



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 19/969-33

Arkiv: 141

Endring av kommuneplanens arealdel 2019-2030 - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. Ringerike kommune vedtar endring av kommuneplanens arealdel 2019-2030 for område R3 masseuttak i Nes i Ådal og N4 næringsområde på Hensmoen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

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 (masseuttak og fritidsbebyggelse), Veme (boligbebyggelse) og Hønefoss (næring).

I perioden mai-august var endringen ute på høring og offentlig ettersyn. Det kom inn 3 innsigelser fra overordnede myndigheter; Bane NOR, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Oslo -Viken. Innsigelsene fra Bane NOR og Statens vegvesen er løst. Fylkesmannen i Oslo – Viken har fortsatt innsigelse til områdene fritidsbebyggelsen i Nes i Ådal og boligbebyggelsen på Veme.

Rådmannen har utarbeidet en konsekvensutredning og med dette vurdert alle de fire områdene på nytt. Med bakgrunn i konsekvensutredningen og overordnede føringer anbefaler rådmannen at masseuttaket i Nes i Ådal og næring på Hensmoen vedtas. Rådmannen anbefaler ikke utbygging av fritidsbebyggelsen i Nes i Ådal og boligbebyggelsen på Veme da det ikke er i tråd med overordnede føringer og det er innsigelse til områdene.

Bakgrunn

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 kodene vises i vedlagte kart (Vedlegg 1, 2, 10 og 11).

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

Tidligere behandlinger og vedtak

- Kommunestyret vedtok 31.01.2019 om å starte en prosess for å innarbeide fire områder i kommuneplanens arealdel.
- Planprogram ble fastsatt av Strategi og plan, 15.05.2019, Bh. NR 12/19.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Strategi og plan, og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 15.05.2019, Bh. NR 13/19.

Beskrivelse av saken

Kommuneplanens arealdel

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. Kriteriene er i samsvar med gjeldende samfunnsdel av kommuneplanen.

Planforslaget

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

- Forslag til plankart, Nes i Ådal (R3)
- Forslag til plankart, Hønefoss (Hensmoen, N4)
- Revidert konsekvensutredning av nye utbyggingområder
- Reviderte kommuneplanbestemmelser
- Planbeskrivelse (vedtatt 31.01.2019)

Planbeskrivelse og kommuneplanbestemmelser, vedtatt 31.01.2019, er vedlagt. Disse har ikke vært en del av høring og offentlig ettersyn. Kommuneplanbestemmelsene vil være gjeldende for de nye områdene som vedtas inn i kommuneplanens arealdel. Som følge av varsel om innsigelse fra Statens vegvesen er to bestemmelser tilført, disse beskrives nærmere under.

Beskrivelse av tiltakene fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til 1. gangsbehandling.

Beskrivelse av områdene og forhold til overordnede føringer

Videre følger en beskrivelse av de fire områdene, med forhold til kommunens overordnede føringer, konsekvensutredningen og innspill fra overordnede myndigheter.

Fritidsboliger Smørhølkollen, Nes i Ådal (F2)

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.

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.

I konsekvensutredningen kommer det frem at området er nært store naturområder 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.

Når det gjelder innspill fra overordnede myndigheter, har Fylkesmannen i Oslo-Viken innsigelse til dette området. Innsigelsen er begrunnet 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.

Masseuttak Gravlímoen, Nes i Ådal (R3)

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 et uttak på 3-5000 m³ årlig. Gjeldende formål er LNF-område.

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er de vedtatte utvidelsene av flere 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 støyfølsom 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.

Når det gjelder konsekvensutredningen er området nær eksisterende veinett, med avkjøring fra Østsideveien som er kommunal. Masseuttaket generelt vil genere økt trafikk med tungtransport. Det er skog av høy og middels bonitet i området og ingen kjente kulturminner eller naturverdier. Det er nå samsvar mellom ny avgrensning og NGUs vurdering av forekomsten. Landskapsinngrepet er vanskelig å skjerme. Enkelte boliger i nærheten kan bli utsatt for støy/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.

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. De viser til at masseuttaket er foreslått kant i kant med dyrka mark og vil kunne få negative virkninger for produksjonsarealene. De viser til nasjonale føringer knyttet til jordvern.

Boliger Kvernvollen, Veme (B31)

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

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er en stor del av områdene hvor det er vedtatt framtidig bolig lokalisert 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.

I konsekvensutredningen kommer det frem at området ikke er 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.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har innsigelse til boligområde Kvernvollen (B31). Boligbebyggelse ved Veme bygger ikke opp under nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging med blant annet mål om kompakte byer og tettsteder. Videre er området støyutsatt og har ikke trygg skolevei. 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.

Næring Geiteryggen, Hensmoen (N4)

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

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.

I konsekvensutredningen kommer det frem at 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 er definert som viktig naturtype (Sætervadtjernet og Setervadmyra). Det er 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.

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.

Fylkesmannen i Oslo og Viken mener at det i dag er store arealer innenfor vedtatt byggeområde som bør utnyttes bedre før det åpnes opp for nye arealer. Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser har de ingen spesielle merknader til en utvidelse av dagens industrivirksomhet. Dette under forutsetning av at vegetasjonsbeltet og allmenne interesser langs vassdraget i vest blir ivaretatt.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Kommuneplanbestemmelsen § 4.1.9 er tilført etter varslet innsigelse fra Statens vegvesen (vedlegg 4). Konsekvensutredningen er også revidert i tråd med denne endringen (vedlegg 3). Endringen gjelder område R3 masseuttak i Nes i Ådal og er som følger; «*Eksisterende avkjørsel fra E16 til Østsideveien må vurderes i påfølgende reguleringsplanprosesser. Dette gjelder også en vurdering av myke trafikanter langs Østsideveien*». Innsigelsen er trukket.
- Kommuneplanbestemmelsen § 4.1.10 er tilført etter varslet innsigelse fra Statens vegvesen (vedlegg 4). Konsekvensutredningen er også revidert i tråd med denne endringen (vedlegg 3). Endringen gjelder eventuelt område B31 boligområde på Veme og er som følger; «*Planområdets adkomstveg og kryss mellom Kvernvollveien og riksveg 7 skal ferdigstilles før nye byggeområder tas i bruk*». Innsigelsen fra Statens er dermed ikke fremsatt.
- Område B31 på Veme er tatt ut av planforslaget etter innsigelse fra Bane NOR for deres eiendom gnr/bnr 92/59 og etter innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken på hele B31. Innsigelsen fra Bane NOR er trukket. Innsigelsen fra Fylkesmannen er bedt om å bli trukket.
- Område F2 fritidsboliger i Nes i Ådaler tatt ut av planforslaget etter innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken. Innsigelsen fra Fylkesmannen er bedt om å bli trukket.
- Naturmangfoldsloven §§ 8-12 er lagt til grunn.

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

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.05.2019 – 05.08.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

Innsigelser

Fylkesmannen i Oslo og Viken og Bane NOR fremmet innsigelse til planforslaget ved høring. For nærmere informasjon om innsigelsen, se oppsummering av og kommentarer til

høringsuttalelsene. Etter dialog/ytterligere utredninger og videre justeringer i planforslaget er innsigelsen fra Bane NOR nå trukket og Fylkesmannen er bedt om å trekke sin innsigelse.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 11-15 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfold

Næringsområdet Geiteryggen (N4) på Hensmoen grenser mot elva Væla, og et registrert viktig naturtypeområde med intakt lavlandsmyr i innlandet. Det er registrert fire forekomster av sopp innenfor området. Det er viktig at det i videre detaljregulering utarbeides en plan som på en god måte ivaretar naturmangfoldet i området på et høyere detaljert nivå.

Området for masseuttak Gravlimoen (R3) i Nes i Ådal ligger i nærhet til bekk, og det er ingen kjente naturverdier i området. Det er viktig at det i videre detaljregulering utarbeides en plan som på en god måte ivaretar naturmangfoldet i området på et høyere detaljert nivå.

Ved boliger Kvernvollen (B31) på Veme er det ingen kjente naturverdier i området. Det er tre mindre bekker i området. Det er viktig at det i en eventuell detaljregulering av området utarbeides en plan som på en god måte ivaretar naturmangfoldet i området på et høyere detaljert nivå.

Fritidsbebyggelse Smørhøkkollen ved Nes i Ådal (F2) Grenser til Selsjøen naturreservat. Et inngrep her vil kunne ha store konsekvenser for naturreservatet. Ingen registrerte naturverdier i området. Det er viktig at det i en eventuell detaljregulering av området utarbeides en plan som på en god måte ivaretar naturmangfoldet i området på et høyere detaljert nivå og hensyntar naturreservatet på en god måte.

Jordlova

Arealregnskap (daa) 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

Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg.

Samlet vurdering

Masseuttak i Nes i Ådal (R3): Det kommer frem i kommuneplanens samfunnsdel kap. 5 at en skal drive en bærekraftig masseforvaltning, herunder sikre ressurser og uttaksområder for framtidig behov samt redusere miljø- og samfunnsbelastning. Utnytting av eksisterende uttak skal prioriteres framfor å åpne nye områder. Rådmannen mener likevel at siden dette området har vært i lokal drift i en lengre periode, vil ikke de landskapsmessige virkningene være like omfattende. Dette området har fått en redusert planavgrensning, og vil ikke gjøre like stort inngrep i området som tidligere foreslått. Forekomsten er av NGU vurdert som viktig, med lokal betydning. Ved dette anbefaler rådmannen at området vedtas.

Næring på Hensmoen (N4): Det kommer frem i kommuneplanens samfunnsdel kap. 5 at kommunen skal ha tilstrekkelige arealer 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 eksisterende 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. Ved dette anbefaler rådmannen at området vedtas.

Fritidsbebyggelse i Nes i Ådal (F2): Det kommer frem i kommuneplanens samfunnsdel kap. 5 at aktuelle arealer bør utvikles til mer fritidsbebyggelse. I regional plan for areal og transport skal en sørge for en bærekraftig lokalisering av fritidsbebyggelse. Da området ikke er lokalisert i tilknytning til eksisterende eller satsingsområde for hyttebygging, ikke har teknisk infrastruktur og innebærer inngrep i et relativt uberørt område som grenser til Selsjøen naturreservat anbefaler rådmannen ikke utbygging her. I tillegg har fylkesmannen i Oslo og Viken innsigelse til dette området.

Boligbebyggelse på Veme (B31): Det kommer frem i kommuneplanens samfunnsdel at en skal drive boligutvikling som styrker sentrum, både i Hønefoss by og de prioriterte lokalsamfunna. Boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og i nærhet til skoler, barnehager og annet tjenestetilbud. Der det finnes veletablerte kollektivforbindelser i området Hønefoss, Haugsbygd og Heradsbygda kan det også vurderes å etablere boliger. Veme er ikke et satsingsområde i kommuneplanens arealdel, og oppfyller ikke de ovenstående kriteriene. I tillegg er det manglende kommunal infrastruktur på avløp og jernbanen mot nord gjør at området er støyutsatt. Ved dette fraråder rådmannen utbygging av boliger her. I tillegg har fylkesmannen i Oslo og Viken innsigelse til dette området.

Rådmannen gjør oppmerksom på at kommunestyret kan vedta de områdene som det ikke er heftet innsigelser til med rettsvirkning, mens områdene med innsigelse ikke kan få rettsvirkning før departementet har gjort endelig vedtak. Hele planen kan kunngjøres av kommunen først når departementets vedtak foreligger.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen med områdene N4 næringsområde på Hensmoen og R3 masseuttak i Nes i vedtas.

Vedlegg

1. Forslag til plankart, Nes i Ådal (R3)
2. Forslag til plankart, Hønefoss (Hensmoen, N4)
3. Revidert konsekvensutredning av nye utbyggingområder
4. Reviderte kommuneplanbestemmelser
5. Oppsummering av uttalelser til 1. gangsbehandling, med kommentarer
6. Uttalelser til 1. gangsbehandling
7. Planbeskrivelse (vedtatt 31.01.2019)
8. Saksutredning
9. Saksprotokoll
10. Område med innsigelse, Veme (B31)
11. Område med innsigelse, Nes i Ådal (F2)

Ringerike kommune, 07.08.2019

Tore Isaksen
rådmann

Enhetsleder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Kammerud Katrine