

Børdalsmoen

Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel

Oppdragsgiver:

Bokvalitet tomtebank AS

Dato:

01.11.2023

Prosjektansvarlig hos oppdragsgiver:

Erlend Søraker, Hans Erik Gamkinn og Philip Meijers

Prosjektansvarlig hos HRP AS:

Åshild Lie



Høringsinnspill

- Børdalsmoen

Kommuneplanens arealdel

På vegne av Bokvalitet Tomtebank AS, og Grunneier Ragnhild Borlaug Alme og Hans Erik Gamkinn sendes det inne et offisielt høringsinnspill til kommuneplanens arealdel.

Høringsinnspillet sendes som et supplement til kommunens vurdering i konsekvensutredningen, og øvrige vurderingen tilknyttet virkeligheten av arealinnspillet «Børdalsmoen».

1 Innhold

Høringsinnspill	2
Kommuneplanens arealdel	2
2 Bakgrunn	3
2.1 Historikk.....	3
2.2 Områderegulering 381 - Treklyngen	3
2.2.1 Detaljregulering.....	3
2.3 Kommunens behandling av arealinnspill – forutsigbarhet.....	4
2 - Kommunens strategier og satsningsområde for næring.....	4
2.1 - Arealstrategi	4
2.2 - Næringsplan 2-1.....	5
3 Vurderingen dyrkbar mark og skogsareal.....	5
3.1 Dyrkbar jord og alternativ nydyrking.....	5
3.2 Skogsareal	6
4 - KU for kommuneplanen arealdel	7
4 Konklusjon	10

2 Bakgrunn

Arealinnspillet for Børdalsmoen omhandler omgjøring av deler av areal avsatt til industriformål (næringsvirksomhet) om til forretning, herunder storhandel, ca 130 daa. Dette for å tilrettelegge for ledige arealer, til aktører som må flytte på seg som følge av et ønske om å transformere arealer til bolig i sentrum (Asbjørnsens gate, Ankersgate og Eikli/Benterud).

På bakgrunn av at det ikke kan legges blandingsformål i kommuneplanens arealdel er det foreslått 130 daa inn som forretning. I detaljreguleringen vil det lages blandingsformål, slik at planen blir fleksibel og tilpasses de aktørene som blir aktuelle. Mengde forretning reguleres inn som bestemmelse. Løsningen gir en fleksibel regulering som kan leve lenge.

Etter områdereguleringens vedtak, bør det være forutsigbart for grunneier å kunne utvikle området til industri og næring i tråd med hensikten til planen.

2.1 Historikk

Grunneierne ved Børdalsmoen har i flere omganger forsøkt å tilrettelegge og planlegge området for boligbebyggelse. Etter lang historikk har grunneierne valgt å gå med på områderereguleringens føringer ved å etablere næringsvirksomhet (industri).

Etter dialog med kommunen om å utvide formål til å kunne få inn storhandelaktører (hovedsak byggevare og bilforhandlere) på Børdalsmoen, ble det anbefalt av kommunens administrasjon at endring i formål skulle spilles inn i kommuneplanens arealdel. Grunneier var på dette tidspunktet klare for å starte detaljreguleringsprosessen.

Grunneier valgte å sette det på vent i påvente av at formålene skal være i henhold til kommuneplanens etter administrasjonens anbefaling.

Kommunedirektøren har i sitt opprinnelig forslag til behandling av kommuneplanens arealdel valgt å ta ut deler av området avsatt til industri i gjeldene kommunedelplan og 381 Områderegulering for Treklyngen.

Innspillet ble lagt inn som foreslått i innspill etter politisk behandling.

2.2 Områderegulering 381 - Treklyngen

Områderegulering for Treklyngen er vedtatt 2014 og anses som «ny». Planen ble laget som en del av omstillingsprosessen etter Norske skog - Follum sin nedleggelse.

Treklyngen skal være en av de viktigste næringsparkene for grønne næringer både regionalt og nasjonalt. Området sett i sammenheng med planlagte aktører på Treklyngen vil skape svært attraktive næringsklynger sett i et nasjonalt og internasjonalt perspektiv.

2.2.1 Detaljregulering

Det er påbegynt utredningsarbeid for ny detaljregulering. I tillegg til samarbeid med Treklyngen på nedre platå før løsning av felles infrastruktur på området. Det vil som utgangspunkt legges opp til at nytt kryss og gang- og sykkelveg reguleres inn som egen detaljregulering, med rekkefølgebestemmelser i respektive planer.

2.3 Kommunens behandling av arealinnspill – forutsigbarhet

Børdalsmoen som del av 381 er allerede områderegulert, og skal etter vedtatt planstatus ha fjernet store deler av reguleringsrisikoen. Området er klart for utbygging etter at det er detaljregulert. Administrasjonens opprinnelige innstilling om å kutte ned arealer (omregulering til LNF) som allerede har vært igjennom en omfattende prosess ved utredninger og store kostnader, ses på svært uforutsigbart og urettferdig for næringsaktører og grunneier. En slik omgjøring vil være skadelig for omdømmet til kommunen sett i et næringsperspektiv. Forslaget gir også uheldige signaler om at vedtatte planer lever usikkert.

Å ta ut deler av er ferdig regulert industriområde ved rullering av kommuneplanens arealdel er stikk i strid med kommunens egne vedtatte strategier (ref. arealstrategi, Næringsplan 2-1 og Framover sammen). Det er essensielt at hele området beholdes som næringsområde, for å vise at kommunen satser på sine egne vedtatte strategier.

Det vises for øvrig til plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1, fjerde ledd som viser at planlegging og vedtak skal sikre **forutsigbarhet for alle berørte interessenter**.

3 Kommunens strategier og satsningsområde for næring

3.1 Arealstrategi

«Kommunen skal legge til rette for god bruk av næringsarealer, sterke klynger og nettverk»
De viktigste satsingsområdene for næringsutvikling er vist i kart på side 45 og omtalt i bakgrunnsdokumentet for arealstrategien.

Treklyngen er markert som en av de viktigste næringsklyngene for videre utvikling for kommunen. Området har fått nasjonal oppmerksomhet, noe som er viktig for fremtidens næring- og industriutvikling (zero.no).

Børdalsmoen som del av Treklyngen vil gi en hensiktsmessig utvidelse av en næringspark som har store planer for utvikling. Størstedelen av de allerede regulerte tomtene er solgt eller har opsjoner, slik at det i utgangspunktet mangler ledige arealer så bynært som dette. Børdalsmoen vil være et nødvendig supplement for videre utvikling av Treklyngen som industri-/næringspark. Det vil være hensiktsmessig at bolig og industri ikke kommer i konflikt med hverandre. Ved å legge forretningsformål som en barriere mot resterende industri på Treklyngen, ivaretas dette hensynet.

Børdalsmoen vil tilrettelegge for kommunens strategi om å transformere arealer som benyttes til storhandel i dag - endres over til bolig (som eksempelvis arealinnspillet til XPND for Asbjørnsens gate), og kommunens intensjoner med Eikli .

Aktører som naturlig ikke hører hjemme i bybildet bør plasseres på bynære områder (som Børdalsmoen) med god kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange. Ikke bare med tanke på de handlende og besøkende, men også de som skal jobbe der.

Viser for øvrig til artikkel i Ringblad der bilaktører etterspør lokasjoner for «omplussing» ved transformasjon. Aktørene ønsker ikke å bli plassert sammen med støyende og støvete industri. Kommuneadministrasjonen svarer opp med at «Børdalsmoen, Hensmoen, Hvervenmoen som mulige, alternative lokaliseringer for bilforretninger» (Sitat Harriet Slaaen, enhetsleder samfunn og næring, Ringerike kommune). Se artikkel i sin helhet:

<https://www.ringblad.no/bilforhandler-advare-mot-200-boliger-i-naringsomrade-noen-ma-ha-jobb-for-a-betale-lanene/s/5-45-1746106>

3.2 Næringsplan 2-1

I næringsplan 2-1 beskrives **omdømme og attraktivitet** som et av de viktigste premissene for å kunne lykkes med å realisere målene i Ringeriksregionens strategi: «Framover sammen». Bærekraftig næringsutvikling er også nevnt som et premiss; her er Treklyngen eksplisitt nevnt som park med store muligheter for utvikling.

Under «Proaktiv arealforvaltning og optimal bruk av tilgjengelige arealer» er tiltakene følgende (jf. Næringsplan 2-1, side 19):

- Vi skal jobbe effektivt og sørge for forutsigbarhet gjennom gode prosesser i samarbeid med næringslivet.
- Vi skal være proaktive ovenfor grunneiere og eiendomsutviklere for å oppnå kommunens mål innenfor næringsutvikling og arealdisponering.

Området er allerede områderegulert, og i henhold til videre høyst prioriterte satsningsområde for tiltaksplanen i «Næringsplan 2-1»:

Proaktiv arealforvaltning og optimal bruk av tilgjengelige arealer.

Overordnede mål for næringsutvikling i Ringeriksregionen er:

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

Uten tilgjengelige arealer som næringsaktørene etterspør i regionen vil ikke kommunen kunne nå målene om økt verdiskapning og økt skatteinngang. Regionen må kunne tilby spennende arbeidsplasser for å kunne tiltrekke seg nye innbyggere.

Det anbefales for øvrig at kommunen vurderer sine strategier opp mot øvrige forhold i konsekvensutredningen.

4 Vurderingen dyrkbar mark og skogsareal

Arealene består i dag av hogstflate (skog av høy bonitet, Nibio.no) på et platå med ravinedaler mot sør og vest. Skogen består i hovedsak av barskog, med noen partier av løvskog. Figur 1 nedenfor viser boniteten i området.

4.1 Dyrkbar jord og alternativ nydyrking

I dag er det ingen dyrka jord på arealet, men et er registret ca. 102 daa dyrkbar jord. Dyrkbar jord er jord som ikke er fulldyrka, men kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking (Landbruksdirektoratet.no).

Det vises videre til figur 2 nedenfor, ut ifra figuren kan vi se at det er flere ravinedaler som gjør det vanskelig å få nydyrket og en hensiktsmessig drift av området. Gjennomføring av en nydyrking på teigen ville ikke være kostnadsforsvarlig, med tanke på teigens utforminger, høydeforskjeller og raviner. Totalt på teigen er det registrert at det er ca. 102 daa. dyrkbar jord, ved en eventuell nydyrking vil ikke alt kunne anvendes til dyrkbar jord ettersom området har høydeforskjeller, raviner og noe av arealet går med til blant annet innkjørsel, kanter o.l.

Teigen er ikke lang nok til at den får gunstige drag for drift. Den vil få ugunstige vendeteiger, som vil sørge for jordpakking. Små teiger er mer krevende å drive, både tids- og kostnadmessig, og det er vist at disse ofte faller fort ut av drift.



Figur 1: Ravinedalene i området. Illustrasjon laget av COWI (Planbeskrivelse 2013)

4.2 Skogsareal

Området består i dag av en hogstflate. I henhold til Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) har skogen en bonitet som ansees å være høy, noe som tilsier at skogen kan ha en årlig produksjonsevne på 0,5-1,0 m³ årlig.

Hele området har en total størrelse på 102 daa. Alt av dette arealet er ikke produktiv skog, noe som tilsier at den faktiske mengden er noe lavere. En skog er avhengig av en viss størrelse for at den skal ha en årlig lønnsomhet. Et skogområde på denne størrelsen vil kun gi en lønnsomhet hvert 65. til 90. år, avhengige av bonitet og andre forhold som blant annet mengde karbon og næringsstoffer. Mengden skog og bonitet i området, gjør at verdien på arealet i dag, kun er grunnverdien og venteverdien.

For at en skog skal være gunstig for skogsbruk, og sikre skogbrukeren en bærekraftig drift er det essensielt med gode driftsforhold. Skogen bør ha en størrelse som muliggjør beplantning, og hogst seksjonsvis slik at alt tømmeret ikke er hogstmodent samtidig. Det vil sørge for en bærekraftig økonomi for grunneier.

Arealene må også værere store nok, og inneholde nok tømmer. Kostnadene for uttak av tømmer er stor, og knytter seg opp mot leie av skogsmaskiner, lastebiler m.m. i tillegg til at tømmermarkedet (tømmerprisen) vil også spille en rolle.

Størrelsen på teigen er ikke stor nok til å drive en bærekraftig og lønnsom skogsdrift.

5 KU for kommuneplanen arealdel

Som en del av høringsinnspillet er konsekvensutredningen 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. 22, fra side 68 i konsekvensutredningen.

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

MILJØ		
Naturmangfold	Det er registrert potensiell sandfurskog i arealet, dette bør undersøkes ytterligere. Flere hjorteviltregistreringer i nærheten. Hvis arealet blir bygd ned vil dette skape en barriere og forringe en potensiell trekkrute for hjortevilt.	

Kommentar:

Arealet er allerede områderegulert. Forhold vedr. mulig sandfurskog og hjortevilt er prioritert bort til fordel for næringsutvikling i vedtaket til 381 Treklyngen. Naturmangfold vil utredes for i øvrig detaljregulering.

Vannmiljø	Arealet har en bekk i nord, som kan bli påvirket, del av Kilemoen bekkefelt. Området ligger også oppstrøms Kongshaugen bekkefelt (012-2547-R) som er forurenset. Bekkene må hensyntas.	
-----------	--	--

Kommentar:

Prosjektet vil hensynta vannforekomsten.

Landbruk	Det er ikke dyrka jord i arealet, men det er registrert ca. 102 daa dyrkbar jord i arealet. <i>Høy skogsbonitet i arealet.</i>	
----------	---	--

Kommentar:

Viser til drøftelsen knyttet til landbruk i pkt. 3.1. Arealet har ikke noen verdi som skogsdrift, og det vil være vanskelig og lite lønnsomt å drive dyrket areal.

Kulturmiljø og kulturminner	Det er registrert to arkeologiske kulturminner innenfor arealet, datert til <i>Jernalder-middelalder</i> . Det ene ligger i nord og består av fangstgrop med vernestatus <i>automatisk fredet</i> . Det andre ligger i sør og består av fire enkeltobjekter med vernestatus <i>automatisk fredet</i> .	
-----------------------------	--	--

Kommentar:

Prosjektet vil ta hensyn til kulturminnene. Det er gjort arkeologisk undersøkelse av kulturmyndighet, rapport er under utarbeidelse. Se vedlegg.

Landskap	Arealet er en hogstflate og ligger i et kupert ravinelandskap med skråninger. Tomten ligger på et flatt platå over E16, så inngrep vil ikke bli veldig synlig for forbipasserende. Inngrepet er i et ubebygde område og vil føre til en stor negativ landskapsendring i området.	
----------	--	--

Kommentar:

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 nærturterrenget Hovsmarka, verdsatt med A-verdi.	
---	---	--

Kommentar:

Det ligger innregulerte grøntområder inne i planområdet som barrierer mot eksisterende boligbebyggelse. Det legges opp til grønstruktur i overgang mellom platå og ravine, og mot Follumveien. Planen vil tilrettelegge for bynære oppmerkede turstier i grøntområder/friluftsområdet i randsonen, og tilgjengeliggjøre Hovsmarka som rekreasjonsområde.

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 5124 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	<p>Ingen registreringer av forurenset grunn innenfor arealet. Vest for arealet er det registrert to større forurensende områder i tilknytning til Tyrimyra avfallsplass.</p> <p>Deler av arealet, nær E16 og Follumsveien, ligger i <i>gul</i> støysone for vei (Lden 55-65 dB).</p> <p>Utbygging vil føre til økt lysforurensing i friluftsområdet Hovsmarka. Bilbasert handel tett på eksisterende boliger kan gi økt lysforurensing for beboere i området.</p>	
-------------	---	--

Kommentar:

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

SAMFUNN

Teknisk infrastruktur	<p>Ikke vann- og avløpsnett i området. Området må ses i sammenheng med Tyrimyra/Follum med tanke på utvikling av VA og overvann.</p> <p>Adkomst vil være via Follummoveien som har tilknytning til E16/Ådalsveien. Follummoveien går videre til Follum og Treklyngen industriområder. Kapasitet og behov for tiltak i vegnettet må vurderes ved regulering av området. 600 m til Risesletta bussholdeplass og 800 m til Havresletta bussholdeplass.</p>	
-----------------------	---	--

Kommentar:

Dette vil bli hensyntatt i prosjekteringen. Eiendommen kobles på kommunalt VA.

ROS

Radon og Alunskifer	<p><i>Usikker</i> aktsomhetsgrad for radon innenfor arealet. Det er ikke registrert alunskifer.</p>	
---------------------	---	--

Kommentar:

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

Kvikkleire og skredfare	<p>Innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Et lite felt sør i området er i risikoklasse 3 for kvikkleire. Grunnundersøkelser i forbindelse med geotekniske vurderinger fra 2013 påviser ikke bløt eller sensitiv leire innenfor området. Den geotekniske vurderingen utelukker problematikk med områdestabilitet. Ved regulering må de geotekniske vurderingene vurderes, og eventuelt revideres iht. gjeldende lovverk og veiledere. Ingen kjente registreringer knyttet til skred.</p>	
-------------------------	---	--

Kommentar:

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

Høyspentledning	<p>Arealet grenser til en høyspentledning i sør, med angitt faresone H470 <i>høyspenninganlegg (inkl. Høyspentkabler)</i>.</p>	
-----------------	--	--

Ingen ytterlige kommentarer.

Brann- og redning	<p>Arealet kan nås på inntil 10 minutter fra både dagens brannstasjon på Eikli og planlagt brannstasjon på Hvervenmoen.</p>	
-------------------	---	--

Ingen ytterligere kommentarer.

6 Konklusjon

Børdalsmoen vil bli et område med attraktive storhandel og industritomter med god profilering mot E16. Et godt supplement for kommunens strategi om transformasjon av bydeler der eksempelvis bilforretninger holder til i dag.

Et vedtak om å ta ut deler av er ferdig regulert industriområde ved rulling av kommuneplanens arealdel er stikk i strid med kommunens egne vedtatte strategier (ref. arealstrategi, Næringsplan 2-1 og Framover sammen). Det er essensielt at hele området beholdes som næringsområde, for å vise at kommunen satser på sine egne vedtatte strategier.

På bakgrunn av overnevnte gis det innspill om at om at arealinnspillet i sin helhet følges opp i henhold til politikernes vedtak.

For Bokvalitet Tomtebank AS og grunneiere Ragnhild Borlaug Alme og Hans Erik Gamkinn.

Vennlig hilsen



Åshild Lie

Prosjektleder, eiendomsjuridisk

Epost: ashlie@hrpas.no

mobil: 98 42 68 89