



Ringerike kommune

Kommuneplan 1999 - 2011

- langsiktig del og arealdelen

*Vedtatt i Ringerike kommunestyre
den 24. juni 1999, med tillegg i kommunestyret
den 27.01.00.*

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	1
1.1. BAKGRUNN	1
1.2. FORMÅL	2
1.3. FRAMDRIFT	2
2. BAKGRUNN	3
3. VISJON	4
4. SATSINGSOMRÅDENE	5
4.1. HELSE, PLEIE OG OMSORG	6
4.2. OPPVEKST.....	8
4.3. NÆRINGS LIV OG ARBEIDSP LASSER	9
4.4. HØNEFOSS	12
4.5. MILJØVERN	14
4.6. KOMMUNALE ANLEGG OG EIENDOMMER	15
4.7. ORGANISASJONSUTVIKLING	17
5. ANDRE TEMAOMRÅDER	20
6. BEFOLKNINGSUTVIKLING	22
6.1. FORHOLD TIL GJELDENE KOMMUNEPLAN.....	22
6.2. MULIGE ALTERNATIVER FOR BEFOLKNINGSUTVIKLING	22
7. AREALDELEN	26
7.1. BAKGRUNN FOR ARBEIDET MED AREALDELEN.....	26
7.2. FORHOLDET TIL ØVRIG OVERORDNET PLANARBEID I KOMMUNEN.....	29
7.3. HOVEDTREKK I UTBYGGINGSMØNSTERET	31
7.4. BOLIGUTBYGGING I HØNEFOSS-OMRÅDET	33
7.5. HØNEFOSS BY	40
7.6. HERADSBYGDA	46
7.7. HAUGSBYGD	46
7.8. NES I ÅDAL	47
7.9. HALLINGBY.....	48
7.10. SOKNA	49
7.11. ASK	52
7.12. TYRISTRAND	54
7.13. NAKKERUD	56
7.14. SPREDT UTBYGGING.....	58
7.15. VANN OG VASSDRAG.....	60
7.16. MARKA	61
7.17. ØVRIG AREALBRUK UTENFOR SONEPLANENE.....	62
KOMMUNEPLANBESTEMMELSER.....	63

Gjeldende kommuneplan for Ringerike ble vedtatt i kommunestyret 24.06.99, etter en åpen planprosess med avholdte bygde- og bymøter våren 1998 og tilsvarende møterunde i den offentlige høringsperioden våren 1999. Det forelå på det tidspunkt innsigelser til planen, men disse ble løst ved mekling, og endringene som følge av meklingen ble vedtatt i kommunestyret den 27.01.00.

I det foreliggende dokumentet er det redegjort for innholdet i kommuneplanen, med de endringer som kommunestyret gjorde i sine vedtak den 24.06.99 og 27.01.00. For arealdelen er planbeskrivelsen beholdt slik den var i høringsutkastet, altså med rådmannens beskrivelse av planforslaget slik det ble lagt ut til høring. Der kommunestyret vedtok endringer i forhold til høringsutkastet er dette beskrevet under det enkelte punkt, med tekst satt i rammer, og med kursiv skrift.

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Gjeldende kommuneplan for Ringerike er under revisjon, i henhold til vedtak i kommunestyret av 29.06.95. Kommuneplanarbeidet er en lovpålagt oppgave etter plan- og bygningsloven.

Dette dokumentet inneholder Forslag til revidert kommuneplan 1999-2011 langsiktig del

Kommunestyret utpekte satsingsområder i forbindelse med Strategisk plan-arbeidet og i "grovskisse" for revisjon av kommuneplanen. Grovskissen ble lagt fram for kommunestyret den 11.03.96, og drøftet i formannskapet den 12.03.96.

Temautredninger innenfor satsingsområdene ble utarbeidet på bakgrunn av arbeidsmaler for de ulike temagruppene som ble skissert i en "arbeidsbok" for revisjonsarbeidet dat. 26.04.96.

Formannskapet vedtok i møte 19.01.98 overordnede mål for kommuneplanen. I formannskapets møte 27.02.98 ble det vedtatt at innholdet i Melding datert 27.02.98 skulle bearbeides av et engere utvalg fram mot bygdemøter som skulle åpne for dialog med innbyggerne. Bygdemøter ble avholdt på 7 forskjellige steder i kommunen i løpet av april og mai 1998, samtidig ble det avviklet et eget møte i samarbeid med Ringerike Næringsforum 17.06.98

Sluttrapport fra bygdemøtene ble behandlet i formannskapet 17.08.99. Kommuneplanarbeidet er en lovpålagt oppgave etter plan- og bygningsloven.

1.2. Formål

Kommunen er gjennom plan- og bygningsloven gitt hovedansvaret for en bred sektorovergripende planlegging, som skal samordne såvel kommunens egen virksomhet som statens og fylkeskommunens virksomhet innenfor kommunens grenser.

Kommunen er gitt stor frihet til å tilrettelegge planleggingen i retning, omfang og detaljering ut fra lokale forhold.

Kommunen skal utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, den økonomiske, den sosiale og den kulturelle virksomheten i kommunen.

Hensikten med revisjon av kommuneplanen er å sikre kommunen et tjenelig styringsredskap med en planhorisont på 12 år.

1.3. Framdrift

Revidert kommuneplan legges frem for kommuneplanutvalget/formannskapet som et forslag som skal drøftes i møtet 1. februar, før eventuell utlegging til offentlig ettersyn.

I perioden med offentlig ettersyn legges det igjen opp til en serie bygdemøter, for å orientere om formannskapetets vedtak og aktivt innlede til høringsperioden for revidert kommuneplan.

Etter at planen har ligget ute til offentlig ettersyn, skal alle innspill gjennomgås og vurderes med tanke på eventuelle endringer i høringsutkastet.

Noen parter har innsigelsesrett til kommuneplanens arealdel, og dersom dette mottas vil eventuelle endringer antakelig medføre ny periode med offentlig ettersyn. Kommunen kan velge ikke å ta hensyn til eventuell innsigelse, men det medfører at kommunestyret ikke kan egengodkjenne planen.

KOMMUNEPLAN 1999-2011

LANGSIKTIG DEL

2. Bakgrunn

Kommuneplanens langsiktige del viser retningsvalget for utviklingen av Ringerikssamfunnet og for kommunens egen virksomhet inn i det nye århundrede.

Langsiktig del angir mål som kommunen vil strekke seg mot, ikke konkrete forslag til tiltak.

Tiltak og normer fastlegges gjennom den 5-årige økonomiplanen som rulleres årlig, og konkretiseres og spesifiseres gjennom årsbudsjettet og virksomhetsplanene.

Ringerike kommune har i en periode hatt Strategisk plan, STP, som retningsgivende planverktøy for satingssområder innenfor tjenesteområdene. Kommuneplanen ivaretar og viderefører dette planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel, som tilhører den langsiktige delen, viser den planlagte fysiske utviklingen av kommunen i samme periode. Arealdelen gis juridisk bindende virkning etter at den er vedtatt.

3. VISJON

RINGERIKE - et bedre sted å være!

OVERORDNEDE MÅL

I samspill med innbyggerne skal kommunen bidra til at det utvikles gode lokalsamfunn i alle deler av Ringerike.

Kommunen skal ivareta befolkningens behov for kommunal service og kommunale tjenester.

Kommunale ytelser skal ha riktig kvalitet til konkurransedyktig pris.

Ringerikes unike naturressurser skal forvaltes på en måte som sikrer bærekraftig utvikling.

Miljø og naturens mangfold skal sikres for fremtidige generasjoner.

Hønefoss skal videreutvikles som regionhovedstad.

Byen skal ha gode bomiljø, og en aktiv kultur-, service- og handelsvirksomhet.

Kommunen skal bidra til at Ringerike med regionhovedstaden Hønefoss har et positivt omdømme.

I aktivt samarbeid med næringslivet skal kommunen tilrettelegge for et allsidig og konkurransedyktig næringsliv.

4. SATSINGSOMRÅDENE

Følgende satsingsområder er valgt ut spesielt for denne kommuneplanperioden:

Helse, pleie og omsorg

Oppvekst

Næringsliv og arbeidsplasser

Hønefoss

Miljøvern

Kommunale anlegg og eiendommer

Organisasjonsutvikling

Hvert satsingsområdet er inndelt i

- mål for området
- kort beskrivelse av området
- hva kjennetegner temaet
- hvilke forutsetninger ligger til grunn
- hvilke utfordringer kan sees framover i planperioden.

4.1. HELSE, PLEIE OG OMSORG

MÅL: Kommunen skal bidra til trivsel og trygghet for alle befolkningsgrupper.

Brukerne av kommunale tjenester skal oppleve trygghet og ha tillit til Ringerike kommune som tjenesteyter.

Trygghet og tillit skal sikres gjennom brukerkontrakter.

Tjenestene skal være tilpasset den enkeltes behov.

Det skal være et godt og effektivt samarbeid mellom alle ledd i hjelpeapparatet.

Forebyggende arbeid skal prioriteres.

Beskrivelse

Med **helse** menes: En **tilstand** av fullkomment fysisk, psykisk og sosialt velvære, ikke bare fravær av sykdom (*WHO 1977*).

Med **Helse-, sosial-, og omsorgstjenester** menes: De kommunale **oppgaver og tjenester** som hjemles i Kommunehelsetjenesteloven og Sosialtjenesteloven.

Med **forebyggende helsearbeid** menes: Målrettet og planmessig arbeid for å fremme helse og forebygge sykdom. Innsatsen kan være miljørettet, grupperett eller individrettet.

Med **kurativt helsearbeid** menes: Diagnose og behandling av etablert eller truende sykdom eller skade.

Med **medisinsk rehabilitering** menes: Helsetjenestens planmessige arbeid for at den som er funksjonshemmet på grunn av sykdom, skade eller lyte skal gjenvinne, bevare eller utvikle funksjonsevnen og/eller mestringsevnen med sikte på en størst mulig grad av selvstendighet og livskvalitet på egne premisser.

Med **pleie og omsorg** menes: Offentlig organiserte og finansierte tjenester som finnes for eldre og funksjonshemmede, for eksempel hjemmehjelp, hjemmesykepleie, sykehjem (*NOU 1992:1*).

Kjennetegn

Nasjonalt og lokalt registreres en del parametre på helsetilstand og forbruk av pleietjenester.

En god helsetilstand i kommunen kjennetegnes blant annet av gunstige tall i forhold til andre kommuner og andre land. Dette gjelder i særlig grad de 38 delmål som er satt opp i "*Helse for alle i Norge?*" (*Helsedirektoratet, 1987*).

Også brukerundersøkelser og levekårsundersøkelser gir verdifull viten om folkehelsen.

En god pleie- og omsorgstjeneste kjennetegnes ved et helhetlig tilbud til den enkelte bruker, ofte satt sammen av tjenester og tilbud fra ulike instanser og personer.

Videre kjennetegnes gode helse- og pleietjenester av velfungerende kvalitetssikringssystemer.

Forutsetninger

Hensynet til innbyggernes helse integreres i virksomheten i alle kommunens tjenesteområder. Det legges stor vekt på tverrfaglig samarbeid.

Kommunen bevilger tilstrekkelige ressurser til å ivareta de lovpålagte oppgaver i henhold til Kommunehelsetjenesteloven. I særdeleshet gjelder dette helsefremmende og sykdomsforebyggende oppgaver, og Helsetjenestens tilsyn/kontroll med andre deler av kommunens virksomhet.

Det skapes et differensiert og behovsstyrt omsorgstilbud med vekt på hjemmebaserte tjenester, slik at behovet for institusjonsplasser reduseres.

Eldre og funksjonshemmedes behov for hensiktsmessig bolig/boform ses i sammenheng med arealplanlegging og boligpolitikk forøvrig.

Det utarbeides en plan for bruken av kommunens sykehjem før videre utbygging. Den må omfatte medisinskfaglige, pleiefaglige og administrative forhold.

Utfordringer

Regjering og Storting har utpekt fire hovedinnsatsområder i folkehelsepolitikken (*Folkehelse rapporten, Gudmund Hernes, april 1996*):

- 1 Belastningslidelser.
- 2 Psykiske lidelser og psykososiale problemer.
- 3 Ulykker og skader.
- 4 Astma, allergi og inneklimesykdommer.

Det er iverksatt statlige handlingsplaner for hvert av disse områdene. Disse er preget av to viktige strategiske kjennetegn: Fokus på lokalsamfunn og satsing på tvers av fag og sektorer.

Sentrale myndigheter legger også vekt på **trygghet, verdighet og omsorg** for personer som er avhengige av pleie- og omsorgstjenester (*NOU 1992:1*). Det legges opp til et viktig skille med utgangspunkt i individets livsløp: Ens hjem er ens eget ansvar, mens omsorgsbehovet (som er det offentliges ansvar) vurderes uavhengig av dette.

4.2. OPPVEKST

MÅL: Kommunen skal bidra til at Ringerikes barn og unge får en trygg og god oppvekst.

Barna skal gjøres i stand til å ta vare på seg selv, til å ta ansvar og føle omsorg for andre.

Kommunen skal i samspill med barna selv og deres foresatte sørge for at de tilegner seg kunnskaper og ferdigheter som sikrer hver enkelt en positiv identitet.

Beskrivelse

Med et godt oppvekstmiljø menes et miljø som er tilrettelagt for best mulig dekning av barn og unges grunnleggende behov, dvs. fysiologiske, trygghets-, sosiale og egenverdsbehov.

Kjennetegn

En rekke vilkår påvirker oppvekstmiljøet. Familien, venner og det sosiale nettverket omkring, barnehager, skoler, fritidsmuligheter og -aktiviteter, det fysiske og kjemiske miljøet ute og inne. Oppvekstmiljøet er summen av de elementer som påvirker barn og unge.

Forutsetninger

Foreldrene har hovedansvaret for barns oppvekst.
Familien er barns første og viktigste utviklingsarena.

Utfordringer

Utvikle gode **helhetlige** tiltak for barn og familier som trenger spesiell hjelp og støtte fra det offentlige for en periode eller over lengre tid. Tverrfaglig samarbeid for tidlig intervensjon.

Innføring av ny rammeplan i barnehagene og å utvikle barnehager i samsvar med barns og foreldres behov, mot full barnehagedekning i år 2000.

Innføring av 10-årig grunnskole, og utvikling av skoletilbudet i tråd med ny læreplan.

Legge tilrette for barn og unges medvirkning på egne premisser.

Utvikle samordnede og langsiktige forebyggende tiltak blandt ungdom.
Samordne tiltak for bekjempelse av vold/ekstremisme.

Helse og miljøtiltak med tanke på forebygging av ulykker og forbedring av inneklima.

Forbedre helsetilbud: Helsestasjon for barn og unge, Skolehelsetjenesten.

Skoleutbygging/trygg skolevei. Økt tilgjengelighet for funksjonshemmede.

4.3. NÆRINGS LIV OG ARBEIDSPLASSER

MÅL: Kommunen skal bidra til at Ringerikes næringsliv gis god utviklingsmuligheter.

Kommunen skal tilrettelegge for etablering av ny virksomhet.

I samspill med utdanninginstitusjoner og arbeidsliv skal kommunen bidra til kompetanseoppbygging i Ringerikssamfunnet.

Kommunen skal bidra til at alle som ønsker det, kan få lønnet arbeid.

Beskrivelse

ARBEID

Begrepet arbeid deles i **lønnet** og i **ikke lønnet** arbeid.

Lønnet arbeid: All oppgaveløsning og verdiskaping under kontraktmessige forhold med penger som motytelse.

Ulønnet arbeid: Omfatter en rekke aktiviteter som ikke gir økonomiske inntekter, men som allikevel er samfunnsmessig nødvendige. Disse aktivitetene kan være, politisk virksomhet, ulike kulturelle aktiviteter, omsorgsarbeid, lag og foreningsarbeid m.m.

SYSSELSETTING

Begrepet anvendes om virksomhet og verdiskaping som kan bidra til at folk kan få eller beholde ordinært lønnet arbeid.

Primærmålsetting har m.a.o. en sosialpolitisk vinkling: sørge for at flest mulig av kommunens innbyggere får delta i samfunnets verdiskaping gjennom lønnsarbeid. Et variert arbeidsplass-tilbud kommer både næringsliv og hushold til gode. Dette skjer primært gjennom tilrettelegging for og stimulering til næringsutvikling tilpasset kommunens forutsetninger.

LANDBRUK

"Kommunen består av ca. 1 265 000 da brutto skogsareal, hvorav 1 075 000 da er produktiv skog. Ved siste landbrukstelling var det 1 350 skogeiendommer i Ringerike. Gjennomsnittlig uttak totalt fra Ringerikes skoger er for tiden ca. 225 000 m³ .

Sees skogbruk og treforedling under ett, er det ingen kommune i landet som kan måle seg med Ringerike. Samlet verdi av produktene fra skog, sagbruk og treforedling er ca. 2 milliarder kroner.

Kommunens totale jordbruksareal er ca. 80 000 da, hvorav 65 000 da nyttes til korn og oljevekster, 1 500 da til potet, 500 da til frukt, bær og grønnsaker og 13 000 da til gras og andre vekster. Det var ved siste landbrukstelling 1090 eiendommer i kommunen med mer enn 5 daa jordbruksareal i drift, hvorav 250 med mer enn 100 daa."

Kilde: Landbrukskontoret i Ringerike.

Ringerike kommune er rik på utmarksressurser med mye vilt og fiskerike vann og vassdrag. Den er landets største elgkommune. Utnyttelsen av utmarksressursene bør trappes opp i nært samarbeid med grunneierne. Dette kan skape grunnlag for arbeidsplasser basert på det stedlige ressursgrunnlaget. Kultur- og naturbasert turisme må utvikles i tilknytning til attraktive steder.

SAND OG GRUSFOREKOMSTER

Ringerike har landets største sand og grusforekomster. Disse finnes i hovedsak på Eggemoen, Kilemoen og Hensmoen.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse

FORSVARETS VIRKSOMHET

Kommunen er sammen med nabokommunen Hole et betydelig utdannessenter for Forsvaret. Den kompetanse som Forsvaret, over lang tid, har bygget opp omkring Hærens Ingeniørhøgskole på Hvalsmoen og annen militær virksomhet, har stor betydning for Ringerikssamfunnet.

ARBEIDSMARKEDET

Eksempel på utviklingen av helt arbeidsledige i Ringerike:

	1993	1994	1995	1996
Helt arbeidsledige :	686	604	461	363

Kilde: Arbeidskontoret i Hønefoss

Kjennetegn

Antall sysselsatte i Ringerike i 1996 etter næringer:

	<u>Antall</u>	<u>Prosentandel</u>
Jordbruk	145	1,2
Skogbruk	194	1,6
Næringsmiddel	169	1,4
Tekstil	121	1,0
Trevare	370	3,0
Treforedling	1288	10,7
Gafisk	99	0,8
Kjemisk	55	0,5
Mineralsk	240	2,0
Verksted	589	4,9
Elfors.	136	1,4
Bygg- og anlegg	527	4,4
Varehandel	1647	13,7
Hotell og restaurant	429	3,6
Transport, innenriks	507	4,2
Post og telekom.	207	1,7
Forretn.m.tj.	985	8,2
Priv., kom. og statl.tj.	4024	33,5
Uspes.	294	2,5

Kilde: Næringsanalyse for Hole, Jevnaker og Ringerike nov. 1997

REISER MELLOM BOSTEDS- OG ARBEIDSSTED

I 1990 var det totalt 11116 sysselsatte i Ringerike, hvorav 8359 bodde og arbeidet innenfor Ringerike kommunes grenser.

1921 pendlet til kommunen for å arbeide, mens 2757 reiste ut fra kommunen for å arbeide.

Pendling til Ringerike (fra et utvalg kommuner og andre fylker):

Totalt	Hole	Modum	Krødsherad	Øvre Eiker	Utenfor fylket
1921	518	161	91	40	980

Pendling fra Ringerike (til et utvalg kommuner og andre fylker):

Totalt	Hole	Drammen	Krødsherad	Modum	Utenfor fylket
2757	276	49	51	40	2253

Kilde: Buskerud Fylkeskommune/plan- og næringskontoret 1995

Forutsetninger

Følgende forutsetninger ligger til grunn:

- * Befolkningsutviklingen i Ringerike samsvarer med tallene for framskrivning fra SSB-M1. En balansert befolkningssammensetning er viktig for å sikre et likeverdig sysselsettings- og velferdstilbud.
- * Den økonomiske utvikling i Ringerike samfunnet er bedret.
- * Arbeidssituasjonen på Ringerike viser en positiv utvikling.
- * Ringeriksbanen vil tidligst bli en realitet rundt 2006
- * Nytt fengsel på Tyrstrand ble ferdigstillet høsten 1996

Utfordringer

Veksten i antall yrkesaktive i planperioden representerer den største utfordringen.

Utfordringen i aldersgruppen 19-67 år består i å tilrettelegge for flere arbeidsplasser.

Det bør satses i sterkere grad på nyetableringer og utvidelser av allerede etablert virksomhet slik at vi ikke skal oppleve en økt fraflytting og pendling fra Ringerike i kommende 12 årsperiode.

I tillegg vil økningen i antall eldre over 80 år føre til en økt etterspørsel etter omsorgstjenester og arbeidskraft med helse- og sosialfaglig utdanning. Dette er yrkesgrupper som vi allerede har problemer med å skaffe i tilstrekkelig grad.

For næringslivet kan konkurranseutsetting av kommunale tjenester være interessant ved at bedrifter får et større marked.

For enkelte tjenester vil man kunne få betydelige synergi- og stordriftsfordeler ved et samarbeid mellom kommune og næringsliv.

Ved mangel på arbeidskraft og kompetanse vil kommunen bli rammet minst like hardt som næringslivet, det blir en viktig utfordring for kommunen.

4.4. HØNEFOSS

MÅL: Kommunen skal bidra til økt bosetting i Hønefoss.

Hønefoss skal være et attraktivt bosted for alle aldersgrupper.

Kommunen skal bidra til at Hønefoss blir styrket som handels-, service- og kulturby.

Elvene og fossen skal være positive elementer i utviklingen av miljøbyen Hønefoss.

Beskrivelse

Med by- og kulturmiljøet mener vi befolkningens fysiske og mellommenneskelige vilkår.

Kjennetegn

Kjennetegn for et godt by- og kulturmiljø er

- at det bidrar til å dra nytte av menneskelige og fysiske ressurser innenfor de rammene fellesskapet setter
- at det gir mulighet for dekning av det enkelte menneskets grunnleggende behov
- at det er et varierte tilbud innen handel, service og rekreasjon tilpasset innbyggernes behov og opplandets befolkningsgrunnlag

Forutsetninger

Forutsetningen for et godt by- og kulturmiljø er

- at mennesket settes i sentrum
- å verdsette og utvikle barn og unges muligheter gjennom å gi dem frihet under ansvar
- å dra nytte av eldres erfaring og arbeidskapasitet til fellesskapets beste
- en arealbruk som skaper minst mulig intern personbiltrafikk og et transportsystem (tog, buss, taxi, privatbil, sykkel, gående) som gir god tilgjengelighet til bysentrum med minst mulig miljøbelastninger, støy, personskader, støy, arealforbruk.
- kunnskap og virkemidler for vektlegging av god utforming av det offentlige rom (bygninger, gater, veier, plasser, parker, restarealer.....)

- en avklart ansvarsdeling mellom aktørene som er enkeltpersoner, foreninger, næringsdrivende, grunneiere, Ringerike Næringsforum, kommunene, fylke og stat.
- vilje og evne til å etablere arenaer og gode holdninger til samhandling mellom aktørene, til å skape godt samsvar mellom forventninger til tiltak og mulighetene for å gjennomføre dem.
- at Ringerike kommune har en hensiktsmessig organisering for å ivareta sin rolle som den mest sentrale aktøren i by- og kulturutviklingen.
- at infrastrukturen (skoler, barnehager, kulturanlegg, vei, vann og avløp) utbygges i takt med boligutbyggingen.

Utfordringer

Formulere felles mål for videreutvikling av by- og kulturmiljøet. Bli enige om hvilke tiltak som kan gjennomføres på kort, mellomlang og lang sikt.

Fordele oppgaver mellom aktørene og videreutvikle en dugnadsånd.

For Ringerike kommune som planmyndighet, å balansere mellom langsiktig planlegging og spontanitet - og mellom fellesskapets interesser og enkeltmenneskets interesser.

For Ringerike kommune som grunneier, å utforme en politikk for forvaltning av sine eiendommer i balansen mellom bedriftsøkonomiske kriterier og fellesskapets interesser.

For innbyggerne å ta ansvar for sine omgivelser - utover det som samfunnet kan pålegge.

Skape forståelse for betydningen av profesjonell kunst og kultur.

4.5. MILJØVERN

MÅL: Ringerikes natur- og miljøressurser skal forvaltes på en måte som sikrer innbyggernes sunnhet og trivsel.

Naturens kvaliteter og produksjonsevne skal bevares.

Kommunen skal bidra til at kulturlandskap, kulturminner og naturens mangfold ivaretas for fremtidige generasjoner.

Kommunen skal vektlegge forebyggende miljøvernarbeid.

Beskrivelse

Med miljøvern menes: ved disponering av naturressursene, som er vår nasjonal arv, skal det tas hensyn til sammenheng mellom mennesket og naturen, slik at naturens kvalitet bevares for fremtiden. (Se også utfyllende beskrivelse i "Plattform" i temautredningen.)

Kjennetegn

Et godt miljøvern kjennetegnes ved en langsiktig og allsidig disponering av naturressursene som tar hensyn til at naturen i fremtiden bevares som grunnlag for menneskenes virksomhet, helse, og trivsel. God miljøvernpolitikk er å legge naturens økologiske kvaliteter til grunn for all aktivitet, slik at naturens egne tålegrenser ikke blir overskredet.

Forutsetninger

Miljøvern er et sektorovergripende ansvar og krever at administrative og politiske forvaltningsmyndigheter tilegner seg gode basiskunnskaper innenfor fagfeltet natur- og miljøvern slik at hensynet til miljøet legges til grunn for vedtak i alle plan- og utbyggingssaker og saker av betydning for menneskenes velferd.

Utfordringer

Miljøvernet står overfor utfordrende oppgaver når det skal gjøres avveininger mellom næringsinteresser, sysselsetting og miljøet for å sikre gode, avbalanserte løsninger. Utvikling skal tilfredsstillende de dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstillende sine behov. Utviklingen setter særlige krav til forvaltningen av felles ressurser som luft, jord, vann og biologisk mangfold.

Miljøvernet har vært inne i en fase med store opprydnings- og reparasjonsoppgaver, men bør gradvis gå over i en forebyggende fase.

4. 6. KOMMUNALE ANLEGG OG EIENDOMMER

MÅL: Kommunen skal sørge for å ha tilgjengelig bygningsmasse og infrastruktur som er avpasset de behov kommunen skal dekke.

Kommunen skal sørge for et riktig vedlikehold av kommunens egne bygninger og anlegg.

Beskrivelse

BYGG.

Kommunen forvalter en samlet bygningsmasse på 166 777 m² hvorav 40 210 m² er innleid. De største elementene finnes innen institusjoner, skoler, barnehager og administrasjonsbygg.

Boliger, trygdeleiligheter og tekniske bygg utgjør også en anselig del.

Samlet utgjør bygningsmassen en forsikringsverdi på ca. 1 milliard kroner.

Ringerike kommune bruker gjennomsnittlig 5 mill. kr til vedlikehold hvert år. Dette utgjør ca. 0,5% av den totale forsikringsverdien på bygningsmassen.

Normalt statistisk behov for opprettholdelse av infrastrukturen anslås til 2,0% (ca. 20 mill.)

VEIER/GATER.

Ringerike kommune drifter ca. 245 km veier, hvorav 68 km grusveg og 26 km gang/sykkelveg..

VANNANLEGG.

Kommunen drifter 11 vannverk med 33 pumpeanlegg, 14 høydebasseng, 6 ventilhus, 8 store reduksjonsventiler, ca. 222 km vannledninger, ca. 45 km signalkabler og ca. 1 100 vannkummer.

AVLØP OG RENSEANLEGG.

Kommunen drifter 8 kloakkrenseanlegg, derav 5 mek./kjem./biol. og 3 jordrenseanlegg, 7 store slamavskillere, 34 kloakkpumpestasjoner, ca. 244 km avløpsledninger og ca. 3500 kummer.

PARKER, IDRETTSANLEGG, FRIOMRÅDER M.M.

Kommunen drifter 11 idrettsanlegg som utgjør ca. 137 daa, 35 leke-/ballplasser som utgjør ca. 129 daa, 10 badeplasser, ca. 35 daa park og ca 60 daa friarealer og naturområder.

Kjennetegn

BYGG

Mesteparten av bygningene er eldre enn 20 år, og ligger i faresonen for nødvendig hovedombygging/modernisering som inntreffer ved 25 - 30 år.

VEGER/GATER

I eldre bebyggelse er standarden gjennomgående dårlig. Der hvor det er faste dekker rekker ikke vedlikeholdsmidlene til nye overtrekksdekker, kun lapping av de verste plassene. En del boligveier anlagt på 70 tallet mangler fortsatt faste dekker. De eldste kommunale gater og veier, både de med faste dekker og ikke, må stort sett bygges helt om.

VANNANLEGG

Forsyningsmessig er situasjonen jevnt over god. De kommunale vannverk er i relativt bra stand, men gammelt ledningsnett må fornyes/rehabiliteres.

AVLØP

Med unntak for Sokna virker kommunens renseanlegg bra. Ledningsnettet er av varierende kvalitet og flere steder i meget dårlig forfatning. (ca. 100 km betongledning er eldre enn 25 år). Flere områder er helt eller delvis uten tilfredsstillende rensing av avløp f.eks. Ask, Sokna, Viul, Fægri/Støa, Hen.

PARKER, IDRETTSANLEGG, FRIOMRÅDER M.M

Standarden på de fleste anlegg er relativt god, men har i de senere år forfalt.

Forutsetninger

For tiden vurderes ulike framtidige driftsmodeller i den kommunale eiendomsvirksomheten. For tiden vurderes konkurranseutsetting av diverse oppgaver innenfor kommunens anleggsdrift. Ny rammetillatelse for avløp skal reforhandles.

Utfordringer

Til enhver tid å holde kommunens bygningsmasse, fritidsanlegg, parker, idrettsanlegg, veier, vannforsynings- og avløpsanlegg i forsvarlig og forskriftsmessig stand. Anlegg og innretninger for barn må spesielt vurderes i forhold til sikkerhet.

For å tilfredsstillende krav til vannkvalitet i vassdragene våre, må det til store investeringer i avløpssektoren i årene framover.

4.7. ORGANISASJONSUTVIKLING

MÅL: Kommunen skal ha en organisasjon som er i stand til å yte innbyggerne tjenester med riktig kvalitet.

Beskrivelse

Organisasjonsutvikling (OU) er en skrittvis og kontinuerlig læreprosess i en organisasjon.

Prosesen er planlagt og styrt, og innebærer at ledelse og ansatte går sammen om å prøve å endre sin egen situasjon for å utnytte ressursene og organisere arbeidet på en mest mulig hensiktsmessig måte for å nå felles mål.

OU er kommunens viktigste virkemiddel for å nå målsettinger.

De viktigste elementene i OU er;

Organisasjonsstruktur.

Dvs. den formelle måten vi organiserer, leder og fordeler arbeidet på.

Organisasjonskultur.

Dvs. det syn og de holdninger og verdier som preger vår virksomhet og samhandling med publikum og hverandre.

Kompetanse.

Dvs. anvendte eller anvendbare kunnskaper, ferdigheter og evner som har bruksverdi i arbeidet. Kompetanse er m.a.o. funksjonsdyktighet.

Teknologi.

Dvs. utstyr og systemer som bidrar til at oppgavene kan løses på en mest mulig hensiktsmessig og rasjonell måte.

Kjennetegn

Gjennom OU prøver vi å forstå, endre, event. bevare ulike prosesser, strukturer og funksjoner på

- individnivå (Personalutvikling, lederutvikling)
- gruppenivå (Gruppeutvikling, teamutvikling)
- organisasjonsnivå (Systemutvikling)
- samfunnsnivå (Samfunnsutvikling)

for å øke trivsel og effektivitet. Formålet er bedre ressursutnyttelse.

Forutsetninger

Det er ikke mulig å gi en garanti for hvordan man skal lykkes med en utviklingsprosess. Organisasjoner, situasjoner og ledere er forskjellige.

Momentene nedenfor kan allikevel brukes som en sjekkliste. Jo flere av momentene som er oppfylt i en prosess, jo større er sansynligheten normalt for å lykkes.

Medarbeiderne må ha et eierforhold til prosessen.

Betydningen av tidlig suksess (å se resultater av arbeidet tidlig i prosessen er motiverende).

Ledelsen er aktivt involvert (rollemodeller, signaleffekt og ansvarliggjøring).

En god forståelse av organisasjonens situasjon (hva fungerer bra/mindre bra, hva er utfordringene).

Resultater og ønsket adferd blir belønnet.

Utfordringer

Krav om konkurranseutsetting av kommunale tjenester.

Skape felles forståelse og tilrettelegge for strukturert tverrfaglig samhandling rundt de viktigste oppgavene.

Delegering av myndighet til laveste effektive og ansvarlige nivå.

Bevare og utvikle et godt og tillitsfullt forhold til befolkningen.

Kommuneansattes identitetsfølelse og holdning til sin arbeidsplass.

Ta i bruk ISDN (felles nett for telefon og data). Gir større kapasitet, flere tjenester og bedre service.

Bruke nye medier i publikumsbehandling, fullført saksbehandling og opplæring (Internett, multimedia og interaktive medier).

IT-sikkerhet, samt stabile og profesjonelle leverandører.

Forberede oss på å behandle store informasjonsmengder.

Strengere miljøkrav. (miljøvennlig produksjon, distribusjon, bruk, destruksjon og gjenvinning).

Bergensbanen (2006) kan gi tilflytting og tilgjengelighet som gir oss et større rekrutteringsgrunnlag.

Stigende gjennomsnittsalder (fra 43 år til 44 år fra 94 til 95) og lav turnover kan gi stagnasjon dersom vi ikke er gode på å vedlikeholde, utvikle og styre kompetanse.

Krav til at kommunal service og tjenesteproduksjon i stadig større grad skal tilpasses den enkeltes behov.

Økt krav til kvalitet, likebehandling og tilgjengelighet.

Trange økonomiske rammer de nærmeste årene, og krav til hardhent prioritering og effektivisering.

Ledernes omstillingsevne, forståelse og aksept for endring og løpende tilpasning til nye rammebetingelser.

Anskaffe ledelsesmessig og faglig kompetanse og saksbe-handlingskapasitet tilpasset nye oppgaver og utfordringer.

Alderen på den yrkesaktive delen av befolkningen viser en sterkt økende tendens.

Gjennomsnittsalderen for de som går ut i uførepensjon går ned. I de nærmeste åra vil færre unge mennesker komme inn i arbeidsstyrken.

5. ANDRE TEMAOMRÅDER

5.1. Kollektivtrafikkplan for Hønefossområdet

En plan for kollektivtrafikken i Hønefossområdet er under arbeid og forventes ferdigstillet med det første. Det forutsettes at flere forslag og tiltak i denne planen skal innarbeides i kommuneplanen.

5.2. Hovedplan avløp for Ringerike kommune

Planarbeidet er utført og målsetting for vann- og vassdrag er vedtatt i formannskapet. Det forventes at endelig vedtak på Hovedplan avløp inkludert tiltaksplan fattes under sak om kommuneplanen med arealdelen, eller som en konsekvens av denne.

Hovedplan avløp er et viktig dokument i de forestående reforhandlinger av rammetillatelsen for avløp i Ringerike kommune.

Hovedplan avløp er et viktig innspill i forhold til kommuneplanarbeidet, men den skal ikke overstyre arealplanarbeidet. Tiltak innarbeides i økonomiplanen.

5.3. Avfallsplan

Planarbeidet er igangsatt i kommunen etter vedtatt mandat for arbeidet.

5.4. Grønn Plakat

De viktigste registreringene og prinsippene i Grønn Plakat trekkes over til arealplanarbeidet i kommuneplanen, og innarbeides i kommunedelplan for Hønefoss.

5.5. "Prosjekt Steinsfjorden"

Steinsfjorden. Handlingsplan for Steinsfjorden er vedtatt i både Hole og Ringerike kommunestyre og tiltak i denne planen har prioritet 1A i begge kommuner.

5.6. Rapport fra prosjektgruppen for utbygging av omsorgsboliger

Det er laget en rapport med forslag til utbyggingsområder for omsorgsboliger i Ringerike.

5.7. Helseplan for Ringerike og Smittevernplan for Ringerike.

Helseplan for Ringerike ble vedtatt i kommunestyret i desember 1996

Smittevernplanen ble vedtatt i kommunestyret i august 1998.

5.8. Rekruttering og kompetanseutvikling i Ringerike kommune.

Dette er en strategisk plan for rekruttering og kompetanseutvikling 1998 - 2001.

5.9. Risiko- og sårbarhetsanalyse for Ringerike og Hole dat. oktober 1998.

5.10. Kommunedelplan for idrett- og friluftsliv.

Denne planen oppdateres og behandles hvert år for å gjelde som søknadsgrunnlag for bl.a. spillemidlene.

5.11. Plandokument for pleie- og omsorgsavdelingen «Struktur 2003».

Plandokumentet omfatter en rullering av handlingsplanen for eldreomsorgen 1999-2002 og skal gi styringssignaler fram mot år 2003. Planen er til behandling.

5.12. Energiplan -99.

Ringeriks-Kraft AS (RiK) arbeider for tiden med Energiplan -99, som er en helt ny plan i forhold til den gamle Energiplan -93. I den nye planprosessen samarbeider RiK bl.a. med kommunene (Ringerike og Hole) på aktuelle områder innenfor energi og energibruk.

5.13. «Tiltaksplan i skogbruk».

Dette er et forslag til tiltaksplan for skogbruket i Ringerike kommune. Planen har vært på høring til næringsorganisasjonene, og kommer til politisk behandling som egen sak i løpet av året.

6. BEFOLKNINGSUTVIKLING

6.1. Forhold til gjeldende kommuneplan

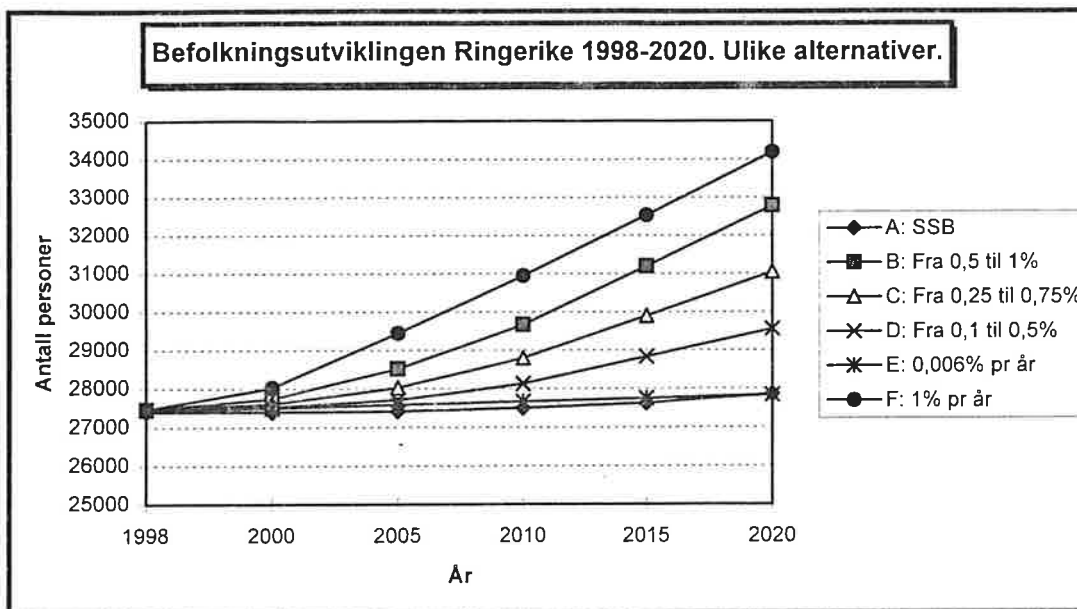
I gjeldende kommuneplan, vedtatt i 1989, var målet for befolkningsveksten satt til 0,3 % pr.år i planperioden fram mot år 2000. Med denne ønskede veksten på 0,3% pr.år ble det beregnet at det i år 2000 ville bli ca. 28 000 ringerikinger.

Innbyggertallet 1. januar 1998 ble registrert til 27 659, og 1.10. i 1998 var det 27 770.

På begynnelsen av 1990-årene hadde Ringerike en lavere befolkningsvekst enn antatt. Gjennomsnittlig vekst i perioden 1990 - 96 var på rundt 0,1 %.

6.2. Mulige alternativer for befolkningsutvikling

	Alternativ:	1998	2005	2010	2020	Endring 1998- 2020
A	SSB 1996- prognose	27 407	27 416	27 500	27 855	448
B	Fra 0,5 til 1%	27 470	28 517	29 676	32 780	5 310
C	Fra 0,25 til 0,75%	27 470	28 024	28 803	31 038	3 568
D	Fra 0,1 til 0,5%	27 470	27 704	28 122	29 560	2 090
E	0,006% vekst pr år	27 470	27 586	27 668	27 835	365
F	1% vekst pr. År	27 470	29 452	30 954	34 192	6 722



Forklaring til alternativene:

A: SSB Befolkningsprognose 1996 (utgangspunkt i foreløpige bef.tall for 1997 på 27414)

B: 0,5 % vekst pr. år fram til 2005, 0,75 % vekst pr. år fram til 2010 og 1 % vekst fram til 2020

C: 0,25 % pr år fram til 2005, 0,5 % pr år fram til 2010 og 0,75 % pr år fram til 2020

D: 0,1% pr år fram til 2005, 0,25% pr år fram til 2010 og 0,5% pr år fram til 2020

E: 0,006 % pr år i hele perioden (tilsvarev veksten fra 1996 til 1997)

F: 1,0% vekst pr. år i hele perioden

Bakgrunn

Den ønskede framtidige befolkningsutviklingen er grunnleggende for arealbruksutviklingen, særlig knyttet til Hønefoss-området. Dette særlig i forhold til vurdering av behov for nye utbyggingsarealer. Når begrepet "Hønefoss-området" benyttes, menes med det Hønefoss by, Haugsbygd og Heradsbygda samlet.

Folketallet i Ringerike har de siste 20 - 30 årene stort sett hatt en positiv utvikling, med unntak av en mindre nedgang i første halvdel av 80-tallet. På 90-tallet har befolkningen vært tilnærmet stabil. I gjeldende kommuneplan, vedtatt 28.april 1989, er det satt en målsetning om en befolkningsvekst på 0,3 % pr. år. Veksten i perioden fra 1989 til 1.1.97 var på 0,15 %, med sterkest vekst de to første årene og en utflating etterhvert.

År	1970	1980	1990	1995	1.1.97	1.1.98	1.10.98
Folketall	25339	26942	27384	27407	27453	27664	27770

Utviklingen i folketallet i Ringerike kommune. Kilde: Statistisk Sentralbyrå

	I alt	0-6 år	7-15 år	16-19 år	20-70 år	70+(79)år	80+ år
1970	28 932	2 954	3 975	1 776	17 647	2 580	
1980	26 942	2 249	3 557	1 462	16 824	2 066	784
1990	27 384	2 202	2 813	1 503	17 361	2 436	1 069
	I alt	0-6 år	7-15 år	16-19	20-66 år	66+ år	
1993	27 383	2 311	2 723	1 402	16 365	4 582	

	I alt	0-5 år	6-16 år	17-21 år	22-65 år	66-79 år	80+ år
1997	27 453	1 987	3 456	1 651	15 450	3 660	1 249
1998	27 664	1 978	3 534	1 611	15 637	3 624	1 280

Befolkningsutvikling fordelt på aldersgrupper. Kilde: Statistisk Sentralbyrå.

Det er Hønefoss-området, inkludert Haugsbygd og Heradsbygda som har hatt vekst de siste 10 - 20 årene. De øvrige delene av kommunen har hatt et stabilt eller nedadgående folketall, med unntak av Ask og Åsa som etter nedgang på 80-tallet, har hatt en liten vekst i innbyggertallet etter 1990. Dette tyder på at folk fra bygdene og tettstedene i kommunen flytter til Hønefoss-området, samtidig som det er byområdet som har fått hovedtyngden av innflyttere fra andre kommuner. Når veksten de siste årene har vært såvidt liten, må dette blant annet ses i sammenheng med at det har vært lite tilgjengelige boligarealer i denne perioden.

Året 1997 viste en noe annen utvikling enn de foregående årene, med en vekst på ca. 0,75 %. Også foreløpige tall for første halvår i 1998 viser vekst, om enn ikke så sterk som i 1997. Dette, sammen med de tegn man ser i boligmarkedet og i utviklingen i hovedstadsområdet tyder på at Ringeriks-området vil få en større etterspørsel etter boliger i årene framover. Denne etterspørselen antas primært å være knyttet til Hønefoss-området. Igangsetting av utbygging av Ringeriksbanen ventes å medføre økte muligheter for vekst i folketallet.

I en situasjon med etterspørsel etter boliger vil kommunen kunne "velge" hvorvidt man ønsker en befolkningsvekst eller ikke, ved hjelp av de styringsverktøy som ligger i den kommunale planleggingen, særlig knyttet til tilrettelegging av nye boligområder. I en situasjon uten økt etterspørsel, kan kommunen tilrettelegge for å økt innflytting, ved tiltak som kvalitet i boligområder, utvikling av byens kultur- og servicetilbud, barnehagetilbud, skolekapasitet mv.

Spørsmålet i denne sammenheng er derfor hvorvidt man ønsker en stabilisering av folketallet på dagens nivå, eller om det er ønskelig med en vekst i befolkningen. Det må også tas stilling til hvor stor veksten eventuelt bør være.

Vurdering

I de fleste delene av Ringerike, utenom Hønefoss-området, er det klare signaler om at stabilisering og aller helst vekst i folketallet er ønskelig. I de fleste tettsteder og bygder ligger også infrastrukturen til rette for at ny utbygging kan skje, særlig med de planlagte utbyggingene av avløpsnett.

For Hønefoss-området synes det å være noe mer delte meninger om den framtidige utviklingen. Det er imidlertid gitt klare politiske føringer gjennom de overordnede målsetningene i kommuneplanen, hvor det heter det at Hønefoss skal videreutvikles som regionhovedstad, og at byen skal ha gode bomiljø og en aktiv kultur-, service- og handelsvirksomhet. En økning i folketallet vil bygge opp under disse målsetningene. Under delmålene heter det også konkret at kommunen skal bidra til en økt bosetting i Hønefoss. Befolkningen i selve byområdet Hønefoss er vesentlig redusert de siste 20 årene, mens "forstedene" Haugsbygd og Heradsbygda har fått en stor økning i innbyggertallet. Dette har medført at byen har mistet en del av den vitalitet som ligger i en høyere befolkningstetthet, og som det ligger i ovennevnte målsetninger at man nå ønsker å få tilbake.

Vurderinger fra næringslivet viser at dagens handels- og servicetilbud er tilpasset befolkningensmengden i nedslagsfeltet, og at ny vekst i slike virksomheter er avhengig av økt befolkning. Den ønskede utvikling av forretnings- og kulturtilbudet henger derfor sammen med økt befolkning. Fra næringslivet vises det også til at nye innbyggere er en viktig ressurs i seg selv, med den kompetanse og ressurser som de besitter. Dette er viktig både for å dekke behov for kvalifisert arbeidskraft i dagens virksomheter, og ved den ringvirkning ressurspersoner kan gi i form av nye næringsetableringer.

De kommunaløkonomiske konsekvensene av økt befolkningsvekst er vanskelige å anslå uten nærmere vurderinger, men det kan sies noe generelt ut fra erfaring i andre kommuner. På kort sikt vil det sannsynligvis være lite "lønnsomt" med nye innbyggere, på grunn av grunnlagsinvesteringer og utgifter av kommunale tjenester. En vesentlig del av innflyttere til kommunen kan ventes å være familier i etableringsfasen, som i den første perioden vil gi kommunen store utgifter til skole m.v. Etter en periode kan dette ventes å snu, og de nye innbyggerne kan ventes å gi skatteinntekter som overstiger kommunale utgifter, og dermed bidra til løsning av fellesoppgavene i kommunen.

En betydelig vekst i området kan også gi negative konsekvenser, både ved at den kan bidra til å endre byens karakter, og ved nedbygging av verdifulle arealer. Hønefoss har i dag preg som en småby, der aktiviteten i hovedsak er knyttet til lokalområdet. Økt befolkning kan ventes å gi noe økt pendling, særlig med en utbygging av Ringeriksbanen, og disse innbyggernes hverdag vil i stor grad være fokusert utenfor vår region. Gjennom en bevisst bolig- og arealplanlegging, der man vurderer utbyggingstakt og -lokalisering nøye, sammen med satsning på kvalitet i boområder og i kommunal service, vil imidlertid kunne motvirke dette.

Skolene i Ringerike utenom Hønefoss har generelt god kapasitet til å ta en økning i elevtallet, og skolekapasitet er derfor ikke dimensjonerende for hvilken vekst som er mulig i disse delene av kommunen. For Hønefoss-området gis en egen vurdering av skolesituasjonen nedenfor.

Anbefaling

Rådmannen mener at det bør legges tilrette for en vekst i folketallet i kommunen, og anbefaler følgende målsetning for framtidig befolkningsutvikling:

- En vekst på 0,75 i perioden fram til år 2005, deretter 1,0 %.
- 75 % av veksten planlegges lagt til Hønefoss-området.

7. AREALDELEN

7.1. Bakgrunn for arbeidet med arealdelen

7.1.1. Gjeldende planer

Gjeldende planer og eksisterende vedtak i plansammenheng har dannet grunnlag for revideringen av kommuneplanen. Nedenfor refereres til viktige planer som fastsetter målsetninger og strategier som påvirker arbeidet med arealdelen.

- Gjeldende kommuneplan: Vedtatt i kommunestyret i desember 1991.
- Kommunedelplan for Hønefoss-området: Vedtatt i kommunestyret i oktober 1994.
Avgrensar byggesonen i byområdet, og avsetter noen relativt små områder for ny utbygging, på Hvervenkastet og Tandbergmoen. Planvedtaket var basert på at det skulle utarbeides en ny plan så snart den nye jernbanens trasé- og stasjonsplassering ble vedtatt, hvor den framtidige utviklingen skulle vurderes mer detaljert. Avklaring vedrørende jernbanen har tatt noe lengre tid enn antatt på det tidspunktet.
- Prinsipper fra prosjekt trafikk, oppvekst og nærmiljø (TON).
- Areal- og transportplan for Hønefoss-området: Vedtatt i kommunestyret den 31.10.96.
Kommunestyret vedtok å slutte seg til styringsgruppas innstillinger i planen, og at punktene i innstillingen skulle legges til grunn for det videre areal- og transportarbeidet i Hønefoss-området.
- Strategisk plan: Vedtatt i kommunestyret 1995.
Målsetningene i planen er i hovedsak knyttet til den langsiktige utviklingen av tjenesteyting innenfor de ulike tjenesteområdene, men det fastsettes også strategier som konkret berører arealbruksforhold. Dette gjelder særlig for satsningsområdene som omfatter barn og unges oppvekstvilkår, Hønefoss som et attraktivt møtested, og samordnet areal- og trafikkmønster.
- Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefoss.
- Kommunedelplan for Rv 7 Ramsrud-Kjelsbergsvingene.

7.1.2. Statlige og fylkeskommunale føringer

Det er fra statlig og fylkeskommunalt hold gitt en del retningslinjer og føringer som gir rammer for utøvelsen av den kommunale planmyndigheten. Dette er uttrykt gjennom rikspolitiske retningslinjer (RPR), rundskriv, stortingsmeldinger og gjennom Fylkesplanen. Her nevnes de viktigste av disse:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. Målsetningen er å samordne arealplaner og samferdselstiltak med sikte på reduksjon av transportbehovet og overgang til kollektive transportformer.
- RPR for barn og unges medvirkning i planleggingen. Det legges her vekt på at det må tilrettelegges for barn og unges medvirkning i kommunale planprosesser, og det settes konkrete krav til leke- og oppholdsarealer for disse aldersgruppene.

- RPR for vernede vassdrag. De vernede vassdragene er beskyttet mot vassdragsutbygging, men vernet gir begrenset beskyttelse mot øvrige inngrep som kan redusere vassdragets verdier. Retningslinjene setter derfor krav til forvaltningen av vassdragene og vassdragsnære områder. Det er forutsatt at kommunene gjennom kommuneplanleggingen skal dele vernede vassdrag inn i soner i forhold til verneverdier, med tilhørende bestemmelser for bruken av områdene.
- Stortingsmelding nr. 29 (1996-97) "Regional planlegging og arealpolitikk".
- Fylkesplan for Buskerud 1997-2000. Den fylkeskommunale planleggingen skal i flg. plan- og bygningsloven "samordne hovedtrekkene i kommunens fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle virksomhet". For arealdelen er det særlig målsetninger om en arealdisponering som ikke medfører økt transportbehov, ivaretagelse av vår natur- og kulturarv, og om levende lokalsamfunn som har betydning. Målsetningene fra fylkesplanen samsvarer godt med de overordnede målsetningene i kommuneplanen.

7.1.3. Målsetninger for arealutviklingen

Det er fra forskjellige hold gitt målsetninger og føringer for utviklingen i kommunen. Dette gjelder de grunnleggende målsetningene formannskapet fastsatte tidlig i planprosessen, tidligere vedtatte planer og retningslinjer, samt statlige og fylkeskommunale lover og retningslinjer. Disse målsetningene er noe konkretisert og utdypet nedenfor, og de avveininger og valg som er foretatt i forslag til ny arealdel baserer seg på disse prinsippene.

For kommunen som helhet:

- Det skal tilrettelegges for en god utvikling i alle deler av kommunen. Hovedtrekkene i dagens utbyggingsmønster skal opprettholdes, med mulighet for boligbygging innenfor alle tettstedene i kommunen. Hovedtyngden av boligutviklingen skal imidlertid skje i Hønefoss-området.
- Nye utbyggingsområder skal primært lokaliseres til eksisterende tettstedsområder, for å styrke de kvalitetene tettstedene/byen har i dag.
- Det tilrettelegges for et variert boligtilbud, men med økt vekt på bymessig fortetting i Hønefoss by.
- Ringerike har i dag vesentlige kvaliteter i form av friluft- og naturområder, kulturverdier, landbruksområder, vassdrag og vakre kultur- og naturlandskap. Framheving og ivaretagelse av disse verdiene er vesentlig for å opprettholde og forbedre kommunens og områdets omdømme. Det må derfor gjennom arealplanleggingen sikres at disse verdiene ivaretas.
- Det skal legges arealmessig til rette for en god dekning av offentlige og private servicefunksjoner.
- Ved planlegging av nye utbyggingsområder skal det legges vekt på gode nærmiljøer, trafiksikkerhet, og sikring mot støy- og luftforurensning.
- Det åpnes for spredt boligbygging for å opprettholde og styrke bosettingen i bygder utenfor de etablerte tettstedene.

For Hønefoss-området spesielt:

- I Hønefoss-området skal det planlegges med sikte på en miljøvennlig byutvikling, blant annet med en areal- og transportplanlegging som legger til rette for reduksjon av transportbehovet og for at kollektive transportmidler får en høyere andel av transporten.

- For Hønefoss bør det først satses på byutvikling etter modellen “Kompakt-sentrert”. Deretter bør denne gå over i en “Bybånd vest-nord”-utvikling. (jfr. areal- og transportplanen) Dette innebærer konsentrasjon av ny utbygging i bykjernen og innenfor eksisterende byggesone, og at nye boligområder legges i direkte tilknytning til byen, og gis en relativt høy utnyttingsgrad.
- Det skal sikres tilstrekkelige arealer for boliger, handel, næring og service, som kan bidra til å underbygge byens funksjon som regionhovedstad.
- Kommunedelplanen for gående og syklende og forslag til Grønn Plakat legges til grunn for planarbeidet.

7.1.4. Plansystemet

Det redegjøres her for hvilken rolle kommuneplanens arealdel har i forhold til andre arealplaner i kommunen. Plan- og bygningsloven har tre plannivåer som delvis kan overlape hverandre; kommuneplan/kommunedelplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det må også innledningsvis klargjøres at arealplanene medfører at det ikke kan iverksettes nye tiltak som er i strid med det formålet som er avsatt i planen. Planen i seg selv gir altså ikke hjemmel for å fjerne eller endre eksisterende virksomhet eller bygninger, selv om de ikke samsvarer med planens arealbruksformål. Dette kan først oppnås dersom man erverver grunnen i området.

Kommuneplan

Det er i plan- og bygningsloven bestemt at alle kommuner skal utarbeide en kommuneplan som skal fastsette arealbruken for alle deler av kommunen. Kommuneplanens arealdel skal fastsette de overordnede trekkene i arealbruken i kommunen, med hovedtrekk i utbyggingsområder, transportsystem, grøntstruktur o.l. Hensikten med en slik overordnet planlegging er å sikre en helhetlig gjennomgang av arealbruken, slik at man ser sammenhengene mellom de ulike arealene. Det gir blant annet muligheten til å vurdere konsekvenser for større områder og til å vurdere langsiktige konsekvenser, man kan vurdere alternative løsninger, og man kan se sammenhengen med teknisk infrastruktur, offentlige tilbud o.l.

Dersom et område er avsatt som byggeområde i kommuneplanen gir det i utgangspunktet grunneier eller tiltakshaver rett til å bygge slike tiltak som det aktuelle området er avsatt for. Dette er imidlertid avhengig av at kravene i kommuneplanen og i plan- og bygningsloven for øvrig er tilfredsstillt. Blant annet er det i kommuneplanbestemmelsene satt krav om reguleringsplan for mange tiltak, og det er krav om at nødvendig infrastruktur og offentlige tjenester må være etablert før utbygging kan tillates. Når disse forholdene er tilfredsstillt, og en eventuell reguleringsplan har en faglig god kvalitet, skal det vanligvis være kurant å få reguleringsplanen godkjent.

Det kan også utarbeides kommunedelplaner som omfatter et geografisk eller tematisk avgrenset område. Som eksempel på slike planer kan nevnes planer for nye veg- eller jernbanetraséer og Kommunedelplan for idrett- og friluftsliv. Siden kommunedelplanen gjelder mindre områder vil det være mulig gå mer i detalj ved planleggingen, og utarbeide en plan som i detaljgrad nærmer seg en reguleringsplan. Slike kommunedelplaner kan derfor gi grunnlag for at byggetiltak i enkelte områder kan behandles direkte på grunnlag av planen, uten å gå veien om reguleringsplan. Denne planformen kan være aktuell for planlegging av Hønefoss sentrum, som omtalt i pkt. 7.5.2. nedenfor.

Reguleringsplan

Det må utarbeides reguleringsplan for alle områder hvor det i kommuneplanens arealdel er stilt krav om det, og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- eller anleggstiltak. Vanligvis vil områder som avsettes for utbyggingsformål i kommuneplanen måtte følges opp med reguleringsplan som fastsetter mer detaljerte forhold som f.eks. mer detaljert arealbruk, vegføringer, tomtedeling, lekeplasser m.v. Det kan gjøres unntak fra dette plankravet for mindre tiltak som ikke har vesentlige konsekvenser for omgivelsene, og dette er gjort i forslag til kommuneplanbestemmelser, pkt. 1.1.

Det vil ofte kunne oppstå behov eller ønsker som ikke var kjent ved utarbeidelse av kommuneplanen, og det kan i slike tilfeller være lite hensiktsmessig å vente på rullering av planen. Det er derfor også mulig å fremme reguleringsplaner som ikke er i samsvar med kommuneplanen. For slike planer må det imidlertid stilles særlige krav til prosessen. Behovet for det aktuelle tiltaket må begrunnes spesielt, og det må legges fram en særlig grundig utredning av planens konsekvenser, hvor man blant annet redegjør for de overordnede forhold som vanligvis vurderes i kommuneplanen.

Reguleringsplanen kan utarbeides med to forskjellige detaljgrader; en fullstendig reguleringsplan hvor alle detaljer er avklart, eller en forenklet reguleringsplan/flatereguleringsplan hvor kun hovedtrekkene i arealbruken er avklart.

Reguleringsplan gir hjemmel for at kommunen på egne eller andres vegne kan ekspropriere grunnen i et regulert område.

Bebyggelsesplan

Dersom det i kommuneplan eller reguleringsplan åpnes for det, kan nærmere detaljer ved et utbyggingstiltak fastsettes gjennom bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen har samme krav til utforming og prosess som en reguleringsplan, men endelig vedtak kan gjøres i det faste utvalg for plansaker (Hovedstyret for fysisk miljø), og behøver altså ikke å gå til kommunestyret. Denne planformen kan ikke benyttes som selvstendig plan uten grunnlag i kommuneplan eller reguleringsplan. Ved utarbeidelse av flatereguleringsplaner er det vanlig å stille krav om bebyggelsesplan for de enkelte delområder i reguleringsplanen før utbygging kan skje.

7.2. Forholdet til øvrig overordnet planarbeid i kommunen

7.2.1. Ringeriksbanen

Det utredes to hovedkorridorer for framføring av Ringeriksbanen. Det arbeides med kommunedelplaner for disse korridorene, som skal danne grunnlag for at kommunen kan velge trasé innenfor hver av disse korridorene. Stortinget skal så ta stilling til hvilken hovedkorridor banen skal gå i. Det antas at Stortinget også vil inviteres til å fatte utbyggingsvedtak for banen.

Jernbaneverket arbeider også med en konsekvensutredning, som skal danne grunnlag for kommunens beslutning om trasévalg (kommunedelplanene) og for Stortingets beslutning om korridorvalg. Konsekvensutredningen skal etter planen legges ut til høring samtidig med kommunedelplanene.

Planprosessen for Ringeriksbanen har blitt noe forsinket i forhold til opprinnelig framdriftsplan. Det tas nå sikte på utlegging av både konsekvensutredning og kommunedelplaner til offentlig ettersyn i løpet av første halvår 1999, og på behandling i Stortinget når kommunedelplanen er vedtatt. De foreliggende planene for framdriften i prosjektet tilsier at utbygging av banen kan starte tidligst i år 2002, med ferdigstilling i 2007 - 2008.

Arbeidet med kommuneplanens arealdel vil alle de aktuelle traséalternativene for jernbanen innarbeides. Arealdelen er basert på at Ringeriksbanen kan ferdigstilles i samsvar med framdriftsplanen som gjengitt ovenfor, dvs. innenfor planperioden for kommuneplanen. Planen tar derfor høyde for de virkninger jernbanen vil kunne gi i form av økt utbygging. Det vil imidlertid være behov for en noe nærmere vurdering av ringvirkningene av banen, og det kan blant annet vurderes å utarbeide scenarier for alternative utviklingstrender for byen. Dette vil vurderes i det framtidige planarbeidet for Hønefoss.

7.2.2. Rv 7, Sokna - Ørgenvika

Det er lagt fram konsekvensutredning for ny Rv 7 fra Sokna til Ørgenvika. Denne konsekvensutredningen skal danne grunnlag for kommunens beslutning om valg av trasé, som skal gjøres gjennom behandling av kommunedelplan for prosjektet. Kommunedelplanen er under utarbeidelse, og planlegges lagt fram til offentlig ettersyn i løpet av første halvår 1999. Det tas sikte på at vedtak i kommunedelplanen, dvs. trasévalget, skal gjøres i løpet av høsten 1999.

I arealdelen legges alle aktuelle traséer for ny Rv 7 inn på plankartet.

7.2.3. Rv 35, Nymoen - Eggemoen

Planlegging av ny Rv 35 fra Nymoen til Eggemoen er i gang, og prosessen tar sikte på at det skal foreligge vedtatt kommunedelplan for strekningen før årsskiftet 1999/2000. Det pågår for tiden konsekvensanalyser og alternativsøk. Det er i hovedsak to korridorer som utpeker seg som aktuelle, en som går direkte fra Nymoen gjennom ravineområdet til Eggemoen, og en som går fra Hensmoen og på kanten av Eggemo-plataet til dagens veg på Eggemoen. Begge disse korridorene legges inn på arealplankartet.

7.2.4. Kommunedelplan for Ådalsfjella

Kommunedelplanen for Ådalsfjella er nå vedtatt, sist i kommunestyrets møte den 26.08.99. Unntatt fra vedtaket er det foreslåtte hytteområdet i Fossholmfjellet, som fylkesmannens miljøvernavdelinge fremmet innsigelse til. Denne saken har vært til mekling hos fylkesmannen, uten at det ble oppnådd enighet, og planen er derfor sendt Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.

Arealplankartet for Ådalsfjella vil bli innarbeidet i det samlende kommuneplankartet.

7.2.5. Kollektivtrafikkplanen

Kollektivtrafikkplanen ble vedtatt den 27.05.99. Arealmessige konsekvenser av planen er i hovedsak for detaljerte til å tas inn i kommuneplanen, og disse vil vurderes gjennom en planprosess for sentrumsområdene i Hønefoss og i øvrig arealplanlegging i byen.

7.2.6. Grønn Plakat for Hønefoss

Ved behandling av kommunedelplan for Hønefoss-området ble det blant annet fattet vedtak om at det skulle utarbeides en grøntplan for Hønefoss, som skulle være en del av underlaget for rullering av kommunedelplanen for Hønefoss. Arbeidet med en registrering og klassifisering av dagens situasjon når det gjelder kultur-, natur- og friluftsverdier i og i tilknytning til byen ble igangsatt. Denne statusoversikten, kalt Grønn Plakat, er på det nærmeste ferdig, og den utgjør et faglig grunnlag for vurderingen av arealbruken i Hønefoss-området. Det tas sikte på at Grønn Plakat skal legges fram for politisk behandling i etterkant av kommuneplanarbeidet.

7.3. Hovedtrekk i utbyggingsmønsteret

Det tas her opp forhold som omfatter eller angår hele kommunen. Nærmere redegjørelse for framtidig arealbruk i byen og tettstedene gis i egne kapitler nedenfor.

Ringerike er en kommune med store arealer, hvor befolkningen er fordelt på mange tettsteder og bygder i kommunen. Dette utbyggingsmønsteret er en viktig kvalitet ved en kommune av Ringerikes størrelse. Opprettholdelse og videreutvikling av lokalsamfunn i tettsteder og bygder er derfor et viktig element i planleggingen. I dette ligger det en målsetning om at det skal være tilgjengelige boligarealer i alle tettstedene i kommunen, samt nødvendige arealer for servicefunksjoner og næringsarealer der det er aktuelt.

Videre vil det også være grender eller bygdelag utenfor tettstedene hvor det er ønskelig med noe boligbygging for å opprettholde bosetning, skoler eller servicetilbud i bygda. Det åpnes derfor for spredt utbygging i slike områder.

Hønefoss utgjør et markert sentrum i kommunen, og byen har funksjon både som kommunesenter og som regionsenter for tilgrensende områder. I målsetningene for kommuneplanen heter det at det skal tilrettelegges for økt bosetting i Hønefoss, og at kommunen skal bidra til at Hønefoss blir styrket som handels- service- og kulturby. En slik utvikling vil være positiv for hele kommunen og regionen som benytter seg av de tilbud som finnes i Hønefoss. Med grunnlag i dette vil det i arealdelen legges til grunn at en vesentlig del, ca. 75 %, av utbyggingsbehovet skal dekkes gjennom boligområder i Hønefoss-området.

Utbyggingsmønsteret innenfor de enkelte tettstedene/byen bør bidra til å styrke stedets funksjon som senter, og underbygge eksisterende og framtidige servicetilbud og næringsvirksomhet. Samtidig bør det legges til rette for en lavere andel biltransport og mulighet for overgang til kollektive transportmidler. Dette vil være særlig viktig for utbygging i tilknytning til Hønefoss by, hvor det er viktig å styrke bymiljøet, og hvor biltrafikken allerede i dag fører til miljøproblemer. Også i de øvrige tettstedene er det ønskelig at nye boliger legges i tilknytning til eksisterende boligområder og i gangavstand til skole, fritidstilbud og servicetilbud. Det bør derfor primært legges ut boligområder som har en best mulig tilknytning til eksisterende boligområder og sentrumsfunksjoner, samtidig som det tilfredsstiller kravene til et godt bomiljø.

7.3.1. Boligarealer

Ved vurdering av behov for nye utbyggingsarealer tas det utgangspunkt i befolkningsveksten som er anbefalt i kap. 6 foran. Den anbefalte befolkningsveksten, og fordelingen mellom Hønefoss og øvrige deler av kommunen, gir følgende behov for nye utbyggingsarealer i planperioden;

Nye innbyggere i år 2010;	2600 personer
Andel i Hønefoss-området (75%):	1950 personer
Antall nye boliger i kommunen;	1100 boliger
Antall nye boliger i Hønefoss-området;	830 boliger

Befolkningsveksten de siste 10 årene har hovedsaklig skjedd i Hønefoss-området. I øvrige deler av kommunen har det de siste 10 årene vært en stabilisering eller nedgang i folketallet. Det har likevel blitt bygd en del boliger, både som spredt utbygging, og i boligfeltet i tettstedene. Dette har bakgrunn i at eldre boliger ikke lenger brukes, og i at det skjer en viss sentralisering til tettstedene i de enkelte delene av kommunen.

For tettstedene er det derfor vanskelig å fastsette behov for nye boligarealer ut fra en forventet befolkningsvekst. I mange tilfeller er det også vanskelig å fastsette behovet ut fra de senere årenes byggeaktivitet, siden dette kan ha sammenheng med tilgang på attraktive arealer, problemer med vann- og avløpsløsninger, konjunkturer m.v. I arbeidet med kommuneplanrevisjonen anslås derfor boligbehovet skjønnsmessig ut fra en samlet vurdering av hva som er naturlig og ønskelig på det enkelte stedet. Det legges inn nokså god margin i tallene, slik at tallene i de fleste tilfeller ligger i overkant av den realistiske utbyggingen i perioden. Denne marginen er nødvendig også i forhold til at det vil variere når grunneiere og utbyggere ønsker å starte utbygging i de enkelte områdene.

I kap. 6 foran er det redegjort for utviklingen i folketallet for Ringerike, og satt en målsetning for den videre utviklingen i denne planperioden. Muligheten for å oppnå denne målsetningen vil avhenge mye av etterspørselen etter boliger, og har også sammenheng med utviklingen i Oslo-området. Utviklingen de siste årene har vist en noe stigende etterspørsel etter boliger i kommunen, og det er ting som tyder på at denne trenden vil holde seg.

Samtidig er det klart at kommunen selv kan bidra til å gjøre kommunen til en attraktiv bo- og arbeidskommune. Dette vil blant annet være ved en tilrettelegging av boligarealer i samsvar med etterspørselen. Erfaringer fra eiendomsmeglere viser også at gode bomiljøer, kvalitet i skolene, trafikkikker skoleveg, og kultur- og fritidstilbud er viktige kriterier for valg av bosted. Utvikling av slike forhold vil derfor også ha betydning.

7.3.2. Næringsområder

Kommunen har i dag god tilgang på næringsarealer i de fleste av tettstedene der slik virksomhet hører hjemme. Det gjøres derfor kun små endringer i områder for næringsformål, og da i hovedsak ved mindre utvidelser av sentrumsområdene.

7.3.3. Inndeling på arealplankartet

I arealdelen til gjeldende kommuneplan er alle arealer innenfor byggesonen vist med samme kategori på kartet; med gul farge og fellesbetegnelsen byggeområder. Dette formålet inneholder alt fra bolig- og næringsområder til skoler og større friområder. For å oppnå noe av hensikten med den overordnede planleggingen, nemlig å se ulike arealbruksformål i sammenheng og å vurdere konsekvenser for omgivelsene, er det nødvendig å dele inn byggeområdene i mer detaljert. I forslag til ny arealdel er derfor alle byggeområdene delt inn etter eksisterende eller planlagt bruk for områdene.

Områder avsatte til boligformål kan også omfatte mindre næringsvirksomheter, mindre friområder/lekeområder, forretninger og andre virksomheter som ikke er til ulempe for det bomiljøet de er en del av.

Det er i planforslaget avsatt næringsområder som har nokså variert innhold. Begrepet næringsområde kan omfatte både tradisjonell industri, kontorvirksomhet, reiselivs-/servicebedrifter og ulike typer forretningsvirksomhet. Det er mulig å definere innholdet i de enkelte næringsområdene nærmere, og dermed fastsette bindende grenser for hvilke virksomheter som tillates i de enkelte områder.

I Hønefoss by og i en del av tettstedene er det avsatt arealer som såkalte "senterområder". Dette omfatter forretninger, servicevirksomheter, kontorer, offentlige funksjoner, allmennyttige formål og lettere næringsvirksomheter. I tillegg kommer grøntstrukturer, med parker, turveger, lekeområder o.l. For de tre senterområdene i Hønefoss er innholdet i senterområdene nærmere omtalt og definert nedenfor.

7.4. Boligutbygging i Hønefoss-området

Et hovedspørsmål i arbeidet med ny kommuneplan for Hønefoss-området er den framtidige utbyggingsretningen for boliger. Ved vurdering av dette er det nødvendig å se både Hønefoss by, Heradsbygda og Haugsbygd i sammenheng, og det vil derfor i dette kapitlet gås nærmere inn på dette. Konkrete forhold knyttet til arealbruken i byen, Heradsbygda og Haugsbygd kommenteres nærmere i etterfølgende kapitler.

7.4.1. Arealbehov

Behovet for arealer for boligformålet framgår av de anbefalinger som er gitt med hensyn til befolkningsvekst og fordeling mellom Hønefoss-området og øvrige deler av kommunen. Dette betyr at det tas utgangspunkt i en befolkningsvekst på 1950 personer i den kommende 12-årsperioden. Ut fra et gjennomsnittlig antall innbyggere i hver bolig gir det behov for ca. 830 boliger i Hønefoss-området.

7.4.2. Planavklarte områder

Det finnes en del utbyggingsområder som er avklart gjennom gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Dette gjelder i hovedsak Hvelven, Almemoen, området ved Sykehuset, samt Hvervenkastet/Monserud. Utbygging av felter i den sørlige delen av byområdet, er avhengig av kapasiteten i skolen, jfr. vurdering av dette, og gjennomføringstidspunkt er derfor usikkert. Hvorvidt alle disse områdene skal utbygges før nye områder tas i bruk, vil avklares i den videre prosessen.

I Heradsbygda gjenstår det i dag to felt innenfor reguleringsplanen for Bålerudmarka som ennå ikke er utbygd. Det dreier seg om et felt for eneboliger øverst i området, med plass for ca. 20 boliger, samt et felt ovenfor Steinliveien, som er tenkt utbygd med blokker. Utbygger gir imidlertid signal om at det kan ta lang tid før områdene bygges ut.

I Haugsbygd er det noen arealer som er regulert for boligbygging som ikke er utbygd. Det gjelder i hovedsak Havna/Hemskogen, som er regulert for 40 - 45 boenheter. Det gjenstår også en terrasseblokk innenfor reguleringsplanen for Nordberg, med ca. 20 boenheter.

For Hønefoss-området gjelder at det er relativt store fortetningsmuligheter innenfor byggesonen. Potensialet for utbygging innenfor byggesonen, men utenfor bykjernen anslås her til ca. 200 boenheter. Muligheten for utbygging innenfor bykjernen er vanskeligere å anslå, det avhenger mye av byplanmessige valg som byggehøyde, boligandel i sentrum, parkeringsløsninger m.v. Det er stor usikkerhet knyttet til når fortetningsmulighetene blir utnyttet. Fortetting i boligområdene er i utgangspunktet avhengig av når de enkelte grunneiere ønsker å bygge ut. Bymessig fortetting vil ofte være kompleks, både økonomisk og ved at det vanligvis er mange grunneiere som må se sine eiendommer i sammenheng. Det tar derfor erfaringsmessig nokså lang tid før slike prosjekter realiseres. Dette betyr at både antall boenheter og tidspunkt for gjennomføring er usikkert når det gjelder fortetting innenfor byggesonen. Som grunnlag for beregning av arealbehov anslås her samlet ca. 20 boliger pr. år.

Samlet antas allerede planavklarte byggeområder og fortetting å dekke ca 500 - 600 boliger i planperioden. Behovet for nye områder i planperioden må derfor dekke et bolig-tall på minimum 300- 400 boliger. Når man starter utbygging i et nytt område legger man ofte føringer også for den videre utvikling i lengre tid framover. I arealdelen er det derfor nødvendig å se ennå lenger fram i tiden enn den 12-årsperioden som planen formelt gjelder for.

7.4.3. Utviklingsretning i Hønefoss-området

Det er flere aktuelle utbyggingsretninger i Hønefoss-området, og vi vil nedenfor kommentere de mulige byggeområdene nærmere. Vi tar her utgangspunkt i kommuneplanmeldingen fra 27.02.98, hvor det ble vist mange områder rundt byen som det kunne være aktuelt å bygge ut.

Det er i tidligere planer lagt vekt på en miljøvennlig utvikling av byen, med målsetninger om reduksjon av biltrafikken og overgang til gang-/sykkeltrafikk og kollektive transportformer. Areal- og transportplanen, kommunedelplan for gående og syklende og kollektivtrafikkplanen bygger opp under dette. I areal- og transportplanen ble det i samsvar med målsetningene vedtatt en utvikling basert på "kompaktby-modellen". Det medfører at hovedtyngden av utviklingen skal skje gjennom fortetting i byggesonen og ved utbygging nær bysentrum. Disse vedtakene følges opp av de overordnede målsetningene for denne kommuneplan-revisjonen, og er også lagt til grunn ved vurderingen av de mulige utbyggingsretningene.

Retning nord/nordvest

Langs vegen til Heradsbygda ligger området Nedre Veien. Utbygging av dette området vil være i samsvar med andre trinn i utviklingen ihht. areal- og transportplanen. Feltet ligger i relativt kort avstand til sentrum, og har en særlig gunstig plassering i forhold til stasjonen. Med utbygging av Ringeriksbanen vil stasjonen bli et viktig knutepunkt, og nærhet til denne tilsier utbygging med relativt høy tetthet. Utbygging av Nedre Veien vil bidra til å knytte Heradsbygda og Hønefoss nærmere sammen.

Grunnforholdene i området er usikre, og Norges Geotekniske Institutt (NGI) ble derfor bedt om å gi en vurdering av dette. Det er gjort en undersøkelse i området tidligere, i forbindelse med kvikkleirekartlegging og ved planlegging av omkjøringsvegen og den nye vannledningen, og vurderingen er derfor basert på eksisterende kunnskap. I henhold til kvikkleirekartleggingen ligger praktisk talt hele området innenfor ett større område som er klassifisert som potensielt fareområde for kvikkleireskred. Deler av området er imidlertid gammel rasgrop, og det antas å være noe mer stabilt her. Videre antas anleggsarbeidene i forbindelse med E 16 å ha medført sikring i nærområdene til veien. Området antas derfor å være noe sikrere enn kvikkleire-kartleggingen antyder. NGI konkluderer derfor med at utbygging i området ikke er utelukket, men at det er nødvendig med mer detaljerte undersøkelser både i selve området og i tilgrensende områder før utbygging kan skje.

Nedre Veien har en lokalisering som gjør den godt egnet som utbyggingsområde. Det foreslås imidlertid avsatt utbyggingsområder i andre deler av byen som mer enn dekker behovet i denne planperioden. Med bakgrunn i dette, og i de usikre grunnforholdene, anbefales ikke området avsatt som byggeområde i denne omgang. Det foreslås likevel at området vises som framtidig utbyggingsretning, for å illustrere at området på sikt er aktuelt for utbygging. En slik avmerking vil ha juridisk virkning som landbruks-, natur- og friluftsområde, og ikke som byggeområde.

Retning nord

Almemoen har vært regulert til boligformål siden 1990, uten at det har kommet igang utbygging i området. Det er behov for store grunnlagsinvesteringer for å skaffe veg, vann og avløp til området, og slike investeringer krever en relativt rask utbygging for å gi økonomi. Området ligger godt til rette for utbygging, med solrik og fin beliggenhet, men vil være løsrevet fra eksisterende boligkonsentrasjoner. Utbygging av ny Rv 35 Nymoen - Eggemoen, som vil føre til gode forbindelser mot Gardermoen, kan gi denne delen av byen økt attraktivitet. Almemoen foreslås opprettholdt som byggeområde i den nye kommuneplanen.

Områdene langs Rv 35 mot Jevnaker, med Hov og Alme, er jordbruksområder av svært høy kvalitet, som er avsatt som A-områder i Jordpolitisk arealvurdering.

Retning øst

Øst for byen ligger relativt store ubebygde arealer, med Storelva som barriere mot dagens bykjerne. Kragstadmarka har vært diskutert som utbyggingsområde også tidligere. Området var opprinnelig foreslått som utbyggingsområde i gjeldende kommuneplan, og strakte seg da opp på plataet med dyrka mark. Fylkeslandbrukskontoret fremmet innsigelse mot utbygging av dyrka mark, og hele området ble tatt ut av planen. Hele skråningen med Kragstadmarka og Tandbergmoen er i Jordpolitisk arealvurdering vist som C-område, dvs. område med mindre sterke landbruksinteresser. Den nordlige delen av området, Kragstadmarka, er på 470 daa, mens den sørlige delen, Tanbergmoen, er på 570 daa.

Området ligger svært nære byen, og vil med nye bruforbindelser over elva ha svært god tilgjengelighet til sentrum. Det samsvarer derfor godt med valget som ble foretatt i areal- og transportplanen, med målsetning om kompaktby-utvikling. Hoveddraget i terrenget er vestvendt, og store deler av området vil få gode solforhold med utsikt over byen og dens omland.

Utbyggingen omfatter blant annet et ravineområde, som er en landskapstype som på landsbasis blir stadig sjeldnere, og som generelt har et relativt stort biologisk mangfold. Det er imidlertid ikke kjent at det i området finnes dyre- eller plantearter som betraktes som truede eller sårbare. Den nære elvesonen er generelt verdifull, og i kartleggingen i forbindelse med Grønn Plakat for Hønefoss er området langs elva avmerket som et område av verdi for fuglelivet.

Deler av området er i gjeldende kommunedelplan for Hønefoss-området vist som et viktig friluftsområde, med korridor mot Marka-områdene i øst. Kragstadmarka utgjør i dag en grønn "vegg" i landskapsrommet rundt byen, og dette vil endres ved en utbygging i området.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har på oppdrag fra kommunen gjennomført nye grunnundersøkelser i området høsten 1998. Når det gjelder stabilitetsforholdene i de mulige nye byggeområdene antar NGI at det ikke er fare for alvorlige skred eller leirfall, men heller lokale mindre problem med sig og grunne ras i skråninger. Generelt anses fundamenteringsforholdene i området å være gode, og lett bebyggelse vil kunne fundamenteres direkte på grunnen, uten stor fare for setninger. Tyngre bebyggelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle, men også blokker på 3-5 etasjer vil sannsynligvis kunne fundamenteres direkte. Det er ikke funnet kvikkleire i det aktuelle nye byggeområdet, men hele det bebygde området i Støveien/Oddli er registrert som kvikkleireområde. Det gis i rapporten anbefaling om hvilke parametre som må brukes i prosjektering av bebyggelsen i området, samt råd for håndtering av bakkeplanering og bekkelukkinger. Med bakgrunn i dette kan det konkluderes med at grunnforholdene i området ikke er til hinder for at området bebygges.

Det vil kreves store investeringer før boligbygging i området kan igangsettes. Dette er særlig knyttet til vegadkomst til området, som vil stille krav om minst en ny bru over Storelva. Et grovt kostnadsanslag for en ny bru ligger på ca. 20 millioner.

Boligutbygging i området antas å sogne til den sørlige delen av byen hvor skolekapasiteten er dårlig, og utbyggingen må derfor ses i sammenheng med behovet for ny skole.

Vi har mottatt sterke innvendinger mot utbygging i området fra Kragstadmarka grunneierforum, som støttes av Haugsbygd grunneierforening. Kommentarene knyttes til områdets egnethet som utbyggingsområde, verneverdiene i området, og til økonomien i utbyggingen.

Retning sør

Områdene sør for byen har vesentlige verneverdier, både når det gjelder landbruk, kulturminner/kulturlandskap, friluftsliv og naturverdier. Nye store utbyggingsområder i denne retningen anses derfor ikke som aktuelt. Det er imidlertid i gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner åpnet for noe utbygging i området, med Hvervenkastet boligområde (Monserud) og området ved sykehuset. Disse områdene foreslås opprettholdt i den reviderte kommuneplanen.

Retning vest

Vest for byen ligger flere områder i direkte tilknytning til dagens byggesone, med Eikli, Bærensletta, Tolpinrud Vest og Bråten/Brandalen. Områdene er i utgangspunktet godt egnet for boligbygging, når det gjelder solforhold, utsikt, nærhet til skole og servicetilbud m.v. Vann- og avløpsnett er lett tilgjengelig i områdene. Vegadkomsten er grei for områdene som ligger inntil Rv 35 - Askveien. For området Tolpinrud vest vil vesentlig utbygging kreve en større vegutbygging, antagelig med kryssing av jernbanen.

Alle disse områdene er i Jordpolitisk arealvurdering avsatt som A-områder. Området Bråten/Brandalen ligger også inntil Veien kulturminnepark, og vil kunne komme i konflikt med kulturminneinteresser.

Heradsbygda

I Heradsbygda er det store arealer i forlengelsen av dagens byggeområder i Heradsbygda, som kan være aktuelle for utbygging. Områdene på begge sider av vegen mot Veme er i Jordpolitisk arealvurdering avsatt som C-områder, og dette omfatter områder med en størrelse som vil dekke behovet for utbyggingsarealer langt utover denne planperioden. Området som vurderes i denne omgang er på ca. 1000 daa.

Området har gode sol- og utsiktsforhold og nærhet til friluftsområder. Grunnforholdene er godt egnet for utbyggingsformål. Utbyggingen vil belaste Heradsbygdveien, som har fått ny gang/sykkelveg, og som fra Statens Vegvesens side antas å kunne ta noe økt trafikk. Innbyggerne i området har imidlertid gitt klart uttrykk for at de ikke ønsker økt trafikkbelastning på vegen. Helgerud skole har kapasitet for å ta en god del nye elever med dagens skole. Det er også tatt høyde for et nytt byggetrinn, og med denne utbyggingen vil skolen ha kapasitet til å dekke store arealer med ny boligbebyggelse.

En fortsatt tung utbygging i Heradsbygda vil fortsette utviklingen av bygda som en "satelitt" utenfor Hønefoss. Boligkonsentrasjonene i området er svært bilavhengige, med en avstand til Hønefoss sentrum på 5-6 km. Denne avstanden, og det bratte terrenget, gjør at gang-/sykkeltrafikk ikke er reelle alternativer for de fleste. Større utbyggingsområder i Heradsbygda samsvarer derfor ikke med vedtatte målsetninger for utviklingen av byen, jfr. areal- og transportplanens vedtak om satsning på en kompakt byutvikling, og kommuneplanens målsetning om å satse på videre utvikling av Hønefoss by.

Det har vært en relativt rask utbygging i Heradsbygda siden utbyggingen startet på 70-tallet, og det er fortsatt etterspørsel etter boliger i området. Fra befolkningen i området gis det uttrykk for skepsis mot vesentlig ny utbygging i området, og det bes om at dagens bebyggelse skal få anledning til å "sette seg".

Med bakgrunn i dette anbefales det ikke avsatt større nye utbyggingsarealer i Heradsbygda i denne planperioden. Det bør legges til rette for mindre utbygging som baserer seg på dagens infrastruktur. Det er igangsatt arbeid med reguleringsplan for et felt med ca. 20 boliger som ligger på nedsiden av vegen Oppenåsen, og dette arealet, kalt Halsteinrud terrasse foreslås lagt inn i planen.

Haugsbygd

Hovedspørsmålet når det gjelder framtidig arealbruk i Haugsbygd er hvorvidt det skal åpnes for vesentlig ny utbygging i området. Kommunen har mottatt mange forslag fra grunneiere i Haugsbygd som ønsker avsatt arealer for boligbygging, flere av disse med relativt store arealer. Det er også stor etterspørsel etter boliger i Haugsbygd.

Dette spørsmålet må vurderes både i forhold til det samlede utbyggingsmønsteret i Hønefoss-området, og i forhold til den lokale tekniske og sosiale infrastrukturen.

I de overordnede målsetningene for kommuneplanen heter det at det skal satses på en kompakt byutvikling i tilknytning til Hønefoss sentrum, og at det skal legges til rette for vesentlig økt boligbygging i de bynære områdene.

Dette har bakgrunn i ønsket om å styrke og bringe nytt liv til sentrum, og i behovet for å redusere veksten i biltrafikken i byområdet. I forhold til denne målsetningen er en fortsatt tung utbygging i Haugsbygd lite ønskelig. Bebyggelsen i området er avhengig av biltransport til de fleste servicetilbud, og ny utbygging i området vil bidra til å øke biltrafikken. Trafikken mot Hønefoss sentrum går i hovedsak over Vesterntangen, og dette vegsystemet er sterkt belastet allerede med dagens situasjon.

Når det gjelder den lokale infrastrukturen i Haugsbygd er det særlig skolesituasjonen som må vurderes. Vang skole har i dag et elevtall som ligger på grensen av hva skolen har plass til. Den igangsatte utbyggingen av skolen vil gjøre forholdene bedre for dagens elever og ansatte, men vil ikke gi noen vesentlig økning av kapasiteten i skolen. Skolen har relativt høye tall på nye elever i en periode nå, men elevtall for de neste 6 årene viser at dette vil gå noe nedover. Årsaken til de høye tallene antas å være den relativt raske og store utbyggingen i i skolekretsen, som ga stor innflytting av familier i etableringsfasen.

Det er ikke mulig å gi eksakte prognoser for det framtidige elevtallet i området, man må operere med gjennomsnittstall for hva en boligmasse av denne type erfaringsmessig gir av elevtall. Ut fra en slik beregning vil dagens innbyggere i Haugsbygd, samt de framtidige innbyggere i allerede regulerte felter, gi et gjennomsnittlig elevtall på opp mot 50 elever pr. årskull, mens grensen for kapasiteten er 56 elever. Når man opererer med tall opp mot det mulige i skolen, vil man være svært sårbar for små svingninger i elevtall, som kan medføre behov for klassedeling. Det bør derfor legges inn en sikkerhetsmargin for å ta høyde for slike svingninger. Ved økning i folketallet utover dagens situasjon vil man derfor nærme seg grensen for skolens kapasitet.

Med bakgrunn i dette kan det ikke anbefales å tilrettelegge for vesentlig ny boligbygging i Haugsbygd i planperioden. Hovedtyngden av boligbyggingen bør skje i direkte tilknytning til Hønefoss by. Det kan imidlertid tillates utbygging av noen enkelttomter i tilknytning til dagens bebyggelse, og byggesonen er derfor justert noe i samsvar med innkomne ønsker om mindre utbygginger.

Forholdet til skolekapasiteten

Kapasiteten i skolene i Hønefoss er, med de utbyggingene som er vedtatt, jevnt over god. Viktige unntak fra dette er imidlertid Eikli skole, samt Vang skole i Haugsbygd.

Ullerål, Hønefoss, Veien og Helgerud har alle mulighet til å ta et økt antall elever. Disse skolene samlet har i utgangspunktet kapasitet til å ta store deler av den veksten som er anslått over. En slik vekst kan imidlertid kreve vesentlige endringer av grensene for skolekretsene, avhengig av hvor ny utbygging kommer. Eikli skole har i dag ikke mulighet til å ta flere elever, og dette setter i dag klare begrensninger for utbyggingsmuligheter i denne delen av byen. Dette gjelder også områder som allerede er avklart planmessig, som området ved sykehuset og området ved Hvervenkastet. Dersom det skal komme nye boliger i denne delen av byen, vil det kreve en større skoleutbygging, eller vesentlige endringer i grensene for skolekretsene. For Vang skole henviser vi til vurderingen i avsnittet om Haugsbygd ovenfor.

Utbyggingsrekkefølge

Det gis i plan- og bygningsloven adgang til at man gjennom kommuneplanbestemmelsene kan fastsette "at utbygging kan skje i en bestemt rekkefølge", dvs. at det utarbeides et boligbyggeprogram. Det vil gjennom dette kunne sikres at infrastrukturen er tilrettelagt før boligbygging kan skje, og at eksisterende investeringer i tekniske anlegg, skoler m.v. utnyttes på en best mulig måte. Det vil også medføre at forutsigbarheten mht. utbyggingsmuligheter blir større, både for kommunens planlegging, utbyggingsfirmaer, og for mulige tomtekjøpere.

Det anbefales klart at det utarbeides et boligbyggeprogram for Ringerike. I dagens situasjon er det imidlertid mange usikkerhetsfaktorer som vanskeliggjør et slikt arbeid. Det gjelder blant annet spørsmålet om når utbygging i Hønefoss Øst eventuelt kan igangsettes og avklaring av trasévalg og utbyggingstidspunkt for Ringeriksbanen. Av denne grunn er det ikke utarbeidet boligbyggeprogram som del av denne planen, men det anbefales at dette gjøres som en del av neste rullering av kommuneplanen.

Enkelte av områdene som er aktuelle for utbygging vil kreve relativt store grunnlagsinvesteringer i veg, vann og avløp. Dette gjør at det ligger store kostnader i å åpne et nytt utbyggingsfelt, og at det erfaringsmessig er lite sannsynlig at private utbyggere vil ta denne kostnaden. For å sikre at feltene blir bygd ut, og at forutsetningene for boligbyggeprogrammet følges, må det derfor tas høyde for at kommunen må forskuttere grunnlagsinvesteringer i noen nye områder. Det vises særlig til utbygging av Almemoen og Hønefoss Øst som områder hvor dette ventes å bli aktuelt.

Konklusjon

Alle arealene som kan være aktuelle for utbygging i Hønefoss-området har vesentlige verdier for landbruk, kulturvern, miljø eller friluftsliv. Samtidig har de ulik egnethet for boligbygging, både når det gjelder byggegrunn, solforhold, avstand til servicefunksjoner m.v. Ved valg av utbyggingsretning må det derfor foretas en avveining mellom disse forholdene.

I vest, nord og sør grenser byen direkte til landbruksarealer av høy kvalitet. Flere av disse områdene har også store kulturverdier, både i form av konkrete fornminner, bygninger/gårdsanlegg og sammenhengende kulturlandskap. Det er en klar målsetning både fra statlig og kommunalt nivå om at slike områder bør ivaretas i størst mulig grad. En videre utvikling av de to "satelittene" Heradsbygda og Haugsbygd vil være i strid med målsetningene om konsentrert byutvikling og reduksjon av biltransporten. Vesentlig utvikling i disse områdene, særlig når det gjelder Haugsbygd, vil også belaste skoler, lokalsamfunn og transportsystem utover det som kan anbefales i dagens situasjon.

Ved en vurdering der man holder fast ved målsetningen om et konsentrert utbyggingsmønster, og samtidig prioriterer hensynet til jordvern høyt, vil områdene i Hønefoss øst/Kragstadmarka utpeke seg som de aktuelle områdene for framtidig utbygging. Ulempene i forhold til nedbygging av dette området anses for å være mindre enn ved alternative utbyggingsområder, og fordelene ved utbygging av et slikt bynært og attraktivt område anses klart større enn ulempene.

Det anbefales derfor at Hønefoss Øst/Kragstadmarka velges som framtidig utbyggingsretning for boligbygging i Hønefoss-området, og dette området foreslås lagt inn som nytt byggeområde i kommuneplanen.

7.5. Hønefoss by

7.5.1. Boligarealer

Nærmere om Hønefoss Øst/ Kragstadmarka

Dersom det vedtas å avsette Hønefoss Øst som nytt utbyggingsområde må det settes i gang nærmere avklaringer av planløsninger for området. Det må her tas stilling til løsninger for infrastrukturen, hovedtrekk i boligområder og grøntstruktur, hvilke områder som utbygges først m.v. Vi nevner nedenfor en del momenter som må ligge til grunn ved planleggingen av området.

Området er totalt på ca. 1000 daa. Deler av området er for bratt til å bebygges, noe må avsettes som grøntområder og noe bør bevares av hensyn til naturverdier. Ut fra en grovt anslag vil omtrent halvparten av arealet gå med til slike formål.

Det anbefales at det tilrettelegges for varierte utbyggingsformer, med relativt høy utnyttingsgrad for å utnytte disse sentrale arealene best mulig. Området egner seg godt til en variert bebyggelse etter nye prinsipper for bærekraftig byutvikling. Med et gjennomsnitt på 2 boliger pr. daa vil dette gi et utbyggingspotensiale på ca. 1000 boliger i området.

En større utbygging i Hønefoss Øst krever at det etableres ny adkomstløsning, og da fortrinnsvis med ny bru over elva. Løsning for den nye adkomsten og lokalisering av ny bru må utredes nærmere i det videre planarbeidet. Det er imidlertid to alternativer for lokalisering av slik ny bru som utpeker seg som aktuelle. I gjeldende kommunedelplan er det vist ny bru over Petersøya via Kong Ringsgate, og dette kan fremdeles være aktuelt. Et annet alternativ er å bygge bru over i forlengelsen av Ringeriksgata ved Schjongslunden. Dette vil på sikt kreve at det bygges ny bru også over mot Eikli skole, men i en periode kan det vurderes å benytte Tyristrandgata fra Ringeriksgata til Owrengate. Inntil videre vises begge løsningene på kartet, som en illustrasjon av mulige løsninger, men uten rettsvirkning.

Det må avsettes en sone langs elva hvor utbygging ikke skal skje. I forslag til arealplan er denne sonen avsatt i samsvar med forslag til Grønn Plakat for Hønefoss. Det ligger til rette for at det gjennom Kragstadmarka kan etableres en grøntkorridor fra byen og til Gullerudmarka og videre mot Åsa og Nordmarka. Det må derfor avsettes tilstrekkelige arealer for dette formålet innenfor byggeområdet. Plassering av denne korridoren må ses i sammenheng med planløsningene for resten av området, og den foreslås derfor foreløpig ikke avsatt på plankartet.

Sentralt i området ligger ett flatt område, i dag dyrka mark, som vil være svært godt egnet for offentlige formål, og som kan nyttes til skole, barnehage, omsorgsfunksjoner e.l. I forslag til arealplan er derfor dette området avsatt for offentlige formål.

De store grunnlagsinvesteringene medfører at utbyggingen i området bør skje relativt raskt. Det innebærer at det ikke bør være mange større boligfelt som er byggeklare samtidig, og som dermed vil konkurrere med hverandre.

Nye boligområder forøvrig

De allerede planavklarte områdene, fortetningsmulighetene og Hønefoss Øst vil samlet dekke behovet langt utover denne planperioden. Det er imidlertid noen områder innenfor dagens byggesone som ut fra ønske om fortetting eller på grunn av egnethet for omsorgsboliger legges inn som nye byggeområder.

På nordsiden av byen er det to områder som er egnet for utbygging med omsorgsboliger. Det gjelder områdene ved Hov gård og ved gamle Ullerål skole. Begge disse områdene er regulert til offentlige formål. Omsorgsboliger blir i dag vanligvis regulert til boligformål, med bakgrunn i at det offentlige ikke nødvendigvis er inne som eiere, og formålet må derfor endres i forhold til dagens planer. Dette medfører imidlertid ingen vesenlige endringer av de reelle innholdet på områdene. Områdene ligger inntil dagens boligområder, og har kort avstand til senterområdet i Øvre Hønefoss. De er godt egnet for omsorgsboliger, og foreslås derfor avsatt som nye boligområder.

Like sør for Ullerål skole ligger det tidligere gårdstunet på Færden gård. Dette er i dag regulert til offentlige formål, og var i sin tid tenkt som barneinstitusjon. Planene om et slikt tiltak er for lengst skrinlagt, og det er ikke aktuelt å gjennomføre dette i dag. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, og fortetting av boliger er ønskelig i området. Området foreslås derfor avsatt som nytt boligområde.

Vest for Veienmoen, mellom Skjæringsbrua og Tolpinrud ligger det et ubebygde område hvor det har kommet forslag om utbygging. Området benevnes her Veienmoen Vest. Dette er en skogkledd, vestvendt skråning som er godt egnet til boligformål, og som har relativt kort avstand til sentrum. Området er i forslag til Grønn Plakat vist som et område med stor verdi for grøntstrukturen, og er noe brukt som friluftsområde for beboerne på Veienmoen. Terrenget er imidlertid bratt, og bruksmulighetene er begrenset. Det er også et større skogområde i umiddelbar nærhet, på nordsiden av jernbanen, og dette er mye brukt som nærturoområde. Med bakgrunn i dette vurderes at utbygging av området ikke er noen vesentlig ulempe for grøntstrukturen, og området anbefales derfor avsatt som nytt boligområde. Området har i dag adkomst via Ringvegen sørover, eller gjennom Veienmarka nordover. Dette er veger som ikke tåler vesentlig ny belastning, og det må derfor foreligge avklaring av vegløsningen før området kan bygges ut.

Området ved Molvald er i dag regulert til offentlige formål, forretning, samt til trafikkformål. Kommunestyret fattet i møte den 19.12.96 vedtak om at Molvald-området fortsatt skulle bli å betrakte som bruk til offentlige formål, med tanke på omsorgsboliger. Omsorgsboliger blir i dag avsatt som boligområder. Kommunen har mottatt forslag til ny reguleringsplan for Molvald-området, hvor det foreslås avsatt til boliger og næringsformål. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak foreslås området i kommuneplanen vist som byggeområde for boliger. Eventuell endring av dette vil utredes og vurderes gjennom behandling av forslag til endring av reguleringsplanen.

Reguleringsplanen for Molvald inneholder også ny bilveg langs vannet mot Follum. Vegen langs Molvald medfører et stort inngrep i vassdraget og for tilgrensende boligeiendommer. Behovet for vegen er mindre etter at omkjøringsvegen kom, og mer av trafikken til Follum kommer inn fra nord. Det anbefales derfor ikke at denne vegen legges inn på kommuneplan-kartet.

Hvalsmoen, Viul

Det er fattet vedtak om bygging av ny vann- og avløpsledning til Viul, og arbeidet med prosjektering er igangsatt. Ledningen planlegges lagt gjennom eller langs de bebygde områdene på strekningen, og åpner for ny utbygging i nærområdene til ledningen. Det er etablerte lokalsamfunn i området i dag, og mindre utbygging/fortetting i tilknytning til dagens bebyggelse anses som naturlig. Noen vesentlig feltutbygging i området kan imidlertid ikke anbefales.

Avgrensningen av byggeområdene i gjeldende kommuneplan omfatter en del ubebygde områder, og det ligger derfor noe utbyggingsmuligheter innenfor dette. Det har også kommet noen forespørsler om utvidelser av byggesonen, og to mindre områder foreslås tatt inn i den nye arealplanen.

Området sogner i dag til Vang skole, som har svært begrenset kapasitet, og utbygging i området må derfor tilpasses til dette. Det kan ved behov bli aktuelt å endre grensene for skolens opptaksområder, slik at Hvalsmoen overføres til Ullerål skole. Dette vil i så tilfelle medføre at skolesituasjonen ikke blir den begrensende faktor for utbygging i området.

7.5.2. Sentrumsfunksjoner

Hønefoss by har i dag tre områder som alle har sentrumsfunksjoner av noe betydning, med Sentrum, Øvre Hønengata og Dalsbråten/Eikli. For å legge til rette for en positiv utvikling i alle disse områdene er det ønskelig å avklare funksjonsfordelingen mellom områdene. Til grunn for denne funksjonsfordelingen ligger den overordnede målsetningen om å styrke Hønefoss som kultur- og forretningssenter for regionen.

De viktigste målsetningen for en slik funksjonsfordeling er å bidra til å videreutvikle og vitalisere byens sentrum som møtested og handelssenter, å bidra til å redusere veksten i biltrafikken, og å legge til rette for en positiv utvikling for både næringsvirksomheter og publikum.

Disse tre områdene foreslås i planen avsatt som "senterområder". Dette er områder som rommer både forretninger, kontorer, boliger, offentlige formål, mindre næringsvirksomheter, spisesteder o.l. Senterområdene avgrenses i hovedsak ut fra hvor det i dag ligger sentrumsfunksjoner. Det er i alle områdene mulighet for å fortette disse arealene slik at det gir rom for til dels vesentlige utvidelser av tilbudet.

Bykjernen

Det heter i målsetningene for kommuneplanarbeidet at Hønefoss skal videreutvikles som regionhovedstad, og at byen skal ha en aktiv kultur-, service og handelsvirksomhet. Det legges til grunn at det er byens sentrum som det i hovedsak siktes til, og at det er bykjernen som skal ha hovedtyngden av de nevnte virksomhetene. Med byens sentrum menes her området fra og med Nordre Torg til Kvernbergsund Bru, som er avmerket som sentrumsområde i arealplan-kartet.

I utgangspunktet bør alle publikumsrettede funksjoner med nedslagsfelt i hele Hønefoss-området, kommunen eller regionen lokaliseres nærmest mulig sentrum. Det er dette området som bør være knutepunktet for aktiviteten, hvor innbyggerne kan få utrettet en stor del av de nyttige og hyggelige aktiviteter som det er behov for og ønske om.

Sentrum vil være det stedet i byen som er lettest å nå med kollektive trafikkmidler, og som flest personer vil ha i gang- eller sykkelavstand fra boligen. Nye virksomheter innen detaljhandel/utvalgsvarer, kulturelle aktiviteter, mindre plasskrevende sportsaktiviteter og publikumsrettede offentlige eller private servicefunksjoner bør derfor legges til dette området. Det bør ikke tillates etablert kjøpesenter utenfor byens sentrum.

Det vil være en del virksomheter som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. Det vil eksempelvis kunne gjelde byggevarefirmaer eller større møbelforhandlere. Slike virksomheter bør derfor legges til de to andre sentrumsområdene, Øvre Hønengata og Eikli/Dalsbråten.

Arealbruken innenfor byens sentrum har flere uavklarte sider, blant annet når det gjelder transportsystem og ny utbygging i sentrale områder.

Gjennom tidligere planarbeider knyttet til byen er det gjennomført omfattende analyser og lagt fram mulige løsninger for hovedtrekkene i den framtidige utviklingen av byen. Det vises blant annet til tidligere byanalyser og utbyggingsforslag, areal- og transportplanen, kollektivtrafikkplanen, TON-prosjektet, og senest mulighetsanalysen fra Berdal Strømme. Det er imidlertid ikke fattet bindende vedtak som gir helhetlige rammer for den videre byutviklingen, med unntak av areal- og transportplanen hvor det er vedtak som fastsetter enkelte trekk i byutviklingen. Det er derfor nå behov for å samle det foreliggende utredningsmaterialet, og sette i gang en prosess med sikte på å fastlegge hovedtrekkene i utviklingen, blant annet når det gjelder transportsystem og hovedtrekk i kvartalsstruktur og framtidig utvikling i deler av byen.

Dette er forhold som har en kompleksitet og detaljgrad som gjør kommuneplanens arealdel lite egnet som verktøy for å fastsette utviklingen. Det foreslås derfor at det igangsettes et eget planarbeid som skal fastlegge hovedtrekkene i byutviklingen. Dette planarbeidet må foregå etter plan- og bygningslovens regler, og må omfatte samarbeid med andre vesentlige aktører, som Statens Vegvesen.

Øvre Hønengata

Øvre Hønengata har i dag et stort spekter av virksomheter, med de fleste typer handelsvirksomheter i tillegg til servicefunksjoner og industri- og kontorbedrifter. Senterområdet foreslås avgrenset slik at det omfatter det vesentlige av handelsvirksomheten, men at de typiske nærings-/industriområdene utelukkes. Den framtidige utviklingen av området bør primært være som lokalsenter for den nordre delen av byen, med virksomheter som skal dekke de daglige behovene for befolkningen i nærområdet. Det bør også kunne etableres forretninger som ikke naturlig hører hjemme i sentrum. Med det menes her "kapitalvareforretninger", som trenger relativt store butikkarealer, som har kunder som i hovedsak kommer med bil, og hvor inn- og ut-transport av varer medfører relativt stort transportbehov.

Forretningsområdene i Øvre Hønengata er fordelt over hele strekningen fra krysset mellom Ådalsvegen og Rv 35 til jernbanebrua. Vegsystemet i området er til dels uryddig, med mange avkjørsler og uklare skiller mellom kjørearealer og arealer for gående/syklende. Det er høy ulykkesandel på strekningen. Statens vegvesen har karakterisert denne strekningen som en "problemsone", hvor det bør gjennomføres tiltak for å bedre trafikksikkerheten.

Det er i dag mange reguleringsplaner som gjelder for ulike deler av dette senterområdet, og noen av disse er relativt gamle. Dette medfører at reguleringsplanene er lite samordnet, og er derfor i liten grad egnet som styringsredskap i dagens situasjon. Det anbefales med bakgrunn i dette at det igangsettes arbeid med en ny reguleringsplan for området, hvor man ser på vegsystem og arealbruk i sammenheng.

Dalsbråten/Eikli

Den delen av Dalsbråten/Eikli-området som ligger til Dronning Åstasgate er regulert til industrivirksomhet, men har de senere årene hatt en utvikling av forretningsvirksomheter. Området har en vanskelig trafikksituasjon, både ved at krysset mot Osloveien har begrenset kapasitet, og ved at området grenser inntil tettbygde boligområder. Det ligger også en del næringsvirksomhet på østsiden av Osloveien fra Dronning Åstasgate til Ringerike videregående skole.

Dalsbråten/Eikli bør kunne utvikles som område for "kapitalvarehandel", dvs. virksomheter som ut fra plass- og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. Det bør også tillates dagligvarehandel, men ikke detaljhandel utover dette. Ved vurdering av aktuelle virksomheter i området må det legges til grunn at det ikke skal tillates aktiviteter som kan konkurrere med byens sentrum.

Området er godt egnet for virksomheter som bilforretninger m.v., og områdene hvor disse dominerer inngår ikke i området som defineres som senterområde.

Det er igangsatt arbeid med regulering av området. Arealbruken i området vil her avklares mer detaljert, ut fra den rammen som kommuneplanen gir.

7.5.3. Næringsområder

Områder hvor det drives næringsvirksomhet er i forslag til ny kommuneplan i hovedsak vist med to kategorier; senterområder og næringsområder. I tillegg kommer noen få områder avsatt til forretningsformål. Målsetningen med næringsområdene er at nye virksomheter for detaljhandel i utgangspunktet bør lokaliseres til senterområdene.

Det er store ledige næringsarealer både på Kilemoen, Hensmoen, Hvervenmoen og langs Soknedalsvegen. Dette vurderes som tilstrekkelig for å dekke behovet i planperioden.

På Eggemoen er det i dag avsatt et byggeområde i tilknytning til flyplassen. Dette området foreslås videreført som næringsområde i den nye planen. I gjeldende planer det også et område videre østover fra flyplassen som i gjeldende kommuneplan er båndlagt for flyplassvirksomhet. Med bakgrunn i den gode dekningen av næringsområder anbefales det ikke at området avsettes for næringsformål i denne omgang. Det foreslås at området vises på kommuneplankartet som et framtidig næringsområde. Dette vil ikke gi området rettsvirkning som byggeområde, men vil illustrere en framtidig målsetning for arealbruken.

7.5.4. Offentlige områder

I Hønefoss har det ikke framkommet behov for nye arealer for offentlige formål, utover det som er avsatt i Hønefoss Øst, eller som inngår i de tre senterområdene.

Innenfor utbyggingsområdet i Kragstadmarka foreslås det avsatt et område for offentlige formål, som kan nyttes til funksjoner det nye byggeområdet vil trenge, som skole, barnehage eller omsorgsfunksjoner.

Det er behov for nye kirkegårdsarealer, og det foreslås derfor avsatt områder for utvidelse av kirkegården ved Norderhov kirke.

7.5.5. Samferdsel

Flyplassen på Eggemoen foreslås avsatt som ledd i kommunikasjonssystemet.

Det er igangsatt arbeid med planlegging av ny Rv 35 fra Nymoen til Eggemoen. Valg av trasé for vegen skal skje gjennom kommunedelplan, som etter planen skal legges ut til offentlig ettersyn i løpet av første halvår i 1999, med sikte på vedtak før årsskiftet. Det er to korridorer som utpeker seg som aktuelle, og disse er avmerket på plankartet.

Det er behov for en avklaring av det framtidige vegsystemet i Hønefoss, særlig knyttet til vegen gjennom sentrum. Dette anbefales tatt opp som en del av en egen planprosess for sentrum, jfr. pkt. 7.5.2. ovenfor.

De aktuelle traséene for Ringeriksbanen er avmerket på kartet.

7.5.6. Områder for råstoffutvinning

I Hønefoss-området er det i dag noen områder som er avsatt som områder for råstoffutvinning. Disse områdene foreslås i planen opprettholdt som i dagens kommuneplan. Det har kommet forslag om en større utvidelse av steinuttaket på Kilemoen. Utvidelsen er svært stor, og den vil måtte gis en særskilt behandling, blant annet med konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven. Arealet som er avsatt i dagens kommuneplan ventes å dekke behovet i mange år ennå, og det anbefales derfor ikke lagt inn utvidelser av området nå. Spørsmålet om utvidelser må tas opp som egen sak.

I gjeldende kommuneplan er Nordre Hen grustak båndlagt med sikte på regulering til massetak, boliger og landbruk. Arbeidet med denne reguleringsplanen har ikke blitt prioritert, og er ikke igangsatt. Plan- og bygningsloven tillater ikke at et område båndlegges for mer enn 4 år. Det er vanskelig å avsette areal for massetak uten at det er gjort en mer detaljert vurdering av avgrensning av området i forhold til nærliggende boliger. Det foreslås derfor at området i kommuneplanen avsettes som del av landbruks-, natur- og friluftsområdet. Dette vil ikke påvirke dagens drift i området. Det må imidlertid fortsatt tas sikte på at det skal utarbeides reguleringsplan for området.

Ved kommunestyrets behandling den 24.06.99 ble det vedtatt et tillegg i kommuneplanbestemmelsene der det presiseres at igangværende godkjente virksomheter for råstoffutvinning kan fortsette.

7.6. Heradsbygda

7.6.1. Ny arealbruk

Som det er redegjort for ovenfor, under pkt. 7.4.3. anbefales det ikke avsatt vesentlige nye arealer for boliger i Heradsbygda. Arealene er i hovedsak avsatt i samsvar med dagens bruk og gjeldende reguleringsplaner. I tillegg er det lagt inn ett nytt boligområde for ca. 20 boliger i tilknytning til dagens bebyggelse i Oppenåsen, ovenfor Halsteinrud gård. Området kalles Halsteindrud terrasse. Øverst i Oppenåsen er grensen for byggeområdet justert noe, slik at det vil være mulig å bygge noen nye boliger ovenfor Bålerudvegen. Ved regulering av dette området må det sikres at boligene ikke påvirker horisontlinjen i åsen.

Det er aktuelt med bygging av arbeidskirke i Heradsbygda. Det er avsatt områder for offentlige formål nord for Helgerud skole, og dette området kan nyttes til kirke.

I kommunestyrets møte den 24.06.99 ble det vedtatt at området mellom Helgerud skole og Heradsbygdveien, som var avsatt til offentlige formål - kirke, avsettes til forretningsformål, i samsvar med gjeldende regulering.

7.7. Haugsbygd

7.7.1. Ny arealbruk

Spørsmålet om ny boligbebyggelse i Haugsbygd er tatt opp under pkt. 7.4.3. ovenfor, og det konkluderes her med at vesentlig ny boligbygging i området ikke kan anbefales. Det eneste som kan anbefales er mindre justeringer av boligområdene, i direkte tilknytning til dagens feltutbygginger, og det er derfor avsatt områder for tre nye boliger i Harehaugveien. Det er også foreslått tatt inn et boligområde på ca. 8 daa ved innkjøringen til Færdenmarka. Dette området er tidligere så godt som godkjent for utbygging, og kan vanskelig nektes omdisponering i dag.

I gjeldende kommuneplan er det avsatt byggeområde for boliger i området østover mot Knestand, i området kalt Loeshagen, Det har også vært utarbeidet forslag til reguleringsplan for området. Dette byggeområdet omfatter også et område som i dag er dyrka mark, og som ligger innenfor A-område i Jordpolitisk arealvurdering. Omdisponering av dette området ble gjort på 70-tallet, og landbruksmyndighetene uttalte seg ikke mot planene på dette tidspunktet. Det er imidlertid klart at det er lite ønskelig fra et landbruksmessig synspunkt at slike dyrkede arealer bygges ned. Ved rullering av kommuneplanen er det mulig å ta dette området ut fra byggeområdet, og å avsette det som LNF-område. Slik endring av planstatus fra byggeområde til LNF-område vil vanligvis ikke medføre erstatningsansvar utover det som grunneier har lagt ned i planleggingsutgifter. I dette tilfellet er det kommunen som har utarbeidet forslag til reguleringsplan, og grunneier har derfor ikke hatt vesentlige utgifter til planlegging.

Det er behov for omsorgsboliger/eldreboliger i Haugsbygd. Det er et område vest for Fløytingen, rett overfor butikken, som er svært godt egnet for dette formålet. Arealet er på ca. 6 daa, og har tidligere vært i bruk som dyrka mark. Området grenser i vest inntil jordene på Løken gård, men er klart avgrenset fra gården ved at det ligger et bekkedrag mellom. Det foreslås med bakgrunn i dette at arealet avsettes som nytt boligområde, med sikte på utbygging av eldreboliger/omsorgsboliger. Det kan erfaringsmessig oppstå konflikter mellom boligbebygging og landbruksområder, særlig ved husdyrbruk, og dette må det tas hensyn til ved utarbeiding av reguleringsplan for området. Det går en kraftledning over området, og utbygging er avhengig av at denne legges i jordkabel.

Utbyggingen av Vang skole medfører at dagens fotballbane reduseres i størrelse og kvalitet. Vang skole har også et begrenset uteareal, og det vil bedre forholdene dersom skolen kan disponere nåværende fotballbane som uteareal. Det er derfor behov for å finne nye arealer for fotballbane. Ved vurdering av mulige alternativer legges det til grunn at den nye fotballbanen bør ligge i nærheten av skolen, slik at man kan utnytte eksisterende garderobeanlegg. Med dette som utgangspunkt er det to arealer som utpeker seg som aktuelle. Det har ikke vært mulig å finne gode arealer som ikke ligger på dyrka mark. Det foreslås i forslag til ny plan at begge de to arealene avsettes som idrettsareal, med sikte på at valg av ett alternativ skal gjøres i forbindelse med endelig vedtak av kommuneplanen. Arealene er i planforslaget avmerket som prinsipp, med det areal som er nødvendig for etablering av slikt anlegg. Når valg av lokalisering er gjort må det gjennomføres en nærmere vurdering av detaljplassering, adkomst, parkeringsløsninger m.v.

I kommunestyrets vedtak den 24.06.99 ble følgende endringer vedtatt når det gjelder Haugsbygd.

- To mindre områder ble vedtatt lagt inn som byggeområder for boliger, i tillegg til det som framgår av høringsutkastet. Det gjelder tre tomter på eiendommen 101/1, Borger, og to tomter på eiendommen 131/1, Auren.*
- Området Frisheimjordet ble vedtatt endret fra byggeområde til Landbruks-, natur- og friluftsområde.*
- Som areal for ny fotballbane ble alternativ A, nord for Harehaugveien, valgt. Alternativ B, sør for skolen, ble vedtatt tilbakeført som landbruks-, natur- og friluftsområde.*

7.8. Nes i Ådal

Ved kommunestyrets behandling av kommuneplanen den 24.06.99 ble vedtaket av soneplanen for Nes i Ådal utsatt. Bakgrunnen for dette var behovet for nærmere avklaringer av vegspørsmålet, av framtidige muligheter for bolig- og næringsutvikling, og av muligheter for vann- og avløpsløsninger for den langsiktige utviklingen på stedet kan planlegges. Det ble samtidig vedtatt at det skal igangsettes en egen planprosess for Nes i Ådal.

Dette vedtaket betyr at tidligere vedtatt kommuneplan, fra 1991, fortsatt gjelder for dette området.

Kommunestyret vedtok også at utbyggingsområde foreslått av Dag E. Henaug skal legges inn i eksisterende plan som byggeområde for boliger.

7.9. Hallingby

7.9.1. Boligområder

For planperioden, som er 12 år, tar vi utgangspunkt i at det skal foreligge boligarealer for 50-60 nye boliger. Det finnes en del arealer som er avklart gjennom reguleringsplaner og gjeldende kommuneplan. Det er tidligere utarbeidet reguleringsplan for Bymarka, men planen er ikke endelig vedtatt. Tomtene som ligger nærmest E 16 kan ikke uten videre påregnes utbygd, og det gjenstår da 19 ubebygde tomter i feltet.

Det er igangsatt arbeid med utbygging av feltet på Dølerud, hvor det er regulert 12 boenheter. Innenfor reguleringsplanen for Hallingby Øst, på det flate området mellom Kirkemoveien og E 16, er regulert det et område for tett/lav-bebyggelse. Det er regulert over 30 boenheter i området, men dette må påregnes redusert noe på grunn av økt byggegrense mot Europavegen. I tillegg kan det være noe mulighet for utbygging langs Gamle Ådalsveg, på ubebygde arealer på østsiden av vegen, og på store tomter hvor det er mulighet for fradeling.

Ved vurdering av framtidig boligbygging utover det som allerede er planavklart, legger grunnforhold og dyrka mark klare begrensninger på utbyggingsmulighetene. Vest for E 16 er det enten myrområder eller dyrka mark, som gjør disse områdene lite aktuelle å bygge ut. Øst for E 16 er det attraktive byggeområder oppover i lia ovenfor dagens bebyggelse. Disse områdene er det imidlertid foreløpig ikke aktuelt å bygge ut, siden dagens høydebasseng ligger for lavt til å kunne forsyne områdene med vann med tilstrekkelig trykk. En videreføring av dagens bebyggelse nordover kan også være aktuelt. Dette arealet begrenses imidlertid av svært dårlige grunnforhold, og av den bratte lia i øst. En viss bebyggelse kan imidlertid være aktuelt her, og bør vurderes nærmere ved neste revisjon av kommuneplanen.

I denne omgang har vi ansett de allerede planavklarte områdene som tilstrekkelig for å dekke behovet i planperioden.

Område	Reg.status	Utbyggingspotensiale
Dølerud	R.pl. 87-02	12
Bymarka	Plan ikke endelig vedtatt	19
Hallingby Sør/Høgåsveien	R.pl. 125	23
Hallingby Øst	R.pl. 87	ca. 20
Omsorgsboliger	R.pl.	ca. 20
Totalt		ca. 90

7.9.2. Offentlige arealer

Skolen på Hallingby har tilstrekkelig kapasitet til å nye elever som resultat av økt boligbygging. Det har vært etterspurt arealer for kirkestue/menighetshus på Hallingby. Dette spørsmålet krever en mer detaljert vurdering enn det er anledning til å gjøre i arealdelen, både når det gjelder alternativer for lokalisering og mulig samarbeid med andre funksjoner. Det avsettes derfor ikke eget areal for slikt bruk i denne omgang.

7.9.3. Næringsarealer

Det ligger i dag en del regulerte næringsarealer øst for E 16, sør for vegkroa. I tillegg er det naturlig å legge inn næringsareal på området hvor vegkroa og bensinstasjonen ligger, samt et areal bak disse. I tilknytning til dagens forretning, kiosk og posthus er det avsatt områder som senterområder. Dette omfatter også området sørover til og med det nedlagte samvirkelaget. I senterområdet kan det inngå både forretninger, offentlige funksjoner, kontorer, serveringssteder og boliger.

Kommunestyret vedtok i møte den 24.06.99 at et mindre område på eiendommen 274/170, mellom samvirkelaget og E 16, endres fra byggeområde for boliger til senterområde.

7.9.4. Teknisk infrastruktur

Kapasiteten på dagens renseanlegg er allerede i dag utnyttet over grensen for hva det er dimensjonert for. Det er derfor svært begrenset hvor mange nye boenheter som kan tillates tilkoblet anlegget. Før det kan skje vesentlig ny boligbygging må derfor kapasiteten i anlegget økes. Det er i dag relativt mye overvann som går inn i avløpsnett, og en reduksjon av tilførselen av overvann vil kunne åpne for noe økning i antall tilkoblede boenheter. I forslag til Hovedplan Avløp er det ikke lagt inn tiltak for å utvide kapasiteten på renseanlegget på Hallingby.

I kommunestyrets vedtak den 24.06.99 inngår at kapasiteten på renseanlegget på Hallingby må vurderes i forbindelse med endelig behandling av Hovedplan Avløp. Det er gitt underretning om dette til arbeidet med Hovedplanen.

7.10. Sokna

7.10.1. Boligbygging

Det legges til grunn at det er behov for ca. 50-60 nye boliger på Sokna i planperioden.

Det er i dag 20 ledige tomter innenfor reguleringsplanen for Kirkemoen, hvorav 8 er byggeklare. Det er relativt gode muligheter for fortetting innenfor eksisterende byggesone på Sokna, særlig i den eldste bebyggelsen. Mangel på avløpsløsning har medført at det ikke har vært mulig å bygge i dette området, men det har vært flere forespørsler som tyder på at det er interesse for utbygging.

Utover dette bør den framtidige boligbyggingen på Sokna i hovedsak skje som en forlengelse av dagens byggeområder i nord. Det er i gjeldende kommuneplan avsatt byggeområder for 58 boliger innenfor reguleringsplanen for Permobakken Nord. Det ligger imidlertid en skytebane rett nord for dette boligområdet, og støy fra skytebanen har medført at utbygging i området ikke har vært mulig. Det må derfor settes i gang en prosess med sikte på flytting av skytebanen.

Det er også store boligreserver innenfor vedtatt reguleringsplan for Pukerudhagen, et område som ligger et stykke sørøst for Sokna sentrum langs Rv 7. Området er tilrettelagt for utbygging, men det vil ved ny utbygging være aktuelt å etablere bedre avkjøringer til Rv 7.

Feltet anbefales ikke som den framtidige hovedutbyggingsretningen for Sokna, men videre utbygging i området er ønskelig der grunnforhold og avkjøringmuligheter ligger til rette for det.

I gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er det avsatt en del byggeområder for boliger sør for Verkenselva. I reguleringsplanen, som er fra 1963, er det forutsatt bygging av bro over elva der gangbrua ligger i dag. Bygging av bru og feltutbygging av boliger i dette området er lite aktuelt i dag, og grunneier har bedt om at området omgjøres til LNF-område. Det foreslås derfor at den nordvestlige delen av området, hvor eksisterende boligbebyggelse ligger, beholdes som byggeområde, mens øvrige deler vises som LNF-område.

Område	Reg. status	Antall boenheter
Kirkemoen	R.pl. 187	20
Permobakken Nord	R.pl. 44-08	58
Pukerudhagen	R.pl. 36	Inntil ca. 60-70
Fortetting		10-30
Totalt		Inntil ca. 150

7.10.2. Offentlige arealer

Skolen på Sokna vil få noe økende barnetall i de nærmeste årene, men har tilstrekkelige arealer til å ta den økningen som den antatte videre boligutbyggingen medfører. Det kan eventuelt vurderes å bedre utnyttelsen av arealene internt i skolebygningene.

Forøvrig er sykehjemmet, kirken og brannstasjonen av avsatt som områder for offentlig bebyggelse. Det er ikke registrert behov for å utvide arealene for disse eller andre offentlige funksjoner.

7.10.3. Næringsarealer

I Sokna sentrum er eksisterende næringsvirksomheter, med forretninger, kafé, bensinstasjon, postkontor m.v. lagt inn med fellesbetegnelsen senterområde. Det er ubebygde arealer innenfor dette området som åpner for utvidelser/nye virksomheter.

Næringsområdet på Hovlandsmoen har noe ubebygde arealer, som anses som tilstrekkelig til å dekke behovet i planperioden.

I reguleringsplanen som omfatter Sokna sentrum, vedtatt i 1963, er det avsatt relativt store næringsarealer ned mot Sogna elv. Dette anses ikke som aktuelt eller ønskelig i dag, og områdene foreslås derfor tatt ut av planen.

7.10.4. Forholdet til ny Rv 7

Kommunedelplan for ny Rv 7 er under utarbeidelse, og vil bli lagt fram for offentlig ettersyn i løpet av våren. Det er utarbeidet konsekvensutredning for prosjektet, hvor det er redegjort for alle aktuelle traséer og konsekvensene av disse. Denne utredningen var lagt ut til høring høsten 1998. I det foreliggende kommuneplankartet er alle traséene tegnet inn, og valg av trasé vil gjøres gjennom vedtak av kommunedelplanen for vegen. Vi vil her kommentere de aktuelle alternativenes påvirkning på framtidig utvikling av stedet.

Boligutbygging

Det er ovenfor redegjort for tilgjengelige boligarealer i planperioden. I planperioden vil for-tettingsmuligheter og videre utbygging innenfor Kirkemoen dekke en del av behovet. Den langsiktige boligutviklingen på Sokna vil i hovedsak skje ved videre utbygging i forlengelsen av dagens byggeområde i Permobakken. I forhold til boligutviklingen er det derfor viktig at den nye vegen reduserer de miljøbelastningene som dagens veg medfører, særlig i forhold til støy, trafikksikkerhet og barrierevirkning. Videre må det unngås at vegen legger begrensninger på framtidige utbyggingsområder på stedet.

For de traséene som går gjennom sentrumsområdet, alternativene 1A/1E, 1B og 1C, betyr dette at eksisterende og planlagte boliger må sikres mot støy og forurensning, og at vegen ikke må forsterke eksisterende barrierer i stedet. Ny veg langs jernbanen, alt. 1B og 1C, vil medføre at det etableres nok en transportåre gjennom stedet, slik at boligene i sentrum vil få to veger å forholde seg til. Disse to alternativene vil også styrke den barrierevirkningen som jernbanen utgjør i dag. Alternativene langs jernbanen vil derfor gi ulemper for boligbebyggelsen i sentrum, samtidig som det ikke kan ses at de vil gi noen fordeler for stedet.

Alternativet 1D, som går nord for tettstedet, vil gi en vesentlig reduksjon av mulighetene for den ønskede framtidige boligutviklingen i dette området. Dette alternativet for framføring av vegen frarådes derfor av hensyn til framtidig boligutvikling på Sokna.

Sentrumsutvikling

Dagens sentrumsfunksjoner er fordelt på begge sider av riksvegen, men virksomhetene ligger samlet langs en relativt kort strekning av vegen. Dette er en funksjonell senterstruktur, som det er ønskelig å bygge opp under. Det finnes også arealer innenfor avsatt senterområde som åpner for utvidelser. En del av virksomhetene i sentrum er i stor grad basert på gjennomgangstrafikken som en viktig del av kundegrunnlaget, og omlegging av vegen vil gi store konsekvenser for disse.

Ut fra hensynet til en god sentrumsutvikling på Sokna vil alternativene med miljøprioritert gjennomkjøring gjennom Sokna være klart best. Alternativene 1B og 1C, langs jernbanen, vil begge beslaglegge viktige arealer i sentrum, samtidig som de gjør at trafikken ledes utenom det etablerte senteret. Dette er ikke å anbefale i forhold til stedets utvikling.

7.10.5. Teknisk infrastruktur

Det er planer om bygging av nytt renseanlegg for Sokna, med planlagt ferdigstillelse i år 2000. Det er utredet to alternativer; jordrenseanlegg på Hovlandsmoen eller konvensjonelt renseanlegg ved Pukerudhagen. Det er utarbeidet forprosjekt for begge anleggene, og i formannskapetets møte den 01.03.99 ble det vedtatt å bygge konvensjonelt renseanlegg i Pukerudhagen. Foreløpig er begge alternativene tegnet inn på plankartet, men dette vil bli rettet opp ved endelig behandling av kommuneplanen.

Vannforsyningen på Sokna er noe sårbar ved at det kun er ett høydebasseng. Det er derfor ønskelig å etablere et nytt vanntårnet i nærheten av Soknabruket. Det bør derfor arbeides med sikte på å finne areal for dette.

7.11. Ask

7.11.1. Boligområder

Det har ikke vært mulig å bygge nye boliger på Ask de siste årene, på grunn av at det ikke er tilfredsstillende avløpsløsninger i området. Det er planer om bygging av overføringsledning for avløp til renseanlegget på Monserud, og denne vil åpne for etablering av nye boliger på stedet. Overføringsledningen skal ifølge forslag til Hovedplan Avløp være etablert i år 2001. Når avløpssituasjonen er avklart er det ønskelig med noe ny boligbygging på Ask, og det bør derfor avsettes nye boligområder i denne kommuneplanen.

Ved vurderingen av behovet for nye boligarealer på Ask legges det til grunn at det skal skje en moderat utbygging som er tilpasset lokalsamfunnet og dagens infrastruktur. Det tas derfor utgangspunkt i det skal kunne bygges inntil 30 - 50 boliger på stedet i denne planperioden.

Det er ingen tilgjengelige regulerte boligområder i dag. Det er noen områder hvor det er noe forfettingspotensiale, dersom områdene tilknyttes det kommunale avløpsnett. Det er imidlertid behov for nye arealer, og det anbefales at disse legges i direkte tilknytning til dagens bebyggelse og skolen. Sør for Aklangvegen er det områder som er godt egnet for boligbygging, og som ligger forlengelsen av dagens bebyggelse. Det foreslås derfor avsatt byggeområde for boliger i dette området. Adkomst til feltet må utredes nærmere når utbygging blir aktuelt. Det ligger to fredede furuer innenfor området, og disse må ivaretas ved detaljplanlegging av området. Det er også en skibakke i området, samt skiløyper og arealer som benyttes til lek og idrett. Dette er områder som må sikres som grøntområder ved detaljplanlegging av feltet.

Det foreligger forslag om utbygging av et boligområde for 19 boliger like sør for Ask, på Breien. Dette feltet ligger ca. 2,5 km fra skolen. Utbyggingen baseres på privat felles renseanlegg, som også planlegges å omfatte bebyggelse i Eggehagen. Det er ikke gang-/sykkelveg til området, og dette er heller ikke planlagt fra Statens vegvesens side. Tiltakshaver har planer om å etablere gangveg som delvis er basert på eksisterende vegnett. Saken er tidligere behandlet i Bygningsrådet, som har uttalt seg positivt til boligbygging i området. Tiltakshaver har, i samsvar med dette vedtaket, utarbeidet forslag til reguleringsplan, men ønsker å få saken avklart i kommuneplanen før videre behandling av reguleringsplanen.

Med utgangspunkt i de grunnleggende målsetningene for kommuneplanen anbefales det generelt at framtidig feltutbygging av boliger skjer i tilknytning til skole og hovedtyngden av eksisterende bebyggelse. Det foreligger på Ask gode muligheter for boligbygging i direkte tilknytning til skole og dagens boligfelt, på områder som er godt egnet for boligformål. Utbygging av nye boligfelter løsrevet fra eksisterende tettsteder er derfor i dette tilfellet ikke nødvendig for å sikre utbyggingsmuligheter på stedet. En fortsatt utbygging sørover fra dagens bebyggelse vil bidra til at tettstedet Ask strekker seg ytterligere ut langs Rv 35, en utvikling som generelt er lite ønskelig både ut fra trafiksikkerhet, støybelastning og av hensyn til utviklingen av et samlet tettsted. De omsøkte boligene vil ligge som øyer i dyrka marka, en løsning som erfaringsmessig er lite gunstig, og landbruksmyndighetene fraråder generelt slike løsninger.

Med bakgrunn i dette kan det ut fra en rent faglig vurdering ikke anbefales at området avsettes som byggeområde for boliger. Med bakgrunn i tidligere politisk behandling foreslås området likevel tatt inn som nytt byggeområde for boliger.

I planforslaget som ble lagt ut til høring var det foreslått å åpne for spredt utbygging av inntil 5 boliger innenfor soneplanen for Ask.

Statens Vegvesen fremmet innsigelse til boligfeltet ved Breien, og til området for spredt boligbygging på Ask.

Ved meklingen ble det oppnådd enighet med vegvesenet om at boligområdet ved Breien kan opprettholdes dersom det innarbeides rekkefølgebestemmelse om at det må være etablert gang-/sykkelveg til boligområdet for boligene kan tas i bruk. Dette ble vedtatt i kommunestyrets møte den 27.01.00.

Etter enighet med vegvesenet ble det i kommunestyrets møte den 27.01.00 også fastslått at området for spredt boligbygging i LNF-områdene innenfor soneplanen for Ask, med bygging av inntil 5 boliger i planperioden, opprettholdes.

7.11.2. Verneområder

Grensen for Karlsrudtangen naturreservat er justert i henhold til vernevedtaket.

7.11.3. Teknisk infrastruktur

Den nye overføringsledningen til Monserud planlegges lagt fram til eksisterende slamavskiller sør for skolen. Det betyr at hoveddelen av bebyggelsen ved butikken og skolen vil tilknyttes anlegget. Eksisterende bebyggelse lenger sør planlegges ikke tilknyttet i denne omgang, og ved eventuell fortetting i dette området må det derfor etableres private ledninger fram til det kommunale nettet.

Ask har kommunal vannforsyning fra vannverket på Kilemoen, med ledningsnett som går sørover til Eggehagen. Det er i gjeldende kommuneplan vist et område for høydebasseng for Ask, men dette er foreløpig ikke bygget. Det aktuelle arealet ligger for lavt til at et høydebasseng her kan forsyne hele det foreslåtte nye boligområdet med vann med tilstrekkelig trykk. Samtidig er det begrenset hvor høyt det kan ligge, av hensyn til ønsket om bruke naturlig trykk for å få vannet opp i høydebassenget. Utbygging av høydebassenget på Ask er foreløpig ikke inne i utbyggingsplanene for vannforsyningsnettet, men når utbygging blir aktuelt må plassering av bassenget vurderes nærmere i forhold tekniske begrensninger og langsiktig utbyggingsretning. Det eksisterende arealet for høydebassenget foreslås inntil videre opprettholdt som offentlig område.

7.12. Tyristrand

7.12.1. Boligbygging

Det planlegges for et boligbehov på ca. 60 - 70 boliger i planperioden. Etableringen av fengslet har medført en vesentlig økning i antall arbeidsplasser på Tyristrand, og det kan ventes at dette fortsatt vil gi ringvirkninger i form av økt etterspørsel etter boliger i området.

Det er i dag noen ledige tomter innenfor regulert område i Kindsåsvegen og i Solberg-feltet. Det er foreliggende også vedtatt reguleringsplan for Øvre Fegri, hvor det er regulert totalt 55 boliger. Utbygging av dette området kan ikke skje før det er etablert avløpsnett til renseanlegget i Skjærdalsvika. Det er mange mindre grunneiere i området, og det ventes at utbyggings-takten vil variere avhengig av om og når de enkelte ønsker å bygge ut.

Hollerudfeltet er avklart gjennom gjeldende kommuneplan. Det er nå igangsatt arbeid med reguleringsplan for dette feltet. Totalt er det rom for bygging av ca. 30 boliger i feltet.

Det er behov for omsorgsboliger på Tyristrand, og det har vært arbeidet med å finne gode alternativer for lokalisering av slike boliger. Det er en klar fordel dersom disse ligger sentralt på stedet, med nærhet til forretning og servicefunksjoner. I sentrum på Tyristrand er det svært få områder hvor det er mulig å bygge, terrengforholdene avgrenser utbyggingsmulighetene. Nordvest for Rv 35, på området ved siden av kirken, er det imidlertid flate områder som er godt egnet for denne type boliger. Dette området, som allerede er avsatt som byggeområde i gjeldende kommuneplan, er aktuelt for omsorgsboliger dersom forholdet til avkjøring m.v. kan ordnes.

Det foreslås også lagt inn noen nye byggeområder for boliger. I området mellom Kindsåsvegen og idrettsplassen har vi mottatt forslag om utbyggingsområde. Området er godt egnet for boligformål, og anses som en naturlig utvidelse av byggeområdet. I Tyristrand sentrum er det flere arealer som kan egne seg for utbygging. Det gjelder blant annet området bak Sagtomta, ett område på ca. 5 daa som i dag er dyrka mark. Området er vist som C-område i Jordpolitisk arealvurdering. Videre er det et areal nord for Rv 35 litt lenger øst, som i dag er dyrka mark. Avkjøring til disse områdene må samordnes med avkjøring fra Sagtomta.

Ved Fegri har det kommet forslag om en mindre utvidelse av byggeområdet. Området ligger inntil dagens bebyggelse og en slik mindre utvidelse er akseptabelt i dette området.

Felles for alle byggeområdene som ligger inntil Rv 35 er at det må sikres en tilstrekkelig byggegrense mot vegen, samt at det ved utbygging må sikres at boligene ikke utsettes for støybelastning som overstiger gjeldende grenseverdier for vegtrafikkstøy.

Som det framgår av tabellen nedenfor gir disse utbyggingsområdene mer enn tilstrekkelig med utbyggingsområder på Tyristrand for denne planperioden. Usikkerheten ved når og i hvor stor grad de regulerte boligområdene på Fegrihagen vil bygges gjør at det er nødvendig å ha noe overdekning av boligarealer.

Område	Planstatus	Antall boenheter
Kindsåsen	R.pl. 57	5
Solbergåsen	R.pl. 80	22
Øvre Fegri	R.pl. 151	55
Hollerudfeltet	Under regulering	ca. 30
Omsorgsboliger	Uregulert	ca. 20
Ovenfor Kindsåsvegen	Under regulering	16
Nye områder i sentrum	Uregulert	ca. 20
Totalt		ca. 160

I planforslaget som ble lagt ut til høring var det foreslått å åpne for spredt utbygging av inntil 20 boliger innenfor soneplanen for Tyristrand.

Statens Vegvesen fremmet følgende innsigelser som berører soneplanen for Tyristrand:

- Innsigelse til at adkomst til boligfeltet ved Hollerud var vist direkte til Rv 35. Krav om at adkomst måtte skje via Kindsåsveien.*
- Innsigelse mot utbygging nordvest for Rv 35 i Tyristrand sentrum. Innsigelsen kunne frafaller dersom det ble utarbeidet reguleringsplan for Rv 35 gjennom sentrum.*
- Innsigelse mot at det ble åpnet for spredt utbygging i området.*

Kommunestyret vedtok i møte den 24.06.99 at adkomst til Hollerudfeltet skal skje via Kindsåsvegen.

Etter mekling med vegvesenet ble det oppnådd enighet om at kommunen utarbeider reguleringsplan for Tyristrand sentrum. Bestemmelse om at slik plan må foreligge før utbygging nordvest for Rv 35 kan skje, ble vedtatt i kommunestyret den 27.01.00.

Ved mekling med vegvesenet ble det også oppnådd enighet om at det innenfor soneplanen for Tyristrand åpnes for spredt boligbygging i LNF-områdene, med bygging av inntil 10 boliger i planperioden. Dette ble vedtatt i kommunestyrets møte den 27.01.00.

7.12.2. Offentlige områder

Skolene på Tyristrand har begrenset kapasitet, og det er behov for utvidelser. Barnetallene framover tilsier at det er aktuelt å etablere en midlertidig løsning inntil en permanent løsning er på plass. Det pågår vurderinger av hvilke arealer som er aktuelle for en slik utvidelse, og av mulige løsninger med kombinasjon med en idrettshall. Prosessen har ikke kommet så langt at det er naturlig å avsette noe eget areal for dette i arealdelen. Med den planlagte utvidelsen vil skolene ha kapasitet til å ta den økningen i elevtallet som den foreslåtte nye boligbyggingen medfører.

Det er behov for utvidelse av arealene for kirkegården. Med den sentrale plasseringen kirken har er det nødvendig å se behovet for kirkegårdsarealer langsiktig, for å avgrense framtidig kirkegård mot aktuelle utbyggingsarealer på stedet. Det settes derfor av et område på jordet nordvest for kirken som framtidig kirkegård. Grunneierne er kontaktet, og de vil ikke motsette seg at arealet omdisponeres.

Området for for kretsfengslet er avsatt i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

I kommunestyrets møte den 24.06.99 ble det vedtatt at det kommunalt eide friluftsområdet i Hagavika, samt tilgrensende innleid areal, avsettes som friluftsområde på plankartet.

7.12.3. Næringsarealer

Det er avsatt senterområder på sørsiden av Rv 35 gjennom sentrum. Det ligger noe rom for utvidelser i dette, men muligheten begrenses av boligbebyggelsen bak.

Det er regulerte næringsarealer i Skjærdalsvika, som anses som tilstrekkelig til å dekke behovet i planperioden.

7.12.4. Samferdsel

Det foreligger godkjent reguleringsplan for omkjøringsveg for Rv35 vest for kirken. Planen ble stadfestet i 1980. Utbygging av strekningen ligger ikke inne i vegplanen for perioden fram til 2007. For Tyrstrand kunne det være aktuelt å etablere en såkalt Miljøprioritert gjennomkjøring (MPG). Dette har blitt foreslått overfor Statens Vegvesen tidligere, men i vegvesenets prioritering av MPG-tiltak er Tyrstrand vurdert som mindre egnet for en slik løsning.

I gjeldende kommuneplan er det også vist en aktuell korridor for omkjøringsvegen videre nordover. Denne korridoren opprettholdes også i den nye kommuneplanen, med samme avmerking som i dagens plan. Det vil si at den ikke har rettsvirkning som en ny vegtrasé, men kun fungerer som en illustrasjon av en mulig vegframføring. Det må tas hensyn til den mulige vegtraséen ved behandling av plan- og byggesaker i området.

7.12.5. Teknisk infrastruktur

Renseanlegget for Tyrstrand har god kapasitet til å kunne håndtere ny utbygging. Områdene nord for Skjærdalen er imidlertid ikke tilknyttet dette anlegget i dag, og avløpsløsningene her er i dag basert på separate anlegg eller fellesanlegg med slamavskiller. Det er ikke mulig å bygge nye boliger i dette området i dag. I forslag til Hovedplan Avløp er det foreslått å bygge ny overføringsledning fra dette området til renseanlegget, med planlagt bygging av anleggsarbeidet i 2002.

Tyrstrand har privat, felles vannforsyning, med Væleren som vannkilde, og dette har i følge Vannverket kapasitet til å forsyne den foreslåtte nye bebyggelsen.

7.13. Nakkerud

7.13.1. Boligområder

I planperioden for denne planen legges det til grunn et behov for 30 - 40 boliger.

Det har de siste årene vært relativt stor byggeaktivitet på Nakkerud, hovedsaklig i Perhaganfeltet. Innenfor reguleringsplanen for Perhaganfeltet gjenstår det ca. 20 tomter som ikke er bebygd. Det er derfor behov for nye boligarealer i tillegg til dette. Kommunen har mottatt flere henvendelser med forslag om nye utbyggingsområder, som samlet klart overstiger behovet for nye utbyggingsområder i planperioden.

Det har kommet ønsker om to mindre utvidelser av Perhagan-feltet, som samlet vil gi omtrent 4 nye tomter. Begge områdene vil benytte seg av veg-, vann- og avløp via nettet i boligfeltet, og områdene anses som naturlige utvidelser av feltet. For det vestligste feltet må det ved utbygging sikres at boligene ikke får støybelastning fra Rv 35, jfr. vedtatte retningslinjer for vegtrafikkstøy.

Hovedtyngden av ny boligbebyggelse foreslås fortsatt å skje på nedsiden av Rv 35. Det foreslås her lagt inn et nytt område på østsiden av Nakkerudgata. Området består av to mindre arealer med dyrka mark, med en bekk gjennom. Landbruksmyndigheten i kommunen har ikke vesentlige motforestillinger mot at jordene omdisponeres, siden dette er små og innklemte jordbruksarealer. Samlet er arealet på ca. 20 daa, og det vil kunne gi anslagsvis 15-25 boliger, avhengig av hvilke typer boliger som bygges. På noe lengre sikt vil en forlengelse av dette området videre nordvestover, til det såkalte Moe-feltet, være aktuelt.

Det er ønskelig at det sikres arealer i nærheten av Tyribo som kan benyttes til bygging av omsorgsboliger. Et mindre jorde vest for dagens trygdeboliger er svært godt egnet til dette formålet, med sentral beliggenhet og direkte tilknytning til Tyribo. Landbruksmyndigheten i kommunen har ikke vesentlige motforestillinger mot at jordet omdisponeres, men grunneieren har ikke vært interessert i å selge området. Med bakgrunn i områdets beliggenhet og egnethet for formålet foreslås det likevel avsatt som byggeområde for boliger, med sikte på bruk til omsorgsboliger.

På høydedraget sør for Tyrihall er det ønske om å avsette et område for boligbygging. Arealet er godt egnet til formålet, og foreslås lagt inn i planen.

I planforslaget som ble lagt ut til høring var det foreslått å åpne for spredt utbygging av inntil 10 boliger innenfor soneplanen for Nakkerud.

Statens Vegvesen fremmet to innsigelser som berører soneplanen for Nakkerud:

- Innsigelse mot at det ble åpnet for spredt utbygging i området.*
- Innsigelse mot nye boligområder, inntil det er etablert planfri kryssing av Rv 35 for gående og syklende.*

Ved mekling med vegvesenet ble det oppnådd enighet om at det ikke åpnes for spredt boligbygging innenfor soneplanen for Nakkerud. Det ble videre oppnådd enighet om at boligområdene som var foreslått vest for Rv 35 kunne aksepteres uten bygging av planfri kryssing. I kommunestyrets møte den 27.01.00 ble det derfor vedtatt at området for spredt utbygging på Nakkerud utgår, samt at det foreslåtte nye boligområdet øst for Rv 35 og nord for Nakkerudgata tas ut av planen.

7.13.2. Samferdsel

Det er ønskelig med bygging av planfri kryssing av Rv 35 i Nakkerud. Dette er ligger inne på Statens Vegvesens prioriteringslister, men gjennomføring av tiltaket kan ikke ventes på mange år. Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for en slik kryssing.

7.13.3. Teknisk infrastruktur

Det er eget renseanlegg på Nakkerud, som har kapasitet til å ta ny boligutbygging. Vannverket har også kapasitet til å forsyne de planlagte nye boligene.

Det kommunalt eide friområdet ved Nakkerudholmen, samt tilgrensende innleid areal, legges inn som friluftsområde på plankartet.

7.14. Spredt utbygging

7.14.1. Spredt boligbygging

Ringerike en stor og spredtbygd kommune, med mange mindre lokalsamfunn med til dels store avstander til nærmeste tettsted. Det er naturlig og ønskelig at det er mulig å bygge nye boliger også utenfor boligfeltet i tettstedene. Slik spredt utbygging gir fordeler blant annet i form av nærhet til familie og oppvekstmiljø, gode nærmiljøer og god tilgang til natur- og friluftsområder. Samtidig kan spredt utbygging ha samfunnsøkonomiske ulemper, som følge av behov for sikre skoleveger, offentlig transport, tilgjengelighet til offentlige og private servicefunksjoner m.v. Videre kan slik utbygging kan medføre forurensning av vassdrag, og kan også i enkelttilfeller medføre lite heldige inngrep i viktige jordbruks- eller naturlandskap.

Det er derfor viktig at man bruker de virkemidlene som ligger i kommuneplanen for å sikre at spredt utbygging lokaliseres til områder det vil gi en positiv virkning for lokalsamfunnet samtidig som man minimerer nevnte ulemper. Plan- og bygningsloven forutsetter at det for spredt utbygging fastsettes omfang og lokalisering av den spredte utbyggingen. Det betyr at de enkelte områder for spredt utbygging må gis en geografisk avgrensning med angivelse av hvor mange boliger som kan bygges i området.

Overordnede lover og forskrifter setter også begrensninger for mulighetene for spredt boligbygging. Boligene er avhengig av godkjent avkjøring fra offentlig veg, og særlig langs riks- og europaveger vil det være klare begrensninger i mulighetene for dette. Statens Vegvesen har utarbeidet Rammeplan for avkjørsler for Buskerud, hvor vegene er inndelt i forhold til hvilken holdning det er til nye avkjørsler. I Ringerike er det meste av E 16 og Rv 7 innenfor kategorien "meget streng holdning", hvor vegen i prinsippet skal være avkjørselsfri. Deler av Rv 35 og Rv 241 har kategorien "streng holdning", hvor det kun tillates nye avkjørsler etter reguleringsplan, og hvor utvidet bruk av eksisterende avkjørsler kan være mulig hvor det er min. 3 boliger fra før.

Den spredte bebyggelsen må også ha godkjent avløpsløsning, og dette reguleres gjennom Forurensningsloven med den tilhørende forskriften om utslipp fra separate avløpsanlegg. Dagens forskrift har regler som gjør at det som hovedregel kun kan tillates nye utslipp i områder som er spredtbygd og hvor det er mulighet for infiltrasjon i grunnen. Dette gjør at deler av Ringerike utelukkes på grunn av lite egnede grunnforhold.

Miljøvernmyndighetene arbeider med en ny forskrift, som ventes å bli lagt fram i løpet av 1999. Ikrafttreden kan bli ved årsskiftet 1999/2000. Det bebudes at den nye forskriften vil åpne for nye, naturbaserte renseløsninger, som gjør at man i mindre grad blir avhengig av grunnforholdene på stedet.

I kommuneplanens vurdering av områder for spredt utbygging er det lagt til grunn at denne forskriften vil tre i kraft i løpet av relativt kort tid, og at det kan bygges etter denne om få år. Foreslått avgrensning tar derfor ikke hensyn til grunnforholdene på stedet.

Kommunen har utarbeidet en Hovedplan Avløp, der en hovedmålsetning har vært å fastsette målsetninger for tilstanden i vassdragene, og å forslå tiltak for å redusere forurensningsbelastningen på vassdrag som ikke har tilfredsstillende kvalitet i dag. Spredt utbygging kan være en vesentlig kilde til forurensning av vassdrag, og det må derfor sikres at ny spredt utbygging ikke reduserer muligheten for å nå de fastsatte vannkvalitetsmålene.

I forbindelse med søknader om spredt utbygging må det også gjøres en konkret vurdering av avstand og tilgjengelighet til skole, for å unngå at barn må ferdes langs usikre skoleveger.

Det er i forslag til kommuneplanbestemmelser fastsatt forbud mot bygge- og anleggstiltak i en sone langs vassdragene, og dette gjelder også i forhold til spredt utbygging.

I planforslaget er ønsket om å opprettholde etablerte bygder og lokalsamfunn som er adskilt fra de etablerte tettstedene i kommunen det viktigste kriteriet for valg av områder hvor spredt utbygging kan tillates. I områder som ligger i nærheten av tettsteder eller byen, og som er knyttet mot dette stedet, bør ny utbygging skje i direkte tilknytning til tettstedet. jfr. de overordnede målsetningene foran.

Områdene som forslås avsatt som byggeområder framgår av kommuneplankartet, mens antall boliger som tillates oppført i hvert område framgår av oversikt i kommuneplanbestemmelsene.

Det har kommet flere henvendelser til kommuneplanarbeidet hvor det bes om at det åpnes for spredt utbygging i Åsbygda. Ønsket om å opprettholde lokalmiljø og bedre grunnlaget for skolen tilsier at det kan være ønskelig med spredt boligbygging i dette området. Det er imidlertid grunnforhold og bebyggelsesstruktur i dag som begrenser mulighetene for slik utbygging. De områdene i Åsbygda som vil være mest aktuelle for spredt boligbygging ligger i hovedsak i nærområdet til Rv 241. Dette er områder som er relativt tett bebygde i dag, og store deler av området vil derfor defineres som tettbygde områder ihht. forurensningsloven. I slike områder er det etter dagens forskrifter som hovedregel ikke tillatt å etablere separate avløpsløsninger.

Den mest aktuelle løsningen for separate avløp er infiltrasjonsanlegg, men grunnforholdene i Åsbygda er generelt dårlig egnet for infiltrasjon. Dette henger også sammen med at vannforsyningen til eksisterende boliger i hovedsak er private borebrønner, og det er nødvendig å sikre disse mot påvirkning fra avløpsvann.

I forbindelse med behandling av ny vann- og avløpsledning til Viul ble det vedtatt at ledningen på sikt kan forlenges til Åsbygda, og ledningene er dimensjonert for dette. Dette er imidlertid ikke planlagt gjennomført i den kommende 10-årsperioden. Det må også nevnes at Rv 241 har relativt stor trafikk, og en tettere utbygging langs denne trafikåren har begrensninger både i forhold til støybelastning, avkjøringsmuligheter og trafiksikkerhet.

Den nye forskriften for separate avløpsanlegg kan åpne for naturbaserte rensemetoder som kan nyttes i Åsbygda. Med den situasjonen man har i Åsbygda vil det være usikkert også om slike løsninger kan anbefales. Det foreslås derfor at man avventer den nye forskriften, og erfaringer fra virkninger av slike anlegg, før man vurderer muligheten for spredt utbygging i Åsbygda på nytt. Med bakgrunn i dette foreslås det ikke lagt inn områder for spredt utbygging i Åsbygda i denne omgang.

I områdene rundt Steinsfjorden pågår det arbeid med vurdering av avløpssituasjonen og mulige løsninger for bedring av forurensning fra dagens bebyggelse, gjennom Prosjekt Steinsfjorden. Framtidige utbyggingsmuligheter i området er avhengig av konklusjonene fra dette prosjektet. Det anbefales derfor at det eventuell avgrensning av områder for spredt utbygging i Åsa tas opp som ledd i neste revisjon av kommuneplanen.

I kommunestyrets møter den 24.06.99 og 27.01.00 ble det vedtatt å åpne for spredt utbygging i tre nye områder. Dette gjelder følgende områder;

- Åsa, 20 boliger
- Ask, 5 boliger
- Tyristrand, 10 boliger

Oversikt over samtlige områder hvor spredt utbygging er tillatt framgår av kommuneplanbestemmelsenes punkt 2.2.

7.14.2. Spredt hyttebygging

I kommuneplanen er det åpnet for spredt hyttebygging i Soknedalen, på nordsiden av Rv 7. Dette er en videreføring av tidligere kommuneplan. Erfaringen viser at det er relativt få søknader om bygging av hytter i området, og ut fra dette foreslås det at det åpnes for bygging av inntil 10 hytter i planperioden.

I kommunestyrets møte den 24.06.99 ble det vedtatt å sette antall hytter til max. 100. Fylkesmannens miljøvernnavdeling fremmet innsigelse mot omfanget av den spredte hyttebyggingen. Etter fylkesmannens mekling ble det i kommunestyret den 27.01.00 vedtatt at det tillates inntil 25 nye hytter i planperioden.

7.15. Vann og vassdrag

Siden forrige kommuneplan ble vedtatt er det fra Miljøverndepartementet gitt egne rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag. Ringerike har flere vernede vassdrag, og berøres derfor av disse retningslinjene. Retningslinjene innebærer at de vernede vassdragene må deles inn i kategorier ut fra verneverdier og arealtilstand og at det må settes bestemmelser for forvaltningen ut fra disse kategoriene. Dette arbeidet anbefales gjort som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel.

I Ringerike er følgende vassdrag vernet;
Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Urula og Tørrsjøelva, Buvasselva.

Det er gjort en vurdering av disse vassdragene i forhold til kategoriene i RPR for vernede vassdrag. Av hensyn til kartmålestokk for kommuneplankartet er dette ikke innarbeidet på kartet, men det vil vurderes å utarbeide et eget temakart som viser dette. Inndelingen er imidlertid også mulig å definere ved en beskrivelse. Klasse 1 omfatter den delen av vassdragene som ligger innenfor byggesonen i tettstedene. Klasse 2 omfatter vassdragene i områder som er preget av landbruk og annen menneskelig aktivitet. Klasse 3 omfatter de deler av vassdragene som er lite berørt av inngrep, og som i hovedsak er naturområder. Dette gir følgende avgrensninger.

Klasse 1; innenfor byggesonen i alle tettsteder

Klasse 3; Alle Markavassdragene, Holleia, Tørrsjølva, Buvasselva, Urula, Sogna-vassdraget oppstrøms Sokna tettsted, Sogna gjennom Sørumsmarka, nordre del av Tyrifjorden fra Ask til og med Averøya.

Klasse 2, Øvrige deler av Sogna og Tyrifjorden.

I bestemmelsene skilles det ikke mellom vernede vassdrag og øvrige vassdrag i kommunen. For hoveddelen av vassdragene er det ønskelig å ha en sone på 100 m langs vassdraget der gjennomføring av bygge- og anleggstiltak utenom tradisjonell landbruksdrift ikke skal være tillatt. Innenfor tettsteds-/byområdene er det ikke hensiktsmessig med en slik konsekvent byggeforbudssone, og det defineres derfor en sone med LNF-område langs elvene, hvor det ikke vil være tillatt å gjennomføre nye bygge- og anleggstiltak. Denne sonen er avgrenset ut fra en konkret vurdering av forholdene på stedet.

I kommunestyrets møte den 24.06.99 ble det vedtatt at det i 100 m-beltet langs Væleren er forbudt å bygge skogsveger eller å foreta masseuttak som ledd i landbruksnæring, som tillegg til den vanlige byggeforbudsbestemmelsen.

7.16. Marka

I dagens bestemmelser gjelder det forbud mot bygge- og anleggstiltak utenom landbruksnæring i store deler av LNF-områdene, blant annet i Marka og i alle LNF-områder i den sørlige delen av kommunen. Det er imidlertid unntak fra dette forbudet, ved at det er fastsatt at godkjente hyttedisposisjonsplaner fortsatt skal gjelde. Denne bestemmelsen åpner for bygging av mellom 100 og 200 hytter bare innenfor Marka. Det er også relativt mange slike planer i andre deler av kommunen.

I Marka er det sterke nasjonale, regionale og lokale friluft- og naturverninteresser, og disse allmenne interessene skal prioriteres foran utbyggingsinteresser. De godkjente hytteplanene er derfor i strid med dagens målsetninger med utviklingen av områdene, og de åpner for utbygging i områder hvor landskaps-, natur- og friluftverdier vil bli sterkt berørt. I forslag til nye bestemmelser er derfor dette unntaket for gamle hyttedisposisjonsplaner ikke med. Tomter som ligger innenfor slike områder vil derfor ikke lenger kunne bygges ut.

Området rundt Ringkollen er ervervet av Staten v/Miljøverndepartementet som et viktig friluftsområde, og er avmerket med egen signatur på plankartet. I dette området kan det tillates mindre tiltak som er ledd i tilrettelegging for friluftaktiviteter. I tillegg anbefales det også at det åpnes for etablering av bestyrerbolig i direkte tilknytning til Ringkollstua. Dette vil bidra til å øke mulighetene at Ringkollstua kan øke sin betydning for friluftslivet i området.

7.17. Øvrig arealbruk utenfor soneplanene

Soneplanene omfatter Hønefoss-området og tettstedene i kommunen med kart i målestokk 1: 15 000 og 1:10 000. Hovedtyngden av ny arealbruk ligger innenfor disse områdene, men det er også endel tiltak utenfor disse områdene som må avsettes i arealplanen. For kommunen utenfor tettstedene er arealbruken fastsatt på ett felles kart for hele kommunen, med målestokk 1: 75 000. Målestokken på kartet gjør at mindre arealer innenfor disse områdene vil bli forsvinnende små på kartet. Nye tiltak innenfor disse områdene er derfor på kartet vist med sirkler som viser i hovedtrekk hvor arealet ligger, og med henvisning til tekstdelen for angivelse av formålet. Nærmere avgrensning av arealene må gjøres gjennom reguleringsplan, eller eventuelt ved byggesaksbehandling for tiltak som ikke krever reguleringsplan.

Følgende tiltak er vist med slik avmerking på kartet:

1. Utvidelse av eksisterende boligområde i Somdalen, ved avkjøringen til Samsjøen. Dette er en videreføring av gjeldende kommuneplan, hvor det er åpnet for 5 boliger i området.
2. Et område ved Gardhamar i Soknedalen. I gjeldende kommuneplan er det avsatt to områder for boligutbygging ved Gardhamar. Det sørligste av disse åpner for to boliger, og dette er utbygd. Det nordligste, ved saga, åpner for inntil 10 boliger, og dette er ikke utbygd. Avmerkingen fra gjeldende kommuneplan opprettholdes derfor for dette feltet.
3. Campingplass ved Sætra bru langs Rv 7. Det avsettes areal for dette formålet, i samsvar med innkommet forslag. Tiltaket kan ikke gjennomføres før ny Rv 7 er utbygd på strekningen. Gjennomføring er også avhengig av godkjent utslippstillatelse.
4. Forsvarets sprengningsfelt på Holleia. Dette er i bruk i dag, og det er inngått langsiktig leieavtale med grunneier.
5. Boligområdet Småbråten/Johnsrud i Åsa. Dette området er avklart gjennom gjeldende kommuneplan. Det er også utarbeidet reguleringsplan for området, som er vedtatt i kommunen. Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling på grunn av avløpsløsningen, og den videre behandling av dette spørsmålet vil tas opp når Prosjekt Steinsfjorden er avsluttet.
6. Kittelsbakken i Åsa. Dette området er avklart gjennom gjeldende kommuneplan.

Det er også noen vedtatte reguleringsplaner som ligger utenfor soneplanene. Det er i kommuneplanbestemmelsene fastsatt at vedtatte reguleringsplaner utenfor soneplanene fortsatt skal gjelde, og disse planene er derfor rettskraftige uavhengig av kommuneplanen. Dette gjelder følgende planer;

- Reguleringsplan for boligområde på Kvernvollen, Veme
- Reguleringsplan for boligområde på Ringmoen
- Reguleringsplan for hyttefelt ved Samsjøen
- Reguleringsplan for skytebane Nakkerud
- Reguleringsplan for Valderstømoen

Kommuneplanbestemmelser

Vedtatt i kommunestyret 24.06.99, med tillegg i kommunestyret den 27.01.00.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4 fastsettes følgende bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Juridisk bindende bestemmelser står i ramme, mens øvrig tekst er retningslinjer. Retningslinjene er kun veiledende og kan ikke brukes som selvstendig begrunnelse for vedtak, men er ment som klargjøring av hvordan planen skal forstås.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Plankrav (Jfr. Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav a)

For områder avsatt til byggeområder, fastsettes at tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 93, 1. ledd bokstav a), c), og h) ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan der formålet er i samsvar med arealbruken som er vedtatt i kommuneplanen.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Tilbygg, påbygg, ombygging og oppføring av garasje/uthus for eksisterende boligbebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygginger av eksisterende bebyggelse for næring, offentlige eller allmenntillegte formål.
- Oppføring av inntil to nye boenheter på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsarbeid. Boligene må tilfredsstillende kravene i pkt. 1.3, 1.4 og 1.5 nedenfor.
- Utvidelse av eksisterende hytter og med ett frittliggende uthus.
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Tiltakene som omfattes av plankravet gjelder følgende; jfr. plan- og bygningslovens §93.

Bokstav a); byggetiltak, konstruksjoner og anlegg

Bokstav c); bruksendring

Bokstav h); deling av eiendom

1.2. Sentrumsfunksjoner

Arealbruken innenfor senterområdene skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter, og hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor Hønefoss senterområde.

Øvre Hønengata skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen, og det tillates virksomheter som underbygger denne funksjonen. Det kan også tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

I området Eikli/Dalsbråten kan det tillates industri- og kontorvirksomhet, samt forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

1.3. Utbyggingsrekkefølge (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I byggeområder kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er sikret i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter og retningslinjer;

- tekniske anlegg, dvs. veg, vann- og avløpsanlegg, strømframføring.
- trafikkikker atkomst for gående, syklende og kjørende.
- skolekapasitet.
- lekearealer, jfr. eget punkt nedenfor.

Innenfor byggeområdet Hønefoss Øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny adgang til området.

Innenfor soneplanen for Tyrstrand kan ny utbygging nordvest for Rv 35 i Tyrstrand sentrum ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for Tyrstrand sentrum.

1.4. Nærmere om bebyggelsen (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I områder avsatt til boliger skal nye byggetiltak tilfredsstille kravene nedenfor, inntil det foreligger ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan for området. For boligområder som er regulert gjennom reguleringsplanene nr. 7, 11, 15, 36 og 44, skal kravene nedenfor gjelde foran tilsvarende regler i tidligere reguleringsbestemmelser, dersom ikke annet fastsettes i ny reguleringsplan for området.

1. Områdene kan bebygges med småhusbebyggelse. Med småhusbebyggelse menes i denne forbindelse bygninger med inntil 2 boenheter. Grad av utnytting settes til max. 20 % bebygd areal (%-BYA). Garasje med brutto areal på inntil 50 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasjer større enn dette, medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
2. Ved fortetting i eksisterende bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges.
3. Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

Bestemmelsen er i hovedsak rettet mot utbygging av enkelthus innenfor etablerte boligområder. For utbygging i sentrumsnære områder bør det bygges tettere enn reglene ovenfor tilsier, og ved regulering av slike områder skal det derfor legges til grunn en høyere utnytningsgrad.

1.5. Areal- og funksjonskrav (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav d)

Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner i områder avsatt til byggeområder, skal bestemmelsene nedenfor legges til grunn som minimumskrav når det gjelder størrelse og funksjon for leke- og oppholdsarealer for barn.

- I konsentrert boligbebyggelse skal det avsettes nærlekeplass på minimum 25 m² pr. boenhet, i nærheten av boligene.

Det faste utvalg for plansaker kan gjøre unntak fra kravene dersom det er særskilte forhold som tilsier det. Dette vil særlig kunne gjelde utbygging i bynære områder.

Alle boligområder bør ha tilgang på et større areal for grendelekeplass innen en avstand på 500 m fra boligen. Arealet bør være egnet for ballspill, sykling, aking, skilek m.v. Det skal legges vekt på at det fra boligområdene er trafikksikre korridorer ut mot større sammenhengende friluftsområder. Leke- og oppholdsplasser bør plasseres i eller i tilknytning til områder med naturlig vegetasjon.

1.6. Vilkår for utbygging (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

For boligområdet ved Hollerud på Tyrstrand skal kjøreadkomst til feltet skje via Kindsåsvegen.

2. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Landbruks-, natur- og friluftsområdene (LNF-områdene) deles i fire kategorier, ut fra hvorvidt det skal være mulig å etablere spredt boligbygging eller hyttebygging i områdene, samt med egen avmerking for Marka.

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det generelt kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Unntak fra dette kan gjøres for særskilt avgrensede områder der spredt boligbebyggelse eller spredt hyttebygging skal være tillatt, jfr. Sone 2 og 3 nedenfor.

Med spredt boligbebyggelse menes her all boligbebyggelse utenfor regulerte områder eller områder som er avsatt til boligområder i arealdelen. Dette begrepet må ikke blandes sammen med Forurensningslovens definisjon av tettbygd strøk («7-husregelen»).

2.1 Generelt for landbruks-, natur- og friluftsområdene

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det som hovedregel kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring. Fradeling for andre formål er heller ikke tillatt. Unntak fra dette gjelder i særskilt avmerkede områder, jfr. pkt. 2.2. og 2.3. nedenfor. Unntak gjelder også for etablering av kraft/telefonledninger for boliger og stedbunden næring, kommunikasjonsmaster og for tiltak i forbindelse med kommunaltekniske anlegg.

For eksisterende boliger innenfor LNF-områdene tillates tilbygg, påbygg og ombygging, samt oppføring av garasjer eller uthus. Tomtene kan bygges med utnyttingsgrad på inntil 20 %-BYA.

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan tillates utvidelse av eksisterende hytter.

Kårboliger tillates oppført når det er nødvendig for stedbunden næring. Kårboliger er en del av gården, og tillates derfor ikke fradelt. Boligene bør bygges i tilknytning til gårdstunet.

2.2. Områder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, Sone 2 **(jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav c)**

Innenfor Sone 2 tillates spredt boligbebyggelse. Det tillates ikke bygging på dyrka mark. Ny bebyggelse må plasseres minst 100 m fra vassdrag. Byggegrensen er 100 m langs eksisterende E 16 på strekningen Ringerike sykehus til Nymoen og planlagt Rv 7 Ramsrud - Kjelsberg-svingene. Langs de øvrige riksvegstrekingene er byggegrensen 50 m og langs fylkesvegene 15 m. Eiendommen kan bebygges med utnyttingsgrad på inntil 20 %-BYA. Avkjøring til eiendommene er kun tillatt fra kommunale veger eller fra veger som i Rammeplan for avkjørings-ler har "mindre streng holdning" eller "lite streng holdning". Dersom avkjøring til slike veger er vanskelig, må det utarbeides bebyggelsesplan hvor avkjøringsforholdene avklares.

Følgende antall boliger tillates innenfor de enkelte områdene i planperioden;

- I+II. Nes i Ådal, 20 boliger
- III. Skagnes, 10 boliger
- IV. Buttingsrud - Finsand, 10 boliger
- V. Ringmoen, 15 boliger
- VI. Somdalen, 15 boliger
- VII. Vestre Ådal, 15 boliger
- VIII. Veme, 20 boliger
- IX. Vestbygda, 10 boliger
- X. Brekkebygda, 15 boliger
- XI. Strømsoddbygda, 10 boliger
- XII. Åsa, 20 boliger
- XIII. Ask, 5 boliger
- XIV. Tyrstrand, 10 boliger

Hovedstyret kan i spesielle tilfeller dispensere for utbygging utenfor ovennevnte områder.

Før det kan gis tillatelse til spredt boligbygging må det foreligge utslippstillatelse i henhold til forurensningsloven, samt avkjøringstillatelse i henhold til vegloven. Ved vurdering av saker angående spredt utbygging må det legges vekt på en konkret vurdering av den aktuelle resipienten for kloakkutslipp, på trafikksikre skoleveger og på hensynet til landskaps- og miljøverdier. Det bør ikke tillates spredt utbygging som er avhengige av hovedfartsårer som skoleveg.

Innenfor områdene for spredt boligbygging kan det gis dispensasjon for etablering av spredt ervervsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller har betydning for sysselsettingen i området.

På vestsiden av Begnavassdraget/Sperillen, nord for Bergsund, er det avsatt områder for spredt utbygging gjennom kommunedelplanen for Ådalsfjella.

2.3. Områder hvor spredt hyttebygging er tillatt, Sone 3 (jfr. pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav c)

Sone 3 omfatter Soknedalen fra Veme og vestover til kommunegrensen mot Krødsherad og Flå. I nord avgrenses området av grensen for kommunedelplan for Ådalsfjella.

Innenfor sone 3 kan det tillates oppføring av ny hyttebebyggelse. Det tillates inntil 25 nye hytter i planperioden. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 5 hytter eller mer, kreves det bebyggelsesplan før tillatelse kan gis.

Ved vurdering av søknader om spredt hyttebygging skal det legges vekt på hensyn til viktige friluftsområder, stier, særskilte naturverdier. Videre må det legges vekt på tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og til omgivelsene og fjernvirkning. Åsprofiler og landskaps-silhuetter må bevares. Hytter eller tilhørende uthus kan ikke oppføres nærmere vann- og vassdrag enn 100 m, jfr. pkt 4. nedenfor.

2.4. Sone Marka

Innenfor Marka kan det bare tillates tiltak som er ledd i tradisjonell landbruksdrift. Oppføring av nye eller utvidelser av eksisterende hytter tillates ikke. Det samme gjelder fradeling til slikt formål. Forbudet gjelder også gjerder, kraftledninger, brygger og dominerende verandaer og alle typer bygninger.

I området rundt Ringkollen kan det tillates mindre tiltak som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. Det kan også tillates oppført en bestyrerbolig i tilknytning til Ringkollstua, dersom denne får en plassering som ivaretar hensynet til landskaps-, natur- og friluftsinnteressene i området.

I Markaområdene kan det gis dispensasjon for utvidelse av hytta slik at den får en samlet størrelse på inntil totalt 50 m² bruksareal, samt med ett frittliggende uthus på inntil 10 m² bruksareal, der dette ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftsverdier.

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

I områder avsatt for råstoffutvinning må det utarbeides reguleringsplan før nye masseuttak eller vesentlige utvidelser av eksisterende masseuttak kan finne sted.

Det kan gis tillatelse til råstoffutvinning utenfor avsatte områder. Igangværende godkjente virksomheter kan fortsette.

4. OMRÅDER LANGS VANN- OG VASSDRAG

Bestemmelsene nedenfor omfatter alle vassdrag i kommunen, også vernede vassdrag. Innenfor Ringerike kommune finnes følgende vernede vassdrag: Marka-vassdragene, Tyrifjorden, Holleia, Sogna, Urula, Tørrsjølva, Buvasselva.

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder, i en sone på 100 m fra vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å iverksette bygge- og anleggstiltak, unntatt for landbruksnæring (jfr. Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f).

I 100 m-beltet langs vann- og vassdrag innenfor nedslagsfeltet for vannkilden i Væleren er det i tillegg forbudt å iverksette vegbygging, masseuttak og planering som ledd i landbruksnæring.

5. FORHOLDET TIL GJELDENE REGULERINGSPLANER

Innenfor soneplanene:

Eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde dersom arealbruksformålet i reguleringsplan samsvarer med kommuneplanens arealdel. Dersom det ikke er samsvar i arealbruken er det kommuneplanen som skal gjelde.

Utenfor soneplanene:

Vedtatte reguleringsplaner skal fortsatt gjelde.