



## SAKSFRAMLEGG

Strategi og plan

Arkivsaksnr.: 19/969-15

Arkiv: 141

### Endring av kommuneplanens arealdel - 1. gangsbehandling

#### Forslag til vedtak:

1. Forslag til endring av kommuneplanens arealdel 2019-2030 for område R3 og N4 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 11-14.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

#### Sammendrag

Kommunestyret vedtok 31. januar 2019 kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike kommune. I vedtakets pkt. 3 ble rådmannen bedt om å starte en prosess med endring av planen for å innarbeide fire områder som tidligere hadde vært tatt ut av planforslaget. Innarbeiding av disse områdene innebærer at det gjøres en endring av arealbruk i kommuneplanens arealdel i Nes i Ådal, Sokna (Veme) og Hønefoss (Hensmoen).

Rådmannen har utarbeidet en konsekvensutredning og med dette vurdert alle de fire områdene på nytt. Ved dette anbefaler rådmannen at R3 og N4 legges ut på høring og offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler ikke utbygging av F2 og fraråder utbygging av B31. I tabellen under ser en konklusjonen fra rådmannens vurdering.

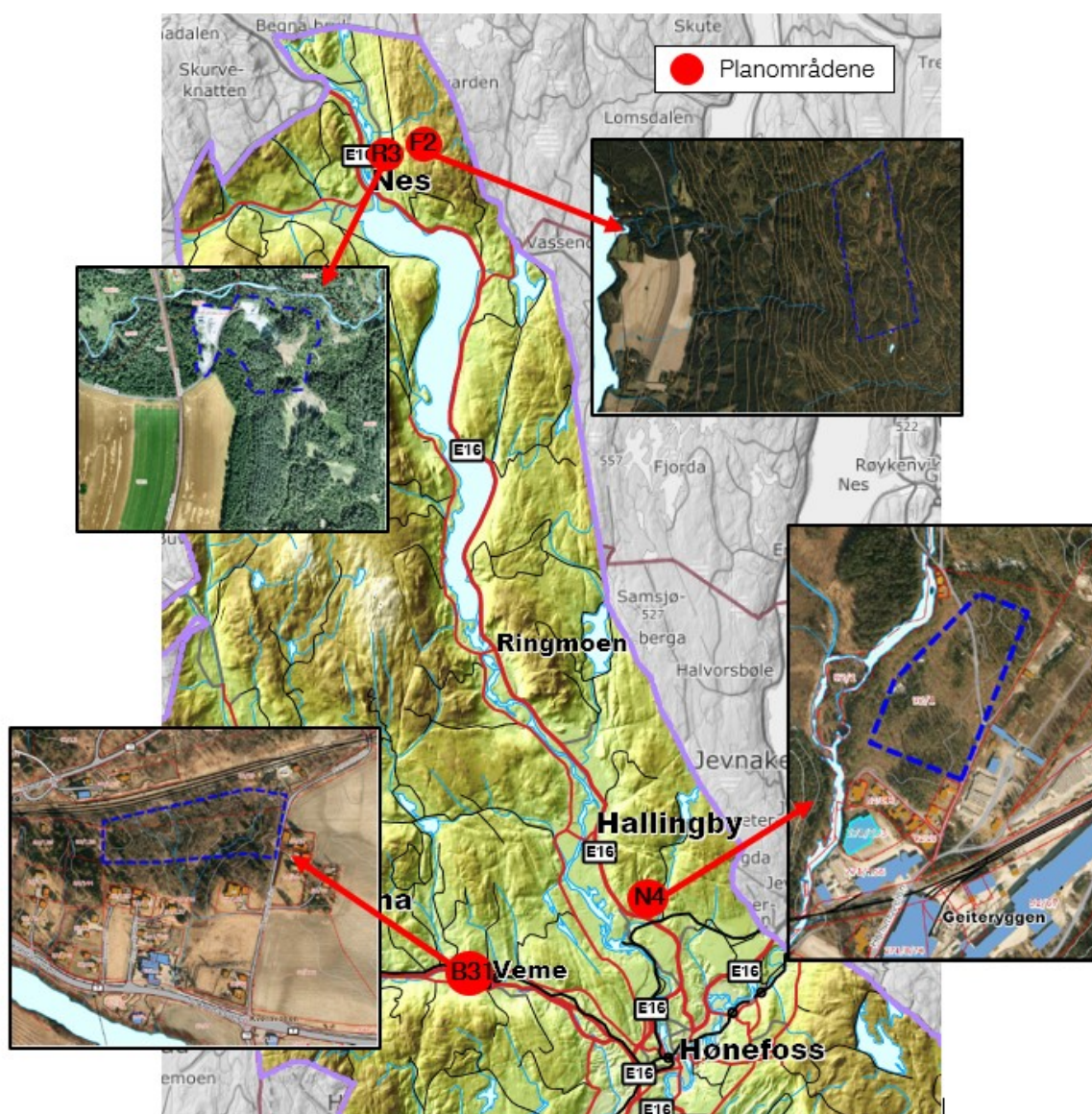
Sted	Område	Kode	Konklusjon
Nes i Ådal	Fritidsboliger Smørhølkollen	F2	Anbefales ikke
	Masseuttak Gravlimoen	R3	Anbefales å legges ut på høring og offentlig ettersyn
Sokna (Veme)	Boliger Kvernvollen	B31	Frarådes
Hønefoss	Næring Geiteryggen	N4	Anbefales å legges ut på høring og offentlig ettersyn

Rådmannen understreker at områder som ikke sendes på høring og offentlig ettersyn, følger er ute av denne planprosessen.

## Bakgrunn for saken

Kommunestyret vedtok 31. januar 2019 kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike kommune. I vedtakets pkt. 3 ble rådmannen bedt om å starte en prosess med endring av planen for å innarbeide fire områder som tidligere hadde vært tatt ut av planforslaget. Innarbeiding av disse områdene innebærer at det gjøres en endring av arealbruk i kommuneplanens arealdel i Nes i Ådal, Veme og Hensmoen. Områdene ser en av tabell og kart under.

Sted	Område	Kode
Nes i Ådal	Fritidsboliger Smørhølkollen	F2
	Masseuttak Gravlimoen	R3
Sokna	Boliger Kvernvollen	B31
Hønefoss	Næring Geiteryggen	N4



## Beskrivelse av de fire utbyggingsområdene

### 1. Fritidsboliger Smørhølkollen

Sted	Område	Kode
Nes i Ådal	Fritidsboliger Smørhølkollen	F2

### *Beliggenhet*

Området ligger i Nes i Ådal, ca. 3.5 km nordøst for Nes sentrum. Arealstørrelsen er ca. 430 daa. Formålet er å legge til rette for 20-30 hytter. Gjeldende formål er LNF-område.

### *Overordnede planer*

I kommuneplanens samfunnsdel kommer det fram at aktuelle arealer bør utvikles til mer fritidsbebyggelse. En bør lokalisere slike områder i tilknytning til eksisterende hytteområder, eller i satsingsområder for hyttebygging. Et slikt område er for eksempel kommunedelplan for Ådalsfjella. Område F2 er ikke i tråd med disse overordnede målene. Området har ikke teknisk infrastruktur og innebærer inngrep i relativt uberørt natur som grenser til Selsjøen naturreservat.

### *Konsekvensutredning*

Området er nært store naturområde og med gode solforhold. Det har ingen eksisterende infrastruktur utover grusveien inn til området, og er ikke i tilknytning til eksisterende hytteområde. Forslaget innebærer inngrep i relativt urørt natur, samt at det grenser til et naturreservat. I konsekvensutredningen er den samlede vurderingen gul, og det kommer frem at rådmannen ikke anbefaler utbygging av hytteområder på F2.

### *Innspill fra overordnede myndigheter*

Fylkesmannen i Oslo og Viken **fraråder** dette forslaget med bakgrunn i at forslaget resulterer i omfattende inngrep i et naturområde hvor det ikke er hytter i dag. Fylkesmannen mener ny fritidsbebyggelse bør styres til eksisterende hytteområder i form av fortetting eller utvidelse av disse.

## 2. Masseuttak Gravlimoen

Sted	Område	Kode
Nes i Ådal	Masseuttak Gravlimoen	R3

### *Beliggenhet og formål*

Området ligger i Nes i Ådal, nord for Nes sentrum og øst for Begna. Arealstørrelsen er redusert fra 93 dekar til ca. 30 daa. Formålet er å etablere et masseuttak, og det antydes 3-5000 m<sup>3</sup> årlig. Gjeldende formål er LNF-område.

#### *Overordnede føringer*

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er de vedtatte utvidelsene av masseuttak i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, hvor det vektlegges at eksisterende uttak skal prioriteres. Ringerike kommune har store sand- og grusressurser av høy verdi og nasjonal og regional viktighet, og en videreutvikling av eksisterende uttak er viktig for å sikre tilgang til disse ikke-fornybare ressursene. Områdene ligger i god avstand til støvfølsom bebyggelse, og for utvidelse av masseuttak kreves reguleringsplan med konsekvensutredning. Konsekvenser vil da behandles i større detalj.

Foreslått område R3 er ikke i tråd med overordnede føringer som sier at eksisterende uttak skal prioriteres fremfor å åpne nye områder. Da dette området har vært i lokal drift siden 1960-tallet, mener rådmannen likevel at de landskapsmessige virkningene ikke vil være like omfattende. Forekomsten er av Norges geologiske undersøkelser (NGU) vurdert som viktig, med lokal betydning. Nes i Ådal er et prioritert tettsted, og det ønskes utvikling her. Dette medfører ofte behov for råstoffmateriale.

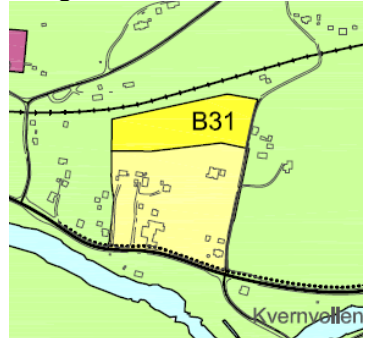
#### *Konsekvensutredning*

Området er nær eksisterende veinett, med avkjøring fra Østsideveien som er kommunal. Området generelt vil genere økt trafikk med tungransport. Skog av høy og middels bonitet. Ingen kjente kulturminner eller naturverdier. Samsvar mellom ny avgrensning og NGUs vurdering av forekomsten. Landskapsinngrepet er vanskelig å skjerme. Enkelte boliger i nærheten kan bli utsatt for støv/støv. Jordfaglig arealvurdering klasse A. I konsekvensutredningen er den samlede vurderingen gul, og det kommer frem at rådmannen anbefaler å legge dette området på høring og offentlig ettersyn.

#### *Innspill fra overordnede myndigheter*

Fylkesmannen i Oslo og Viken vil **fraråde** et masseuttak her. Dette med bakgrunn i hensynet til landskap og trafikksikkerhet for myke trafikanter. Fra tidligere dokumenter i forbindelse med kommuneplanarbeidet går det frem av saken at deler av dagens adkomstvei benyttes som skoleveg. Vi vil også vise til at masseuttaket er foreslått kant i kant med dyrka mark og vil kunne få negative virkninger for produksjonsarealene. Vi viser til nasjonale føringer knyttet til jordvern.

### 3. Boliger Kvernvollen

Sted	Område	Kode
Sokna	Boliger Kvernvollen 	B31

### *Beliggenhet og formål*

Området ligger i Veme, mellom Sokna og Hønefoss. Arealstørrelsen er ca. 11 daa. Formålet er å etablere boligbebyggelse i området. Gjeldende formål er LNF-område.

### *Overordnede føringer*

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er en stor del av områdene hvor det er vedtatt framtidig bolig 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 overordna føringer om samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, herunder statlige planretningslinjer og regionale planer. Dette gjelder i mindre grad for område B31 «Kvernvollen, Veme». Området ligger i nærheten av Rv. 7 med et begrenset kollektivtilbud mot Hønefoss, hvilket betyr at reiser til og fra dette området i større grad vil være bilbasert.

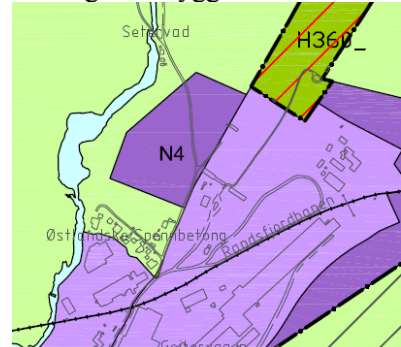
### *Konsekvensutredning*

Området er ikke et satsningsområde i kommuneplanens samfunnsdel – forslaget er derfor ikke i tråd med overordna plan. Det er manglende kommunal infrastruktur på avløp, manglende trygge skoleveier og sammenhengende G/S-veg mot Hønefoss. I tillegg gjør nærheten til jernbane mot nord at området er støyutsatt. I konsekvensutredningen er den samlede vurderingen rød, noe som vil si at tiltaket ikke er i tråd med overordnede planer, og samfunnsnyttene ikke veier opp store negative konsekvenser. Rådmannen fraråder utbygging av boliger her.

### *Innspill fra overordnede myndigheter*

Kvernvollen er problematisk med hensyn til nasjonale føringer knyttet til samordnet areal og transport, støy fra jernbane, ivaretagelse av grøntområder. Den aktuelle skogteigen ligger i dag som visuell skjerming mot jernbanen for de som bor her i dag i tillegg til å fungere som nærrekreasjonsområde. Vi vil derfor **fraråde** et slikt forslag med bakgrunn i ATP og støy.

## 4. Næring Geiteryggen

Sted	Område	Kode
Hønefoss	Næring Geiteryggen 	N4

### *Beliggenhet og formål*

Området ligger på Hensmoen, nord for Hønefoss. Arealstørrelsen er ca. 40 daa. Formålet er å etablere næring i området. Gjeldende formål er LNF-område.

### *Overordnede føringer*

I kommuneplanens samfunnsdel kap. 5 kommer det frem at kommunen skal ha tilstrekkelige planavklarte arealer til næringsformål. Det er viktig med rett lokalisering av næringsvirksomhet. Dette området er i tilknytning til eksisterende industriområde og med etablert infrastruktur. Området er plassert i nærheten av boliger som fra før ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde. Det er skog av høy bonitet og dyrkbar jord på området. I samfunnsdelen kommer det frem at jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov. Det er i dag etterspørsel etter næringsområder, og Hensmoen er et område kommunen ønsker å satse videre på som et næringsområde.

#### *Konsekvensutredning*

Utvidelse i tilknytning til eksisterende industriområde. Beslaglegger 30 daa skog av høg bonitet og 12 daa skog av middels bonitet – hele området er også vurdert som dyrkbar jord. Nærhet til område definert som viktig naturtype (Sætervadtjernet og Setervadmyra). Nærhet til bolig. Ingen kjente kultur eller naturverdier innenfor foreslått område. I konsekvensutredningen er den samlede vurderingen gul, og det kommer frem at rådmannen anbefaler å legge dette området ut på høring og offentlig ettersyn.

#### *Innspill fra overordnede myndigheter*

Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser har vi ingen spesielle merknader til en utvidelse av dagens industrivirksomhet. Dette under forutsetning av at vegetasjonsbeltet og allmenne interesser langs vassdraget i vest blir ivarettatt. Det er en viktig naturtype med lavlandsmyr nord for industriområdet. Lokaliteten ligger vest for elva og vil ikke bli negativt berørt så lenge det sikres et tilstrekkelig grøntbelte langs vassdraget.

#### **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. 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" hovedstrukturen og god landskapstilpasning, samt attraktivitet.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Konsekvensutredning
- Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer

Planbeskrivelse og kommuneplanbestemmelser, vedtatt 31.01.2019, er vedlagt. Disse legges ikke på høring og offentlig ettersyn. Kommuneplanbestemmelsene vil være gjeldende for de nye områdene som vedtas inn i kommuneplanens arealdel. Planbeskrivelsen vil ved sluttbehandling oppdateres.

#### Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Kommuneplanen er et overordnet styringsdokument som legger grunnlaget for den langsiktige utviklingen av kommunen. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens arealdel angir rammer og betingelser for arealbruk, og hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

I gjeldende kommuneplan er det 20 nye boligområder, 4 nye næringsområder, 3 utvidelser av masseuttak, 2 nye områder for fritidsbebyggelse og 1 utvidelse av campingplass.

### Konsekvensutredning

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt. Konsekvensutredningen er oppsummert under beskrivelsen av utbyggingsområdene, og under følger en tabell av konklusjonen.

Sted	Område	Kode	Konklusjon
Nes i Ådal	Fritidsboliger Smørhølkollen	F2	Anbefales ikke
	Masseuttak Gravlimoen	R3	Anbefales å legges på høring og offentlig ettersyn
Sokna (Veme)	Boliger Kvernvollen	B31	Frarådes
Hønefoss	Næring Geiteryggen	N4	Anbefales å legges ut på høring og offentlig ettersyn

### Uttalelser til planoppstart og planprogram

Ringerike kommune varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 11-12, oppstart av planarbeidet 1. mars 2019. Samtidig ble høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram varslet. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

### Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter vil kunne ha innsigelse til planforslaget som fremlegges, med bakgrunn i nasjonale og viktige regionale føringer for planleggingen. Dette kommer frem av fylkesmannens uttalelse.

### Arealregnskap

Arealregnskap for kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31. januar 2019, ser en av tabell under.

Boligbebyggelse, fremtidig	292,909
Råstoffutvinning, fremtidig	328,433
Næringsvirksomhet, fremtidig	101,551
Grav- og urnelund, fremtidig	6,115
Fritidsbebyggelse, fremtidig	10,81
Fritids- og turistformål, fremtidig	152,615

Nytt planforslaget medfører en omdisponering av dyrkbart areal på ca. 40 dekar. Dette er næringsområdet på Hensmoen, og vil endre tabellen om fremtidig næring fra 101.551 dekar til 141,551 dekar. Område B31, som rådmannen fraråder, ligger også på dyrkbart areal (ca. 11 dekar).

### **Rådmannens vurdering**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at R3 og N4 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen understreker at områder som ikke sendes på høring og offentlig ettersyn, følgelig er ute av denne planprosessen.

### **Vedlegg**

1. Forslag til plankart, Nes i Ådal
2. Forslag til plankart, Hønefoss (Hensmoen)
3. Konsekvensutredning av nye utbyggingsområder (F2, R3, B31 og N4)
4. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
5. Uttalelse til oppstart av planarbeidet
  - a. *Fylkesmannen i Oslo og Viken*
  - b. *Buskerud fylkeskommune*
  - c. *Bane NOR*
  - d. *Direktoratet for mineralforvaltning*
  - e. *Norges vassdrags- og energidirektorat*
  - f. *Mattilsynet*
  - g. *Statens vegvesen*
  - h. *Oslo kommune*
  - i. *Ringerike kommune v/kommuneoverlegen*
  - j. *Forum for natur og friluftsliv Buskerud*
6. Reguleringsbestemmelser (vedtatt 31.01.2019)
7. Planbeskrivelse (vedtatt 31.01.2019)
8. Fastsatt planprogram

Ringerike kommune, 02.05.2019

Tore Isaksen  
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen  
Enhetsleder areal – og byplankontoret: Knut Kjennerud  
saksbehandler: Katrine Kammerud