442 (2021). Det er behov for tiltak dersom man skal oppnå støyverdier som ligger innenfor anbefalt nivå.

I Miljødirektoratets «Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen» fremgår det at skjerming langs gater kan gi redusert innsyn, skygge og skjul som er uheldig med tanke på kriminalitetsforebyggende arbeid.

I denne saken mener kommunedirektøren at kriminalitetsforebygging og stedsutvikling med hensyn til variasjon i gata og solforholdene mot sør, vil bli dårligere med en støyskjerm, veier tyngre enn det å være helt i tråd med de anbefalte grenseverdiene. Det legges blant annet til grunn at gul støysone er en vurderingssone, og det er av betydning om støynivåene er i øvre eller nedre del av sonen. Her er det snakk om en overskridelse på 3 dB, noe kommunedirektøren anser som en beskjeden overskridelse. Anbefalingen i støyrapporten om å føre opp støyskjerm langs Fossekallveien er ikke videreført i planen.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av Fossekallveien 7 med en tremannsbolig i rekke. Dette vil kunne gi sentrumsnære boliger. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av varierte boligområder med ulike beboere og mulig økt skatteinngang.

Det foreligger interesseløst motsetning mellom hensyn til støyskjerming og ønsket om gode solforhold, levende bomiljøer og kriminalitetsforebygging. I denne saken er det lagt vekt på andre hensyn enn støyskjerming. Konsekvensen av dette vil noe forhøyede støyverdier i deler av planområdet.

På bakgrunn av det politiske vedtaket i formannskapet strategi og plan, sak 13/25, om ikke å regulere annenmanns grunn, er områder som var foreslått regulert til fortau langs nordsiden av Fossekallveien fjernet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Rune Hallingstad
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan
Saksbehandler: Ingrid Liseth

Vedlegg:

Planbestemmelser 2. gangsbehandling
Oversiktskart med planavgrensning
Vurdering av høringsuttalelser, med kommentarer
Uttalelse Statsforvalteren 26.06.2025
Uttalelse Buskerud fylkeskommune 27.06.2025
Uttalelse NVE 27.06.2025
Uttalelse fra Barnerepresentanten 23.06.2025
Geoteknisk notat, 22.09.2023 (1)
Støyrapport, Fossekallveien 7, 31.10.2022 (1)
Saksfremlegg med protokoll, 1. gangsbehandling
Plankartet ved 1. gangsbehandling
Planbestemmelsene ved 1. gangsbehandling
Planbeskrivelse 2. gangsbehandling
Plankart 2. gangsbehandling