



## SAKSFRAMLEGG

---

Arkivsaksnr.: 17/3927-69

Arkiv: 140

---

### Kommuneplanens arealdel revisjon 2018 - 2030 - Sluttbehandling

#### Forslag til vedtak:

1. Ringerike kommune vedtar kommuneplanens arealdel 2018-2030 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15.
2. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

#### Sammendrag

##### *Kommuneplanens arealdel 2018-2030 – høringer*

Revisjonen av kommuneplanens arealdel startet opp i 2013. 25.04.2017 ble planen

1. gangsbehandlet, og i perioden mai – september 2017 lå planen ute til høring og offentlig ettersyn. I denne prosessen mottok kommunen 67 innspill fra statlige og regionale myndigheter, nabokommuner, lag og foreninger, politiske partier og private aktører. Flere av disse var innsigelser som ble løst ved 2. gangsbehandling i 2018, med unntak av én innsigelse. Den ble løst i november 2018, etter flere møter i blant annet regionalt planforum. Ved 2. gangsbehandling mottok kommunen 19 innspill. Alle innspillene fra 1. gangsbehandling og 2. gangsbehandling svares ut i vedlegg til denne sluttbehandlingen.

##### *De viktigste endringene i kommuneplanens arealdel 2018-2030*

Følgende områder i kommuneplanens arealdel er tatt ut eller justert grunnet innsigelser fra overordnede myndigheter:

- Boligområder i Haugsbygd (B21-B25), Heradsbygda (B18,), Trygstad (B7), Tyristrand (B3), Hensmoen (B17) og justert Pukerudhagen (Sokna)
- Fritids- og turistformål i Nes i Ådal (FT2)
- Næringsområder på Hensmoen og Ringmoen har fått justert avgresning (N2 og N3)

Revidert konsekvensutredning (KU) etter innsigelse fra overordnede myndigheter:

- Utarbeidet en ROS-analyse i tilknytning til nye utbyggingsområder
- Utarbeidet temakart som viser adkomstveier til nye utbyggingsområder
- Utredet trafikksituasjonen til nye utbyggingsområder ytterligere

Hensynssoner lagt inne i plankartet etter merknader:

- Bevaring kulturmiljø ved Nikkelverket (Nakkerud)
- Nedslagsfelt for drikkevann ved Ringerike vannverk (Kilemoen)
- Kvikkleiresoner justert i Hønefoss-området

- Båndleggingszone i påvente av reguleringsplan for Ringeriksbanen/E16
- Båndleggingszone i påvente av reguleringsplan for Områderegulering Hønefoss

Reviderte og nye kommuneplanbestemmelser:

- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) § 5.4 - ny
- Overvann § 5.6 – ny
- Tilgjengelighet og universell utforming § 5.9 – ny
- Jordfaglig vurdering § 5.14 – ny
- Lekeareal i tettbygde strøk § 5.1.7 – ny
- Båndleggingszone i påvente av reguleringsplan § 12.4.4 - ny

I tillegg er det gjort flere mindre omformuleringer/endringer i kommuneplanbestemmelsene. Disse er lagt i eget dokument, jf. vedlegg 16 (*Oversikt - endringer i bestemmelsene*).

De overordnede myndighetene trekker innsigelsene til planen, med forbehold om at planen vedtas slik den nå foreligger. Rådmannen anbefaler at planen vedtas slik den foreligger.

## **Bakgrunn for saken**

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-5 (kommuneplanens arealdel) kommer det frem at kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030 legges herved fram for sluttbehandling. Under forutsetning av politiske vedtak i tråd med rådmannens innstilling, foreligger det ikke lenger innsigelser til Ringerike kommune sitt forslag til ny arealdel.

### *Hva er en kommuneplan?*

Kommuneplanen er et overordnet styringsdokument som legger grunnlaget for den langsiktige utviklingen i kommunen. Den angår derfor alle oss som bor, jobber og lever i Ringerike kommune. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen gir rammer for samfunnsutviklingen, mens arealdelen viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

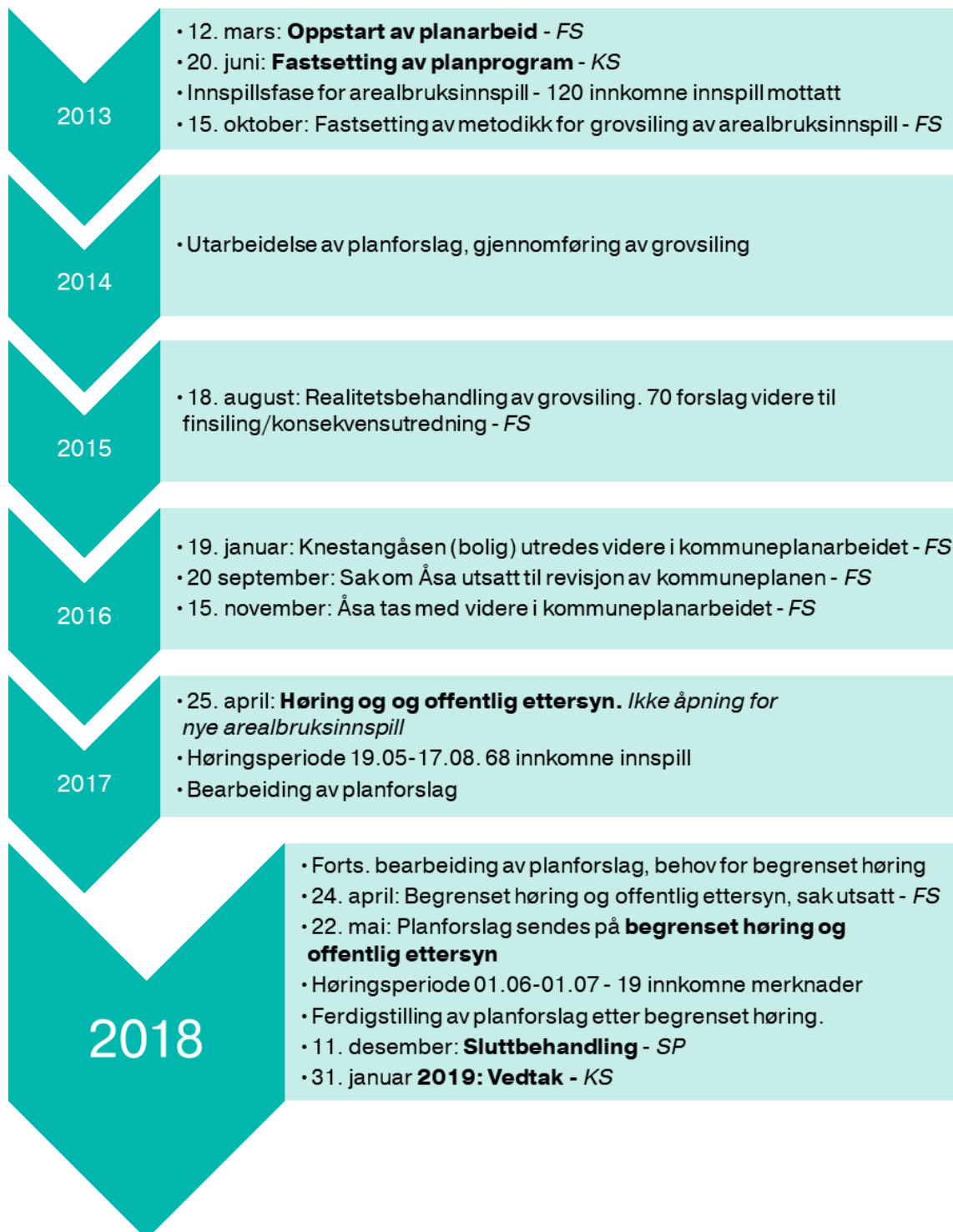
Arealdelen angir rammer og betingelser for tiltak og arealbruk, og hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. De viktigste dokumentene i kommuneplanens arealdel er plankartet og kommuneplanbestemmelsene med retningslinjer. Disse dokumentene er juridisk bindende. Dersom kart og bestemmelser ikke samsvarer, gjelder kartet over bestemmelsene. Plankartet viser nåværende forhold og fremtidige områder som kan bygges ut, og bestemmelser og retningslinjer fastsetter rammer for områdene og videre planarbeid. Planbeskrivelse og konsekvensutredning gir nærmere beskrivelse og vurderinger av byggeområdene. Konsekvensutredningen omtaler alle nye utbyggingsområder.

### *Ny plan- og bygninglov*

Ny plan- og bygningslov trådte i kraft i 2009. Lovens formål er kort fortalt å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Dette gjør at områder som universell utforming, folkehelse, miljøvern og klimatilpasning nå får mer oppmerksomhet. Hensynssoner er et nytt plangrep som har kommet med den nye loven. Hensynssoner kan sees på som et lag som legges på toppen av de ulike arealformålene, og viser til ulike hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealene. Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2007, og er utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov. Det er derfor behov for en oppdatering til gjeldende lovverk.

## Planprosessen og politiske vedtak

Tidslinje av planprosessen og politiske vedtak vises nedenfor; FS = behandling i Formannskapet eller Strategi og plan, KS = behandling i Kommunestyret



## Beskrivelse av saken

### *Planforslaget*

Planforslaget som foreligger til behandling er merket sluttbehandling, og består av:

- Plankart
- Kommuneplanbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning av nye utbyggingområder
- Høring og offentlig ettersyn m/rådmannens kommentar (2017)
- Begrenset høring og offentlig ettersyn m/rådmannens kommentar (2018)
- Temakart – adkomstvei til alle nye utbyggingområder

### ***Endringer etter 1.gangsbehandling (2017) og 2. gangsbehandling (2018)***

#### ***De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling***

##### **Kart**

1. Ny båndleggingssone for Ringeriksbanen/E16 og Områderegulering Hønefoss
2. Boligområder tatt ut av planforslaget etter innsigelser: B3 (Tyristrand), B7 (Trygstad), B17 (Heradsbygda), B18 (Hensmoen), B21-B25 (Haugsbygd) og Pukerudhagen (Sokna) ble justert.
3. Fritids- og turistformål er tatt ut av planforslaget etter innsigelse: FT2 (Nes i Ådal)
4. Næringsområder er justert etter innsigelser: N3 (Ringmoen) og N2 (Hensmoen, kun avgrenset)
5. Fremtidige sykkelveier i Soneplan Hønefoss er lagt inn i plankartet
6. Boligområde B13 (Almemoen) er tatt ut av kartet og tilbakeført til LNF-område på bakgrunn av fare for kvikkleireskred
7. Kommunedelplaner vises som hvite områder i kommuneplanen (Krakstadmarka, Ådalsfjellene)

##### **Kommuneplanbestemmelser**

8. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) § 5.4 - ny
9. Overvann § 5.6 – ny
10. Tilgjengelighet og universell utforming § 5.9 – ny
11. Jordfaglig vurdering § 5.14 – ny
12. Lekeareal i tettbygde strøk § 5.1.7 – ny
13. Båndleggingssone i påvente av reguleringsplan § 12.4.4 - ny

##### **Konsekvensutredning av nye utbyggingområder**

14. Konsekvensutredningen er presisert og det er gjort en ROS-analyse for de nye utbyggingsområder

#### ***De viktigste endringer etter 2.gangsbehandling (2018)***

##### **Kart**

1. Justert båndleggingssone for Områderegulering Hønefoss
2. Område B19 (Klekken gartneri) er tatt ut etter vedtak av formannskapet 22.05.2018
3. Hensynssonen for Nikkelverket er justert til å følge avgrensningen i Regional plan for kulturminnevern i Buskerud (Kulturminnekompasset)
4. Kvikkleireområder for Hønefoss er justert etter utredninger utført av Bane NOR i forbindelse med Fellesprosjektet
5. Kommunedelplan for E16 Nymoen – Eggemoen er lagt inn i plankartet etter vedtak i Kommuenstyret 11.10.2018
6. Hensynssone for Kjerraten er lagt inn

##### **Kommuneplanbestemmelser**

7. Mindre endringer

##### **Konsekvensutredning av nye utbyggingområder**

8. Utarbeidet et temakart – adkomstvei til alle nye utbyggingsområder etter innsigelse fra Statens vegvesen
9. Utreddet trafikksituasjonen i alle nye utbyggingsområder grundigere

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

### ***Høringsuttalelser***

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.05.2017-17.08.2017. Det kom inn totalt 67 uttalelser som følger vedlagt: *Høring og offentlig ettersyn m/rådmannens kommentar*. Planforslaget lå til begrenset høring og offentlig ettersyn i perioden 01.06.2018-01.07.2018. Det kom inn totalt 19 uttalelser, som følger vedlagt: *Begrenset høring og offentlig ettersyn m/rådmannens kommentar*.

Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedleggene. På bakgrunn av innsigelser, merknader og revisjon av konsekvensutredningen er enkelte områder trukket ut av planforslaget. I etterkant er det kommet spørsmål fra forslagstillerne om bakgrunnen for disse beslutningene. Videre følger en kort redegjørelse over vurderingene som er gjort for disse områdene:

- B19 (Klekken gartneri) ble vedtatt tatt ut av planen ved politisk behandling i Formannskapet 22.05.2018.
- B17 (Heradsbygda) fremmet Fylkesmannen i Buskerud innsigelse til, men ble av rådmannen vurdert tatt ut begrunnet i kartlegging av bynære friluftsområder.
- Åsa er ikke et satsingsområde i kommuneplanens arealdel, da det ikke tilfredsstiller kravene for et satsingsområde i kommuneplanens samfunnsdel.
- B21 (Klekken økogrend) ble tatt ut av planen på grunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud.
- B18 (Vågård) ble tatt ut av planen på grunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud.
- Knestangåsen ble ved politisk behandling i Formannskapet 25.04.2017 vedtatt ikke å være en del av kommuneplanens arealdel.
- Veme som satsingsområde i kommuneplanens arealdel er ikke imøtekommet, da det ikke tilfredsstiller kravene for et satsingsområde i kommuneplanens samfunnsdel.
- 04 Fritidsbebyggelse Smørhølkollen og 06 Masseuttak Gravlimoen ble ved politisk behandling vedtatt ikke å skulle inn i planen av Formannskapet 22.05.2018.
- B13 (Almemoen) er tatt ut av kommuneplanens arealdel grunnet rasfare.
- Gnr/bnr 130/51 (Haugsbygd) ble utreddet på feil grunnlag ved grovsilingen. Denne er nå behandlet på lik linje med alle andre områder, og er vurdert til ikke å skulle inn i kommuneplanens arealdel. Se vedlegg 13.

For nærmere informasjon om innspillene, se vedlegg.

### ***Innsigelser***

Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat og Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget ved 1. gangsbehandling (høring og offentlig ettersyn). For nærmere informasjon om innsigelsene, se oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene. Innsigelsene er kort oppsummert i saksutredning til

2. gangsbehandling (begrenset høring og offentlig ettersyn). Her ble alle innsigelser trukket, med unntak av innsigelsen fra Statens vegvesen.

Ringerike kommune hadde sitt første møte i regionalt planforum 24.05.2017 for å gjennomgå planforslaget. Her ble metoden for konsekvensutredningen gjennomgått med alle overordnede myndigheter – Statens vegvesen møtte ikke. I etterkant av 1. gangsbehandling sendte kommunen brev til Statens vegvesen 20.12.2017, der det ble bedt om en nærmere redegjørelse for innsigelsen.. Det ble avtalt et internt møte med Staten vegvesen (31.01.2018), hvor partene ikke kom til enighet om detaljeringsnivået i kommuneplanens arealdel.

16.05.2018 ba Ringerike kommune om et nytt møte i regionalt planforum for å få løst opp i alle innsigelser, og her ble alle innsigelser løst opp, med unntak av innsigelsene fra Statens vegvesen. Det ble derfor avtalt enda et nytt møte i regionalt planforum, med Ringerike kommune, Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune 14.06.2018. Statens vegvesen avlyste også dette møtet. Det ble så avtalt et nytt regionalt planforum 12.09.2018, hvor partene heller ikke kom til enighet. 10.10.2018 ba Buskerud fylkeskommune om et møte med Ringerike kommune for å diskutere en mulig løsning. Dette forslaget til løsning ble presentert for Statens vegvesen i møte 23.10.2018, og i brev 06.11.2018 ble innsigelsen trukket.

Etter dialog/ytterligere utredninger og videre justeringer i planforslaget er innsigelsene nå trukket, og kommunestyret kan dermed vedta kommuneplanen slik den nå foreligger.

## **Planforslaget**

Kommuneplanens arealdel skal ha et overordnet, langsiktig og helhetlig perspektiv. Det kan derfor være at forslag og innspill som isolert sett virker positive, i en større sammenheng ikke er å anbefale. Innspillsrundene er mottatt uten forbehold fra kommunen, noe som vil si at det er vurdert svært mange nye utbyggingsområder. Utbyggingsmønsteret er vurdert blant annet ut fra følgende kriterier som lave samfunnskostnader til infrastruktur, begrenset behov for privatbiltransport, mulighet for god kollektivtransport, bevaring av produktive jordbruksarealer, bevaring av den "grønne" hovedstruktur og god landskapstilpasning, samt attraktivitet. De nye utbyggingsområdene består av:

- 20 framtidig boligområder
- 4 næringsområder
- 3 utvidelser av masseuttak
- 2 områder for fritidsbebyggelse
- 1 utvidelse av campingplass (fritidsformål)

### *20 nye boligområder*

I kommuneplanens samfunnsdel kommer det frem at kommunen skal planlegge for at 70 prosent av befolkningsveksten skal skje i Hønefoss-området, og 30 prosent i de prioriterte lokalsamfunnene: Haugsbygd, Heradsbygda, Hallingby, Nes i Ådal, Sokna og Ask/Tyristrand. Den prosentvise fordelingen skal ikke være til hinder for bærekraftige utbygginger også andre steder i kommunen. Innspillsrunden til kommuneplanens arealdel (2013) ble gjennomført før kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt.

En stor del av områdene hvor det foreslås framtidige boliger er i allerede eksisterende tettsteder, både i Hønefoss by og i de prioriterte tettstedene Nes i Ådal, Sokna, Hallingby, Heradsbygda, Haugsbygd og Ask/Tyristrand. Denne utbyggingen/fortettingen er etter kommunens oppfatning i tråd med overordnede føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, herunder statlige planretningslinjer og regionale planer. Det er lagt stor vekt på å videreutvikle boligområder i Hønefoss-området og i de prioriterte lokalsamfunnene.

Arealbruk og transport henger sammen og bevisst arealbruk som reduserer transportbehovene er også klimavennlig arealforvaltning.

Områderegulering Hønefoss (byplanen) ivaretar arealutvikling i kjernen av Hønefoss.

#### *4 nye næringsområder*

I forslag til ny arealdel ligger det inne fire områder for fremtidig næringsvirksomhet: Ringmoen, to områder på Hensmoen og Veienmarka. Forslagene til framtidige næringsområder ligger i tilknytning til eksisterende næringsområder (med unntak av Ringmoen), og har overordnet sett få negative konsekvenser. Områdene skaper ikke nye transportbehov til områder som ikke har dette i dag, utover en økning av arbeidsplasser i de angitte områder og transport til og fra disse.

#### *3 utvidelser av masseuttak*

Det er tre områder til dette formålet; Nes i Ådal, Sokna og Hensmoen. Dette er eksisterende uttak som skal utvides. Disse forslagene er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, hvor det vektlegges at eksisterende uttak skal prioriteres. Ringerike kommune har store grusressurser av høy verdi og nasjonal og regional viktighet, og en videreutvikling av eksisterende uttak er viktig for å sikre tilgang til disse ressursene. De tre foreslåtte områdene ligger i god avstand til støyfølsom bebyggelse, og for utvidelse av masseuttak kreves reguleringsplan med konsekvensutredning. Konsekvenser vil da behandles i detaljreguleringen.

#### *2 nye områder for fritidsbebyggelse*

Ringerike er en hyttekommune, med hovedvekten av hyttene lokalisert i Ådalsfjella som omfattes av egen kommunedelplan. I foreliggende arealplan er det lagt inn fremtidig fritidsbebyggelse på Nes og utvidelse av eksisterende hyttefelt på Langtanggen ved Samsjøen.

#### *1 utvidelse av campingplass*

Det er lagt inn ett fremtidige område for fritids- og turistformål på Buttingsrud camping (langs E16 ved Sperillen).

#### *Hensynssoner*

Kommuneplanens arealdel kan gjennom hensynssoner vise til ulike hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealene. Det er gitt egne bestemmelser til hensynssonene. Hensynssonene legger føringer for fremtidige detaljplaner eller tiltak innenfor områder avsatt til hensynssoner.

#### **Kommuneplanebestemmelsene**

Kommuneplanebestemmelsene har gjennomgått en revidering siden 1. gangsbehandlingen. Dette innebærer omformuleringer og presiseringer. I tillegg er det kommet nye bestemmelser, som er i tråd med overordnede føringer. I starten av dokumentet listes det opp gjeldende normer, veiledninger og forskrifter som legger føringer for kommuneplanarbeidet.

#### **Sluttbehandling**

Det er viktig i store planprosesser at kommunen forholder seg til tidligere vedtak, og ikke åpner for omkamper. Dette for å sikre en fremdrift i planarbeidet, og unngå forskjellsbehandling av innspill til kommuneplanens arealdel. Formannskapet vedtok 25.04.2017 at det ikke skal åpnes for nye arealbruksinnspill ved høring og offentlig ettersyn.

De overordnede myndighetene har i sine innspill også uttrykt at innsigelsene til planen er trukket *med forbehold om at planen vedtas slik den foreligger*. Planforslaget slik det i dag foreligger er i prinsippet utdatert med tanke på overordnede føringer og føringene i kommuneplanens samfunnsdel – dette henger sammen med tiden det har tatt å utarbeide planen, og det faktum at samfunnsdelens føringer for arealutvikling og fordeling av befolkningsvekst ikke lå til grunn da arealbruksinnspill ble innhentet. For at Ringerike kommune skal komme videre i sitt planarbeid og få startet prosessen med ny planstrategi, er det derfor avgjørende at vi nå får et vedtak av kommuneplanens arealdel.

Kommunal planstrategi vil ta for seg en vurdering av behov for revidering og oppstart av nye planarbeider. Kommunal planstrategi skal være vedtatt senest ett år etter konstituering av nytt kommunestyre.

### **Rådmannens vurdering**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas slik den nå foreligger.

### **Vedlegg**

1. Høring og offentlig ettersyn m/rådmannens kommentar (2017)
2. Begrenset høring og offentlig ettersyn m/rådmannens kommentar (2018)
3. Planbeskrivelsen
4. Planbestemmelsene
5. Konsekvensutredning av nye utbyggingsområder
6. Oversiktskart – Ringerike kommune
7. Sonekart – Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd
8. Sonkart – Sokna
9. Sonekart – Hallingby
10. Sonekart – Tyrstrand-Ask-Nakkerud
11. Sonekart – Nes i Ådal
12. Arealregnskap
13. Revidert grovsiling gnr/bnr 130/51
14. Alle uttalelser ved høring og offentlig ettersyn
15. Alle uttalelser ved begrenset høring og offentlig ettersyn
16. Oversik – Endringer i bestemmelsene
17. Temakart – adkomstveier til nye utbyggingsområder
18. Trekking av innsigelse – Buskerud fylkeskommune og Statens vegvesen

Ringerike kommune, 23.11.2018

Tore Isaksen  
rådmann

ass. rådmann: Terje Dahlen  
leder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Kammerud Katrine



