



Arkiv: PLANID-453,
PLANNAVN-
Høgfjell
hytteområde,
PLANTYPE-35,
FA-L13, ESA
ARKIV-18/3850,
GNR-298/1
Journalpostnr.: 20/11804-13
Saksbehandler: Halvard Fiskevold
Dato: 13.11.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--|------------|
| 95/23 | Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning | 04.12.2023 |
| 195/23 | Kommunestyret | 15.12.2023 |

453 Detaljregulering for Høgfjell hytteområde - 1. gangsbehandling

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 04.12.2023 - 95/23

1. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hytteområde fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hyttegrennd sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
3. Det tas sikte på at detaljreguleringsplan 453 Høgfjell hytteområde erstatter deler av følgende gjeldene reguleringsplaner, 251 Bernhatten Setertjern, vedtatt 09.04.1980 og 284 Ringerudseter, vedtatt 30.08.2001.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hytteområde fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hyttegrennd sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
3. Det tas sikte på at detaljreguleringsplan 453 Høgfjell hytteområde erstatter deler av følgende gjeldene reguleringsplaner, 251 Bernhatten Setertjern, vedtatt 09.04.1980 og 284 Ringerudseter, vedtatt 30.08.2001.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Ole Ringerud

Fagkyndig: Plan og Ressurs AS v/Joar-Andrè Halling og Silje M. Lian Skreprud

Sammendrag:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for 46 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Størstedelen av feltet vil være i tråd med avsatt fritidsbebyggelse etter gjeldende kommunedelplan for Ådalsfjella, men planområdet utvides noen steder for å kunne få hensiktsmessig regulering av lager og tilpasning til et par tomter. Planforslaget

omfatter også arealer som er regulert til turdrag og friluftsmål.

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunestyret 15.12.2023:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Innstillingen fra hovedutvalget (HMA) ble vedtatt mot 5 stemmer (V, SV og MDG)

1-KS- 195/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hytteområde fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hyttegrennd sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
3. Det tas sikte på at detaljreguleringsplan 453 Høgfjell hytteområde erstatter deler av følgende gjeldene reguleringsplaner, 251 Bernhatten Setertjern, vedtatt 09.04.1980 og 284 Ringerudseter, vedtatt 30.08.2001.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.12.2023:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til kommunestyret.

HMA- 95/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hytteområde fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for 453 Høgfjell hyttegrennd sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
3. Det tas sikte på at detaljreguleringsplan 453 Høgfjell hytteområde erstatter deler av følgende gjeldene reguleringsplaner, 251 Bernhatten Setertjern, vedtatt 09.04.1980 og 284 Ringerudseter, vedtatt 30.08.2001.



Figur 1: Oversiktsbilde, planområdet avmerket med rødt.

Bakgrunn:

Planområdet ligger ved Ringerudsetra på Vikerfjell, innenfor del av eiendommen gnr/bnr 298/ 1. Hensikten med planen er å videreutvikle området med tilrettelegging for for 46 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse. Planområdet ligger innenfor område som er avsatt fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Ådalsfjella. Planen legger opp til å bevare helhetlig grønnstruktur mellom bebyggelse og veier, god tilgang til friluftsområder ved å bevare eksisterende sti gjennom planområdet og skisenter med skitrekke.

Tidligere behandlinger og vedtak:

Formannskapetets Strategi og plan 20.03.2019, sak 9/19

Saksprotokoll - 0605_453 Detaljreguleringsplan for Høgfjell hytteområde - oppstart av planarbeid og forslag til planprogram Gnr/bnr 298/1

Vedtak i Strategi og plan:

- 1. Forslaget til planprogram sendes ikke på høring. Reguleringsplanen må holde seg innenfor avsatt område til fremtidig fritidsbebyggelse i henhold til kommunedelplan for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011.*
- 2. Kommunen anbefaler oppstart av 0605_453 detaljregulering for Høgfjell hytteområde, innenfor avsatt område til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011.*

Behandling i Strategi og plan 20.03.2019:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

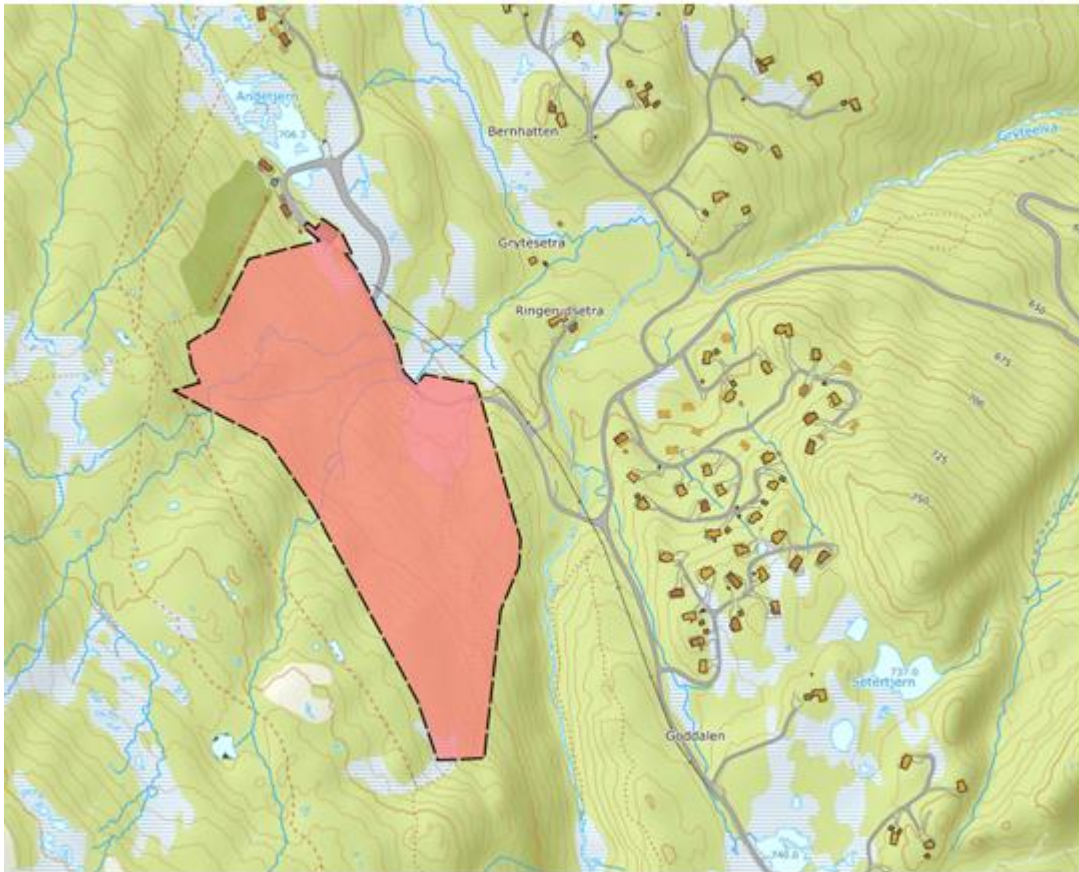
Avstemming:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet ligger på Vikerfjell, innenfor del av eiendom gnr/bnr 298/1. Størrelsen på planområdet er ca. 131 164 m². Innenfor planområdet er det for det meste naturmark, med innslag av hogst enkelte steder. Langs eksisterende vei mot nordøst er det oppført et lagerbygg hvor det oppbevares maskiner og utstyr tilknyttet skisenteret som ligger tilgrensende planområdet i nord. Ved den samme veien ligger det et masseuttak i sør, som fremtredende i landskapet. Dette masseuttaket skal tilbakeføres til naturmark med prinsippet om naturlig revegetering. Ellers i nærområdet finner man naturmark, felt med fritidsbebyggelse og varmestue med servering tilknyttet skianlegget.



Figur 2: Planavgrensning

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Plan og Ressurs AS, 31.10.2023

Planforslaget består av:

- * Plankart
- * Reguleringsbestemmelser
- * Planbeskrivelse ROS-analyse
- * Illustrasjonsplan
- * VA-plan
- * Lengde/tverrprofiler vei
- * terrengprofiler
- * Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren

Plantype

Planen er en privat detaljregulering. Ole Ringerud er forslagsstiller og Plan og Ressurs AS er fagkyndig.

Kommuneplanens arealdel, eventuell kommunedelplan

Planområdet er i dag avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Ådalsfjella 2011-2023 fra 30.06.2011.

Gjeldene reguleringsplaner

Det nye planforslaget overlapper deler av eksisterende reguleringsplaner 251 Bernhatten Setertjern, vedtatt 09.04.1980 og 284 Ringerudseter, vedtatt 30.08.2001.



Figur 3: Tilgrensende reguleringsplaner

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 298/1.

Innspill til planoppstart

Planen har vært under arbeid i lang tid, og nåværende plankonsulent Plan og Ressurs AS ble engasjert i 2018. Det ble utarbeidet planprogram i februar 2019, hvor forslaget til den nye detaljreguleringsplanen overskred kommuneplanens avsatte byggeområde for fritidsbebyggelse. Etter høring og offentlig ettersyn ble det sommeren 2020 besluttet å innskrenke foreslått planområde slik at det følger kommunedelplanen, men med noen få unntak. Prosessen startet opp igjen på høsten 2020 med nabovarsling og utarbeidelse av relevante plandokumenter. Det kom inn totalt 4 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert og ligger vedlagt.

Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen

inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

| Arealstrategi | Hvordan følger planen opp arealstrategien? |
|---|--|
| 1. Kompakt by- og tettstedsutvikling | Ikke relevant |
| 2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene | Ikke relevant |
| 3. Boligbebyggelse | Ikke relevant |
| 4. Tilrettelegging for gående og syklende | Ikke relevant |
| 5. Jordvern | Ikke relevant |
| 6. Næringsutvikling | Ikke relevant |
| 7. Masseforvaltning | Ikke lenger relevant, siden dagens grustak skal tilbakeføres til naturmark og deler av området er avsatt til avløpsanlegg |
| 8. Fritidsbebyggelse | Fritidsbebyggelsen legger opp til å hensyn til natur og klima i planområdet, ved at fritidsbebyggelsen skal legges skånsomt i terrenget, unngå unødvendig fyllinger og skjæringer. |
| 9. Rekkefølgekrav | Ikke relevant |

Kommunedelplanen for Ådalsfjella 2011-2023

I kommunedelplanen for Ådalsfjella vedtatt 30.06.2011 er området avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Juridiske forhold:

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester ved at kommunen har plikt til å yte tjenester til alle som oppholder seg i kommunen, dette inkluderer også de som oppholder seg på fritidsboliger.

Utbyggingen vil mest sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeplanene

Planområdet er ubebygget men grenser til skitrekk og klynger med bebygd fritidsbebyggelse. Bebyggelsen vil følge opp kommunedelplanen for Ådalsfjella, hvor området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegg.

Infrastruktur

Aktuelle tema er: Vann og avløp og adkomst.

Det er regulert inn 7 områder som er planlagt for vannforsyningsanlegg, og regulert inn 2 områder til avløpsanlegg. Det ene avløpsanlegget vil ligge i det nedlagte masseuttaket og det andre på andre siden av eksisterende vei. Det vil være rørforbindelse mellom anleggende under eksisterende vei.

Interne adkomster er regulert inn som inkluderer kjørebane og skulder/grøfter på begge sider av veien.

Naturmangfold og grøntstruktur

Planområdet ligger innenfor grensen for verneskog. I dette tilfelle vil verneskogen være overgangssonen mellom dalsiden og de større fjellområdene mot vest. Siden området ligger såpass langt nede i lien vil ikke denne sonen utfordres i nevneverdig grad. Det er også store vegetasjonskleddede arealer videre oppover i lien mot vest før snaufjellet nås. Planen vil heller ikke bidra til nye barrierer siden det er et avgrenset felt som hovedsakelig anlegges i nærhet til eksisterende infrastruktur, noe som i liten grad vil påvirke formålet med verneskogen.

Det er ikke funnet andre viktige naturverdier innenfor planområdet. Det registrert en rekke arter på rødlisten i nærområdene, og disse artene vil sannsynlig også ha sitt habitat innenfor planområdet. Planen berører ikke kjente vilttrekk.

Områder tilknyttet vann og våtmark og med tilhørende soner har ofte en rik flora og fauna som skal bevares, og dette ivaretas i planbestemmelse. For å unngå skadelig effekt på vannveier og våtmarksområder er disse områdene ikke foreslått til bebyggelse, og regulert som LNFR-friluftsmål i planen, og også delvis liggende innenfor hensynssone H320 «Flomfare» hvor tiltak ikke tillates. Med unntak av noen veikrysninger er alle bekketraséene opprettholdt ut fra sin naturlige funksjon og trasé. Kantvegetasjon til bekkene vil også ivaretas innenfor arealformålet LNFR – friluftsmål. Denne sonen er ikke regulert med en eksakt bredde innenfor planområdet, men det er avsatt byggegrenser til bekken.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Reguleringsplanen er i samsvar med kommunedelplanen for Ådalsfjella, og det er ikke krav til konsekvensutredning.

Det går flere små bekkedrag gjennom planområdet, hvor det er lagt opp til at disse følger naturlige flomveier og at disse skal bevares i størst mulig grad. Konsekvensene for liv og helse er små/ikke tilstedeværende fordi flom av typen som kan være aktuell i planområdet er saktevoksende og ikke truende for liv og helse. Alle fritidsboliger som planlegges i planområdet legges utenfor flomfaresoner, og det er kun interne veier som påvirkes av en eventuell flom. Dette er med på å gjøre at konsekvensen for stabilitet vurderes som middels, altså at det bl.a. kan bli brudd i viktig infrastruktur som vei og VA-nett.

Flom, spesielt medfølgende erosjon, kan gi tap av materiell verdier og økonomiske tap av middels konsekvens på grunn av skader på eiendom og infrastruktur.

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av fritidseiendommer på Høgfjell hytteområde. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av økt bruk av Vikerfjell, styrke næringsgrunnlaget for grunneier og andre næringsdrivende i lokalmiljøet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder Arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Halvard Fiskevold

Vedlegg:

Planbeskrivelse
Planbestemmelser
Plankart
ROS-analyse
VA-plan
Varsling
Planprogram Høgfjell
Plan vegprofiler
Lengdeprofiler veg
Tverrprofiler veg
Plan terrengprofiler
Terrengprofiler
Terrengprofiler
Lengdeprofil
Lengdeprofil
Lengdeprofil veg-eksisterende
Plan veger
Avisannonse
Melding om igangsatt arealplanarbeid
Merknader med kommunens kommentar
Samlet innspill - oppstart