

ADRESSE COWI AS  
Karvesvingen 2  
Postboks 6412 Etterstad  
0605 Oslo  
TLF +47 02694  
WWW cowi.no

DATO 6. november 2023

SIDE 1/5

REF

OPPDRAGSNR

## Etablering av rulleskianlegg i Hovsmarka/Treklyngen

Hei,

I forbindelse med gjennomføringen av reguleringsplanen Treklyngen 381 er det behov for planavklaring i tilgrensende områder. Det følger av reguleringsplanens [rekkefølgebestemmelse § 7](#), punkt 8, at det skal utarbeides en plan for Hovsmarka sør, før det gis rammetillatelse. Planen skal, så langt som mulig, søke å erstatte eksisterende løyper, anlegg og friluftsbuk som blir berørt av næringsutviklingen i denne områdeplanen. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til skiskytteranlegg med framkommelighet for funksjonshemmende og godkjennes av Ringerike kommunestyre.

På bakgrunn av dette planlegges det etablert et rulleskianlegg som vist i kartet nedenfor. Det legges til grunn at anlegget etableres med ulike sløyfer som til sammen dekker kravet om erstatning av dagens rulleskiløyper og kravene i områdereguleringen. Noen av traseene på kartet nedenfor gjelder oppgradering av eksisterende rulleskiløyper. Løypene som strekker seg sørøstover i Hovsmarka er eksisterende langrenns- og lysløypetrasser, men uten asfaltert grunn for rulleskibruk. Anlegget vil holdes åpent for allmennheten, med unntak av enkelte perioder i forbindelse med konkurranser. Løypene skal asfalteres, og vil være av en slik standard at de kan benyttes til konkurranser på junior- og krets nivå. Det vil være lysmaster rundt anlegget, slik at det kan brukes året rundt. Om vinteren vil det bli etablert skiløyper basert på tilgjengelig natursnø.



Hovsmarka og deler av planområdet for Treklyngen (planID 381), som omfatter områdene hvor rulleskianlegget planlegges, er i dag avsatt til friområde i både høringsversjonen av kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende KPA. I høringsversjonen følger det av [kap. 9.3 Friområder og parker](#) at «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.» Videre står det at det i grønnstrukturområdet Hovsmarka FR1\_E1, som omfatter sørlige areal av noen av løypene, skal hensyn til idrett og friluftsliv vektlegges.

Basert på veileder for [kommuneplanens arealdel](#), veileder for [reguleringsplan](#) og [kart- og planforskriften](#) knytter det seg usikkerhet i hvorvidt arealformålet friområde i KPA er riktig arealformål for å sikre opparbeidelse av et rulleskianlegg. *Vi ber om at kommunen ser nærmere på dette og tar en intern avklaring, ev. avklare mot Stasforvalter. Nedenfor er det gitt en kort redegjørelse for utfordringsbildet basert på vår forståelse av lovverket og veilederne.*

### **Mulige utfordringer**

Jf. kommuneplanens arealdel, [punkt 4.5.4.1.4 Friområde](#) skal formålet friområde brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet eller opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Dette kan eksempelvis være idrettsplasser og lignende med enklere og «lettere» anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet. «Tyngre» idrettsanlegg hører inn under «bebyggelse og anlegg». Høringsversjonen av KPA åpner for at «mindre tiltak» som er i tråd med grønnstrukturformålet(...) kan tillates etter søknad.

Sakens kjerne ligger i hvorvidt et rulleskianlegg med flere nye og lengre sløyfer kan tolkes innenfor ordlyden «enklere og lettere» anlegg iht. veilederen, samt «mindre tiltak(...)» iht. høringsversjonen av KPA. Tiltaket vil, til tross for at det i størst mulig grad vil legges i eksisterende løypespor, ha virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket vil medføre arealbeslag og asfaltering av grøntområder/vegetasjon, og anleggelse av lysmaster. En mulig konflikt er knyttet til tiltakets hovedhensikt, som er etablering av et rulleskianlegg som skiklubben kan benytte seg av til trening og konkurranse. I perioder ved eksempelvis konkurranse vil dette medføre en privatisering av området.

Dette vil da, i korte perioder, være en utvidelse av det «privatiserte» arealet som eksisterende skytebane representerer. Det er også et spørsmål om hvordan eksisterende løyper og skytebanen som skal opprettholdes, skal behandles i et eventuelt planarbeid.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende, og plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6 andre ledd fastslår at tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål. Tiltak er definert i pbl. § 1-6, og etablering av et rulleskianlegg faller inn under lovens definisjon av tiltak. Kravet om at tiltak ikke må være i strid med planens arealformål innebærer at

1. Borgere kan ikke iverksette tiltak som er i strid med gjeldende arealformål
2. Kommunen kan ikke gi tillatelse til tiltak som er i strid med gjeldende arealformål. Dette krever planendring eller dispensasjon.

Vår forståelse er at riktig arealformål vil være idrettsanlegg i KPA for å sikre etableringen av rulleskianlegget. I tillegg er det ønskelig med avklaring om hvordan skytterbanen skal reguleres. Det er tale om en skjønnsmessig vurdering hvorvidt tiltaket kan defineres som et «enklere og lettere», samt «mindre tiltakt» i henhold til ordlyden i KPA og veilederen for kommuneplanens arealdel. Hvilket skjønn loven åpner for i vurderingen av om et tiltak ikke er i strid med planens arealformål jf. § 11-6 er det dog knyttet usikkerhet til.

Det følger av veileder for kommuneplanens arealdel at formålet idrettsanlegg omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, m.m. I veileder for reguleringsplan presiseres det at idrettsanlegg omfatter underformålet skiløypetrasé, og at skiløypetrasé omfatter blant annet rulleskiløype. Jf. kart- og planforskriften er riktig arealformål for skiløypetrasé idrettsanlegg i KPA og ev. arealformålet skiløypetrasé i en reguleringsplan.

### **Mulig reguleringsplan**

Hvilke tiltak som utløser kravet om reguleringsplan er hjemlet i pbl. § 12-1. Reguleringsplankravet skal vurderes både ut fra tiltakets størrelse og tiltakets potensielle konfliktomfang. Formuleringene «større bygge- og anleggstiltak» og «vesentlige virkinger» er vage, og det må nødvendigvis bero på en bred sammensatt vurdering å avgjøre hvorvidt et utbyggingstiltak faller innenfor eller utenfor kriteriene. Forarbeidene understreker at vurderingen av hva som er større bygge- og anleggstiltak må avgjøres ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken.

Vi ber om at kommunen ser nærmere på tiltaket, etter et fagmessig skjønn, kan tolkes som et «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

På vegne av Treklyngen ved,

Med vennlig hilsen

**Karianne Rydstrøm**

Arkitekt/Arealplanlegger

Areal og landskap

Mobile: + 47 482 125 77

Email: [kary@cowi.com](mailto:kary@cowi.com)