

Høringsinnspill

Kommuneplanens arealdel

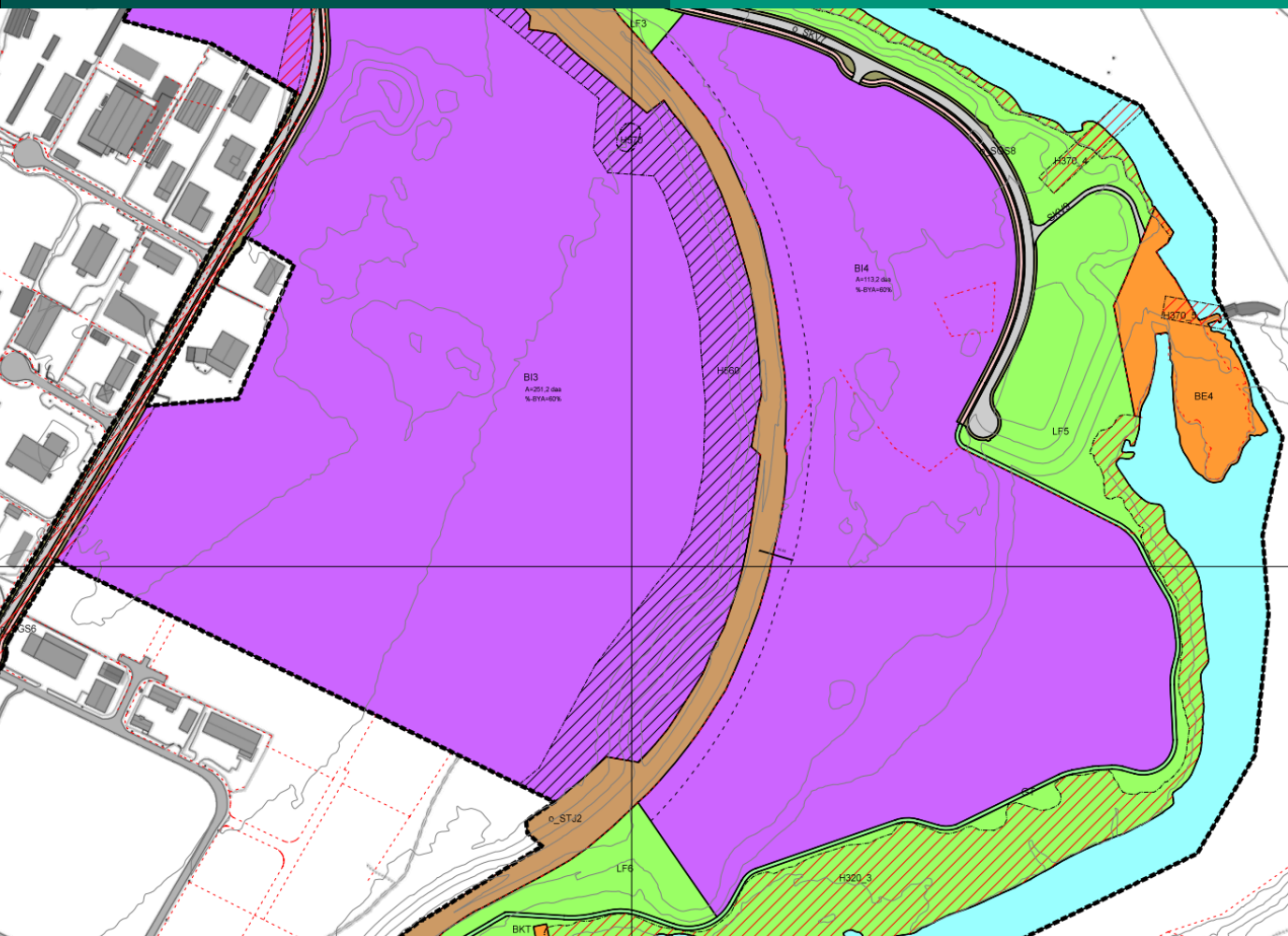
Industriareal del av gnr./bnr. 50/1 (LH5)

Oppdragsgiver:
Dato:

Anne Bang Lyngdal
06.11.2023

Prosjektansvarlig hos HRP AS:

Åshild Lie



Høringsinnspill

Kommuneplanens arealdel – næringsareal, del av gnr./bnr. 50/1

På vegne av Grunneier Anne Bang Lyngdal sendes det inn et offisielt høringsinnspill til kommuneplanens arealdel. Området ble spilt inn som arealinnspill våren 2023, se grovsiling (25 Anne Bang Lyngdal - Kilemoen)

Innspillet sendes som et supplement til kommunens vurdering i konsekvensutredningen, og øvrige vurdering tilknyttet virkeligheten av arealinnspillet «Follummonen» sett i et større strategisk bilde.

Det er gitt innspill om at del av arealet til eiendommen gnr./bnr. 50/1 (LF5) innlemmes i planområdet for 424 Områderegulering Follummoen som en utvidelse av BI4. Dette høringsinnspillet og innspillet til områdereguleringen henger derfor sammen.

1 Innhold

1	Bakgrunn	3
2	Kommunens strategier og satsningsområde for næring	3
	2.1 Arealstrategi	3
	2.2 Behovet for næringstomter	4
	2.3 Kommunens arealforvaltning	4
3	Skogsdrift, alternativdrift og turområdet.....	4
	3.1 Arealet.....	4
	3.2 Skog	4
	3.3 Alternativ nydyrking	5
	3.4 Friluftsliv og nærhet til vassdrag	5
4	Næringsområde som en helhet.....	6
	4.1 Utforming av BI4 i 424	6
	4.2 Klyngesamarbeid og klyngedannelse	6
	4.4 Utnyttelse	7
5	KU for kommuneplanens arealdel	7
6	Konklusjon	10

1 Bakgrunn

Til informasjon må høringsinnspillet for arealet sees i sammenheng med den pågående prosessen for 424 Områderegulering Follummoen.

Kommuneplanens arealdel

Det ble i innspillsrunden til kommuneplanens arealdel sendt inn arealinnspill for Anne Bang Lyngdals teig gbnr. 50/1 på Follummoen. Arealinnspillet baserer seg på en omregulering av resterende av gnr. 50 bnr. 1, 7 og 8 i Ringerike kommune som i dag er avsatt til LNF (LF5).

Hensikten med innspillet er å bidra til at kommunen tilrettelegger for best mulig næringstomer i forbindelse med plan 424 – *Områderegulering Follummoen*. Dette vil være i tråd med kommunens næringsstrategi, og vil føre til en best mulig totalutnyttelse for en hensiktsmessig arealutnyttelse og attraktivitet for fremtidig næring.

Kommunedirektøren valgte i sin konsekvensutredning av arealinnspill å ta ut forslag om; *Follummoen*. Området ble ikke tatt med videre ut ifra den politiske grovsilingsprosessen.

LF5 inn som del av BI4 inn i 424 Områderegulering Follummoen

Det er i forslaget foreslått å regulere for industriformål så langt øst for Kaldbekkveien som mulig, altså så nærme Begna elva som det lar seg gjøre. Det skal tas høyde for flom, det er foreslått flytting av turveg (Kaldbekkveien) som flomvern mot området. Turvegen vil ivareta allmennhetens tilgang til elva og strandsonen. Industriarealet er foreslått med en 50 meter byggeforbudssone mot vassdrag.

Politikerne ønsker at Follummoen skal bli attraktive industriarealer for plass- og energikrevende bedrifter. Det er derfor nødvendig å sørge at utforming på tomtene og reguleringen i sin helhet legger til rette for attraktive eiendommer som lar seg utnytte til næringsformål.

2 Kommunens strategier og satsningsområde for næring

2.1 Arealstrategi

Ringeriksregionen har i sin strategi «Framover sammen» et felles mål om å styrke næringslivet. Det skal jobbes for rendyrkning av nærings- industri og teknologiparker. Kommunen har et overordnet mål om å skape flere arbeidsplasser og høyre verdiskapning. For å oppnå dette målet er det nødvendig å ha tilgjengelige arealer for bosetting, næring og rekreasjon, som igjen sørger for økonomisk vekst. Kommunen har i overordnede føringer mål om å fortette og legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende næringsarealer.

Kommunen har seks strategiske satsningsområder som er hentet fra næringspolitisk strategi «*Fremover sammen*»:

1. *Proaktiv arealforvaltning og optimal bruk av tilgjengelige arealer*
2. *Klynge og nettverk*
3. *Kunnskap og kompetansebygging*
4. *Trekke virksomheter og kompetanse til regionen*
5. *Entreprenørskap og innovasjon*
6. *Næringsutvikling knyttet til regional vekst og offentlig investeringer*

2.2 Behovet for næringstomter

Ringerike kommune ønsker å være en foretrukket kommune for nye etableringer. For å kunne være en slik kommune, som vinner konkurransen om å tiltrekke oss nasjonale og internasjonale virksomheter, er det nødvendig å være i førersetet i en styrt og helhetlig utvikling av eksisterende og nye næringsarealer.

Det vises til «**Overordnede mål for næringsutvikling i Ringeriksregionen**»:

- Økt verdiskapning per innbygger
- Økt skatteinngang som igjen fører til økt kommunalt handlingsrom
- Vekst i antall arbeidsplasser i takt med økt innbyggertall

Kommunen ønsker seg en økt vekst både i befolkning og næring. Regionen er avhengige av å ha attraktive næringsområder for å kunne tiltrekke seg bedrifter som sørger for økt skatteinngang og befolkningsvekst i kommunen. Ved å tilrettelegge for attraktive næringsområder vil bedrifter etablere seg og tilføre arbeidsplasser under bygging og i drift. Næringsområder vil også bringe med seg arbeidsplass for håndverkere, entreprenører o.l. under selve opparbeidelsesprosessen som vil bygge opp ordreserven til lokale bedrifter og vil kunne sikre arbeid til næringer med mangel på oppdrag i en lengre periode.

2.3 Kommunens arealforvaltning

Kommunen skal bruke sin myndighet innenfor arealforvaltning til å samle potensielle samarbeidsaktører innenfor samme næringsområde og forsterke lokale fortinn. Kommunen skal som reguleringsmyndighet se planer og arealdisponering i et helhetsperspektiv opp mot kommunens næringsmål. Dette ved å legge til rette for en proaktiv arealforvaltning og optimal bruk av tilgjengelige arealer.

Delen av eiendommen 50/1 ligger som en naturlig utvidelse av industriområdet Follummoen. Om ikke arealet tas med, vil det hindre en optimal bruk og vil stride med kommunens næringsplan.

3 Skogsdrift, alternativdrift og turområdet

3.1 Arealet

Eiendommen er i dag regulert til LNF-areal. Teigen er ubebodd og består av furuskog, noen partier av løvskog og noen turveier/turstier. Området har en størrelse på ca. 202 daa. Terrenget er flatt og godt egnet for bygging.

3.2 Skog

Området består i dag av produktiv skog. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har klassifisert skogsboniteten på området til å være høy, noe som tilsier at det har en årlig produksjonsevne på 0,51,0 m³ pr år. Hele området har en total størrelse på rundt 202 daa., noe som tilsier at arealet med faktisk produktiv skog er noe lavere. For at en skog skal ha en årlig lønnsomhet burde den ha et betydelig større areal. Et skogsområde på denne størrelse vil kun gi en lønnsomhet hvert 65-90 år, avhengig av bonitet og andre forhold bl.a. mengde karbon og næringsstoffer. Arealet slik det er i dag vil kun være verdt grunnverdien og venteverdien.

For å kunne drive bærekraftig skogbruk, er grunneier avhengig av et skogsareal som har gode nok driftsforhold. Skogen burde i tillegg være av den størrelse som gjør at man kan

plante, og hugge arealer i seksjonsvis. Det gjør at arealene ikke er hugstklare samtidig, og sørger for en bærekraftig økonomi for grunneier.

Det er viktig at arealene er store nok for hugst, og at det lønner seg å hente ut tømmeret. Kostandene for uttak av tømmer er stor, det må hentes inn skogsmaskin, lastebiler og markedet (tømmerprisene) må være gode nok. Størrelsen på teigen er ikke stor nok til å drive en lønnsom- og bærekraftig skogsdrift.

3.3 Alternativ nydyrking

En endring av driften og nydyrking av arealet, vil være svært kostbart og lite hensiktsmessige sett opp mot eiendommens utforming. Eiendommen ligger i nærheten av elva som medfører at eiendommen faller inn under *forskrift om nydyrking*. Jf. § 6. I forskriften er det krav om en vegetasjonssone på minst 6 meter fra elva. Kommunen kan også pålegge større avstand jf. *vassressurslova § 11*.

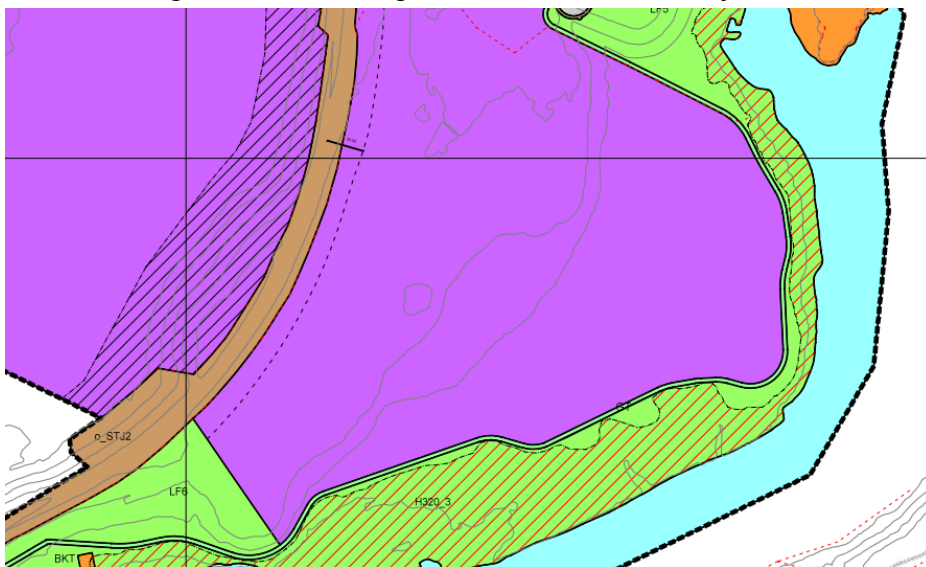
Arealet er utsatt for flom. Dette må hensyntas ved en omdisponering av arealene. Ved flommen i 2023 nådde Ådalselva en kote på rundt 117 nedstrøms ved Begna kraftverk. Det medfører at teigen får svært ugunstige vendeteiger, og øvrige driftsforhold. Flomsonen og høydekurvene må hensyntas. Det blir igjen ca. 50-60 daa. å drive produktivt landbruk på. Arealer som gjenstår er derav for lite til å ha en lønnsom drift, dette sett opp mot investeringen.

Investeringen det vil kreve for å få til en alternativ utnyttning innenfor dagens formål (LNF), viser at arealet ikke vil egne seg til nydyrking.

En omregulering av arealene til næring vil ha en større verdi for kommunen.

3.4 Friluftsliv og nærhet til vassdrag

Eiendommen blir i dag utnyttet til en viss grad som turområde, og er i tillegg et naturterreng (B-område for friluftsliv). Innspillet knyttet til omregulering vil hensynta friluftsområdet. I forbindelse med områdereguleringen foreslås avsatt grøntkorridorer (grønnstrukturbuffer) som bevarer grøntområdene og sikrer allmenhetens utnyttelse av arealet som turområde.



Figur 1: Forslag til omlegging av tursti (GT)

4 Næringsområde som en helhet

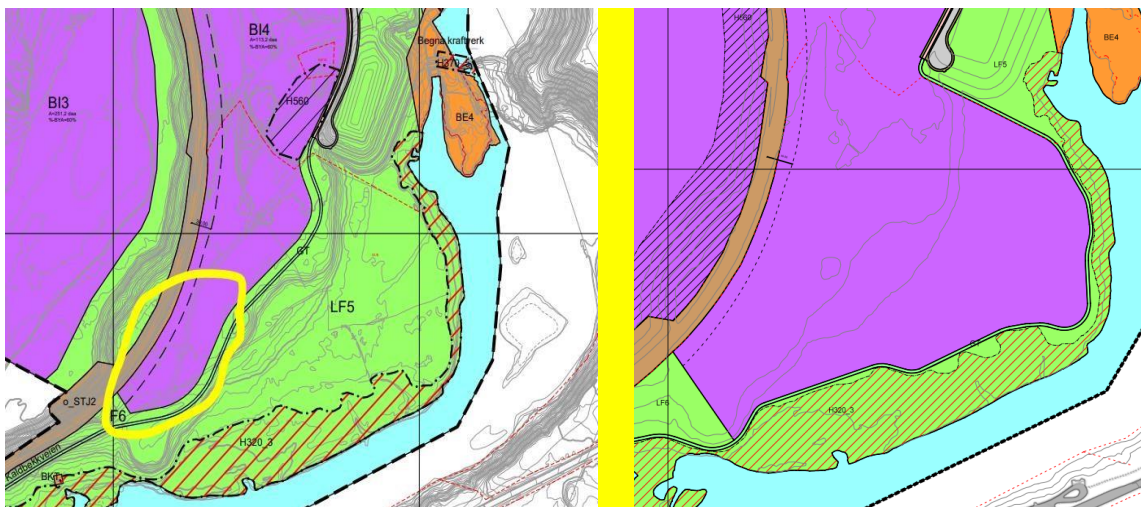
4.1 Utforming av BI4 i 424

Kommunen og Ringeriksregionen har en visjon, mål og ønske om å tiltrekke seg ny næringsvirksomhet. Det er allerede 2600 (3000) daa regulert areal til næring i Ringerike kommune (Invest in Ringerike). Kommunen er nødt til å ha store arealreserver for å kunne være attraktive for aktører som ønsker å etablere seg.

Det foreligger i dag en stor interesse fra aktuelle aktører for området. Det er inngått flere opsjons- og intensjonsavtaler innenfor planområdet til 424.

Utformingen på deler av teigene som er regulert til næringsformål gjør at det trolig ikke vil la seg utnytte hensiktsmessig til næringsformål. Kommunen har i sin næringsstrategi lagt opp til en fortetning av næringsarealer og samlokalisering av virksomheter. Området BI4 slik det foreligger i dag med «smalt» formål, og hensynssone for bevaring av trær (H560), gir lite fleksibilitet for større aktører og god eiendomsarrondering/plassering av bygg.

Ved å omregulere del av 50/1 (LF5) til næringsvirksomhet oppnås en rekke positive effekter, som er i tråd med kommunens næringsplan. Det kan blant annet føre til sparing av andre arealer. Arealet kan tiltrekke seg store plasskrevende bedrifter, da det gir bredere arealer for større bygg. Utvidelse av arealet og en mer hensiktsmessig arrondering er også viktig for å kunne muliggjøre en eventuell etablering av logistikkterminal langs jernbane. Disse terminalene trenger 5-600 meter lange sidespor langs hovedlinje. Tilstrekkelig lengde og bredde for formålet er derfor viktig.



Figur 3: Viser lite utnyttbar tarm på BI4

Figur 3.1: Utvidet areal

4.2 Klyngesamarbeid og klyngedannelse

Kommunen ønsker å satse på klyngesamarbeid og klyngedannelse, ved å samle næringsaktører innenfor samme næringsområde. Grunnarbeidersamarbeidet som ledes av Ringerikskraft er på god vei i arbeidet med å innrette Follummoen mot aktører som vil ha nytte av hverandre, og som vil sørge for et attraktivt fagmiljø.

Hensikten er å tilrettelegge for samarbeid og nettverksbygging på tvers av bedriftene, men også ved å få sentralisert større bedrifter innenfor et areal. En nødvendighet for å kunne tilrettelegge og nå dette satsningsmålet, er å se utformingen av områdene regulert til næring. Det er derfor viktig at kommunen ser helheten i området.

4.4 Utnyttelse

Området ligger i dag inneklemt mellom allerede eksisterende næringsområder på begge sider av Begna. Eiendommen med den status den innehar i dag, vil bli liggende som eneste landbrukseiendom i området. Industriområdene Treklyngen og Follummoen vil med fjernvirkning kunne anses som ett, kun adskilt av Begna. En omregulering av eiendommen, vil derfor kunne anses som en fortetting av eksisterende næringsarealer. Utnyttelse av denne eiendommen vil kunne være med å begrense behovet for utvidelse av nye arealer med høyere bonitet, eller friluftsområder i kategori A.

En omregulering av del av 50/1 (LF5) vil være i tråd med kommunen næringsstrategi og være med på å begrense byggesonen, i tillegg til å bidra til å fortette næringsområdet.

5 KU for kommuneplanens arealdel

Som en del av høringsinnspillet er konsekvensutredningen (KU) utarbeidet i sammenheng med vurderingen av arealinnspillene til kommuneplanens arealdel gjennomgått for å supplere kommunens vurdering av området – dette for å gi administrasjonen og politikerne et bedre beslutningsgrunnlag.

Innspillet er vurdert som nr. 25, fra side 78 i konsekvensutredningen.

Det er lagt inn kommentarer under hvert tema der det er relevant med supplerings:

Vannmiljø	Arealet ligger på grunnvannsforekomst (012-972-G) og nær Adalselva Hensfoss – Svinefoss (012-3055-R). Elva er regulert (sterkt modifisert vannforekomst), men har <i>svært god</i> tilstand på fosfor og nitrogen. Delvis innenfor 100-meterssonen til vassdrag. Funksjonell kantsone skal bevares og det må kobles på kommunalt avløp. Ved nye eller endrede inngrep som kan påvirke tilstanden i vannforekomstene, må §§ 4,6 og 12 i vannforskriften vurderes.	
-----------	--	--

Kommentar:

Prosjektet vil hensynta vannforekomsten.

Landbruk	Det er ikke dyrka jord på arealet, men det er ca. 139 daa. dyrkbar jord. På størsteparten av arealet er det registrert <i>høy</i> skogbonitet. På mindre deler av arealet er det registrert <i>uproduktiv skog</i> og <i>middels</i> skog skogbonitet.	
----------	--	--

Kommentar:

Viser til drøftelsen knyttet til landbruk i pkt. 3.2 som redegjør rundt dagens utnyttelse samt alternativ utnyttelse innenfor LNFR-reguleringen. Arealet har ikke noen verdi som skogsdrift, og vil være vanskelig og lite lønnsomt å drive dyrka areal.

Landskap	Arealet grenser til næringsvirksomhet i vest, men inngår i et større skogsområde. Utbygging av området vil føre til endringer i skoglandskapet og bryte ned grøntdraget langs Adalselva. Både nær- og fjernvirkningen vurderes til å være stor. Inngrepet vil kunne være synlig fra lang avstand, for eksempel fra Begnamoen bru.	
----------	---	--

Kommentar:

Det å vurdere landskapsvirkning rødt, uten å kjenne til arkitektur, anses å være lite vurdert – da bebyggelsen kan bygges/reguleres med dempende fasader, grønne tak o.l. for et landskapstilpasset uttrykk.

Det kan for så vidt stilles spørsmål om hvorfor fjernvirkning skal vurderes negativt. En synlig industripark vil være god markedsføring for forbipasserende for å vise at Ringerike kommune er en næringsvennlig og proaktiv kommune.

Nærmiljø, grønstruktur, friluftsliv og folkehelse	Arealet inngår i det registrerte <i>nærturterrenget</i> Kilemoen, verdsatt med B-verdi.	
---	---	--

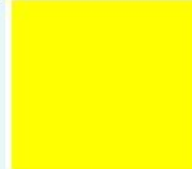
Kommentar:

I forbindelse med områdereguleringen vil det bli satt av grøntkorridorer som vil bevare Follummoen som turområde. Det vil også tilrettelegges for opparbeidet sti langs elven.

Klimagassutslipp fra arealbruksendring pga. redusert karbonbinding	<ul style="list-style-type: none">• 39 tonn CO₂-ekv./daa skog• Netto totalt utslipp om all skog nedbygges er 10532 tonn CO₂-ekv.• Karbonrikt areal	
--	--	--


Kommentar:

Det er i kommunedirektørens konsekvensutredning konkludert rødt med tanke på klimagassutslipp fra arealbruksendringen uten å ta høyde for at bebyggelsen kan oppføres i KL-tre/limtre (massivtre) som binder karbon. Administrasjonen bør heller ta ansvar for å regulere inn bestemmelser for bruk av karbonbindende materialer.

Forurensing	Deler av arealet i sør og øst er innenfor hovedsakelig <i>gul</i> støysone, og litt innenfor <i>rød</i> støysone for vei (Lden 55-65 dB og Lden 65 db og høyere). Ingen kjente registreringer av forurenset grunn innenfor arealet. Utbygging vil føre til økt lysforurensing i friluftsområdet Kilemoen.	
-------------	--	--

Kommentar:

All bebyggelse vil prosjekteres i henhold til T-1442. Lysforurensing kan begrenses ved å regulere inn bestemmelser som begrenser lysforurensing.

Teknisk infrastruktur	Ligger innenfor grunnvannsforkomsten som gir drikkevannet fra Ringerike vannverk Kilemoen, men utenfor fastsatte sikringssoner for drikkevannskilden. Forurensende aktivitet er ikke ønskelig. Kommunalt VA gjennom tomta, legger noen begrensninger. Krever påkobling. Området har atkomst via Kaldbekkveien nord og sørover. Ingen tilrettelegging for gående/syklende til området i dag. Trafikk, veiens bæreevne og utforming samt trafiksikkerhet, må vurderes nærmere. Dagens atkomstvei er ikke egnet for økt trafikk. Tilbakemelding fra overordnede myndigheter er at dagens kryssløsning til E16 er uakseptabel og at krysset må utbedres. 2,4 km til Follummoen bussholdeplass.	
-----------------------	---	--

Kommentar:

Nærliggende eiendommer er allerede regulert til næringseiendom, som fører til at området må utbedre teknisk infrastruktur. Nødvendige tiltaket for å forbedre adkomst og sikringssoner for drikkevannskilden tas høyde for i prosjekteringen. Eiendommen kobles på kommunalt VA.

Radon og Alunskifer	Aktsomhetsgraden for radon er <i>usikker</i> innenfor arealet. Det er ikke registrert alunskifer.	
---------------------	---	--

Kommentar:

TEK17 setter krav for radonsperre på nybygg. Dette er derfor ivaretatt.

Flomfare og flomveier	Deler av arealet i sør og øst ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Ingen kjente flomveier.	
-----------------------	--	--

Kommentar:

Det skal holdes av et nødvendig belte mot elva som beskytter øvrige arealer mot flom. Alt av bebyggelse og infrastruktur legges på en kote som er høyre enn høyeste dokumenterte vannføring. Øvrige tiltak mot flom prosjekteres inn.

Høyspentledning	Det går høyspentledninger gjennom arealet i sør, og tett på grensen for arealet, på eiendom 50/294. På begge disse er det angitt faresone H470 <i>høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler)</i> .	
-----------------	---	--

Kommentar:

Høyspentledning vil mest sannsynlig legges i bakken.

Kvikkleire og skredfare	Innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Vurdering fra utredninger ifm. 424 områderegulering for Follummoen: <i>Det er gjennomført flere grunnundersøkelser i planområdet. Et område ned mot elven er utredet nærmere og det ble utført supplerende grunnundersøkelser høsten 2022. Undersøkelsene viser at det ikke er fare for retrogressive skred inn i planområdet.</i> <i>Utenfor området er det en registrert faresone for områdeskred, «862 Kile», med utløpsområde som strekker seg inn i søndre del av planområdet. Planområdet for områdereguleringen blir derfor utredet i henhold til NVE veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot</i>	
	<i>kvikkleireskred. Rapport om grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger vil følge planforslaget, og nødvendige hensynssoner med tilhørende bestemmelser innarbeides i områdereguleringen.</i> <i>Det er generelt gode forutsetninger for å bygge i planområdet gitt at lokalstabilitet vurderes i detaljprosjektering.</i>	

Kommentar:

Det vil utføres grunnundersøkelser i sammenheng med utbedring av planforslaget, og lokalstabilitet vil bli vurdert i detaljprosjektering.

6 Konklusjon

Området som en del av 50/1 (LH5) vil sørge for at kommunen imøtekommer sine egne mål og strategier for næringsutvikling. Ved å ikke innlemme arealet vil det føre til at Ringerike kommune mister muligheten til å la større næringsaktorer etablere seg i et allerede etablert næringsområde.

På bakgrunn av overnevnte gis det høringsinnspill om at deler av LF5 i henhold til forslag til plankart (del av gbnr. 50/1) legges inn i kommuneplanens arealdel til næringsvirksomhet.

På veggen av

Anne Bang Lyngdal

Med vennlig hilsen



Åshild Lie
Prosjektleder, eiendomsjuridisk

Mobil +47 98 42 68 89

Sentralbord +47 46 80 55 55

Email ashlie@hrpas.no