



Arkiv: PLANID-484,
PLANNAVN-
Olsvika,
PLANTYPE-34,
FA-L13, GNR-
299/1
Journalpostnr.: 21/6235-29
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 21.05.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
53/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	03.06.2024
27/24	Formannskapetets Strategi og plan	12.06.2024

484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark - 1. gangsbehandling

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 03.06.2024 - 53/24

1. Forslag til detaljregulering for 484 – Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011-2023, vedtatt 23.06.2011 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 484 – Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011-2023, vedtatt 23.06.2011 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Aktører

Forslagsstiller: Karin og Jarle Bang Tømmervik
Fagkyndig: AR Plan & Landskap AS v/Anne Ribberud

Sammendrag:

Hensikten med planarbeidet er å utvikle området for fritidsbebyggelse, med tilhørende aktivitet som kafe og servering, overnatting og hytteutleie, småbåthavn, badeplass, med mer. Forslagsstiller informerer om at området skal utvikles over tid, men reguleres samlet. Planområdet er i kommunedelplanen for Ådalsfjella avsatt til fritids- og turistformål i form

av campingplass. Da planinitiativet ønsket å legge til rette for fritids- og turistformål i form av hyttebebyggelse, ble det gjennomført politisk oppstart og utarbeidet et planprogram for konsekvensutredning.

Planområdet er i dag skogsområder med noe bruk til friluft. Det finnes skogsbilveier i området som kan benyttes til turgåing, og området rundt Eldtjern brukes til badeplass. Den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet ble tidligere brukt som aldershjem. Bygningene er forlatt, og tilstanden tilsier av bygningen ikke kan gjenbrukes.

Planforslaget vil være med å gjøre Vikerfjell til et attraktivt område for fritidsboliger, også i sommerhalvåret. Planforslaget vil opprettholde den tur- og bademuligheten som i dag finnes på området. Det legges opp til besøksrettede virksomheter som inviterer lokalbefolkningen, andre hytteeiere på Vikerfjell, og allmennheten for øvrig til å besøke og ta i bruk området og de aktivitetene som tilbys. Blant annet vil det tilbys bobilparkering, plass for båtutsetting, og småbåthavn innenfor planområdet, noe som i dag ikke tilbys i den søndre delen av Sperillen.

Kommunedirektøren er positiv til at området utvikles til frittstående hytteutbygging. Planforslaget vil være med å styrke Ringerike og Vikerfjell sin attraktivitet som område for fritidsboliger, også i sommerhalvåret. Det er i planforslaget avsatt gode og attraktive områder til fellesfunksjoner og opphold for besøkende, lokalbefolkningen, og hyttebeboerne selv. Det legges opp til besøksrettede virksomheter som inviterer lokalbefolkningen, andre hytteeiere på Vikerfjell, og allmennheten for øvrig til å besøke og ta i bruk området og de aktivitetene som tilbys. Blant annet vil det tilbys bobilparkering, plass for båtutsetting, og småbåthavn innenfor planområdet, noe som i dag ikke tilbys i den søndre delen av Sperillen.

Da området foreslås utbygget over en lengre periode, har det vært et ønske fra forslagsstiller at reguleringsplanen tilbyr en viss fleksibilitet i forhold til plassering og valg av hyttetyper som skal etableres. Kommunedirektøren mener det viktig at det vedtas realistiske og realiserbare reguleringsplaner, og har derfor valgt å etterkomme forslagsstillerens ønske om å ivareta en viss fleksibilitet i utforming og plassering av hytter. Det tillates ikke at fritidsbebyggelsen innenfor planområdet bruksendres til boliger.

Som en del av planforslaget foreslås det å etablere et nytt avløpsanlegg innenfor det avsatte arealet AV1 i plankartet. Den resterende kapasiteten på kommunens eget avløpsanlegg på Ringmoen vil ikke være tilstrekkelig til å ta imot avløpet fra hele den foreslåtte utbyggingen. Det ses derfor på en løsning der et mulig hovedavløpsanlegg på Ringmoen blir etablert innenfor planområdet. Denne reguleringsplanen løser ikke utformingen eller dimensjoneringen av avløpsanlegget, men den inkluderer en rekkefølgebestemmelse om at en avtale mellom forslagsstiller og kommunen knyttet til avløpsanlegget skal foreligge før rammetillatelse kan gis for fremtidig utbygging. Utbyggingen vil derfor kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur knyttet til avløpsanlegget.

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

Formannskapetets Strategi og plan 12.06.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2- 27/24 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 484 – Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011-2023, vedtatt 23.06.2011 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 53/24 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 484 – Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011-2023, vedtatt 23.06.2011 som overlappes av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Hensikten med planarbeidet er å utvikle området for fritidsbebyggelse, med tilhørende aktivitet som kafe og servering, overnatting og hytteutleie, småbåthavn, badeplass, med mer. Forslagsstiller informerer om at området skal utvikles over tid, men reguleres samlet.

Planområdet er lokalisert på vestsiden av Sperillen, mot søndre ende. Planområdet omfatter en strekning på ca. 2 km langs Fv. 2872 og Sperillen, og planområdet omfatter ca. 1 300 mål. Planområdet er tilgjengelig fra E16 fra nord og sørlig retning ved kryssing av bro på Fjøsveikeien, og fra Fv. 2872 sørfra. Området ligger rett nord for tettstedet Ringmoen, og ca. 28 km nord for Hønefoss. Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Ådalsfjella, et satsingsområde for utbygging av fritidsboliger i Ringerike kommune. Rød ring på figuren nedenfor viser planområdets beliggenhet.



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Ringerike



Figur 2: Enkel skisse av planområdet, vist med lokale navn.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planområdet er i kommunedelplanen for Ådalsfjella avsatt tid fritids- og turistformål i form av campingplass. Da planinitiativet ønsket å legge til rette for fritids- og turistformål i form av hyttebebyggelse, ble det gjennomført politisk oppstart og utarbeidet er planprogram for konsekvensutredning.

Det ble vedtatt politisk oppstart i Formannskapetets Strategi og plan, 16.03.2022, [sak 12/22](#).

Planprogrammet ble fastsatt politisk i Formannskapetets Strategi og plan, 24.01.2023, [sak 03/23](#).

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet er i dag skogsområder med noe bruk til friluft. Det finnes skogsbilveier i området som kan benyttes til turgåing, og området rundt Eldtjern brukes til badeplass. Den eksisterende bebyggelsen innenfor planområdet ble tidligere brukt som aldershjem. Bygningene er forlatt, og tilstanden tilsier av bygningen ikke kan gjenbrukes. Planområdet omfatter også to eksisterende eneboliger, henholdsvis innenfor LNFR1 og LNFR2 på plankartet. For disse boligene videreføres eksisterende arealformål fra kommunedelplanen.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra AR Plan & Landskap AS v/Anne Ribberud 16.05.2024.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Kulturminnefaglig vurdering
- Vurdering av naturmangfold

- Trafikkanalyse
- Vurdering av vann- og avløpsmessige forhold, med plankart for vann og avløp
- Resultater etter prøveboringer for vann
- Geoteknisk utredning om områdestabilitet
- Skisser og illustrasjoner av utforming på hytter
- ROS-analyse
- Snitt og oversiktskart over landskap
- Veitegninger med kryssløsning, og lengdeprofiler
- Vedtatt planprogram
- Adresseliste, varslingsbrev og plankart til varsel om oppstart
- Oppstartsmøtereferat
- Innkomne innspill ved varsel om oppstart, samlet
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011. I kommunedelplanen er området avsatt til naturområde og fritids- og turistformål. Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet som overlappes eller erstattes av ny plan.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer: gnr/bnr 299/1, 299/2, 299/10, 299/12, 2172/1, 299/5, 299/15, og 299/16. De fire første eiendommene eies av forslagsstiller og utgjør størsteparten av planområdet. 2172/1 omfatter fylkesveien vest for planområdet, og de tre siste eiendommene eies av hjemmelshavere av private boligeiendommer som innlemmes i plankartet. Det gjøres ikke endringer i arealformål for disse eiendommene, fra det som er regulert i kommunedelplanen. Reguleringsplanen får derfor ingen praktiske konsekvenser for disse eiendommene, planmessig.

Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet, og høring og offentlig ettersyn av planprogram, til berørte parter og offentlige myndigheter i brev 30.03.2022 og kunngjorde oppstart i Ringerikes Blad 05.04.2022, samt på kommunens nettsider. Det ble gjennomført et åpent folkemøte/nabomøte på Gamle Ringmoen skole 04.05.2022, i tilstrekkelig tid før frist for uttalelse, som var satt til 23.05.2022.

Det kom inn totalt 10 innspill og uttalelser til varsel om oppstart og høring av planprogram. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til innspillene er vedlagt i vedlegg 14. Innspillene i sin helhet er vedlagt i vedlegg 13.

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?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Ikke relevant for denne planen.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Ikke relevant for denne planen.
Boligbebyggelse	Ikke relevant for denne planen.
Tilrettelegging for gående og syklende	I forbindelse med planarbeidet skal det etableres og forbedres en rekke stier og skogsbilveier innenfor området, som sikrer god mobilitet innenfor planområdet, og til tettstedet Ringmoen. Fylkesveien som går langs planområdet er lite trafikkert, og det finnes mulighet for å nå området med sykkel via denne. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget <u>ikke</u> utløser krav om etablering av gang- og sykkelvei langs fylkesveien.
Jordvern	Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Arealene har vært brukt til skogsdrift, og omfatter barskog av høy bonitet. Større deler av moene innenfor planområdet er registrert som dyrkbar mark.

Næringsutvikling	Planforslaget legger til rette for næring- og serviceutvikling på Ringmoen og omland. Planforslaget vil skape nye arbeidsplasser, og et tilbud for servering og overnatting på Ringmoen, noe som anses å være positivt for lokalsamfunnet.
Masseforvaltning	Det skal utarbeides en plan for masseforvaltning ved søknad om igangsettingstillatelse. Søknaden skal redegjør for gjenbruk av masser, og plan for eventuelle overskuddsmasser. For å unngå unødig uttak av masser planlegges det for hytter som er spesielt tilpasset terrenget. Vedlegg 6 illustrerer type hytter som er tiltenkt for de forskjellige terrengetypene. Disse føringene er fulgt opp og reguleres i bestemmelsene til planen.
Fritidsbebyggelse	<p>Planforslaget omfatter primært etablering av fritidsbebyggelse over tid, og det legges opp til et sted rundt 300 fritidsboliger innenfor planområdet. Etableringen vil gjøre Ringerike attraktivt også for hytter og fritidsboliger til sommerbruk. Vikerfjell er i dag mest kjent som en vinterdestinasjon, og planarbeidet ønsker å utvide denne definisjon og gjøre Vikerfjell til en attraktiv destinasjon hele året.</p> <p>Det legges opp til variasjon på type og størrelser på hytter. Denne varierer fra mindre kolonihager i størrelsesorden 60 m² og mindre, men også tradisjonell hyttebebyggelse, inntil 120 m². En variasjon i typen fritidsboliger vil gjøre område attraktivt, men også tilgjengelig for en større gruppe mennesker enn tradisjonelle hyttefelt.</p>
Rekkefølgebestemmelser	Reguleringsplanen omfatter i liten grad offentlige formål, men det knyttes rekkefølgebestemmelser til tiltak på fylkesvei og etablering av avløpsanlegg. Innenfor planområdet stilles det rekkefølgebestemmelser om universell utformet tilgang til badeplassen ved Eldtjern, etablering av lekeplass og adkomstveier for besøkende og beredskap.

Kommuneplanens arealdel

Området er ikke omfattet av kommuneplanens arealdel, men omfattes av kommunedelplanen for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011. I kommunedelplanen er området avsatt til naturområde og fritids- og turistformål.

Juridiske forhold:

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

Jordvern

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Arealene har vært brukt til skogsdrift, og omfatter barskog av høy bonitet. Større deler av moene innenfor planområdet er registrert som dyrkbar mark.

Naturmangfold og grøntstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Det er gjort en vurdering av naturmangfold, områdets verdi, og vurdering av konsekvensene ved tiltaket. Dette er gjort i forbindelse med konsekvensutredningen. Den samlede vurderingen er at tiltaket vil ha en middels negativ konsekvens for området.

Det er registrert tre forekomsten av dødisgroper innenfor planområdet. Dødisgrop er en kvartærgeologisk avsetning, og som har en verdi for det geologiske mangfoldet i Ringerike. Gropene er medtatt og verdivurdert i naturmangfoldrapporten, og det konkluderes med at foreslått bruk er i tråd med verdisetningen av de geologiske formasjonene. Innenfor dødisgropen med størst verdi, Circus, tillates ikke terrengendringer, og kun enkel tilrettelegging for amfi.

I Eldtjern, som er en dødisgrop som er fylt med vann, er det også registrert firling, som er en truet art. Innenfor dette området, avsatt til badeplass, tillates det derfor ikke påfylling av sand utover det naturlige strandarealet, eller plassering av flytende badstue i dødisgropen.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og konsekvensene av tiltaket er kjent. De miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses derfor som oppfylt.

Økonomiske forhold:

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur knyttet til avløpsanlegget. Det vil være nødvendig å løse etableringen gjennom en utbyggings- og vedlikeholdsavtale mellom forslagsstiller og kommunen.

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

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:

Byggeplanene

Planforslaget vil være med å gjøre Vikerfjell til et attraktivt område for fritidsboliger, også i sommerhalvåret. Planforslaget vil opprettholde den tur- og bademuligheten som i dag finnes på området. Det legges opp til besøksrettede virksomheter som inviterer lokalbefolkningen, andre hytteeiere på Vikerfjell, og allmennheten for øvrig til å besøke og ta i bruk området og de aktivitetene som tilbys. Blant annet vil det tilbys bobilparkering, plass for båtutsetting, og småbåthavn innenfor planområdet, noe som i dag ikke tilbys i den søndre delen av Sperillen.

Da området foreslås utbygget over en lengre periode, har det vært et ønske fra forslagsstiller at reguleringsplanen tilbyr en viss fleksibilitet i forhold til plassering og valg av hyttetyper som skal etableres. Det vises svingninger i markedet, og mulige endringer i hva markedet etterspør om de neste 10-15 årene som grunnlag for at noe fleksibilitet bør ivaretas. Kommunedirektøren mener det viktig at det vedtas realistiske og realiserbare reguleringsplaner, og har derfor valgt å etterkomme forslagsstillers ønske om å ivareta en viss fleksibilitet i utforming og plassering av hytter. Det tillates ikke at fritidsbebyggelsen innenfor planområdet tillates ikke bruksendret til boliger.

Kommunedirektøren har gjennom bestemmelser sikret en viss forutsigbarhet ved å regulere hytter som tilpasses det terrenget den skal plasseres i, og en viss forutsigbarhet i fordelingen av hyttetyper og størrelser, i tråd med hensikten i planarbeidet. Utover dette regulerer ikke planarbeidet plassering og den endelige utforming av de forskjellige utbyggingsområdet innenfor planen. Innenfor de arealene som skal være tilgjengelige for allmenheten, eller som er ment som fellesarealer innenfor planområdet, er det lagt inn enkelte føringer. Dette gjelder for eksempel badeplassen, lekeplasser, småbåthavna, og

arealet for bevertning og overnatting. Videre sikrer bestemmelsene at en viss mengde av areal innenfor hvert utbyggingsområde avsettes til parselhager og/eller lekeplasser for de områder som ligger lengre fra fellesområdene. Fellesfunksjoner som parkering skal løses samlet for flere felt. Nye felt skal bygges ut samlet, og byggesøknadene skal blant annet inneholde plan for plassering, hyttetyper, terrengprofiler, og adkomstveier, i tråd med de gitte føringene i reguleringsplanen.



Figur 3: For å unngå unødig terrenginngrep, skal det benyttes stolehytter i brattere områder.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegg 13 og 14. Omfanget er beskjedent. Det kommer ikke innspill som medførte store endringer i det foreslått planprogrammet, som ble lagt til grunn for utredningen. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har hensyntatt de innkomne innspillene i sitt planforslag. Av viktige momenter i innspillene var byggegrense mot Sperillen, og konsekvensutredning av naturmangfold og kulturminner. Kommunedirektøren vurderer at forslagsstiller har hensyntatt de innkomne innspillene i tilstrekkelig grad i sitt planforslag.

Behov for informasjon og medvirkning

Det ble i forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogrammet gjennomført et informasjonsmøte på den gamle skolen på Ringmoen. Det kom ikke innspill fra naboer eller andre som i betydelig grad påvirket planarbeidets gjennomførbarhet, utenom ytterligere informasjon om lokale forhold. Kommunedirektøren vurderer at den gjennomførte medvirkningen er tilstrekkelig, og at det ikke har vært behov for ytterligere medvirkning så langt i prosessen. Det kan være aktuelt å gjennomføre et informasjonsmøte i perioden mens planen er på høring og offentlig ettersyn, nå som planarbeidet er mer konkretisert, og utformingen av planområdet er bestemt.

Infrastruktur

Vann

Det skal etableres et privat vannforsyningsanlegg i den nordøstlige delen av planområdet, på det området som heter Tangehaugen, og som avsettes til friluftsområde med strenge bestemmelser om inngrep. Det er i grunnboringene funnet gode forhold for etablering av brønn, og god kvalitet på grunnvannet. Det er lagt til en 10 meter sikringsone rundt området brønn skal etableres. Det er i plankartet lagt på en klausuleringsone i tråd med

forslaget i utredningen.

Avløp

Som en del av planforslaget foreslås det å etablere et nytt avløpsanlegg innenfor det avsatte arealet AV1 i plankartet. Den resterende kapasiteten på kommunens eget avløpsanlegg på Ringmoen vil ikke være tilstrekkelig til å ta imot avløpet fra hele den foreslåtte utbyggingen. Det ses derfor på en løsning der et mulig hoved avløpsanlegg på Ringmoen blir etablert innenfor planområdet. Denne reguleringsplanen løser ikke utformingen eller dimensjoneringen av avløpsanlegget, men den inkluderer en rekkefølgebestemmelse om at en avtale mellom forslagsstiller og kommunen knyttet til avløpsanlegget skal foreligge før rammetillatelse kan gis for fremtidig utbygging. Videre sikrer bestemmelsene av ytterligere dimensjonering av anlegget og utslippstillatelsen skal foreligge før nye utbyggingsområder kan påbegynnes.

Vei

Det skal etableres én hoved avkjøring til planområdet fra fylkesveien i vest, vist med o_KV1 og V2 i plankartet. Videre vil det etableres en ny avkjøring fra fylkesveien i nord, i krysset mellom o_KV1 og V10. Eventuelle tiltak på fylkesveien skal godkjennes av fylkeskommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Innenfor planområdet vil det være god mobilitet for gang- og sykkel, og det vil være mulighet for å gå til Ringmoen via stier og traktorveier. Det stilles ikke krav til etablering av gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Denne veien har i dag, og vil i fremtiden har en forholdsvis lav trafikkmengde, og trafikksikkerheten anses som tilstrekkelig.

Parkering

Parkering innenfor planområdet skal skje som felles parkeringsplasser, enten på avsatte arealer innenfor planområdet, eller som mindre fellesparkeringer i nærheter av hytter.

Lekeplasser

Det er avsatt egne arealer innenfor planområdet til opprettelse av felles lekeplass. Det stilles krav til at felles lekeplass skal være etablert når utbyggingsstørrelsen når 50 bruksenheter. For de utbyggingsområdene lengst i sør, foreslås at det areal som ellers skulle vært brukt til parsellhager, kan brukes til lekeareal for de som holder til langt unna etablerte fellesarealer. Det vil være store, sammenhengende, skog- og grøntarealer i planområdet som vil være attraktive oppholds og lekeareal også for de litt eldre barna.

Det er i planforslaget avsatt et areal til et fremtidig idrettsanlegg, som kan bygges ut og etableres derom planområdet størrelse og etterspørsel skulle tilsi dette.

Områdestabilitet

Området ligger under marin grense, og det er derfor gjennomført en vurdering med hensyn til fare for områdeskrev, jf. NVEs veileder for arealplanlegging. Det er ikke funnet leire eller finkornige masser under boringene. Utredningen konkluderer med at "tiltaksområdet ligger utenfor mulige løsne- og utløpsområder for kvikkleireskred". Områdestabiliteten er vurdert å være tilfredsstillende.

Det stilles krav til lokalstabilitet ved rammesøknad til fremtidige utbygginger.

Støy

Støy er kommentert som en del av verdsettingen av delområdene i naturmangfoldrapporten. For de delområdene som ligger nærmest E16, vil det være noe støy fra veitrafikken. På dette området skal det være friluftareal, og området tillater ikke hytteutbygging. På de områdene som tillater hytteutbygging er støy vurderer ikke å være en utfordring.

Tiltaket anses ikke å være en støykilde for området etter at området er tatt i bruk. Unntaket kan være noe økt støy som følge av økt trafikk langs fylkesveien.



Figur 4: Lekeplass og badeplass i og rundt Eldtjern

Kulturminner og kulturmiljø

Området ble befart for kulturminner sommeren 2013. Rapporten er vedlagt som vedlegg 1. Det ble registrert 4 automatisk fredede kulturminner i løpet av registreringen. Kulturminnene er tiltenkt bevart, og tillates ikke nedbygd. Kulturminnene er vist med hensynssoner i plankartet, H730_1-4, og det lagt en hensynssone på fem meter rundt kulturminnene. Langs østsiden av Tangehaugen er store deler av området mot Sperillen avsatt til hensynssone for kulturminner.

Utredningsplikten for automatisk fredede kulturminner anses som oppfylt, i henhold til § 9 i kulturminneloven. Dersom man under anleggsarbeid treffer på automatisk fredede kulturminner som ikke er tidligere registrert, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles, jf. § 8 i kulturminneloven.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning for tiltak som avviker fra overordnet plan. Formålsendring fra campingplass inn under fritids- og turistformål, til frittliggende fritidsbebyggelse i form av hytter medfører av tiltaket har blitt konsekvensutredet. Utredningstemaer ble foreslått i planprogrammet, og er fulgt opp i reguleringsplanen. Av tematikk som ble utredet som en del av konsekvensvurdering er nær- og fjernvirkninger, trafikk, konsekvenser for natur og naturmangfold, områdestabilitet, konsekvenser for lokalsamfunnet, med mer.

ROS-analysen er utarbeidet i henhold til metodikk beskrevet i DSB sin veileder for ROS-analyse. I ROS-analysen er følgende uønskede hendelser identifisert: flomfare, fare for rask og skred, jord og flomskred, skogbrann, forurensning av drikkevann, og forurensning

til grunnen. Det er foreslått flere risikoreducerende tiltak for å unngå uønskede hendelser, som er fulgt opp i planarbeidet, og forankret i bestemmelser der det er behov for dette.

Kommunedirektøren vurderer risikoen for uønskede hendelser avdekket i ROS-analysen som tilstrekkelig utredet, og avbøtende tiltak som ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer risikoen som akseptabel.

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren er positiv til at området utvikles til frittstående hytteutbygging. Planforslaget vil være med å styrke Ringerike og Vikerfjell sin attraktivitet som område for fritidsboliger, også i sommerhalvåret. Det er i planforslaget avsatt gode og attraktive områder til fellesfunksjoner og opphold for besøkende, lokalbefolkningen, og hyttebeboerne selv. Det legges opp til besøksrettede virksomheter som inviterer lokalbefolkningen, andre hytteeiere på Vikerfjell, og allmennheten for øvrig til å besøke og ta i bruk området og de aktivitetene som tilbys. Blant annet vil det tilbys bobilparkering, plass for båtutsetting, og småbåthavn innenfor planområdet, noe som i dag ikke tilbys i den søndre delen av Sperillen.



Figur 5: Illustrasjoner viser tenkt utforming av badeplass, småbåtanlegg, og område BAA1 der det legges opp til fellesfunksjoner som cafe og bevertning, uteleie og overnatting, samt kiosker og møteplasser.

Kommunedirektøren er positiv til at den allmenne tilgangen til området opprettholdes, og at de som tidligere brukte området til turgåing, bading eller fiske, kan fortsette bruken også etter utbygging.

Kommunedirektøren mener forslagsstiller har gjennomført en grundig og god planprosess, og har gjort gode vurderinger og beslutninger for å utvikle et attraktivt område. Forslagsstiller har, i god dialog med kommunen, laget en plan som gir fleksibilitet for utvikling av området, innenfor gitte rammer. Det er laget en plan som sikrer at områdene kan utvikles i tråd med etterspørselen, og at typer og størrelser på hytter kan variere basert på etterspørselen i markedet.

Ringerike kommune besitter attraktive areal og rekreasjonsområder for fritidsbebyggelse, og kommunen har som mål å utvikle Vikerfjell som et attraktivt område for denne typen

bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket vil støtte opp om kommunens mål, og vil bidra til å styrke kommunens omdømme.

Kommunedirektøren vurderer at tiltak kan gi positive ringvirkninger også for lokalsamfunnet på Ringmoen. Etableringen vil gi nye service, handelstilbud, og møteplasser for innbyggerne på Ringmoen. Det vil være behov for ansatte for å bistå med driften av området, særlig i høysesong.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at planforslaget ikke skal kunne sendes på høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anser at fordelene og ulempene ved tiltaket er tilstrekkelig undersøkt og redegjort for, og vurderer at tiltaket vil være en riktig og ønskelig utvikling av området, i tråd med kommunens overordnede mål og føringer.

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

21.05.2024

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Hærdlevær
Avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

- Planbeskrivelse - 484 Sperillen kolonihager og naturpark
- Plankart - 484 Sperillen kolonihager og naturpark
- Planbestemmelser - 484 Sperillen kolonihager og naturpark
- 01 - Kulturminner rapport
- 02 - Naturmangfold konsekvensutredning
- 03 - Trafikkanalyse
- 04 - Vurdering av vann og avløpsmessige forhold
- 04a - Plankart vann og avløp
- 05 - Prøveboringer
- 06a - Geoteknisk notat - områdestabilitet
- 06b - Geoteknisk datarapport
- 07 - Innspill til utforming av hyttetyper
- 08 - ROS-analyse
- 09 - Snitt og oversiktskart
- 10 - Vegtegninger, kryssløsning, lengdeprofiler
- 11 - Vedtatt planprogram
- 12 - Adresseliste, varslingsbrev og plankart til varsling
- 13 - Oppstartsmøtereferat
- 14 - Innkomne merknader til oppstart med oppsummering
- 15 - Oppsummering av uttalelser - med kommentarer