



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Innsigelser og faglige merknader til kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Vi viser til brev av 11. september 2023 med høring av forslag til ny arealdel for Ringerike kommune.

Vi mener det er gjennomført et omfattende og godt arbeid med rullering av arealdelen. Det er dokumentert at det allerede i dagens plan er sikret arealer som legger til rette for forventet befolkningsvekst i planperioden. Videre er det sikret rikelig med arealer til næringsutvikling. I tillegg til dette er det i forslag til ny arealdel foreslått nye områder til bolig- og næringsutvikling. Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser knyttet til viktig naturmangfold, landbruk, vassdrag og føringer knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, har vi flere innsigelser og faglige merknader til forslag om nye utbyggingsområder. Innsigelsene omfatter følgende områder:

- Prestmoen KBA_N4-KBA_N9
- Tyttebærmoen KBA_N10 og N11
- Hvervenmoen NÆ_N1 og T_N2
- Masseuttak Norderhov RU_N1
- Deler av masseuttaket ved Vågårdsåsen RU_N2
- Follummoen NÆ_N5, N6 og N9
- Tyristrand B_N7 og B_N74.1-8
- Boligfeltene B_N24 og B_N33
- Boligfeltene ved Åsa B_N12, 13 og 14
- Sentrumsformål ved Åsa, SF_N4
- Spredt boligutvikling Åsa, LSB_N1, N4 og N7
- Boligfelt Haugsbygd, B_N54
- Boligfelt Heradsbygda, B_N60

Vi har også innsigelse til forslag om byggeforbudsbestemmelser langs vassdrag, bestemmelser som åpner for oppføring av nye brygger og flere bestemmelser som vil gjelde LNF for spredt boligbygging. Vi viser ellers til våre merknader og anbefalinger nedenfor med blant annet bakgrunn for innsigelsene.

Bakgrunn

Ringerike kommune har gjennomført et omfattende arbeid med å revidere arealdelen av kommuneplanen. Det går frem av oversendelsen at det er prioritert områder for nye boligfelt og arealer til næring, i alt er det foreslått 49 nye byggeområder som er fordelt rundt i kommunen.



Samtidig er det tatt en gjennomgang av vedtatt arealbruk hvor byggeområder som ikke er tatt i bruk til formålet over flere år og som kommer i konflikt med viktig samfunnsinteresser, er foreslått tatt ut.

Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev av 3. mai 2022 og vi har gitt tillatelse etter markaloven til oppstart av planarbeid i brev av 13. juni 2022.

Vi viser også til møte i planforum den 12. oktober hvor Ringerike kommune orienterte om forslaget til ny arealdel. Vi har også fått ettersendt materiale, blant annet foreløpige resultater av naturtypekartlegging i forbindelse med revideringsarbeidet med kommuneplanen.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Forslag til ny arealdel bygger på gjeldende arealdel og viderefører mye av de samme prinsippene som å ta i bruk hele kommunen og bygge opp under tettstedene i kommunen. Selv om det er Hønefoss som er regionhovedstad, hvor majoriteten av veksten skal styres mot, er det også foreslått vekst og utvikling som er fordelt på alle tettstedene i kommunen. Vi støtter kommune i dette, men ser samtidig at det er utfordrende å finne en riktig fordeling.

For å følge opp nasjonale og viktige regionale mål om å konsentrere veksten til byområdene/tettstedene for å begrense arealforbruket og å redusere transportbehovet og utslipp av klimagasser, er det viktig at det ikke åpnes opp for boliger i randområdene av byene og tettstedene som konkurrerer med målet om å fortette og transformere by- og tettstedsområdene.

I lys av dette mener vi det er positivt at kommunen har tatt en gjennomgang av gjeldende arealdel og foreslått å ta ut enkelte områder som er i konflikt med overordna føringer for planleggingen. Vi ser det er tatt ut områder som blant annet er i konflikt med ønsket boligpolitikk, jordvern, klima eller ligger rasutsatt til. Det mener vi er positivt. Hvis kommunen ikke vedtar foreslåtte endringer tilbake til LNF-formål, slik at tidligere byggeområder likevel opprettholdes, legger vi til grunn at dette vil kreve ny høring.

Videre er det tatt en gjennomgang av dagens plangrunnlag, samt igangsatte planer, for å vurdere hvilken kapasitet som ligger i disse planene for videre vekst med tanke på boligutvikling. Denne oversikten viser at det er vedtatt planer som legger til rette for nesten 2 500 boligenheter. Med et snitt på to personer per boenhet, vil dette tilsvare en vekst på ca. 5000 nye innbyggere. Med en forventet befolkningsvekst i planperioden på underkant av 3000 innbyggere, er det derfor allerede en overkapasitet i gjeldende planer. I dette tallgrunnlaget er heller ikke fortettings- og transformasjonspotensial og kommunedelplan for Krakstadmarka med i beregningen. Også her ligger det et stort potensial som er viktig å ta i bruk for å dempe presset på ubebygde områder. I lys av natur- og klimakrisen vi er inne i, mener vi det er viktig at dette potensialet blir utnyttet, før det legges opp til utbygging i nye natur-, landbruks- og friluftsområder.



Det er ofte mer krevende med planer som fortetter og transformerer by- og tettstedsområder med økt boligbygging. For å kunne komme i gang med dette arbeidet mener vi det er viktig at kommunen er restriktiv med å åpne opp for konkurrerende områder, da dette vil bidra til å dempe en slik utvikling.

Jordvern og landbruksinteresser

Ny nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2023, og dette bør oppdateres i oversikten over nasjonale føringer. Jordvernmålet er ytterligere skjerpet og omdisponering av dyrket jord på landsbasis skal være under 2 000 dekar per år, og bærekraftig matproduksjon skal øke. Målene for jordvern og økt bærekraftig matproduksjon er også forankret i FNs bærekraftsmål og mulighetene for økt matberedskap/selvforsyning. Jordvern og matproduksjon er overordnede samfunnsviktige interesser som også er innarbeidet i nye *Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027*.

Jordsmonn og vegetasjon har også verdi for naturmangfold, skogbruk, landskap, som karbonlager og for økosystemtjenester ved å fordøye og filtrere vann, jf. nasjonal jordvernstrategi og *Jordvernets begrunnelser* ([NIBIO 72/2021](#)).

Kommunen har et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi. Vi viser også til [jordvernbrev](#) av mars 2022 til kommunene fra regjeringen. At jordvernmålet er innskjerpet innebærer at hver enkelt kommune har et svært lite handlingsrom til å omdisponere jordbruksareal til andre formål, fordi det fortsatt er forventet tap av mye dyrket og dyrkbar jord til store infrastrukturprosjekter. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyttien er svært stor.

I tillegg bør alltid *alternative lokaliseringer* velges der det er mulig, og kommunen må vurdere fortetting og ombygging/transformasjon i byggesonen før jordbruksarealer vurderes nedbygd.

Vi viser også til kommunens egen landbruksplan med nullvisjon for tap av dyrka jord og til regional planstrategi for Viken, vedtatt desember 2020, regional landbruksstrategi for Viken, vedtatt desember 2021. Av disse følger mål om at omdisponering av areal ikke skal gå på bekostning av matproduksjon, biologisk mangfold, friluftsinnteresser eller karbonlagring. Det er også vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord.

Ringerike kommune har laget grundige areal- og klimaregnskap over arealinnspillene og endret mange tidligere avsatte byggeområder på dyrket og dyrkbar jord er endret til LNF-formål. Det er lagt stor vekt på hensynet til jordvern og på å vise konsekvenser for skog/klima/karbonlagring i arbeidet med kommuneplanforslaget. Kommunen fortjener ros for at 455 dekar dyrka jord og 290 dekar dyrkbar jord, totalt 1545 dekar, som har vært avsatt til byggeformål i 36 områder er foreslått endret til LNF-formål.

Til tross for forslagene om å ta ut byggeområder, framgår det at nye og gjeldende *byggeformål i kommuneplanen samlet omfatter så mye som 983 dekar dyrka jord* der nesten alt er avsatt tidligere, men det framgår ikke hvor disse områdene ligger. Totalt omfatter arealdelen over 7000 dekar byggeformål som ikke er utbygd enda, og det framgår det at «... For de fleste arealkategoriene øker planforslaget den samla belastningen, sammenlignet med gjeldende arealdel.

På bakgrunn av skjerpete, nye nasjonale føringer og store reserver av byggeområder på dyrka jord og karbonrike areal i gjeldende kommuneplan, kan vi ikke se at det er behov for å sette av nye



byggeområder. Kommunen bør endre langt flere byggeformål på dyrka og dyrkbar jord/skog og myr tilbake til LNF-formål og vurdere mål om arealnøytralitet og transformasjon i dagens byggesone.

Byggeområder i gjeldende kommuneplan omfatter også svært mye dyrkbart jordsmonn i skog og myr. I tillegg kommer store tap av dyrka jord og dyrkbart jordsmonn/skog i områder som ikke inngår i denne høringen, men som omfattes av *kommunedelplan for Krakstadmarka*, *kommunedelplan for E16 (Nymoen - Eggemoen)* og *statlig reguleringsplan for E16 og Ringeriksbanen (FRE16) m.fl.* Tap av dyrka og dyrkbar jord og produktiv skog i Ringerike kan derfor bli omfattende i lang tid framover, og kan gjøre at det blir vanskeligere å nå nasjonale mål. Vi er kritiske til utvidelse av byggesonen med nye boligfelt utenfor dagens bygder og tettsteder og til nye store områder for næring og kombinerte formål på areal som i dag er LNF-områder.

Når vi summerer de nye arealforslagene som ikke er LNF-formål eller LNF-spredd boligbebyggelse, finner vi at ca. 49 dekar dyrka jord og ca. 1500 dekar dyrkbar jord blir omdisponert til annet enn LNF og LNF spredd. Kommunen opplyser at nye byggeområder i kommuneplanen fører til tap av ca. 43 dekar dyrka jord og ca 1400 dekar med dyrkbart jordsmonn i skog. «Av nye byggeområder er det områdene på Prestmoen, Skjærdalen i Tyristrand, Kilemoen og nytt sentrumsformål i Åsa som gir tap av dyrka jord. I tillegg til dette berører kommunedelplanene for Nymoen-Eggemoen og Krakstadmarka matjord. Byggeområder i Krakstadmarka berører om lag 66 dekar dyrka jord og 154 dekar dyrkbar jord.»

Flere nye og gjeldende byggeområder og enkelte av bestemmelsene mener vi ikke ivaretar hensyn til jordvern, matberedskap, kulturlandskap og øvrige landbrukshensyn, og vi har innsigelser og merknader til flere arealformål og bestemmelser. Vi kommer tilbake til dette senere i uttalelsen.

Utfra hensynet til skog/natur/karbonrike areal og større sammenhengende landbruksområder **fraråder** vi boligområder utenfor etablerte tettsteder og bygder. Dette gjelder for eksempel Furusletta og Vågård, og flere av forslagene som ligger utenfor Tyristrand, Haugsbygd og Åsa. Ringerike har en boligreserve på over 3000 dekar i planen (i tillegg kommer areal for fortetting og transformasjon og avsatte boligformål i Krakstadmarka).

Planforslaget åpner i tillegg for *utbygging av nesten 3500 dekar nye arealer i skog, på myr og dyrka jord*. Flere av de nye byggeområdene ligger utenfor områder som er definert i kommunens arealstrategi og berører mye dyrkbar skog som også er karbonrike areal. I tillegg viderefører planforslaget en rekke andre byggeområder som i dag er skog, myr og dyrka jord. Samlet sett åpner planforslaget for utbyggingsformål på nærmere 17 000 dekar ubebygde arealer, ifølge planbeskrivelsen.

Ringerike har *3600 dekar ikke utbygde areal til næring og kombinerte formål* mm. på Hensmoen, Follummoen/Kilemoen, Treklyngen, Hvervenmoen, Eggemoen, Soknabruket. Områdene er i stor grad skog og mange av områdene har dyrkbart jordsmonn. I ny kommuneplan foreslås *ytterligere over 2100 dekar endret fra LNF-formål til kombinerte formål og næring på Prestmoen, Tyttebærmoen og utvidelser på Kilemoen*.

Kommunen har også store areal som er avsatt til *råstoffutvinning* og foreslår flere nye. Mye karbonrikt areal i skog og dyrkbart jordsmonn kan gå tapt. Kommunen bør ha med dette i areal- og klimaregnskap og *vurdere etterbruk* av slike areal i et langsiktig perspektiv.

Det framgår at arealforslagene vil kunne øke klimagassutslipp fra arealbruksendringer med nesten 130 000 tonn CO₂. Spesielt gjelder dette produktive skogsarealer av høy bonitet. Det totale klimagassutslippet fra arealbruksendringer hvis alle utbyggingsområder i planforslaget bygges ut i



sin helhet, er på over 600 000 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Planforslaget øker potensielt utslipp fra arealbruksendringer med 20 % når opptak av karbon i Ringerikes skoger reduseres.

Vi minner om at landbruk er en næring som er arealkrevende og skal drives bærekraftig. Landbruket bidrar til å nå flere av FNs bærekraftsmål og en rekke samfunnsviktige tjenester, som matberedskap, skog/skogbruk og skjøtsel av kulturlandskapet. Det er viktig at forvaltning av jord- og skogbruksareal ses i et langsiktig samfunnsperspektiv slik at bærekraftig mat- og annen landbruksproduksjon, klimagassopptak, karbonlagring og økosystemtjenester kan fortsette.

Vi vurderer at konsekvensutredning, areal- og klimaregnskapet og øvrige plandokumenter samlet sett gir et godt grunnlag for å vurdere hvordan hensynet til jordvern og andre landbrukshensyn er ivaretatt.

Ifølge arealstrategien i samfunnsdelen skal majoriteten av utbygging skje i Hønefoss, Heradsbygd og Haugsbygd. Utviklingen skal skje innenfra og ut, med effektiv bruk av arealer og med hensyn til jordvern. Det er åpnet for transformasjon i tre områder i Hønefoss, som kan dempe arealpress på andre arealer. Flere av byggeformålene og forslag om LNF for spredt boligbygging, kan føre til inneklemt landbruksareal og økt utbyggingspress. Kulturlandskapet blir også mer oppsplittet, og det kan bli konflikter med matproduksjon og økt behov for utbygging av infrastruktur i LNF-områdene. Vi er derfor særlig *kritiske til nye boligområder/byggeformål utenfor Tyristrand, Åsa og Haugsbygd*. Det er allerede arealreserver for bolig i områdene, og utbygging legger press på dyrka jord og LNF-områder.

Naturmangfold

En av de største truslene for naturmangfold er arealendringer og omdisponering av naturområder til byggeområder. For å unngå nedbygging av den mest viktige naturen, er det avgjørende at vi har god kunnskap. Vi mener derfor det er positivt at kommunen har bestilt en egen NiN-kartlegging i forbindelse med rullering av arealdelen, for å styrke kunnskapsgrunnlaget når forslag til nye områder skal vurderes. Som nevnt ovenfor mener vi det også er svært positivt at det er foreslått å tilbakeføre flere gamle utbyggingsområder tilbake til LNF-områder.

Ringerike har likevel en kommuneplan som fortsatt har store og til dels ubebygde arealer som sikrer utbygging i mange år fremover. I lys av klima- og naturkrisen vi er inne i, mener vi det er viktig at kommunen forsetter jobben med å kritisk vurdere om det er arealer som kan tilbakeføres til LNF-områder. Vi viser i den sammenheng også til naturavtalen som Norge undertegnet i 2022. Målet med avtalen er å stanse og reversere tap av natur, og gi oss mer natur innen 2030.

Når det gjelder kommunedelplanen for Ådalsfjella, så er det ikke foreslått noen endringer her. Kommunedelplanen videreføres i sin helhet uten endringer, i likhet med kommunedelplanen for Krakstadmarka. For Ådalsfjella er vi kjent med at det gjennom NiN-kartlegging er dokumentert mye verdifull natur. Vi har ikke vurdert det opp mot vedtatt arealbruk i området, men vi vil anbefale at det gjøres en ny vurdering av den vedtatte arealdisponeringen i lys av den nye kunnskapen om viktig naturmangfold i området.

Flere av de foreslåtte utbyggingsområdene er plassert i områder hvor det fra før var kjent at det var viktig natur, eller som i nyere kartlegging viser seg å inneha store naturverdier. Vi har vurdert disse forslagene med utgangspunkt i innsigelsesrundskrivet fra Klima- og miljødepartementet T-2/16 – *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens*



innsigelsespraksis. Vi kommer tilbake til dette senere i uttalelsen hvor de ulike arealendringene er vurdert.

Vassdrag og vannmiljø

Arealdelen skal blant annet hindre arealbruk og tiltak som fører til at miljømålene for vannkvalitet ikke nås eller at miljøtilstanden blir forringet. I Ringerike kommune oppnår i dag over 80 % av vannforekomstene fastsatte miljømål etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan.

Vannmiljø er et viktig tema i konsekvensutredningen av de ulike innspillene. Her er regional vannforvaltningsplan sammen med vannforskriften og Vann-Nett nevnt som en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Regional vannforvaltningsplan kan også med fordel nevnes under regionale føringer i planbeskrivelsen.

Vi mener at konsekvensutredningen av de ulike innspillene på en god måte redegjør for vannforekomstenes miljøtilstand og nødvendige hensyn i videre planlegging, og behov for videre vurderinger etter vannforskriften. Unntaket er de nye områdene for råstoffutvinning i vedlegg 1 der avrenning og bekker er beskrevet, men ikke ut fra vannmiljø. Vi ber om at konsekvensutredningen blir supplert til også å omfatte dette temaet.

I deler av kommunen er flere av de foreslåtte innspillene vurdert med middels negativ konsekvens for vannmiljø for samme vannforekomst. I planbeskrivelsen er det gjort vurderinger av samlede virkninger for flere fagtema. Her anbefaler vi at kommunen også gjør noen vurderinger av de samlede virkningene for tema vannmiljø.

For å synliggjøre vannforskriftens miljømål og hensynet til vannmiljø som et tema i kommunens videre forvaltning, vil vi sterkt anbefale at ovennevnte krav til vurderinger og hensyn fastsettes som *generelle* planbestemmelser for alle arealformål, og ikke bare knyttet til arealer avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Kantvegetasjon

Vi anser at forslaget til bestemmelser er viktig for å øke fokus på ivaretagelse av vegetasjonsbelter langs vassdrag. Manglende kunnskap om kantsoneregelverket jf. vannressursloven § 11, er en kjent utfordring, og vi mener derfor at det også er bra at kommunen synliggjør dette regelverket gjennom en retningslinje om at grunneier som ønsker å fjerne kantvegetasjonen helt eller delvis, i tillegg må søke Statsforvalteren om dispensasjon. Her kan det gjerne henvises til § 11 i vannressursloven.

Vassdragsnære arealer

I kommuneplanens arealdel skal vassdragsnære arealer i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet. Dette bidrar til å sikre viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til vann og vassdrag på overordnet plannivå. Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt. Vi anser at dette er forhold som i stor grad er ivaretatt. Enkelte nye forslag til arealformål åpner imidlertid for bebyggelse og anlegg helt ned til vassdrag og noen steder også over vassdrag. Vi viser til våre merknader og innsigelser til dette lenger ned i brevet.

Vi forutsetter imidlertid at hensynet til vassdrag i tilstrekkelig grad blir vurdert og ivaretatt på reguleringsplannivå. Vi viser til kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud, miljøtilstand, kantvegetasjon, forbud mot bekkelukking og vurdering av gjenåpning. Vi anbefaler likevel



kommunen vurdere å justere arealbruken også for noen andre nye bygge- og anleggsområder som omfatter, eller grenser til, vassdrag. Det er ønskelig å avgrense arealene for å sikre eller utvide grøntsonen langs vassdraget, som en overordnet føring for videre planlegging og utbygging. Vi viser spesielt til områdene:

- NÆ N11 (nr. 37) Spenncon
- B N8 (nr. 47) Klekken, Haugsbygd
- NÆ N4 (nr. 17) Hvalsmoen AS
- T-N1 (nr. 81) Stiftelsen Ringerikes Nikkelverk, Nakkerud

Byggegrensene langs vassdrag skal fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk. I forslaget til nye bestemmelser er forbudssonene delvis redusert i forhold til gjeldende bestemmelser. Vi ber kommunen utvide byggeforbudssonen for deler av byggeområdene, langs innsjøer som ikke er nevnt i bokstav a og for andre vassdrag i LNF-områder der *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* i større grad må tillegges vekt.

Vi ser positivt på at hensynet til 100-metersbeltet langs vassdrag inngår i begrunnelsen ved omgjøring av flere byggeformål til LNF.

Naturmangfold knyttet til vann

En stor del av naturverdiene i Ringerike kommune er knyttet til vann, blant annet verdifulle naturtyper og arter som edelkreps, elvemusling og storørrestammer av nasjonal verdi. Planbeskrivelsen har samlede vurderinger for dette fagtemaet. Det er viktig at naturmangfold har vært tema for de ulike innspillene i konsekvensutredningen, også arter i ferskvann. For enkelte innspill som kan påvirke Storelva, bør også storørreten nevnes.

Verdifulle områder for naturmangfold må i tilstrekkelig grad synliggjøres og sikres på kommuneplannivå mot uheldige inngrep. Vann og vassdrag med store naturverdier som ikke er båndlagt etter lov om naturvern, kan vises med hensynssone bevaring av naturmiljø eller arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone med underformål naturområde eventuelt i kombinasjon med friluftsområde. Vi anbefaler kommunen å gå gjennom plankartet med sikte på å synliggjøre arealer med spesielt viktige naturverdier knyttet til vann.

Vassdragsinngrep (innsigelse)

Planforslaget har en bestemmelse om at det i vann og vassdrag ikke tillates utført tiltak, jf. pbl. § 1-6. Videre ser vi svært positivt på at det er innarbeidet viktige bestemmelser om at lukking av vassdrag ikke tillates og at gjenåpning og restaurering av lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal vurderes i reguleringsplaner. Vi viser til at gjenåpning og restaurering av bekker er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer. Vi er også inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

I forslaget til planbestemmelser har kommunen nå innarbeidet føringer for etablering av brygger i tråd med sin bryggeveileder. Bestemmelsene henviser til temakartet for brygger for deler av Storelva og Randselva i Hønefoss og beskriver hva som tillates i hver sone med tilhørende retningslinjer. Vi viser til at det er betydelige naturverdier knyttet til elvene, blant annet storørret og deler av Hovsenga naturreservat. Kommunen må være spesielt oppmerksom på omfanget av nye brygger og samlet belastning, jf. naturmangfoldloven § 10. Vi kan ikke se at konsekvensene av forslaget til de nye bestemmelsene er utredet og mener at dette er forhold som må belyses nærmere. Ut fra hensyn til verdifullt naturmangfold, allmenne interesser langs vassdrag og



manglende vurderinger av konsekvenser, har vi **innsigelse** til bestemmelsene om etablering av brygger. Vi anbefaler at det ikke åpnes for nye brygger i kommuneplanen og at eventuelle ønsker om dette behandles som dispensasjon fra kommuneplanen. Eventuelt at det tas konkret stilling til hvor småbåtanleggene ønskes etablert med egne formål for dette i kommuneplanen med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Vi viser ellers til den juridiske gjennomgangen av bestemmelsene (se vedlegg).

Overvann og snødeponering

Lokale løsninger med sammenhengende grønnstruktur og åpne vannveier kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser. Det er derfor viktig at overvann er utredningstema for de enkelte områdene som en del av teknisk infrastruktur, og avrenning er også omtalt i forbindelse med vannmiljø. Vi anser at planforslaget gir gode føringer for håndtering av overvann i videre plan- og byggesaksbehandling. Her er bestemmelser og retningslinjer som blant annet viser til tretrinnsstrategien, åpning av lukkede bekkeløp og løsninger som kan bidra til å rense vannet før det når vassdrag.

Snø kan inneholde betydelige mengder partikulært materiale, mikroplast, sand, grus, salt og søppel samt miljøgifter, og smeltevannet skal slippes ut på en måte som ikke påvirker vannmiljøet negativt. I varsel om oppstart sto det at planarbeidet skal avklare og sikre behov for snødeponi. Vi kan ikke se at dette er omtalt i plandokumentene, men legger til grunn at behovet for egne arealer til snødeponi i kommunen er vurdert i arbeidet med arealdelen. Kommunen kan vurdere å innarbeide planbestemmelser for å sikre at løsning for håndtering av snø vurderes i reguleringsplaner. Eventuelle snødeponier med utslipp til vassdrag er søknadspliktig etter forurensningsloven § 11.

Avløp

Arealplaner for utbygging må ses i sammenheng med behov for avløpsrensing. Utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov.

I planbeskrivelsen for *Tyristrand* står det at planlagte utbygginger må vurderes opp mot kapasiteten på vann- og avløpsanleggene, og det kan være nødvendig med rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner. Vi anbefaler kommunen å sikre at nye reguleringsplaner inneholder rekkefølgebestemmelser som sier noe om at før utbygging må det kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget har kapasitet, og driver iht. tillatelse og forurensningsregelverk.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, er det under pkt. 4.1 fastsatt rekkefølgebestemmelser som sier at:

I samtlige områder for bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

- a. teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering.*

Vi forutsetter at «tilfredsstillende ivaretatt» innebærer at avløpsinfrastrukturen har dokumentert kapasitet til å motta avløpsvannet, og at anlegget drives i henhold til forurensningsregelverket og utslippstillatelse.

For fritidsbebyggelse er det utarbeidet bestemmelser i pkt. 6.3 som sier at ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tas hensyn til at fritidsboligene fortrinnsvis skal plasseres samlet, for en hensiktsmessig løsning av infrastruktur. Videre står det beskrevet at det bør tilrettelegges for felles vann- og avløpsløsning, ikke enkeltanlegg. Statsforvalteren mener det er viktig å unngå mange



forurensningskilder og at det er positivt at bestemmelsene fastsetter at det bør tilrettelegges for felles avløpsløsninger. Vi erfarer at fellesløsninger gir mindre forurensning, samtidig som det gjør det lettere for kommunen å følge opp avløpsanleggene. Det er generelt positivt å oppsamle avløpsvann fra tettbebyggelse til ett større og kontrollert utslippspunkt, fremfor mange små utslippspunkter. Dette er også ett av hensynene bak forurensningsforskriften og EUs avløpsdirektiv.

Vi registrerer også at det i planbestemmelsene er fastsatt at tilknytningsplikten i plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp, også gjelder for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6. Dette synes vi er positivt, da en høy grad av tilknytning til kommunalt nett sikrer at det offentlige avløpsnett blir bygd ut og drevet driftsøkonomisk rasjonelt, samtidig som kostandene fordeles over et større antall abonnenter.

I tilbakemelding på egenkontrollrapport for 2022 for Monserud avløpsanlegg, fikk kommunen avvik som følge av manglede rapportering av vannmengder og fosformengder som ble sluppet ut via overløp på avløpsrenseanlegget. Avløpsrenseanlegget overholdt imidlertid alle renskravene i tillatelsen.

Vi ser i våre databaser at det er mange avløpsrenseanlegg i Ringerike kommune. Det er imidlertid bare tettbebyggelsen tilknyttet Monserud avløpsrenseanlegg som Statsforvalteren har informasjon om at vi er forurensningsmyndighet for. Statsforvalteren er forurensningsmyndighet dersom samlet utslippstørrelse fra tettbebyggelsen er mer enn 2 000 pe til ferskvannsresipient eller 10 000 pe til sjøresipient.

Ut fra kommunens rapportering i Altinn fremgår det at Hallingby avløpsanlegg har hatt et maksukeutslipp større enn 2 000 pe BOF₅ de siste fire årene. Dette tilsier at avløpsanlegget tilhører en tettbebyggelse der Statsforvalteren er forurensningsmyndighet, og at anlegget skal overholde kravene som følger av forurensningsforskriften kapittel 14. Vi kan ikke se at kommunen har gitt oss beskjed om dette.

For at Ringerike kommune skal ha oversikt over hvem som er rett forurensningsmyndighet for avløpsanlegg med utslipp større eller lik 50 pe innenfor kommunen, må kommunen ha oppdatert oversikt over den geografiske utstrekningen til tettbebyggelsene deres, jf. definisjonen i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Videre må dere ha oversikt over utslippstørrelsen til tettbebyggelsene i pe BOF₅. Ved kartlegging av tettbebyggelsenes geografisk utrekning og utslippstørrelse, skal vedtatte reguleringsplaner legges til grunn.

Vi forutsetter at dere skaffer dere oversikt over tettbebyggelsene, og at kommunen varsler Statsforvalteren dersom dere oppdager tettbebyggelser som er omfattet av kapittel 14.

Masseforvaltning

Det er viktig at det gjøres en helhetlig vurdering av masseforvaltningen i kommunens arealplanlegging. Det er mange utfordringer knyttet til håndtering med overskuddsmasser av jord- og steinmasser fra byggeprosjekter i vår region. For å sikre en god utnyttelse av ressurser er det satt nasjonale mål om å gjenvinne mest mulig av massene, og dermed redusere et eventuelt masseoverskudd. Dette er også viktig for å sikre en miljømessig bærekraftig arealforvaltning, samt for å redusere klimautslipp og forurensningsfare.



På bakgrunn av dette bør andelen av masser som gjenvinnes øke, og deponering som sluttbehandling bør kun forbeholdes masser uten gjenvinningspotensial. Kommunen bør stille krav om at planer for massehåndtering inkludert ombruk og materialgjenvinning, blir en del av plan- og byggesaksarbeidet i tidlige fase av infrastruktur- og byggeprosjekter. Planen bør utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, ombruk og materialgjenvinning framfor utfylling og deponering. Dette kan redusere presset på bynære grus- og pukkressurser og behovet for massetransport. En helhetlig vurdering av massehåndtering i plansammenheng er et nyttig virkemiddel for å avklare dette.

Det er derfor hensiktsmessig at kommunen utarbeider et masseregnskap og i den sammenheng innhente nødvendig informasjon om pågående og planlagte utbyggingsprosjekter som gir masseoverskudd eller masseunderskudd. Det er også et poeng å være bevisst på, samt å sikre en samordnet ressursutnyttelse, også ut over kommunegrensene.

Massedeponi/avfallsdeponi

Der det planlegges for nye områder for permanent disponering av ikke-forurensede jord- og steinmasser er det svært viktig at kommunen gjør en egnethetsvurdering av arealet med hensyn til naturmangfold, jordvern, matproduksjon, kulturlandskap, friluftsliv, klimagassutslipp, forurensningsfare og områdestabilitet. Faren for erosjon og avrenning er stor ved oppfylling av masser.

Det er viktig at det fremkommer hva slags type håndtering det er avsatt arealer for, og om det er et avfallsdeponi etter avfallsforskriften kap. 9, eller anlegg for permanent disponering av ikke-forurensede jord- og steinmasser som faller utenfor deponiregelverket (unntak i § 9-2). Det bør fremgå tydelig hvilke typer masser som er tiltenkt å skulle kunne deponeres (deponikategori, jf. avfallsforskriften § 9-5) på de avsatte områdene. Vi forutsetter at det er tilstrekkelig utredet at oppfyllingen er akseptabel med tanke på fyllingsstabilitet. Det er viktig at det kreves detaljregulering før bruk av de avsatte områdene for massedisponering, der blant annet endelig terrenghøyde reguleres.

Støy

Utvikling av boligområder i kommunen må sees i sammenheng med industri, avfalls- og anleggsvirksomhet, samt motor- og skytebaner. Støygrenser kan fastsettes i detaljreguleringer, men det er lite hensiktsmessig å opprette bebyggelse stadig nærmere støyende virksomheter. Dette vil skape konflikt mellom naboer og virksomheter som kan være viktige arbeidsplasser for folk, og gjerne også har en viktig samfunnsoppgave.

Bestemmelsene om massehåndtering

I bestemmelsene § 5.14 står det; «*For alle prosjekter som genererer mer enn 500 m³ overskuddsmasser skal det utarbeides en massehåndteringsplan. Massehåndteringsplanen skal redegjøre for prosjektert antatt masse som skal flyttes ut av bygge-/anleggsområdet (inkludert matjord), grad av gjenbruk av massene samt vurderinger knyttet til transport av massene.*

I plan- og byggesaker som innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det utarbeides en jordvernplan som sikrer at matproduksjonen opprettholdes eller økes ved at matjordlaget brukes som jordforbedring på eksisterende dyrka mark, ved nydyrking og/eller andre tiltak som kan øke matproduksjonen. I reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til jordvernplanen»



Her mener vi det med fordel kunne vært bedre nyansert hva som menes med masser og hvordan ulike typer masser bør håndteres. Statsforvalteren og Miljødirektoratet benytter begrepet «ikke-forurensende naturlige jord- og steinmasser».

Jord og stein ansees som forurenset når konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overskrider normverdiene for forurenset grunn. Dette følger av definisjonen i forurensningsforskriften § 2-3 bokstav a. Normverdiene er gitt i vedlegg 1 til forskriften.

Begrepet «masser» benyttes forskjellig i bransjen, og kan inkludere inerte fraksjoner, som for eksempel betong og asfalt, eller kan være jord iblandet bygg- og rivningsavfall. Kommunen bør derfor være bevisst på hva som ønskes håndtert.

Massemottak og deponi

Ettersom et massemtak og deponi er to forskjellige ting og krever forskjellig håndtering, burde ikke disse forveksles/blandes sammen.

Et massemtak bør være forbeholdt ikke-forurenset jord og stein. Mens et avfallsdeponi vil være for "urene masser", og vil derfor kreve en tillatelse fra Statsforvalteren for gjennomføring.

Det er fint om det er fokus på at fastsettelse av fyllingsnivået i deponiet skal fastsettes i reguleringsplan. Vi ser samtidig at det kan være hensiktsmessig at også driftstider og total levetid på mottak/deponi tas inn i reguleringsplan, da det kan skape konflikt i ettertid dersom slikt ikke fastsettes.

Ved å også planlegge inn egnete områder for gjenvinning og eventuelt sluttdisponering av masser (avfallsanlegg/deponi) kan kommunen skape økt forutsigbarhet ved utbygging og samtidig redusere arealkonflikter. Kommunen bør derfor ha oversikt over utfordringer og muligheter knyttet til masseforvaltningen. Det kan være hensiktsmessig at nærliggende kommuner samarbeider om dette.

Vi gjør oppmerksom på at alle overskuddsmasser defineres som næringsavfall, uavhengig av om massene er å anse som forurenset eller ikke, og forurensningsloven stiller krav til håndtering av slike masser, dette gjelder også mellomlagring av slike masser. Vi viser til Miljødirektoratets faktaark TA-1243/2018 *Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset*. Vi gjør oppmerksom på at Miljødirektoratet arbeider med en endring av avfallsforskriften for massemtak. Det legges opp til at deponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset, også må ha tillatelse etter avfallsforskriften.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune gjort flere gode vurderinger knyttet til samfunnssikkerhet. Disse vurderingene må ivaretas i planbestemmelser, planbeskrivelse, plankart og konsekvensutredningen, slik at resultatet i tilstrekkelig grad kommer til uttrykk i planene. Dette vil sikre at ROS-analysen får en praktisk betydning.

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), eller selv utarbeide en. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.



Kommuneplanens arealdel til Ringerike kommune beskriver godt hvilke risikoer og farer som foreligger for hvert enkelt arealinnspill. Det mener vi er bra. Det mangler imidlertid en beskrivelse av hvordan de ulike risikoene skal ivaretas gjennom planleggingsvirkemidler i ROS-analysen.

Kartleggingen av farer skal i kommuneplanens arealdel i hovedsak være på aktsomhetsnivå, dette tilsvarer en grovere kartlegging. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten. Videre detaljering av farenivå skal utredes på reguleringsplannivå. Dette gjelder også andre farer identifisert i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel.

Vi forventer at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjennomføres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Vi forutsetter at ROS-analysen revideres og at følgende oppdateres:

- ROS-analysen er dokumentert i konsekvensutredningen. Det er gjennomført gode vurderinger av temaene radon og alunskifer, flomfare, kvikkleire og skredfare, høyspentledning og brann- og redning for hvert arealinnspill. ROS-analysen må inneholde en beskrivelse av fareidentifisering og hvordan kommunen kom frem til de aktuelle farene.
- Det må innarbeides en beskrivelse av hvordan de ulike arealinnspillene skal følges opp ved gule og røde farer gjennom planleggingsvirkemidler. Dette skal beskrives sammen med vurdering av risiko i ROS-analysen.
- NVE har innsigelse til kommuneplanens arealdel for blant annet manglende hensynssone for snøskred, jord og flomskred eller steinsprang, i tillegg til manglende hensynssone for aktsomhetsområder for flom. Vi støtter NVEs innsigelse til planen da hensynssonene skal ivareta risikoen identifisert i ROS-analysen.

Gravplasser

Gravplasser skal holdes i hevd og forvaltes med den orden og verdighet som dens egenart tilsier (gravplassforskriften § 1). Gravplasser har med andre ord en spesiell funksjon som minnested for de døde, sted for sorgbearbeidelse, og sted for gjennomføring av gravferd/begravelse.

- Det må derfor ikke komme aktivitet, bygg eller anlegg i nabolaget til en gravplass, som kommer i konflikt med dette formål.
- Av samme hensyn skal/bør gravplass skjermes mot sjenerende innsyn og støy.

Planbestemmelse om gravplass

Vi anbefaler egen planbestemmelse om kravet/hensynet over. Dette kan også gjøres med en hensynssone eller buffersone i plankartet.

Temaplan for gravplasser (gravplassmelding)

Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplasser for kommunes innbyggere, jf. gravplassloven § 2. Kommunen bør derfor i samarbeid med lokal gravplassmyndighet lage en egen plan for gravplasser, en temaplan/gravplassmelding, som rulleres sammen med ordinær kommuneplanlegging.



Temaplanen bør redegjøre for status for gravplassene, med plan for utvikling og behov/reduksjon for gravplassareal. Jordbunnsforhold må være egnet (god nedbryting). Skred- og flomfare må også vurderes. Se for øvrig gravplassforskriften §§ 2 og 7 om kravene til ny gravplass.

Les mer om gravplassmelding [her](#).

Nærhet til gravplass

Nærhet og god adkomst til gravplasser der folk bor, er viktig, kanskje spesielt for de eldste blant oss. Når det planlegges for nye bosteder/tettstedsutvikling eller sentralisering/urbanisering, bør gravplasser bli en naturlig del av planleggingen/analysen.

FNs bærekraftsmål

Gravplasser vil også naturlig inngå som del av kommunes strategi for å nå FNs bærekraftsmål. Se for eksempel delmål 11 og 15.

Vurdering av konkrete arealendringer ut fra de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta

Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser har vi følgende innsigelser og merknader til de foreslåtte arealendringene:

Prestmoen – områdene KBA_N4 til KBA_N9 (innsigelse)

Det er foreslått å legge inn 5 utbyggingsområder i et skogsområde ved Prestmoen, sør for Hønefoss, som tilsvarer et areal på ca. 1480 daa. Alle områdene grenser til ny trasé for E16 og det er ønske om å utnytte disse områdene til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Blant annet næringsområde for plasskrevende næringer og opplevelser. Det er også foreslått underformål næring/fritids- og turistformål (herunder industri, næringsbebyggelse, fornøyelsespark/temapark, overnatting, bevertning, offentlig-privat tjenesteyting m.m). Området grenser til Storelva og består for det meste av skog i dag, med unntak at et masseuttak og et kommunalt slamdeponi.

I konsekvensutredningen er det konkludert med at de foreslåtte byggeområdene vil få store negative konsekvenser for naturmangfold, landbruk, landskap, friluftsliv, klimagassutslipp m.m. Gjennom kartlegging er det dokumentert at store deler av arealet består av *rik sandfuruskog* med stor verdi, hvor det er dokumentert funn av den sterkt truede (EN) og fredede arten bittergrønn, og en rekke flere rødlistede arter. Dette gjelder områdene KBA_N4 og KBA_N5.

Det er åpnet opp for en rekke tiltak innenfor området, og det er derfor vanskelig å vurdere konsekvensene med hensyn til type tiltak siden dette vil variere. Forslaget viser likevel med all tydelighet hva planene om en ny motorvei fører til av arealpress på tilgrensende arealer. Uavhengig av hvilke virkninger det blir i området, vil foreslått arealdisponering resultere i nedbygging av viktig natur. Med bakgrunn i at det er registrert viktig naturmangfold med *rik sandfuruskog* med sentral økosystemfunksjon og en rekke trua arter i området, at området er et viktig friluftsområde, at deler av området ligger innenfor 100-metersbeltet til Storelva og består av dyrkbar jord og karbonrike arealer, fremmer vi **innsigelse** til områdene KBA_N4 og KBA_N5. Utbygging vil ikke være forenlig med ivaretagelse av disse verdiene.

Når det gjelder områdene KBA_N6-KBA_N9, så består disse av skogsområder hvor det ikke er naturregistreringer av samme verdi. Det er imidlertid registrert tre lokaliteter med naturtypen kalk- og lågurtfuruskog som er vurdert som sårbar (VU) på Norsk rødliste for naturtyper 2021. Det er naturverdier i området, selv om kvaliteten er dårligere sammenlignet med arealene i sør. En av



lokalitetene er allerede vedtatt bygd ut gjennom vedtak om ny motorvei og jernbane (FRE16). Vi vektlegger også at områdene består av dyrkbar jord, grenser til arealer med dyrka mark og består av karbonrike arealer. Ut fra dette fremmer vi **innsigelse** også til KBA_N6-KBA_N9 ut fra hensynet til viktig naturmangfold og landbruksinteresser. Utbygging vil ikke være forenlig med ivaretagelse av disse verdiene.

Tyttebærmoen – område KBA_N10 og N11 (innsigelse)

Det aktuelle området er ca. 614 daa stort og ligger langs elva Sogna, nord for tettstedet Sokna. Området er foreslått avsatt til massedeponi og næring. Området er ubebygget i dag, men ligger like nord for et større masseuttak. Det er planer for oppfylling av terrenget og på sikt ta det i bruk til næringsområde.

I konsekvensutredningen er det blant annet vist til store negative konsekvenser for naturmangfold, landskap, landbruk og klimagassutslipp. Gjennom naturtypekartlegging er det blant annet påvist at store deler av området består av naturtypen *rik sandfuruskog*. Lokaliteten har fått svært stor verdi.

Vi kan ikke se at det er gjort noen utredning av det faktiske behovet for å heve terrenget i området. Dersom det er et behov for utfylling, er det samtidig et spørsmål om det aktuelle området er egnet. Det fremstår også uklart hvilke typer masser som skal tas imot, og om det faktiske formålet er et deponi, eller om det er et reelt behov for å tilføye masser på området.

Vi ser at slike tiltak ofte kalles masseinntak/massedeponi, men det er per juridisk definisjon et avfallsanlegg som tar imot ikke-forurensede jord- og steinmasser til deponering. Det kan alternativt være enkelttdisponering av næringsavfall (ikke-forurensede jord- og steinmasser) fra et enkelt prosjekt.

Det kommer heller ikke tydelig frem hvilken tilstand de «ikke gjenvinnbare overskuddsmassene» som er tiltenkt mottatt på området innehar. Det er uklart om dette er ment å være et deponi for mottak av forurensede jord- og steinmasser og eventuelt inert avfall eller en ren utfylling med kun ikke forurensende jord- og steinmasser.

I planforslagets vedlagte temarapport for massehåndtering er det under avsnittet «Begreper og definisjoner» s. 29 blant annet vist til at man med forurensede gravemasser mener, gravemasser fra forurenset grunn, da inkludert alunskifer. Dersom hensikten er å ta imot alunskifer, må dette kun leveres til anlegg som har tillatelse til å behandle denne type avfall. Det vil derfor være påkrevd en tillatelse fra forurensningsmyndighetene for mottak av denne type bergart.

Området ligger innenfor verna vassdrag hvor det ifølge *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* skal legges vekt på å unngå inngrep som reduserer verdien for blant annet landskap, friluftsliv og viktig naturmangfold. Vi viser også til verdien av vassdraget Sogna og at dette er leveområde for elvemusling som er en sårbar (VU) art. Med utgangspunkt i at det er dokumentert rik sandfuruskog som har en sentral økosystemfunksjon, at området grenser til Sogna og vil kunne få negativ virkning på vannmiljøet, samt at det ligger innenfor verna vassdrag og at deler av området består av dyrkbar mark, fremmer vi **innsigelse** til foreslått næringsområde ved Tyttebærmoen. Forslag om deponi og næringsområde her mener vi ikke er forenlig med å ta vare på disse verdiene.



Nytt næringsområde på Hvervenmoen – område NÆ_N1 (innsigelse)

Det er foreslått å utvide dagens næringsområde på Hvervenmoen mot sør. Her er det lagt inn et areal på ca. 37 daa. Det er ønske om å etablere tomter for landbruksverksted/butikker. Området består av skog og er avsatt til LNF-område med egen hensynssone for friluftsliv.

I konsekvensutredningen er det konkludert med at innspillet er i konflikt med kommunes langsiktige grense for næringsutvikling på Hvervenmoen, som har ligget fast siden 1994. Det er konkludert med at forslaget vil få store negative konsekvenser for viktig naturmangfold, landbruk (dyrkbare jord), nærmiljø/friluftsliv og klimagassutslipp ved å ta i bruk karbonrike arealer.

Området har stor verdi for friluftsliv og fungerer som et viktig nærturterreng, i tillegg til å bestå av dyrkbare jord. Videre er det gjennom kartlegging av naturtyper dokumentert at skogsområdet består av *rik sandfuruskog* av svært høy kvalitet. Fra før er det kjent at det er registrert flere truede arter her, blant annet den fredede arten bittergrønn som er vurdert som sterkt truet (EN). Utvidelse av dagens næringsområde på Hvervenmoen er ikke forenlig med å ivareta disse verdiene. Vi fremmer derfor **innsigelse** til forslaget om nytt næringsområdet her, område NÆ_N1. Vi begrunner dette med nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av viktig naturmangfold og landbruksinteresser.

Ny brannstasjon på Hvervenmoen – område T_N2 (innsigelse)

Det er foreslått et nytt byggeområde sør for næringsområdet på Hvervenmoen som skal legges til rette for en ny brannstasjon. Dette er et prosjekt det er jobbet lenge med i kommunen og det er vurdert flere alternativer. Området er på ca. 19 daa og grenser til næringsområdet i nord og E16 i øst. Det er i høst startet opp arbeid med en reguleringsplan for området.

I konsekvensutredningen er det konkludert med at innspillet er i konflikt med kommunes langsiktige grense for videre utvikling på Hvervenmoen, som har ligget fast siden 1994. Det er konkludert med at forslaget vil få store negative konsekvenser for viktig naturmangfold, landbruk (dyrkbare jord), nærmiljø/friluftsliv og klimagassutslipp ved å ta i bruk karbonrike arealer.

I likhet med forslaget om å utvide næringsareal på Hvervenmoen, vil også etablering av en ny brannstasjon få negative virkninger for de samme interessene. Vi mener derfor det er uheldig å legge brannstasjonen til dette området, særlig i lys av at det er en ubebygde næringstomt rett nord for forslaget som har omtrent den samme størrelsen. Vi vil derfor primært anbefale at heller denne tomten vurderes i det videre arbeidet med å etablere en ny brannstasjon, eventuelt at det vurderes andre alternativer. I lys av at det også er dokumentert at området inngår i et større område *med rik sandfuruskog* av svært høy kvalitet, fremmer vi **innsigelse** til forslaget om en ny brannstasjon her. Vi mener det er viktig å sikre et sammenhengende naturområde og at den langsiktige grensen for videre arealutvikling på Hvervenmoen bør ligge fast.

Nytt masseuttak ved Vågårdåsen – område RU_N2 (innsigelse)

Det er foreslått et nytt areal for uttak av fast fjell. Dette omfatter et areal på 500 daa og det er anslått at uttaksmengden vil være på mellom 6-10 millioner m³. Området er avsatt til LNF-område i dag. Området ligger øst for industriområdet på Hensmoen og like nord for Randsfjordbanen.

I konsekvensutredningen er det vurdert at et uttak i dette området vil få negative konsekvenser for friluftsliv og landskap. Det aktuelle området inngår i et større friluftsområde som ligger nord for Eggemoen som er vurdert som svært viktig for friluftsliv. Det er ingen kunnskap om viktig naturmangfold innenfor det aktuelle arealet, men det er heller ikke gjennomført noen nyere kartlegging. Det går et bekkedrag gjennom området.



Når det gjelder den østre delen av det foreslåtte masseuttaket, så omfatter dette et bekkedrag som går gjennom hele området fra nord til sør. Vi kan ikke se at vannmiljø er omtalt som tema i konsekvensutredningen. Området må derfor avgrensnes mot øst slik at bekkene ikke blir berørt, eventuelt at den lengste bekken inngår i et grøntdrag. Vi har **innsigelse til forslaget, inntil dette blir ivare tatt**.

Utover dette vil vi vise til at masseuttaket vil få store negative virkninger både for landskap og friluftsliv i området. Vi vil derfor **sterkt fraråde** at hele dette området blir tatt inn i arealdelen. Vi mener det er bra at spørsmål om nye masseuttak blir tatt i forbindelse med rulleringen av arealdelen, hvor nye uttak kan vurderes samlet for hele kommunen. I lys av dette mener vi kommunen bør være restriktive med å ta i bruk viktige natur- og friluftsområder til formålet. Ringerike kommune er en av de kommunene i regionen hvor det er åpnet opp for flest masseuttak. Før det åpnes for nye, bør det vurderes krav om at eksisterende uttak skal avsluttes og tilbakeføres til LNF-områder. Selv om masseuttak omfatter en mindre del av friluftsområdet, vil driften av uttaket medføre at et mye større område blir berørt i form av støy. Vi mener dette er svært uheldig med tanke på at friluftsområdet på Eggemoen er presset fra før.

Nytt masseuttak ved Norderhov – område RU_N1 (innsigelse)

Endringen gjelder et areal på 10 daa hvor det er ønske om å ta ut naturstein for så å tilbakeføre arealet til LNF-område og dyrka mark etter avsluttet uttak. Det er beregnet at det kan tas ut ca. 30 000 m³ med naturstein. Det har tidligere vært tatt ut stein i området.

I konsekvensutredningen er det først og fremst konsekvenser for kulturminner og kulturlandskapet som løftes frem som en negativ virkning ved å åpne opp for steinuttak her. Videre er det vist til støy og trafikk som en negativ faktor.

Det aktuelle området ligger innenfor Steinssletta kulturlandskapsområde som er av nasjonal verdi. Selv om det er skrint jordsmonn i området, vil også uttaksområdet berøre areal med dyrka mark. Det er ca. 4 dekar med fulldyrka jord som bli berørt i A-området, med meget sterke landbruksinteresser. Selv om arealet skal istandsettes til dyrka jord, er det utfordrende å oppnå god dyrkingskvalitet. Tiltaket kan føre til økt press på jordbruksareal, og kulturlandskapet ved Norderhov er vurdert å ha nasjonal og regional verdi (Steinssletta kulturlandskapsområde). Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern, matberedskap og nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap har vi **innsigelse** til RU_N1.

Nytt byggeområde for solcelleanlegg ved Brekkebygda – område ABA_N6

Det er lagt inn et areal på ca. 290 daa som ønskes endret fra LNF til *byggeområde for andre typer bebyggelse og anlegg*. Her er det ønske om å etablere en solcellepark. Det er ønske om å benytte 90-100 daa av det foreslåtte området. Det er foreslått et større område for lettere å kunne ta hensyn til myr/fuktige drag og tilpasse anlegget til terrenget.

I konsekvensutredningen er det først og fremst konsekvenser for landskap og skogbruk som løftes frem som negativt. Videre vil tiltaket medføre et større klimagassutslipp hvis hele området blir omdisponert til byggeområde. Hvis store deler av området forblir ubebygget, vil imidlertid dette reduseres. Produksjon av fornybar energi løftes frem som positivt.



I ettersendt NiN-kartlegging er det vist til at det er dokumentert to mindre lokaliteter med semi-naturlig eng. Begge lokalitetene har lav lokalitetskvalitet og lite rødlistearter. Begge lokalitetene er til sammen under 8 daa.

Vi registrerer interesse for etablering av solcelleanlegg i flere kommuner for tiden. Det er viktig å sikre at solcelleanlegg får en best mulig plassering for miljø og samfunn. Vi anbefaler kommunen å foreta en vurdering av hvilke områder som kan være egnet til slike anlegg, før man legger inn arealer til enkeltprosjekter i kommuneplanen. Det konkrete forslaget som er på høring fører til tap av et stort skogareal med varig tap av karbonlagring og skogproduksjon. Området er omfattet av organisert beitebruk, uten at konsekvenser for husdyr på utmarksbeite er vurdert. På denne bakgrunn **fraråder** vi forslaget.

Hvis området likevel blir vedtatt, anbefaler vi at området med semi-naturlig eng blir lagt inn i plankartet med en egen hensynssone og at det gjennom utarbeidelse av reguleringsplan/konsesjon avklares videre oppfølging av naturtypen. Selv om enga har dårlig kvalitet i dag, er det mulig med skjøtsel som på sikt kan øke verdien på naturområdet. Vi forutsetter at dette avklares videre i en reguleringsplan/konsesjon for området.

Nytt byggeområde ved Åsterudtjernet – Ringerike nikkilverk

Det er stiftelsen Ringerike nikkilverk som ønsker at dagens LNF-område med hensynssone for kulturmiljø, blir endret til bebyggelse og anlegg. Herunder tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næring og uteoppholdsarealer.

Det ønskes å forvalte eiendommen i tråd med vernehensyn, og utvikle den til en attraksjon. Det beskrives på sikt å drive museum, opplysnings- og formidlingstjenester, omvisningsvirksomheter m.m.

Vi har i utgangspunktet ingen spesielle merknader til ønske om å drive museum og kunnskapsformidling. Det opplyses om at det er ønske om et vidt spekter av aktiviteter og virksomheter innenfor området. Dette kan være problematisk med hensyn til andre interesser i området, f.eks. allmenne interesser langs vassdrag. Vi vil tro at dette vil snevre seg inn ved utarbeidelse av en reguleringsplan for området. Vi vil derfor komme tilbake til denne problemstillingen i forbindelse med igangsetting av planarbeid.

Endring og nytt arealformål ved Børdalsmoen - næring til forretning – område FOR_N1 og N2

Det er foreslått å endre et areal på ca. 80 daa fra byggeområde for næring til forretningsareal for plasskrevende varer. Den største teigen (FOR_N1) er plassert vest for E16. I tillegg er det foreslått et nytt areal øst for veien (N2).

Det går frem av konsekvensutredningen at det er ønske om å legge til rette for nye areal for forretningsvirksomhet i forbindelse med kommunes ønske om å transformere Eikli-området til sentrumsfunksjoner. Som et ledd i dette er det ønske om at forretninger med plasskrevende varehandel trekkes ut av dette området. Nye arealer ved Børdalsmoen skal legge til rette for denne typen næringer.

Vi har forståelse for kommunes ønske om sentrums- og boligutvikling på Eikli. Vi er derimot svært skeptiske til å åpne opp for etableringer av forretninger ved Børdalsmoen og er redd for at dette på sikt kan bli et nytt handelsområde på linje med Hvervenmoen. Området er utelukkende bilbasert og det er derfor viktig at det ikke åpnes opp for annen type handel enn det som er definert som



plasskrevende handel, jf. regional plan for areal og transport i Buskerud fra 2018. Vi viser også til føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil likevel **sterkt anbefale** at gjeldende arealbruk med næring blir videreført. Dette av hensyn til at all erfaring tilsier at arealer som blir satt av til forretning er vanskelig å styre. Videre er det store ubebygde næringsarealer her i dag og potensialet for et nytt stort handelsområde er derfor stort. Det er derfor viktig at kommunen er restriktiv med å åpne opp for handel her. Vi vil derfor anbefale at området begrenses til industri, håndverks- og lagervirksomhet.

Utover dette vil vi anbefale at reduksjonen i byggeområdet for næring til fordel for friluftsliv blir innarbeidet i den endelige planen, slik det er vurdert i konsekvensutredningen. Vi ser at deler av skogen i området er hogd og at det derfor trolig ikke er noen store miljøverdier i området i dag. Det kan også se ut til at arealene er grøftet, slik at kvalitetene på areal med myr er redusert. Likevel er området kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Med utgangspunkt i at natur- og friluftsområdene rundt Hønefoss-området er svært presset, til fordel for blant annet næringsbebyggelse, er det viktig at nærrekreasjonsområdene rundt byen sikres.

Nye næringsområder ved Follummoen/Kilemoen – område NÆ_N5, 6, 7, 8 og 9 (innsigelse)

Det er foreslått i alt 5 nye områder ved Follummoen til næring. Samtidig pågår det et reguleringsplanarbeid for området som omhandler mye av de samme arealene. Vi har fremmet innsigelse til denne reguleringsplanen under høringen i høst på grunn av konflikt med tre lokaliteter med rik sandfurskog og manglende kartlegging av arten bittergrønn. Hva utfallet av dette planarbeidet blir er fortsatt uvisst. Den foreslåtte utvidelsen i retning nord, området NÆ_N9, griper inn i den ene av lokalitetene med rik sandfurskog. Vi vil også vise til at vi mener det er uheldig at store deler av arealet ligger innenfor sikringssone nedslagsfelt drikkevann. Her fastsetter bestemmelsene at drikkevannsinteressen er overordnet og at aktivitet og tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden, ikke er tillatt. Vi legger til grunn at dette er forhold som Mattilsynet vurderer nærmere. Av hensyn til nasjonalt viktig naturmangfold, fremmer vi **innsigelse** til byggeområdet NÆ_N9.

Områdene NÆ_N5 og 6 på Kilemoen nedre omfatter fulldyrka jord og dyrkbar skog med høy bonitet. Forslagene tar hull på nytt område i sammenhengende skog og landbruksområder. Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern, matberedskap og skog/karbonlager har vi **innsigelse** til de nye næringsformålene NÆ_N5 og NÆ_N6 og oppfordrer samtidig kommunen til å endre tidligere avsatte, men ikke utbygde, næringsareal på Kilemoen tilbake til LNF-formål (gjelder særlig Kilemoen sør for høyspentlinje).

Nye næringsområder ved Hen og Geiteryggen – område NÆ_N10 og 11

Det er foreslått å utvide næringsarealet ved Hen med ca. 21 daa, felt NÆ_N10. Utvidelsen er lagt i retning av vassdraget Begna. For å avbøte på dette er det lagt inn et belte på 20 meter langs elva til grønnstruktur. Vi mener det er uheldig å utvide i retning av elva og vil vise til at vassdrag skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Innenfor det eksisterende næringsarealet ser det ut til at det er flere åpne områder som muliggjør fortetting og utvidelsesmuligheter. Vi vil derfor **anbefale** at det foreslåtte byggeområdet NÆ_N10 blir tatt ut av arealdelen, eller at det som et alternativ blir vesentlig redusert i retning elva.

Når det gjelder utvidelsen av næringsområdet ved Geiteryggen, området NÆ_N11, så er det lagt i retning av et viktig friluftsområde ved Ulvenåsen. Arealet er på ca. 80 daa. Det er ønske om å utvide



næringsområdet for å knuse herdet betong for gjenbruk på egen tomt. En slik type virksomhet vil få konsekvenser i form av støy for et mye større område enn den foreslåtte utvidelsen. Det går videre frem av konsekvensutredningen at det er potensiale for viktig naturmangfold. Vi vil på denne bakgrunn **fraråde** det foreslåtte byggeområdet NÆ_N11. Vi vil vurdere å fremme innsigelse til en reguleringsplan for området hvis planforslaget kommer i konflikt med våre ansvarsområder.

Nye boligområder ved Tyristrand (innsigelse)

Det er i underkant av 3000 innbyggere i Tyristrand i dag. I utredningen av dagens kapasitet i gjeldende og påbegynte planer, er det dokumentert at det kan bygges i underkant av 300 boliger. Dette tilsvarer ca. 600 nye innbyggere. Behov for nye boligområder må vurderes ut fra denne kapasiteten, og for Tyristrand mener vi det er foreslått for mange og for store felter til framtidig boligutvikling i forslag til ny arealdel. Til sammen er det foreslått ca. 600 daa til nye boligområder.

I konsekvensutredningen er det blant annet vist til konflikter knyttet til viktige friluftsområder, naturmangfold, dyrka og dyrkbar jord og sammenhengende landbruksområder/skog. I tillegg vises det til at flere av områdene ligger utenfor sentrumssonen ved Tyristrand.

Med bakgrunn i nasjonale interesser knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonalt viktig naturmangfold, viktig friluftsområder, byggeforbud langs vassdrag og jordvern- og landbruksinteresser, fremmer vi **innsigelse** til de foreslått boligfeltene B_N7 og B_N74.1-8. Dette inkluderer også de to feltene som er avsatt til kombinert bebyggelse og forslag om utvidelse av småbåtanlegget. Utvidelse av småbåtanlegget er foreslått langs hele bukta, inkludert utløpet til en bekk. En utvidelse av dagens småbåtanlegg mener vi kan vurderes, men ikke hele bukta med tilhørende bekk. I konsekvensutredningen er alle disse feltene vurdert under ett – innspill 74 Skjærdalen Eiendom AS. Vi anbefaler at gjeldende arealbruk blir videreført for disse områdene.

Nye boligområder i Hønefoss

Innenfor Benterud, Ullerål og Veien skolekrets er det i dag ca. 16 456 innbyggere. Det er beregnet at innbyggertallet vil øke til 18 803 i planperioden, økning på 2347 innbyggere. Det er videre beregnet at det er en kapasitet på 1600 boligenheter (ca. 3000 innbyggere) i gjeldende planer i tillegg til at det er et betydelig fortettingspotensial. Ut fra dette er det derfor ikke et stort behov for nye arealer til boligutvikling innenfor Hønefoss.

Vi har ingen spesielle merknader til de endringene som er foreslått for sentrumsområdet av Hønefoss. I lys av at det er stor kapasitet i gjeldende plan for videre boligutvikling, bør man være kritisk til å åpne for nye områder innenfor dagens grønnstruktur. Forslag om nytt boligfelt, B_N6 bør eksempelvis vurderes i lys av dette.

Når det gjelder forslag om nytt områder for boliger ved Tolpinrud B_N3, så er dette en del av et idrettsanlegg i dag. Det foreslås å endre dagens formål fra idrettsanlegg til boligformål. Det går frem av konsekvensutredningen at det gjennom planarbeidet skal settes krav til at resten av idrettsanlegget i området skal forbedres som erstatning for tapt areal for barn og unge. Det er startet opp et reguleringsplanarbeid for området. Vi har kommet med innspill til dette planarbeidet, hvor vi blant annet anbefalte at spørsmålet om å omdisponere dette arealet ble tatt i forbindelse med rullering av arealdelen. Vi mener derfor det er positivt at dette spørsmålet blir tatt opp nå. Vi legger til grunn at barn og unges representant i kommunen blir involvert i dette spørsmålet og at det sikres medvirkningen fra de som er berørt av endringen.



Nye boligområder ved Hensmoen og Nymoen (innsigelse)

Det er foreslått to nye boligområder B_N24 og B_N33, på til sammen 139 daa. Begge områdene er å regne som bilbaserte og ligger støyuutsatt til langs E16 nord for Hønefoss. Det nye området som foreslås ved Hensmoen, B_N33, vil i tillegg bli liggende mellom to trafikkerte veier. Ny trasé over Eggemoenplataet er vedtatt å gå forbi her. Med bakgrunn i at begge områdene er særlig støyuutsatte og ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fremmer vi **innsigelse** til område B_N24 og B_N33.

Nye boligområder ved Åsa (innsigelse)

Tettstedet Åsa er en liten grend med spredt boligutbygging hvor det bor ca. 551 innbyggere innenfor skolekretsen. Det følger ikke med noen vurdering av forventet befolkningsutvikling i perioden. Det er den siste tiden vedtatt planer som legger til rette for 14 nye boenheter.

Åsa er ikke et tettsted hvor det bør legges opp til større vekst ut fra nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Åsa er også et område som ligger tett på verdifulle jordbruksområder og hvor det er kartlagt mye viktig naturmangfold. Det er derfor utfordrende å planlegge for nye boligområder uten å komme i konflikt med disse interessene.

I ettersendt materiale går det frem at det gjennom NiN-kartlegging i forbindelse med utbyggingsplanene ved Åsa, er kartlagt viktig naturmangfold som kommer i konflikt med ønske om boliger ved felt B_N12, 13 og 14. Her er det registrert naturtype med lågurtfuruskog som inngår i vurderingsenheten kalk- og lågurtfuruskog. Som nevnt tidligere er dette en naturtype som i rødlista er vurdert som sårbar (VU). Det er i alt 5 lokaliteter som er avgrenset, og kvaliteten på disse er vurdert fra lav til svært høy kvalitet, med tilstand god. En av lokalitetene er vurdert til moderat tilstand. Videre vil vi vise til at områdene er vurdert som svært viktig friluftsområde i konsekvensutredningen og at en stor del av terrenget er bratt og består av en åsrygg. Utbygging her med et stort antall med boliger vil ifølge konsekvensutredningen få store negative konsekvenser for landskapet.

Ut fra landbruksinteresser vil vi også vise til at alle forslagene i Åsa kan føre til mer press på dyrka jord og oppsplitting av sammenhengende jordbrukslandskap. Vi **fraråder sterkt** BN_13 som resulterer i omdisponering av ca. 0,3 dekar fulldyrka jord samt dyrkbar jord, og er kritiske til omfanget av disse boligforslagene. Atkomstveier må ikke føre til tap av dyrka og dyrkbar jord.

I lys av at Åsa ikke er et tettsted hvor det bør legges opp til stor boligvekst av hensyn til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og at de foreslåtte boligfeltene B_N12, 13 og 14 vil resultere i at naturområdene med naturtypene med lågurtfuruskog vil bli bygd ned, fremmer vi **innsigelse** til disse områdene.

Det er ønske om å etablere sentrumsfunksjoner i Åsa i område SF_N4, som ligger i tilknytning til skolen. Arealet omfatter 5,5 dekar der 3,7 dekar er fulldyrka jord av svært god jordkvalitet og ca. 99 m² er dyrkbar jord. Vi er kritiske til å etablere sentrumsformål i Åsa og mener at veksten her bør begrenses, og at det er uklokt å ta i bruk dyrka mark til formålet. Alternativ plassering bør kunne vurderes dersom det er behov for tjenestefunksjoner. Med bakgrunn i nasjonale føringer for jordvern fremmer vi derfor **innsigelse** til område SF_N4.

Når det gjelder LNF-områdene med spredt boligbebyggelse ved Åsa LSB_N1-LSB_N5, legges det ifølge planbeskrivelsen opp til å tillate bruksendring fra hytte til bolig. LNF spredt boligbebyggelse, eksisterende, LSB_N1, omfatter så mye som 1023 dekar inkludert ca. 394 dekar fulldyrka jord med



svært god og god jordkvalitet, og ca. 7,8 dekar dyrkbar jord. Skogen har høy og middels bonitet med kartlagte viktige naturverdier. Vi mener forslaget samlet sett kan føre til økt press på fulldyrka jord, svært verdifull skog/natur og oppsplitting av landbruksarealer og uheldige forventninger om utbygging. Forslaget ser i tillegg ut til å ha *feil formål/farge i kartet*, og viser LNF spredt boligbebyggelse «framtidig» istedenfor «eksisterende». Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap har vi **innsigelse** til arealet LSB_N1.

Flere bestemmelser ser ut til å gjelde for LNF-spredt boligbebyggelse, men ivaretar ikke hensynet til verdifull dyrka jord og landbruksinteressene godt nok, og flere punkt er uklare. For eksempel er «tiltak» ikke omfattet av (10.2.1c.) om å «... ikke beslaglegge dyrka og dyrkbar jord», og vi mener det må fastsettes bredde på «buffersone» mot areal for matproduksjon. For alle arealformål i planen åpnes det for fradelinger til boligformål (5.11), og vi mener bestemmelsen kan føre til svært uheldig oppstyking og øke utbyggingspress på dyrka og dyrkbar jord i LNF-områdene. Bestemmelsen om «bruksendring fra fritidsbolig til bolig kan tillates» (10.2.1e.), bør utredes nærmere. Antall fritidsboliger dette kan gjelde, er eksempelvis ikke opplyst. Det er ikke tydelig hvilke eiendommer/boliger/tiltak som er omfattet av 10.2.1 og 10.2.2, og bestemmelsene har begrep som «ny bebyggelse» og «boligeiendommer», mens planbeskrivelsen åpner for tiltak på «eksisterende bebygde eiendommer, samt bruksendring fra hytte til bolig». Det er uklart om bestemmelsene gjelder både boligeiendommer og landbrukseiendommer, og konsekvensene av forslaget for jordvern, matproduksjon og landbrukseiendommer innen arealformålet er ikke vurdert.

Vi har derfor også **innsigelse** til bestemmelser som gjelder LNF spredt boligbebyggelse i Åsa 5.11, 10.2.1c og e, 10.2.2 og 10.2.3b. Bestemmelsene kan føre til tiltak/oppstyking i strid med nasjonale føringer for forvaltning av landbrukseiendommer (jordloven med rundskriv) og ivaretar ikke nasjonale og regionale føringer for jordvern og økt matberedskap. .

Vi har **innsigelse** til LNF for ny spredt boligbebyggelse LSB_N7, innspillsnr. 58, fordi atkomst må legges på dyrka jord og fordi arealet grenser til fulldyrka jord i flere retninger. Områdene LSB_N2-3 er ikke med i kommuneplankartet eller oversikt over vedtatte innspill, og vi legger til grunn at innspillene ikke er på høring og at omtalen i *bestemmelse 10.2.2* (overskriften) er feil. Vi forutsetter derfor at *LSB_N2-3 tas ut av bestemmelsene*.

Vi **fraråder** alle områdene for LNF for ny spredt boligbebyggelse, LSB_N4-5 ved Åsa og LSB_N6 langt utenfor Haugsbygd, innspillsnr. 98, 99 og 57. Flere av områdene grenser til dyrka jord, og kan føre til økt arealpress på verdifull dyrka jord og oppstyking av store sammenhengende jordbruksområder. Vi **fraråder** også bestemmelse 10.2.3b. for felt LSB_N4-7 fordi det mangler bredde på buffersone og tillates etablering av et nærmere angitt antall ny spredt boligbebyggelse, og i tillegg åpnes for at «For hver enebolig kan det etableres en sekundærleilighet på inntil 65m² BRA».

Nye boligområder ved Haugsbygd (innsigelse)

Tettstedet Haugsbygd har en befolkning på rett over 4000 innbyggere og det er anslått at befolkningen vil øke med ca. 340 innbyggere i planperioden. I gjeldende og påbegynte planer er det vurdert at det er en boligreserve på 338 boenheter. Dette tilsvarer en befolkningsvekst på underkant av 700 nye innbyggere. Det er derfor ikke et stort behov for nye boligområder i planen.

Det er foreslått et nytt boligfelt ved Putten, område B_N54 i plankartet. Området er på ca. 31 daa og det er ønske om å tilrettelegge for mellom 15-20 boliger. Arealet ligger utenfor den definerte sentrumssonen og ikke i tråd med arealstrategien om kompakt sentrumsutvikling. I konsekvensutredningen er det vist til at området berører arealer med viktig naturmangfold og grenser til arealer med dyrka mark.



Innenfor det aktuelle arealet går det en bekk og det er registret en lokalitet med *rik åpen sørlig jordvannsmyr* som er en sterkt truet naturtype (EN) og som har sentral økosystemfunksjon. Videre er det registrert en lokalitet med slåttemark som også er en truet naturtype og som er vurdert til å være kritisk truet (CR). Også denne naturtypen har en sentral økosystemfunksjon. Slåttemark er i tillegg en utvalgt naturtype og er slik sett beskyttet med en egen forskrift som er hjemlet i naturmangfoldloven.

Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og at det foreslåtte boligfeltet kommer i konflikt med nasjonalt viktig naturmangfold, fremmer vi **innsigelse** til område B_N54.

Nye boligområder ved Heradsbygda (innsigelse)

Heradsbygda ligger i underkant av 3 km på det nærmeste fra Hønefoss sentrum og på det lengste ca. 5 km. Det er ca. 2902 innbyggere i dag og det er beregnet at det kan bli en reduksjon i planperioden til 2883 innbyggere. Det er startet opp to planer innenfor området som til sammen legger til rette for ca. 47 boenheter.

Det er foreslått et nytt boligfelt nordøst ved Heradsbygda, område B_N60. Arealet er på 48 daa og det er vurdert at det kan bygges 33 eneboligtomter. I konsekvensutredningen er det vist til at innspillet ikke er i tråd med arealstrategien samtidig som at forslaget vil få negative konsekvenser for friluftsliv og landskap.

Ved forrige rullering av arealdelen i 2017, hadde vi innsigelse til det samme forslaget om boliger ved Heradsbygda. Innsigelsen var begrunnet i nasjonale og regionale føringer knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi mener fortsatt at det er uheldig å legge opp til videre utvidelser av boligfelt her, spesielt lengst mot nord, som ligger over 4 km fra Hønefoss sentrum og som må regnes å være bilbasert. Arealinnspillet griper også inn i et viktig friluftsområde. Med bakgrunn i nasjonale og regionale interesser knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og at området griper inn i et viktig friluftsområde, fremmer vi **innsigelse** til byggeområdet B_N60.

Nye boligområder ved Sokna

Tettstedet Sokna har et innbyggertall på 1700 innenfor skolekretsen. I planperioden er det beregnet at innbyggertallet vil øke til 1800 innbyggere. I gjeldende planer er det vedtatt utbygging av ca. 115 boenheter. Dette legger til rette for ca. 230 nye innbyggere. Det er derfor en overkapasitet i gjeldende planer.

Det er foreslått et nytt boligfelt, B_N70, på ca. 38 daa som en utvidelse av eksisterende boligfelt ved Permebakken Nord. Området ligger i underkant av 2 km utenfor Sokna sentrum. I konsekvensutredningen er det vist til at arealinnspillet ikke er i tråd med føringer i arealstrategien om kompakt tettstedutvikling. Videre er det registrert 500 m² dyrbar jord innenfor området og arealet grenser til dyrka mark.

Med utgangspunkt i at det er overkapasitet for boliger i gjeldende planer og at forslaget vil resultere i en utvidelse av byggesonen ved Sokna, vil vi **sterkt anbefale** at byggeområdet B_N70 blir tatt ut av planforslaget ut fra nasjonale og viktige regionale føringer knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.



Nye boligområder ved Nes

Det bor ca. 511 innbyggere i tettstedet Nes og i løpet av planperioden er det vurdert at folketallet vil øke til 520. Det er vedtatt planer som legger til rette for 36 boligenheter. Det er derfor ikke behov for mere areal til bolig.

I gjeldende plan er det imidlertid vedtatt et stort areal på ca. 170 daa til byggeområde for boliger på østsiden av Nes, gnr. 303 og bnr. 1, 7 og 32. Området er i dag ubebygget og består av skog. Ved forrige rullering anbefalte vi at dette byggeområdet blir tatt ut av arealdelen med bakgrunn i at det ikke er behov for arealet og at området må regnes som bilbasert og ikke i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil fortsatt **sterkt anbefale** at dette området tas ut av arealdelen. Området har ligget lenge inne i arealdelen uten å bli realisert og er ikke i tråd med dagens føringer for boligutvikling. Vi vil vurdere innsigelse til en eventuell reguleringsplan for området som legger til rette for et større boligfelt her.

Videre vil vi også fortsatt **anbefale** at hytteområdet ved Lunde, gbnr. 302/4,38 blir tatt ut av arealdelen. Ved forrige høring av arealdelen anbefalte vi at dette området ble tatt ut av hensyn til tilgrensende jorde og at utvikling av hytter her ikke bygger opp under eksisterende hyttebebyggelse eller strategier for videre hytteutvikling i kommunen.

Endring til LNF-formål fra tidligere byggeformål

Vi ser svært positivt på at kommunen foreslår tilbakeføring av totalt ca. 1500 dekar, slik at 455 dekar dyrka jord og 209 dekar dyrkbar jord blir LNF-formål, jf. kommunedirektørens forslag, planbeskrivelsen og arealregnskap. For idrettsformål, regulert golfbane nordøst for Heradsbygd, som omfatter mange teiger med jordbruksareal, dyrkbart jordsmonn og produktiv skog, bør endringen til LNF-formål følges opp med en prosess for å oppheve reguleringsplanen. Det samme gjelder eventuelle andre slike områder som tidligere er regulert.

Grønnstrukturformål og landbruk

Flere områder som er avsatt (nå eller tidligere) til grønnstruktur, omfatter skog med dyrkbar jord og også dyrka jord. Blant annet gjelder dette FRI_E2, Kirkemyra ved Hallingby, GN ved Hovsenga og GN ved Hagevik ved Tyrstrand. I kommuneplanen gjelder jordloven og skogbruksloven for areal avsatt til grønnstruktur. Selv om det ikke er krav til konsekvensutredning av grønnstruktur, mener vi at formålet og konsekvenser for jordbruk og skogbruk bør vurderes. Dyrka jord bør vurderes tatt ut av grønnstrukturformål fordi det kan skape uklarhet opp mot regelverk for jordbruksdrift/matproduksjon.

Vurdering av noen bestemmelser ut fra nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta

Vi viser til innspillet fra juridisk avdeling når det gjelder krav til bestemmelser og gyldighet av forslagene (se vedlegg).

Landbruk og jordvern (innsigelse)

Se også omtale av LNF spredt boligbebyggelse LSB_N1 i Åsa og LSB N7 lenger opp, om **innsigelse til 5.11, 10.2.1c og e, 10.2.2 og 10.2.3b.**

4.3.4 Soner for felles planlegging mm Åsa

I bestemmelsen 4.3.4 sone med krav om felles planlegging H810 forutsetter vi at hensyn til dyrka og dyrkbar jord innarbeides sammen med andre hensyn. Det bør også innarbeides at atkomst ikke fører til tap av dyrka jord eller inngrep i verdifullt kulturlandskap natur/skog.



5 Generelle bestemmelser til alle arealformål

Vi oppfordrer kommunen til å sette konkret krav på 50 meter bredde på buffer-/vegetasjonssone mellom byggeområder og dyrka jord og øvrige LNF-områder for å unngå økt arealpress, at utbygging påvirker matproduksjon negativt og for å ivareta hensyn til jordbruk og skogbruk. Se også innsigelse til arealformål i Åsa.

5.14 massehåndteringsplan og jordvernplan. Vi viser til vurdering fra juridisk avdeling og anbefaler at kommunen setter krav til bevaring av matjord og øvrig jordsmonn på en annen måte.

5.16.1 Vi er positive til innholdet i bestemmelsen, bl.a. pkt. c), men kommunen bør vurdere om det er i samsvar med PBL.

9 Grønnstruktur - i områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel *gjelder jordloven og skogbruksloven med forskrifter*. Flere av bestemmelsene er ikke i samsvar med bestemmelser i jordloven og skogbruksloven med forskrifter. Kommunen må derfor vurdere om de foreslåtte kommuneplanbestemmelsene er gyldige. Flere av områdene omfatter dyrka jord og skogareal med dyrkbart jordsmonn, og bestemmelse 9.1-9.3 kan skape uklarhet om skjøtsel og drift av arealene. For *9.2 Turdrag* og *9.3 Friområder og parker* – understreker vi at det *ikke er hjemmel for å innføre meldeplikt for hogst* ved bestemmelser i kommuneplanen etter plan- og bygningsloven. Skogbruksloven § 11 har bestemmelser om meldeplikt. Vi viser også til innspill fra juridisk avdeling: «I grønnstrukturområde Hovsmarka FRI_E1 og Kirkemyra FRI_E2 er skogsdrift tillatt i samsvar med gjeldende regelverk, men hogst er meldepliktig. Det er ikke hjemmel for å innføre meldeplikt ved bestemmelser i kommuneplanen etter PBL.»

10 LNF-formålet og 10.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF. Vi er positive til at utbygging og omdisponering av dyrka og dyrkbar jord ikke tillates også når det gjelder landbruksbebyggelse, *dersom det er mulighet for alternativ plassering*. På Landbruksdirektoratets nettsider finnes veiledning om utforming av slike bestemmelser. Når det gjelder *kårboliger*, fraråder vi bestemmelsens fjerde avsnitt, og kommunen må vurdere om det er hjemmel for bestemmelsen. Eventuelle retningslinjer for kårboliger må følge opp gjeldende rundskriv til jordloven.

10.2.1c og e, 10.2.2 og 10.2.3b LNF spredt boligbebyggelse: Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern, bærekraftig matproduksjon, kulturlandskap og LNF-formålet har vi **innsigelse** til bestemmelsene og noen av arealene, se også begrunnelser til avsnitt om LNF spredt boligbebyggelse lenger opp.

11. Bruk og vern av vann og vassdrag, 11.1 Byggeforbud langs vassdrag og 11.1.1 vann og vassdrag. Regionalt miljøprogram for jordbruket, spesielle miljøvirkemidler og ulike miljøkrav i landbruket er utformet for å sikre miljø- og vassdragshensyn ved matproduksjon. For å redusere erosjon og avrenning til vann og vassdrag i nedbørsfelt med jordbruksareal i Buskerud, vil det trolig bli innført *regionale miljøkrav* for jordbruket med hjemmel i forskrifter etter jordloven, slik det allerede er i Akershus- og Østfoldkommunene i Viken. Vi anbefaler primært at disse reglene legges til grunn for vassdragshensyn ved jordbruksdrift og krav til kantsoner.

12.4. Sone med særlig angitte hensyn, 12.4.1 Hensyn friluftsliv H630: Vi minner om at i LNF-områder vil slike hensynssoner være retningslinjer, og vi mener 12.4.1 kan skape uklarhet om skjøtsel og vi fraråder bestemmelsen. Kommunen må vurdere om det er hjemmel for bestemmelse 12.4.1.



Krav om parkering og nullvekstmål i personbiltrafikken

En restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. For å motivere og for å legge om transporten til kollektivtransport, sykkel eller gange, bør det settes en streng maksimumsnorm for parkering.

Som vi har uttalt tidligere ved rullering av arealdelen til Ringerike, mener vi at det legges opp til for mye parkering innenfor sentrumsområdet. Vi mener blant annet at det ikke bør være et krav til parkering for kontorarbeidsplasser innenfor sentrumsområdet. Vi ber derfor om at dette gjennomgås på nytt og at det settes *maksimumskrav* til parkering for de ulike formålene.

Vi vil i den sammenheng også vise til mål om nullvekstsone for personbiltransport i sentrumssonen av Høynefoss. I § 5.15 går det frem at dette kun gjelder for *indre* sentrumssone. Avgrensningen av denne sonen mener vi er for snever. Hele sentrumsområdet av Høynefoss bør tas med her.

Byggeforbud langs vassdrag (innsigelse)

Det er foreslått en differensiering av byggeforbudet som skiller mellom de største vassdragene og mellom byggeområder og LNF-områder. Det mener vi kan være fornuftig. Likevel mener vi kommuneplanen som en overordnet plan bør sette gode grenser og at dette eventuelt kan snevres inn i de konkrete reguleringsplanene.

Vi viser til at vassdrag skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. I *Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* er også dette videreført.

Vi reagerer derfor på at det ikke er tatt mer hensyn til arealer som er omfattet av verneplan for vassdrag (Holleia, Sokna, Tyrifjorden, Urula og Oslomarkavassdragene). Vi mener også at større vassdrag, som Væleren burde vært omfattet av et byggeforbud på 100 meter.

Videre mener vi at en byggegrense på kun 20 meter innenfor byggeområder langs vassdrag blir for lite for å ivareta interessene her. Vi mener det kan aksepteres en kortere byggegrense i by- og tettstedsområdene av hensyn til ønsket om utvikling og aktivitet i disse områdene. Men når vi beveger oss utenfor disse områdene, bør byggegrensen økes for å ivareta hensynet til verdier langs vassdragene. Her bør den minimum være 50 meter, så kan det eventuelt bli enighet om en kortere byggegrense i den enkelte plan der hvor forholdene taler for det.

Vi mener også dette er særlig viktig ut fra et klimaperspektiv hvor det må regnes med mere flom og ekstremvær. Tiden er derfor ikke inne for å åpne opp for tiltak nærmere vassdragene, snarere tvert om.

Vi fremmer derfor **innsigelse** til bestemmelsene om byggeforbud langs vassdrag § 11.1. Vi ber om at dette vurderes på nytt, eventuelt at gjeldende bestemmelser blir videreført.

Fradeling til boligbebyggelse § 5.11

Det er i bestemmelsene § 5.11 henvist til bestemmelse § 6.2.1 d som omfatter arealer som er avsatt til boligbebyggelse. Slik vi leser bestemmelsen gjelder dette kun for arealformålet boligbebyggelse. Vi mener likevel dette bør gå tydeligere frem, slik at dette ikke kan tolkes på annen måte. Åpning for



fradeling til boligformål generelt i kommunen vil være klart i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Unntak fra plankrav § 2.1.2

Det skiller ikke mellom eksisterende og framtidige områder til boligbebyggelse. For framtidige byggeområder mener vi det bør være et plankrav uten unntak. Vi mener derfor bestemmelsen bør skille mellom dette. Innenfor eksisterende og etablerte boligområder mener vi det er mer naturlig å kunne åpne for unntak slik det er foreslått. Disse områdene er mer avklart med hensyn til ny boligbygging.

Marka

I bestemmelsene § 12.5.3 er det i andre ledd åpnet opp for at mindre tiltak knyttet til friluftsanleggene i området rundt Ringkollen kan tillates. For større tiltak kreves det reguleringsplan. Utgangspunktet i markaloven er at alle bygge- og anleggstiltak er forbudt, jf. § 5, med unntak av tiltak som er definert i § 7. Vi vil derfor **fraråde** en slik bestemmelse. Vi mener det også er uheldig med en bestemmelse som legger opp til skjønn. Vi anbefaler derfor at bestemmelsen blir tatt ut, eventuelt at den endres til en retningslinje.

Konklusjon

Vi mener det er gjennomført et grundig og godt arbeid med å utrede og sikre et godt beslutningsgrunnlag i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det er foreslått mange endringer i forslag til ny arealdel og flere av forslagene er i konflikt med nasjonale og viktige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder. På bakgrunn av dette fremmer vi derfor innsigelser til flere av de foreslåtte arealendringene, samt at vi har en del anbefalinger for videre oppfølging.

Vi imøteser videre dialog om planforslaget.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Innsigelsene som fremmes er også godkjent av avdelingsdirektør for landbruk. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Medsaksbehandlere: Anette Søraas (landbruk), Hallvard Holtung (naturmangfold), Lise Økland (vassdrag og vannmiljø), Marthine Hjersing (masseforvaltning/forurensning) Anine Jensen (samfunnssikkerhet og sårbarhet), Anne Danielsen Haugland (juridiske forhold) og Steinar Jacobsen (gravplasser)

Vedlegg:

- 1 Juridisk gjennomgang av forslag til nye bestemmelser (del av brevet)



- 2 Anmodning om tolkningsuttalelse – bestemmelser til underformålet forretninger og næringsbebyggelse (eget dokument)
- 3 Kommuneplanbestemmelser som presiserer eldre reguleringsplaner (eget dokument)

Kopi til:

Viken fylkeskommune

Postboks 220

1702 SARPSBORG

Statens Vegvesen

Postboks 1010 Nordre Ål

2605 LILLEHAMMER

Norges vassdrags- og energidirektorat

PB 5091 Majorstuen

0301 OSLO



Vedlegg 1

Juridisk gjennomgang av forslag til nye bestemmelser

Innledning

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene i arealdelen for Ringerike kommune har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og ved bruk av kartsymboler. Arealformålene kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan brukes. Kommunen kan altså gi rettslige bindende bestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningsloven §§ 11-8 til 11-11.

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Ringerike kommune. Vi redegjør for dette nedenfor. Før vi går inn på enkelte bestemmelser, ønsker vi å fremheve viktigheten av å ha klare og entydige bestemmelser og hva man ikke kan ha bestemmelser om.

Vi oppfordrer kommunen til å ta med seg våre innspill i sitt videre planarbeid.

Innledningsvis vil vi påpeke at det for flere av bestemmelsene ikke er påvist hjemmel for bestemmelsen. Dette bør fremgå.

Skjønnsmessige bestemmelser

Utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver har krav på tillatelse, med mindre søknaden er i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 21-4 første ledd. Bestemmelsen gir uttrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten. For at en planbestemmelse skal hjemle en avslagsgrunn, må denne være tilstrekkelig «klar og entydig», jf. legalitetsprinsippet slik dette er praktisert i langvarig forvaltningspraksis. Med den bakgrunn er det problematisk med skjønnsbaserte bestemmelser.

Kommunal- og distriktsdepartementet sier i sin uttalelse av 05.11.2021¹ at:

«Klare og entydige bestemmelser

Det vedtatte plankartet og bestemmelsene må tolkes konkret for hver enkelt arealplan. Siden en reguleringsplan kan være svært inngripende for både de direkte berørte og samfunnet for øvrig, kan en ikke g

¹ Deres referanse 21/3893-3



å langt i å fortolke uklare bestemmelser. Det er derfor viktig at alle bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige, jf. veilederen om kommuneplanens arealdel punkt 4.4 og reguleringsplanveilederen punkt 6.2. I sistnevnte står det blant annet at krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.

Dersom bestemmelsen overlater en skjønsmessig vurdering til byggesaksbehandlingen, så vil den ofte ikke være tilstrekkelig klar og entydig. Det er behov for å ha en forutsigbar plan som både innbyggere og myndigheter forstår innholdet i. Herunder ligger også rettssikkerhetshensynet og behovet for at det ved varsling foreligger en tilstrekkelig klar og entydig plan. Berørte parter må forstå planen for at de skal ha mulighet for å fremme sine interesser, og eventuelt klage på etterfølgende vedtak.»

Flere av de foreslåtte bestemmelsene fremstår som skjønsmessige og kan bli vanskelige å praktisere. Bestemmelsene nevnt nedenfor er ikke nødvendigvis en uttømmende opplisting av bestemmelser vi anser som skjønsmessige. Bestemmelsene bør klargjøres og/eller det bør muligens vedtas retningslinjer som sier noe om det nærmere vurderingstemaet. Vi viser eksempelvis til: (vilkår som kan bli vanskelig å praktisere er markert med kursiv)

- 5.3.5 b): «For boligbebyggelse skal parkeringsplasser for sykkel/sparkesykkel *hovedsakelig* plasseres under tak på terreng.»
- 5.4.2 a) og d): «Uteoppholdsarealer som inngår i beregning av minste uteoppholdsareal skal
a. være samlet og ha *hensiktsmessig form og plassering*, og skal i *utgangspunktet* ligge på terreng» [...] d. ha en helning mindre enn 1:3, og ikke føre til *uheldig utforming* ved planering eller oppfylling av terreng.
- 5.12.2 Flom: «Der det er *praktisk mulig* skal byggverk plasseres utenfor flomutsatt område.»
- 5.16.5: «Tiltak som reduserer areal med produktiv skog, skal *begrenses*.»
- 9 (Grønnstruktur): «*Mindre tiltak* kan tillates dersom er forenelig med formålet, herunder allmenhetens tilgang til friluftsliv, rekreasjon og lek og bevaring av viktige landskapselementer, naturmangfold, blågrønn overvannshåndtering og godt lokalklima.»
- 9.1: «*Mindre* tiltak som fremmer friluftsliv og sosiale møteplasser *kan* tillates ved søknad.»
- 9.3: «*Mindre tiltak* som er i tråd med grønnstrukturformålet og som styrker området som sosial møteplass og allmenn bruk som lek og fysisk aktivitet, *kan* tillates etter søknad.»
- 12.4.1: «Innenfor hensynssonen skal tiltak som svekker eksisterende eller framtidige opplevelseskvaliteter for friluftsliv eller hindrer bruk av området til naturopplevelse, rekreasjon og trening *unngås*.



For tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at området funksjon som friluftsområde ikke svekkes.

Tiltak som fremmer friluftsliv og idrett *kan tillates*, forutsatt at det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

Ordinær landbruksdrift, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende regelverk. Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier *skjermes i størst mulig grad*. Det skal legges til rette for flersjiktet skog og *så langt som mulig* benyttes lukka hogstform.»

- 12.4.2 d): «Parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i *størst mulig grad bevares*.»
- 12.5.3: «I området rundt Ringkollen tillates *mindre tiltak* som er ledd i videreutvikling av friluftsanleggene. *Større og vesentlige tiltak* krever reguleringsplan.»

Dette er bestemmelser som gir forvaltningen et skjønn som skal anvendes i den enkelte sak. Kommunal- og distriktsdepartementet har understreket, både i veilederen om kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, at det er viktig at bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige.

Hva det ikke kan gis bestemmelser om

Bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt

I veilederen til kommuneplanens arealdel, utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet i mars 2022, står det følgende:

«4.4.7 Hva man ikke kan gi bestemmelser om

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling eller planprosess, eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader ut over det som følger av § 11-9 nr. 8. I retningslinjene eller planbeskrivelsen kan det likevel være hensiktsmessig å gjøre rede for hvilke øvrige saksbehandlings- og utredningskrav som vil være aktuelle etter plan- og bygningsloven med byggeforskrifter og konsekvensutredningsbestemmelser, forvaltningsloven, kulturminneloven med flere».

Det er ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal, som nevnt, ikke inneholde saksbehandlingsregler. Dette kan opplyses om i retningslinjer. Unntak er bestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og – overvåking, jf. pbl. § 11-9 nr. 8. I forslaget er det flere bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt som ikke gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner. Vi viser blant annet til (listen er ikke nødvendigvis uttømmende og understrekningene er våre):

- 5.2.1: «Ved søknad om nye bygninger til støyfølsomme bruksformål (bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage) i rød eller gul støysone, stilles det krav til støydokumentasjon.» [...] «Ved behov skal plan for håndtering av støy i bygge- og



anleggsfasen utarbeides og følge søknad om igangsetting». «Støydokumentasjon skal utarbeides av fagkyndig.»

- 5.4.1: «Uteoppholdsareal skal illustreres og beskrives i reguleringsplan og søknad om tiltak.» (vår understrekning)
- 5.4.3: «For andre formål enn bolig skal det ved regulering og søknad om tiltak sikres og dokumenteres tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer for aktuelle alders- og brukergrupper.» (vår understrekning)
- 5.8: «I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det inngå en estetisk redegjørelse. I mindre byggesaker kan kommunen etter en vurdering, gi unntak fra kravet om estetisk redegjørelse.» (vår understrekning)
- 5.12: «For alle reguleringsplaner og tiltak innenfor flom- og skredfareområder, skal det leveres dokumentasjon på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet iht. TEK17 kap. 7 med veiledning. I de tilfeller det er nødvendig, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak
- 5.12.1: «Før reguleringsplan sendes til sluttbehandling, eller det gis igangsettingstillatelse til tiltaket, skal
 - alle grunnundersøkelser meldes inn til Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)
- nye faresoner eller endringer på eksisterende faresoner meldes til NVE»
- 5.12.2: «For bebyggelse i flomutsatte områder skal det fastsettes sikkerhetsklasse og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i tråd med TEK17 § 7-2 og tilhørende veiledning. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det ved reguleringsplan og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak.»
- 5.13: «Følgende terrenginngrep regnes som vesentlige og er søknadspliktig jf. pbl. § 20-1 bokstav k:[...]»
- 5.14: «For alle prosjekter som genererer mer enn 500 m³ overskuddsmasser skal det utarbeides en massehåndteringsplan.

Massehåndteringsplanen skal redegjøre for prosjektert antatt masse som skal flyttes ut av bygge-/anleggsområdet (inkludert matjord), grad av gjenbruk av massene samt vurderinger knyttet til transport av massene.

I plan- og byggesaker som innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det utarbeides en jordvernplan som sikrer at matproduksjonen opprettholdes eller økes ved at matjordlaget brukes som jordforbedring på eksisterende dyrka mark, ved nydyrking og/eller andre tiltak som kan øke matproduksjonen. I reguleringsplaner skal det utarbeides bestemmelser som sikrer at matjordene ivaretas i henhold til jordvernplanen.»

- 5.16.2: «Sammen med klimagassberegningene skal det følge en redegjørelse for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å redusere utslippene. Retningslinje 5.16.1 gir oversikt over tiltak som bør vurderes.» [...] «For byggetiltak skal det for tiltakstyper i punkt a. gjøres klimagassberegninger som skal legges ved søknad om byggetillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest skal det legges ved klimagassberegninger for de faktiske utslippene.»



- 5.16.4: «Montering av solcelle- og solfangeranlegg på tak eller vegg på eksisterende bygg er unntatt søknadsplikt, så lenge anlegget er godt integrert i fasaden eller taket og tilpasset byggets arkitektoniske uttrykk.
Det må likevel søkes om tillatelse der [...]»
- 5.16.5: «Ved søknad om tiltak som reduserer areal med skog av middels og høy bonitet, skal det redegjøres for hvilke tiltak som er vurdert for å begrense tap av karbonlagring i vegetasjon og jordsmonn.»
- 6.2.1 d): «Ved søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:
 - Plassering av bolig, garasje og parkering
 - Adkomst
 - Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. 5.4»
- 9.3: «I grønnstruktururområde Hovsmarka FRI_E1 og Kirkemyra FRI_E2 er skogsdrift tillatt i samsvar med gjeldende regelverk, men hogst er meldepliktig.»
- 12.2: «Innenfor hensynssonen skal det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med til enhver tid gjeldende NVE-veileder.»
- 12.2.2: «Innenfor hensynssonen skal det ikke utføres tiltak i skråninger (utgraving, utfylling, bygging, fjerning av større trær etc.) uten at det foreligger en geoteknisk vurdering av tiltaket. Alle terrenngrep innenfor hensynssonen er søknadspliktige etter pbl. § 20-1 bokstav k.
Alle geotekniske vurderinger innenfor hensynssonen skal ligge til grunn for nye tiltak.»
- 12.2.4: «I forbindelse med reguleringsplaner og søknad om tiltak innenfor hensynssonen, skal reell fare utredes.»
- 12.4.2 b), c) og h): «Ved tiltak (jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5) i hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt». «I reguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssonen skal kommunen innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.» «Ved rivesøknad skal det legges ved dokumentasjon utarbeidet av antikvarisk sakkyndig, i form av tilstandsanalyse med tekst og bilder, som tydelig viser omfanget av skadene. Forslag til nytt bygg skal foreligge ved søknad om riving. Bygningen som rives må dokumenteres av antikvarisk sakkyndig.»

3 Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

For å avklare forhold ved utbygging kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Behovet for utbyggingsavtale avklares i reguleringsplanprosessen. Der kommunen overtar teknisk infrastruktur skal utbyggingsavtaler benyttes. Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ringerike kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen. (vår understrekning)



Med hjemmel i pbl. § 11-9 nr. 2 kan kommunen vedta bestemmelser om «innholdet i utbyggingsavtale, jf. § 17-2».

Det er ikke anledning til å vedta bestemmelser om at det skal inngås utbyggingsavtaler. Vi viser til brev fra daværende Kommunal- og regionaldepartementet til Nøtterøy kommune av 07.10.2010, sak 10/2282, hvor departementet skriver:

«Departementet vil innledningsvis understreke at det ikke er anledning til å stille krav om utbyggingsavtaler i plan, verken materielt eller som rekkefølgekrav. Hjemmelen for kommuneplanbestemmelser om utbyggingsavtaler i pbl. § 11-9 nr. 2 er således ikke hjemmel for å kreve avtale. Det vises til merknadene til bestemmelsen i Miljøverndepartementets lovkommentar:

“Nr. 2. gjelder bestemmelser om utbyggingsavtaler. Hjemmelen for utbyggingsavtaler vil i framtiden være kapittel 17 i ny byggesaksdel. Etter § 17-2 Forutsetningen for bruk av utbyggingsavtaler, fremgår det at utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv. Vedtaket skal angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er forutsetning for utbygging og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen.”

Begrepet “forutsetning for utbygging” kan kanskje misforstås, men skal ikke forstås slik at kommunen kan kreve avtale, jf. nedenfor. Dette er også behandlet i så vel rundskriv H-5/02 punkt 3.6, Ot.prp.nr.22 (2004-2005) punkt 2.3.2 og i senere utgitte veiledere fra departementet.

[...]

Det kan altså ikke vedtas bestemmelser i plan med krav om utbyggingsavtale, og søknad om byggetillatelse kan ikke avslås med den begrunnelse at utbyggingsavtale ikke er inngått. Departementet oppfatter at enkelte har ment at formuleringen gir inntrykk av at kommunen skal vedta bestemmelser om krav om utbyggingsavtale, men det er viktig å huske at man uansett snakker om frivillige avtaler, inngått i grensesnittet mellom det privatrettslige og det offentligrettslige. En frivillig avtale kan ikke kreves inngått av den ene parten.»

(vår understrekning)

Kommunens foreslåtte bestemmelse om at det skal inngås utbyggingsavtale med Ringerike kommune der kommunen overtar teknisk infrastruktur, er derfor ugyldig og har ikke rettslig bindende virkning.

6 Bebyggelse og anlegg og 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Til underformålene sentrumsformål, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg og grav- og urnelund, samt jernbane, lufthavn og parkering, informeres det om hva hvert enkelt formål omfatter. Dette er nyttig informasjon til leseren av planen, men bør heller angis som retningslinjer, fremfor juridisk bindende bestemmelser.



Opplistingen i bestemmelsene følger av kart- og planforskriften og veilederen til denne.²

6.2 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

6.2.1 Boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner

I områder avsatt til boligbebyggelse skal nye tiltak tilfredsstillende krav i punkt a-d inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve ny reguleringsplan før nye tiltak kan tillates. Rekkefølgebestemmelser i 4 gjelder. Det tillates ikke bruk eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

- a. Tomtestørrelse:** Boligtomter skal være minimum 700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig.
- b. Boligtype:** Boligtomter kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, i form av en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m² (i samme bygningskropp), eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan.
- c. Utnyttelse og høyde:** Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er presisert i reguleringsplan.
- d. Fradeling til boligbebyggelse:** Ved fradeling av eiendom til frittliggende småhusbebyggelse skal boligtomt være minimum 700 m² for enebolig og minimum 900 m² for tomannsbolig.

Ved søknad til fradeling skal det på situasjonskart vises forslag til:

- Plassering av bolig, garasje og parkering
- Adkomst
- Snuareal
- Uteoppholdsareal jf. 5.4

Vi tolker bestemmelsen slik at den gjelder for boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner, jf. overskriften. I retningslinje til punkt 1.2 om forholdet til gjeldende reguleringsplaner, står det at «med eldre reguleringsplaner menes reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel». Bestemmelsen vil med dette gjelde mange reguleringsplaner og eiendommer i kommunen.

Det fremgår av bestemmelsen at for disse områdene skal nye tiltak tilfredsstillende kravene i punkt a-d inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Videre kan kommunen kreve ny reguleringsplan før tiltak kan tillates. Det sies ikke nærmere om hva som skal til for å kreve ny reguleringsplan. Plankravet fremgår av kommuneplanens arealdel punkt 2 hvor står: «Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan.» Plankravet gjelder uregulerte områder. I punkt 6.2.1 utvides dette til også å gjelde regulerte områder dersom kommunen ønsker det. Her bør det fastsettes kriterier for når kommunen kan kreve en ny reguleringsplan. Plankravet i punkt 6.2 er ikke klart og entydig og skaper ingen forutsigbarhet.

Det foreslås bestemmelse om minste tomtestørrelse, både ved fradeling av tomter og for boligtomter generelt. I gjeldende plan- og bygningslov er det ikke hjemmel for å fastsette bestemmelser om minimum eller maksimum størrelse til tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel. Dette fremgår av *Spørsmål og Svar* siden til Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) til pbl. § 11-9. KDD har imidlertid sendt forslag om endringer i plan og bygningsloven om fortetting,

² [Veiledning til kart- og planforskriften \(regjeringen.no\)](#)



transformasjon, utbyggingsavtaler mv. på høring i 2021³. KDD foreslår en endring i pbl. § 11-9 nr. 5 som åpner for at kommunen kan gi generelle bestemmelser til kommuneplanen om tomtestørrelse, se høringsbrevet punkt 1.1.5 og 4.2.

Det foreslås flere bestemmelser som skal gjelde for eiendommer omfattet av «eldre reguleringsplaner». Bestemmelsen definerer hvilken boligtype som kan oppføres, utnyttelse og høyde. Videre fremgår det av retningslinjene til punkt 1.2 om forholdet til gjeldende reguleringsplaner:

Bestemmelser, punkt b) Byggehøyde

Der reguleringsplaner angir høyde i etasjeantall, gjelder høydebestemmelser for det aktuelle arealformålet i kommuneplanen. For formål hvor kommuneplanen ikke angir høydebestemmelser, gjelder pbl. § 29-4.

Der reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 eller 1,5 etasje, skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 meter. Knevegg i fasadelivet tillates ikke.

Annet

Der reguleringsplan angir boligtype «enebolig» tillates det frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m² eller tomannsbolig.

Der reguleringsplan angir boligtype «konsentrert småhusbebyggelse», menes rekke- og kjedehus med inntil tre målbare plan, innenfor høydebestemmelser i pbl. § 29-4.[...]

Kommunen angir med dette et annet innhold i eldre reguleringsplaner. Vi stiller spørsmål ved hva kommunen ønsker å oppnå med disse retningslinjene. Innholdet i reguleringsplaner må tolkes ut fra hva som var gjeldende regler da planen ble vedtatt. Samtidig er dette bare retningslinjer og ikke juridisk bindende bestemmelser.

Videre fremgår krav om boligtype av punkt 6.2.1 b) og utnyttelse av punkt 6.2.1 c). Vi stiller spørsmål ved om bokstav b og c er gjort juridisk bindende for eldre reguleringsplaner, eller om eldre reguleringsplaner kun er omfattet av retningslinjen til punkt 1.2. I 6.2.1 b) står det «...dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan», og i 6.2.1 c) står det: «... der ikke annet er presisert i reguleringsplan». Samtidig skal punkt 6.2.1 gjelde for boligbebyggelse i uregulerte områder og i eldre reguleringsplaner, og nye tiltak skal tilfredsstillende kravene i punkt a-d inntil det foreligger ny reguleringsplan for området. Dette er veldig uklart og må tydeliggjøres.

Videre stiller vi spørsmål ved denne bestemmelsen:

5.11 c): «Der det i reguleringsplaner viser tomter til fradeling, tillattes ikke fradeling av ytterligere tomter uten utarbeidelse av ny reguleringsplan.»

Mener kommunen her at for reguleringsplaner som åpner for fradeling, gjøres det nå innskrenkninger i kommuneplanen for disse eiendommene, slik at det likevel ikke kan fradeles tomter uten ny reguleringsplan?

Spørsmålet er om det er adgang til å vedta bestemmelser i kommuneplan som endrer eldre reguleringsplaner, her muligens alle reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel.

³ [Alminnelig høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven \(fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)



Etter henvendelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken har Kommunal- og moderniseringsdepartementet⁴ uttalt følgende om presiseringer av reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel:

«Rett nivå på kommuneplanbestemmelser Detaljerte arealavklaringer skal gjøres på reguleringsplannivå, og departementet er av den oppfatning at det ofte kan være utfordrende å supplere en reguleringsplan ved mer detaljerte bestemmelser på kommuneplannivå. Samtidig gir plan- og bygningsloven stor fleksibilitet når det gjelder å velge detaljeringsgrad i kommuneplanen, og åpner også for fremstilling av planer med høy detaljeringsgrad innenfor rammen av forvaltningsloven, se reguleringsplanveilederen pkt. 2.3. Departementet mener derfor at det kan gis supplerende bestemmelser i kommuneplanen. Like fullt vil en for detaljert kommuneplan falle inn under forvaltningslovens bestemmelser om enkeltvedtak i kapittel IV. Dette kan innebære at det kan være krav om forhåndsvarsling og eventuelt klagerett. Dersom detaljeringsgraden er høy og planen går inn i spørsmål og avklaringer som har stor betydning for enkeltgrunneiere eller andre berørte, bør man som hovedregel velge å endre reguleringsplanen.

En nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan helt eller delvis. Bakgrunnen kan være motstrid mellom formål eller bestemmelser i planene, eller at kommuneplanen har bestemmelser om forhold som ikke er regulert i den gamle reguleringsplanen. Denne rettsvirkningen følger av plan- og bygningslovens system, så lenge kommuneplanbestemmelsene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det er dette departementet har lagt til grunn når det er sagt at kommuneplan kan supplere reguleringsplan. Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte. Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Det som er vedtatt i en reguleringsplan er varslet berørte parter, og endringer i denne planen må varsles på samme måte av hensyn til blant annet medvirkning, rettsikkerhet og forutsigbarhet. Plan- og bygningsloven har mange verktøy som gir fleksibilitet for kommunen i planarbeidet. I valget mellom kommuneplanbestemmelser eller reguleringsplanbestemmelser kan forholdet til forvaltningsloven og reglene om enkeltvedtak være av stor betydning.»

Kommunen har muligens gjennom planbestemmelse 6.2.1 ment å endre eldre reguleringsplaner når det gjelder boligtype, utnyttelse og høyde (samt tomtestørrelse, men som nevnt over kan slike bestemmelser ikke vedtas i kommuneplanens arealdel). Videre er det uklart hva hensikten med retningslinjen til punkt 1.2 er. Samtidig synes det som 5.11 oppstiller et forbud mot fradeling av ytterlige tomter i områder omfattet av reguleringsplaner som viser tomter til fradeling.

Slik vi forstår departementet er det i utgangspunktet anledning til å vedta supplerende bestemmelser i kommuneplan. I hvilken grad kommunen har anledning til å supplere bestemmelser i gjeldende reguleringsplan, må vurderes konkret. Departementet uttaler at en nyere kommuneplan kan endre berørtes rettigheter i en reguleringsplan så lenge kommuneplanbestemmelsene holder seg generelle og på et overordnet kommuneplannivå. Det må likevel trekkes en grense mot nye bestemmelser som har intensjon om å endre en reguleringsplan eller flere på en for detaljert måte.

⁴ Sak 21/3893 av 5. november 2021, vedlagt



Dette kan være en indikasjon på at bestemmelsen ikke hører hjemme i en kommuneplan. Da må reguleringsplanen endres etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vi ber kommunen vurdere nærmere om slike endringer helst bør gjøres ved endring av reguleringsplan etter pbl. § 12-14, fremfor ved presisering i kommuneplan. For reguleringsplaner hvor det er ingen begrensinger i type bebyggelse, høyde og utnyttelse, vil presiseringen kunne anses som en detaljert endring av reguleringsplanen og kan ha stor betydning for berørte grunneiere. Dette taler for at endringen bør gjøres på reguleringsplannivå, jf. hensynet til medvirkning, rettssikkerhet og forutsigbarhet.

Bestemmelser om næring og forretning:

6.4: (Sentrumsformål)

«Hovedtyngden av kontor-, handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål. Det skal etterstrebtes aktive, åpne fasader.»

«Plasskrevende handel skal ikke etableres i indre sentrumssoner. Kjøpesenter tillates kun i indre sentrumssone av Hønefoss.»

6.5 (Forretninger)

«Følgende arealer skal kun nyttes til plasskrevende handel: FOR_N1 (Børdalsmoen) og FOR_N2 (ved Risesletta).»

«Retningslinje til 6.5 Forretninger

Plasskrevende handel er for eksempel biler, landbruksmaskiner, trelast og hagesentre. Plasskrevende handel omfatter forretninger der hovedtyngden av omsetningen gjelder plasskrevende varer. En andel av vareutvalget kan også være andre detaljvarer, forutsatt at disse har tilknytning til de plasskrevende varene som selges i forretningen.»

6.9 (Næringsbebyggelse)

«Virksomheter med lager som hovedfunksjon skal ikke etableres innenfor sentrumssonene.»

Når det gjelder næring og forretning), er spørsmålet hvor detaljerte bestemmelser det er anledning til å vedta i kommuneplan.

Forretninger/plasskrevende varer

Veileder til kommuneplanens arealdel fra 2022 sier dette om underformålet forretninger, under punkt 4.5.2.2.5:

«Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.

Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.

Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester), kan også tillates på arealer som er satt av til formålet forretninger. Det vil være klagjørende å presisere dette nærmere i planbeskrivelsen og eventuelt bestemmelsene der en slik bruk er aktuell.



Forretninger inngår også i formålene kjøpesenter og sentrumsformål.»

Spørsmålet er om pbl. § 11-9 åpner for å vedta bestemmelser om detaljhandel og plasskrevende varer. Fra *reguleringsplanveilederen* utarbeidet av departementet siterer vi:

«4.1.5 Forretninger Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.»

Det fremgår her at man i *reguleringsplan* kan ha bestemmelser som angir forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.

Departementets veileder til kommuneplanens arealdel av mars 2022 omtaler ikke denne problematikken. Dette kan tyde på at det ikke er ment å ha slike detaljerte bestemmelser om type varehandel i kommuneplanens arealdel. I tillegg må det legges til grunn at forbudet mot bransjeregulerende bestemmelser og bestemmelser om konkrete varegrupper også gjelder for vedtakelse av kommuneplanbestemmelser. Vi viser her til at planer i utgangspunktet regulerer fysiske omgivelser.

Pbl. § 11-9 nr. 5 åpner for å vedta bestemmelser om «byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt, reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmasse etter § 31-6». Bestemmelsen åpner med dette ikke opp for detaljering av varehandel. Vi kan heller ikke se at andre alternativ i §§ 11-9 til 11-11 åpner for dette. Bakgrunnen er nok at kommuneplanens arealdel er ment å være en grovmasket, overordnet plan. Avklaringer av detaljhandel og plasskrevende varer skal gjøres i reguleringsplan.

Vi kan heller ikke se at plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 åpner for å vedta bestemmelser om type næringsvirksomhet. Relevant alternativ er pbl. § 11-9 nr. 5, og som nevnt over kan vi ikke se at den åpner for nærmere konkretisering av type varehandel eller næringsvirksomhet.

Vi sendte 09.03.2022 brev til Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) med anmodning om tolkningsuttalelse om disse spørsmålene knyttet til **underformålet forretninger og næringsbebyggelse** i kommuneplanens arealdel⁵. I foreløpig svar 05.07.2022 og 15.03.2023 svarer KDD at de arbeider med de problemstillingene som vi tar opp.

⁵ Vår referanse: 2022/1458 og vedlagt



6.7 Fritids- og turistformål (pbl. § 11-9 nr. 1)

Vi bemerker at formålet er underformål til § 11-7 andre ledd nr. 1.

6.7 om fritids- og turistformål andre ledd lyder:

«Felt ETU_N1-3 (Vestre Bjonevatnet) skal nyttes til utleiehytter i form av tretopphytter.»

I departementets veileder til kommuneplanens arealdel uttales at formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

Vi anmoder kommunen om å utrede om man i kommuneplan kan vedta bestemmelser om en konkret bruk.

Retningslinje til 9.4 Friområder og parker

«Verdifull vegetasjon skal bevares og skjøtsel bør fremme naturmangfold. Felling av store trær bør unngås og bare utføres når de utgjør en fare for liv, helse eller vesentlig skade på materielle verdier. Ved felling av store trær bør det minimum plantes to nye trær. Felling av trær på kommunal eiendom er søknadspliktig.»

Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Verdifull vegetasjon kan f.eks. være trær, blomstereng eller annen vegetasjon som tilrettelegger for pollinerende insekter og artsmangfold eller blågrønn overvannshåndtering.»

Vi kan ikke se at det er foreslått en bestemmelse angitt som 9.4. Vi presiserer videre at retningslinjen kun er veiledende og ikke kan brukes for å avslå byggesøknader.

10 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF) (pbl. §§ 11-9 og 11-11)

Retningslinje til 10.1:

Alle søknader om tiltak som er i strid med 10.1 behandles som dispensasjonssøknader. Det skal foreligge tungtveiende grunner for å få innvilget dispensasjon, og det er en forutsetning at tiltakene ikke vil være til ulempe for landskaps-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder (gjelder ikke boliger tilknyttet gårdstun), er det en forutsetning at samlet areal ikke overstiger 200 m² BYA for bolig, og at utnyttingsgraden totalt for boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA. Nye sekundærleiligheter tillates ikke.

Dersom det gis dispensasjon for ny bebyggelse eller utvidelse av bebyggelse på fritidseiendommer i LNF-områder, er det en forutsetning at samlet størrelse på bebyggelse ikke overstiger totalt 120 m² BRA. Inkludert i dette arealet kan det bare være totalt to bygninger: en fritidsbolig og inntil ett uthus på maksimalt 20 m² BRA.

Det tillates ikke bruk, eller innredning til varig opphold i garasjer eller uthus.

Ved gjenoppbygging etter brann kan bruksareal for tidligere lovlig bebyggelse legges til grunn.

I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillate bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Ved bruksendring skal adkomst og skoleveg vurderes spesielt. Det tillates ikke bruksendring mellom fylkesvegen i Åsa og Steinsfjorden.

Nye skogshusvære tillates normalt ikke, men for skogseiendom med eksisterende skogshusvære kan det være aktuelt å tillate endringer. Dersom det etter kommunens skjønn anses å være behov



for skogshusværet, kan endring tillates, men normalt ikke slik at det ender opp med mer enn to bygninger; et skogshusvære på inntil 50 m² BRA og ett uthus på inntil 10 m² BRA.

Det kan gis dispensasjon for etablering av spredt næringsbebyggelse, dersom denne har funksjon som binæring i landbruket eller vurderes å ha stor betydning for sysselsetting i området. Det tillates ikke etablering av spredt næringsbebyggelse langs hovedvegnettet.

Vi ønsker å bemerke at vilkårene for dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Retningslinjer for når det kan innvilges dispensasjon kan lett gi brukere av planen en forventning om at dispensasjon innvilges dersom retningslinjene er oppfylt. Dette kan gi uheldige utslag. Det bør presiseres at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Dette er kun retningslinjer, og gir verken rettigheter eller plikter av juridisk bindende karakter. Vi stiller derfor spørsmål ved hva kommunen mener med blant annet; «*Dersom det etter kommunens skjønn anses å være behov for skogshusværet, kan endring tillates,*», «*I husklynger med overvekt av boliger, kan det vurderes å tillate bruksendring fra fritidsbolig til bolig.*»

10.2 LNF spredt boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

10.2.1 e): «**Bruksendring fra fritidsbolig til bolig kan tillates.**» Hva menes med dette? Er dette kun opp til kommunens skjønn om det skal tillates, eller er det tillatt å bruke fritidsbolig til bolig uten krav om dispensasjon. En slik bruksendring er i strid med formålet LNF spredt boligbebyggelse. Dette må klargjøres.

10.2.3 d): «**Minste areal på fradelt og gjenværende tomt er 900 m². Det tillates ikke fradeling av dyrka eller dyrkbar jord.**» Når det gjelder krav til tomtestørrelse, viser vi til våre kommentarer over. Som det fremgår der, er det ikke tillatt med bestemmelser om tomtestørrelse i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder angivelse av formålet LNF-spredt, ønsker vi å gi generell veiledning.

I følge pbl. § 11-11 nr. 2 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om

«at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen».

For veiledning om hvordan man angir LNF spredt i kommuneplanens arealdel viser vi til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020.

https://www.regjeringen.no/contentassets/484b338692f54efeb7db1f649baea921/no/pdfs/veilederspredtbebyggelse_for-pdf_uten-forside.pdf

Denne angir hvordan man kan angi LNF spredt bebyggelse i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Vi finner grunn til å vise til noen av vurderingene som fremkommer i veilederen, særlig punkt 3:

«Områdeavgrensning og lokalisering av arealer for LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse må være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale, nasjonale og regionale hensyn. Riktig framstilling i plankart og presise bestemmelser er



derfor en forutsetning. Det er kart- og planforskriften med tilhørende veiledning som gir Spredt bebyggelse i LNFR-områder hjemles i to bestemmelser; pbl §§ 11-7 nr. 5 bokstav b) og 11-11 nr. 2. I tillegg kommer § 11-11 nr. 5 til anvendelse så langt det er relevant. Det er dermed en del formelle krav til angivelse av arealer til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse eller annen bebyggelse som må ivaretas. Disse gjennomgås i det følgende. Kravene gjelder både planlagt framtidig utbygging og angivelse av eksisterende spredt bebyggelse.

3.1 Kommunen kan velge mellom ulike framstillingsmåter Det er tre hovedmåter å sette av et område til LNFR spredt bebyggelse:

3.1 Framstillingsmåter for LNFR spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel

1.a) Arealformål i plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

b) Arealformål i kartutsnitt (med egnet målestokk) av plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

2. Bestemmelser i kombinasjon med illustrasjoner/illustrasjonskart, som er retningslinjer eller eventuelt er gjort juridisk bindende som bestemmelse innenfor rammen av pbl §§ 11-8, 11-9 og 11-11.

3. Bestemmelser alene, eventuelt kombinert med illustrasjoner uten rettslig virkning, som da vil være retningslinjer.»

Når det gjelder kommuneplanbestemmelse 10.2.1-10.2.2 om spredt boligbebyggelse, er det i plankartet angitt hvilke områder den spredte utbyggingen kan skje. Utviklingen av eksisterende boligbebyggelse kan skje innenfor rammene i 10.2.1. Det er med dette satt visse rammer for omfang og lokalisering.

11 Bruk og vern av vann og vassdrag, med tilhørende strandsone (§§ 11-9 og 11-11)

11.1 Byggeforbud langs vassdrag (pbl. § 1-8)

Langs vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 og 20-1, 20-4 og 20-5, innenfor avstander fra normal strandlinje i punktene nedenfor. I regulerte vassdrag gjelder avstand fra høyeste regulerte vannstand.

- a. 100 meter i alle arealformål langs Steinsfjorden, Tyrifjorden og Sperillen
- b. 100 meter i LNF-områder langs Sogna, Randselva, Storelva og Begna/Ådalselva
- c. 20 meter i byggeområder langs Sogna, Randselva, Storelva og Begna/Ådalselva
- d. 50 meter i LNF-områder langs andre vassdrag
- e. 20 meter i byggeområder langs andre vassdrag

Retningslinje til 11.1

Det må søkes om dispensasjon for alle tiltak i byggeforbudssonen. Det skal foreligge svært tungtveiende grunner for å kunne gi dispensasjon. Forutsetning er at tiltakene ikke vil være til ulempe for allmennheten, landskap-, natur-, og friluftsverdier.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i byggeforbudssonen, skal total bygningsmasse på eiendommen etter utvidelsen, ikke bli



større enn 150 m² BYA inkludert garasje og uthus. Det kan tillates maksimalt ett uthus på 20 m² BRA, og en garasje på 50 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av fritidsboliger i byggeforbudssonen, skal bygget ikke overstige 50 m² BRA. Tilsvarende for ett uthus på maksimalt 10 m² BRA.

Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av bygningsmasse, skal utvidelse legges bort fra vannet.

Se våre kommentarer over om retningslinjer til LNF-formålet.

11.1.2 Småbåthavn

Landfaste brygger og flytebrygger/badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates. Brygger og flytebrygger/ badebrygger kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan. For brygger med mer enn to båtplasser eller flate større enn 1,8 x 4,0 m, kreves reguleringsplan. (vår understrekning)

Hva mened med «kan tillates»? Vi minner om at planbestemmelser skal være klare og entydige. Er det opp til kommunens skjønn om de skal tillates, eller er dette et unntak fra 11.1? Det samme gjelder disse bestemmelsene:

11.1.3 Brygger i deler av Randselva og Storelva

Brygger i Storelva og Randselva kan tillates etter godkjent byggesøknad eller reguleringsplan i tråd med temakart brygger. Ved behandling av byggesøknad eller reguleringsplan skal prinsippene i retningslinjene følges før bygging av brygge tillates.

a. Det tillates ikke brygger i sone 1 (rød farge) dersom det ikke er vesentlige grunner til at brygge skal bygges.

b. Båttutsettingsplass og enkle sommer- og helårsbrygger inntil 1,8 m x 4 m kan tillates i sone 2 (svart farge) etter godkjent byggesøknad. Større brygger forutsetter reguleringsplan. Strømning i elv må ikke være for sterk og det må være dypt nok til å kunne legge til ved brygga ved lav vannstand.

c. Småbåtanlegg og spesialbrygger tillates i sone 3 (blå farge) om det vedtas reguleringsplan. I tilknytning til disse kan det tillates tilhørende konstruksjoner på land, som plattinger, sittegrupper, toaletter, søppeldunker og grillplasser.

I tillegg til det vi har skrevet over om «kan tillates», bemerker vi at «vesentlige grunner» i bokstav a er svært skjønnsmessig og vil bli vanskelig å praktisere. Den er lite forutsigbar.

12 Hensynssoner (pbl. § 11-8)

Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven) H735_N

Retningslinje til 12.5.3

«Båndlegging etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven) Dersom det skal gis dispensasjon for bygge- og anleggstiltak i Marka, må saken forelegges statsforvalteren og eventuell annen direkte berørt statlig eller regional myndighet til uttalelse. Etter vurdering, og dersom overordnet myndighet ikke uttaler seg mot dispensasjon for å utvide fritidsboliger i Marka, kan det gis dispensasjon. Fritidsbolig skal ikke overstige 60 m² BRA. Tilsvarende kan det tillates ett uthus på maksimalt 10 m² BRA. Det kan etter en konkret vurdering



tillates at uthusfunksjoner som lagring av blant annet ved og utstyr og toalett, legges inn i fritidsboligen. Tak skal være saltak med maks tillatt takvinkel 27 grader.»

Se våre kommentarer om retningslinjer for dispensasjon under LNF-formålet og Bruk og vern av sjø og vassdrag.