



Arkiv: PLANID-495,
PLANNAVN-
Endring av plan -
Tanberghøgda,
PLANTYPE-35,
FA-L13
Journalpostnr.: 22/4693-13
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 26.10.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
86/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.11.2022
46/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.11.2022

Detaljregulering for 495 - Tanbergdansen - oppstart av planarbeid for solcelleanlegg

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 07.11.2022 - 86/22

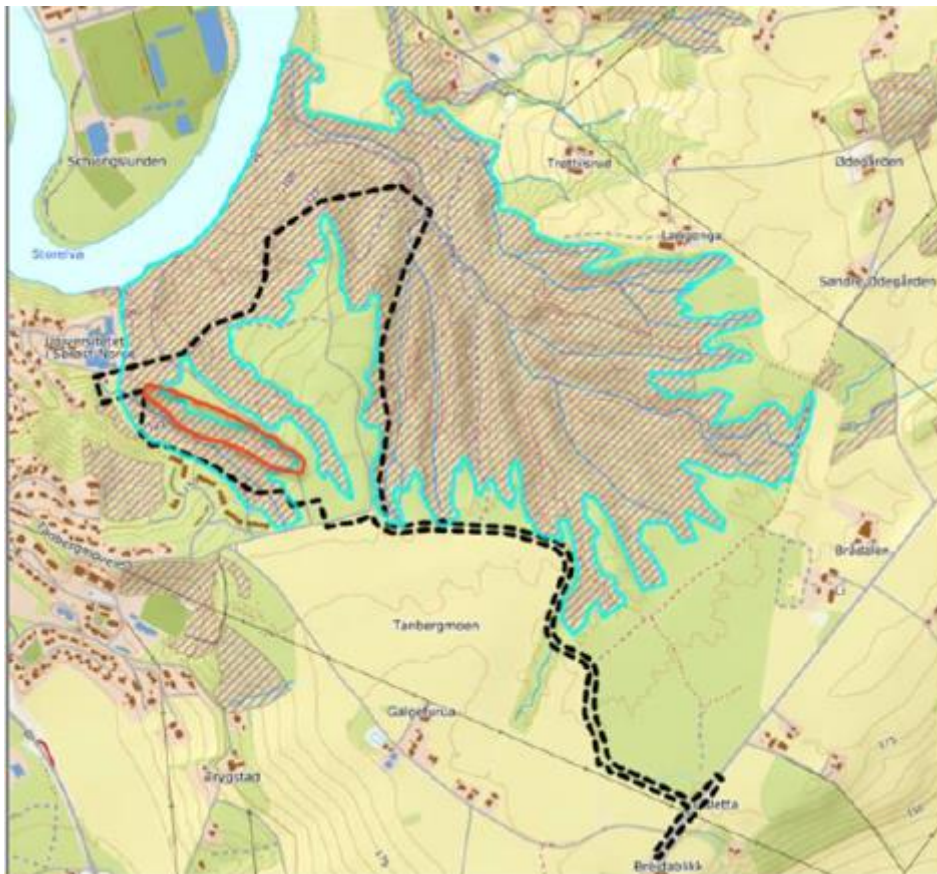
Saken sendes Formannskapet uten innstilling, med forslag om befaringsfor formannskapet.

Rådmannens innstilling:

1. Planarbeidet for etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda kan igangsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Solcelleanlegget ses i sammenheng, og behandles i pågående planarbeid for ny reguleringsplan, 495 – Tanbergdansen.

Sammendrag:

Fossen Utvikling AS ønsker å etablere et solcelleanlegg med total flate på 2 350 m² i et område på totalt 8 000 m² på Tanberghøgda. Solcelleanlegget skal sørge for ren energi i utbyggingsfasen av reguleringsplanen for Tanbergdansen, og tilby strøm til omtrent halvparten av boenhetene ved ferdigstilt utbygging. Området for innstallering av solcelleanlegget er markert med rødt i figuren under.



Figur 1: Ønsket plassering av solcelleanlegget på Tanberghøgda, markert med rødt. Svart stiplet linje viser området for gjeldende reguleringsplan 405 – Tanberghøgda

Plasseringen av solcelleanlegget er foreslått i en ravine som i dag har arealformål naturområde i gjeldende detaljregulering, 405 – Tanberghøgda, deler av arealet omfattes av hensynssone bevaring naturmiljø. Det aktuelle området består av bratt terreng, og fremstår i dagens situasjon som uegnet for både dyrka mark og oppholdsarealer for innbyggere. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for at området for solcelleanlegg skal kunne benyttes til flere formål, dette ved å installere panelene i en høyde på 1 meter slik at spelsau kan beite på arealene under.

For å kunne realisere planene om solcelleanlegg på Tanberghøgda må arealformålet i det gjeldende området endres fra arealformål 5120 – naturformål til arealformål 1510 – energianlegg.

Rådmannen er positiv til at solcelleanlegg vurderes i sammenheng med reguleringsplan, og anbefaler at det vedtas oppstart av planarbeidet for solcelleanlegget.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.11.2022:

Behandling:

86/22 Detaljregulering for 495 - Tanbergdansen - oppstart av planarbeid for solcelleanlegg, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

Forslag:

1. Planarbeidet for etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda igangsettes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

2. Fossen Utvikling AS bes om å komme tilbake med alternative plasseringer for solcelleanlegg innenfor sitt areale.

Forslag til vedtak:, foreslått av Roger Larsen, Fremskrittspartiet Uavhengige representanter

Saken sendes Formannskapet uten innstilling, med forslag om befaring for formannskapet.

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Larsens (Uavh.) forslag ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

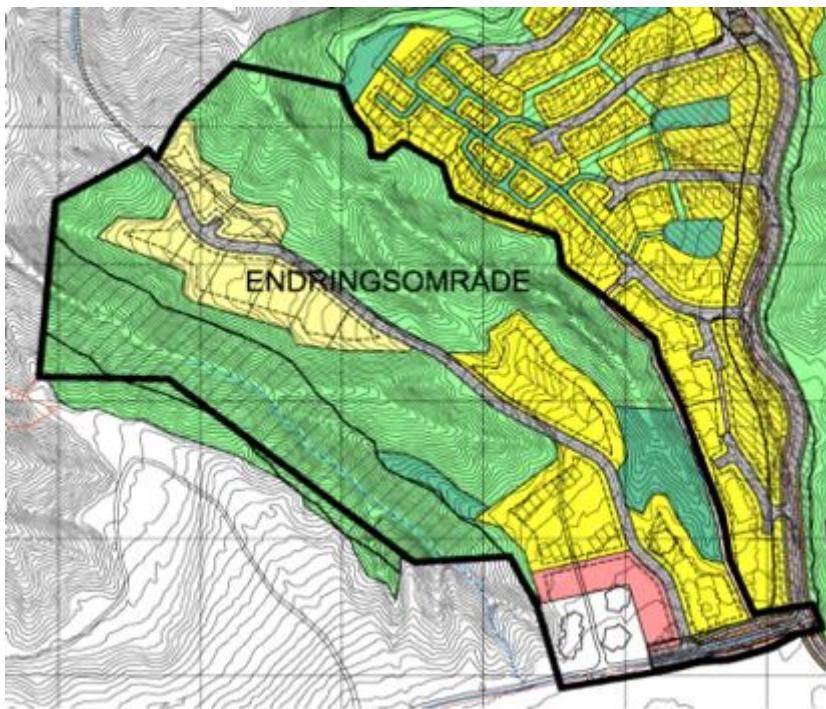
HMA- 86/22 Vedtak:

Saken sendes Formannskapet uten innstilling, med forslag om befaring for formannskapet.

Bakgrunn:

Det ble sendt inn søknad om dispensasjon for etablering av solcelleanlegg i Tanberghøgda, som ble mottatt av kommunen 22.09.2022. Byggesaksavdelingen har anbefalt at solcelleanlegget behandles i reguleringsplan, da anlegget ligger innenfor planavgrensningen for den pågående reguleringsplanen for Tanbergdansen. Det legges derfor opp til at solcelleanlegget behandles i plan, dispensasjonssøknad vil behandles uavhengig av dette.

Planinitiativet for Tanbergdansen, mottatt 20.05.2022, er en endring av plan for et område i den større arealplanen for Tanberghøgda, vedtatt i kommunestyret 07.11.2019, og er beregnet å romme 120 boenheter av totalt ca. 350 boenhetene som er var estimert for arealplanen Tanberghøgda.



Figur 2: Planavgrensningen for 495 – Tanbergdansen.

Planarbeidet for Tanbergdansen ble varslet oppstart i Ringerikes Blad 10.09.2022, med frist for innspill 05.10.2022. En politisk avklaring vil derfor ikke omhandle boligdelen av

pågående planarbeid, men handler om å avklare muligheten for å etablere en solcellepark i den sørlige ravinen på eiendommen.

Forslagsstiller har ambisiøse mål for klima og energiløsninger, og ønsker å utvikle Tanbergdansen til å bli Norges første CEEQUAL-verifiserte boligområde. I denne sammenheng ønsker forslagsstiller å etablere et solcelleanlegg, som vil forsyne utslipps- og karbonfri bygge- og anleggsplass, og tilby strøm på fornybar energi til omtrent halvparten av de fremtidige beboere i Tanberghøgda.



Figur 3: Solcelleanlegget fremstilt i forhold til planlagt bebyggelse på Tanbergdansen.

Forslagstiller har i forkant av planinitiativet vært i kontakt med NVE som ansvarlig konsesjonsmyndighet for utvikling av energiparker. Tilbakemeldingen fra NVE var at energiparken var for liten til å konsesjonbehandles, og forslagsstiller ble anbefalt å fremme saken for byggesaksavdelingen i kommunen. Det er ikke innenfor naturformålet i gjeldende reguleringsplan å etablere solcelleanlegg, og det er derfor søkt om dispensasjon for etablering av anlegget. Byggesaksavdelingen har anbefalt forslagsstiller å behandle forslaget gjennom pågående reguleringsprosess hos reguleringsavdelingen. Forslagsstiller ønsker nå at oppstart av plan behandles politisk for den delen som gjelder solcelleanlegget. Oppstartsaken legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets strategi og plan. Dette i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Prinsipielle avklaringer

En etablering av solcelleanlegg av denne størrelsen er ikke tidligere behandlet i en reguleringsplan for et boligområde i Ringerike kommune, og det er ikke kjent om det finnes lignende saker på nasjonalt plan. Rådmannen mener at saken er av prinsipiell art siden den er den første i sitt slag.

Beskrivelse av saken

Beliggenhet

Planområdet omfatter et foreløpig ubebyggt område i Tanberghøgda, som ligger direkte øst for det allerede etablerte boligområdet i Tanberglia, med utsikt over Storelva og Schjongslund. Solcelleanlegget foreslås plassert i den sørlige ravinen på eiendommen, et område som i gjeldende reguleringsplan for Tanberghøgda er avsatt til «bevaring naturmiljø, viltkorridor, se figur nedenfor.



Figur 4: Solcellenes plassering i forhold til gjeldende hensynssone, gjennomsliktig hvit.

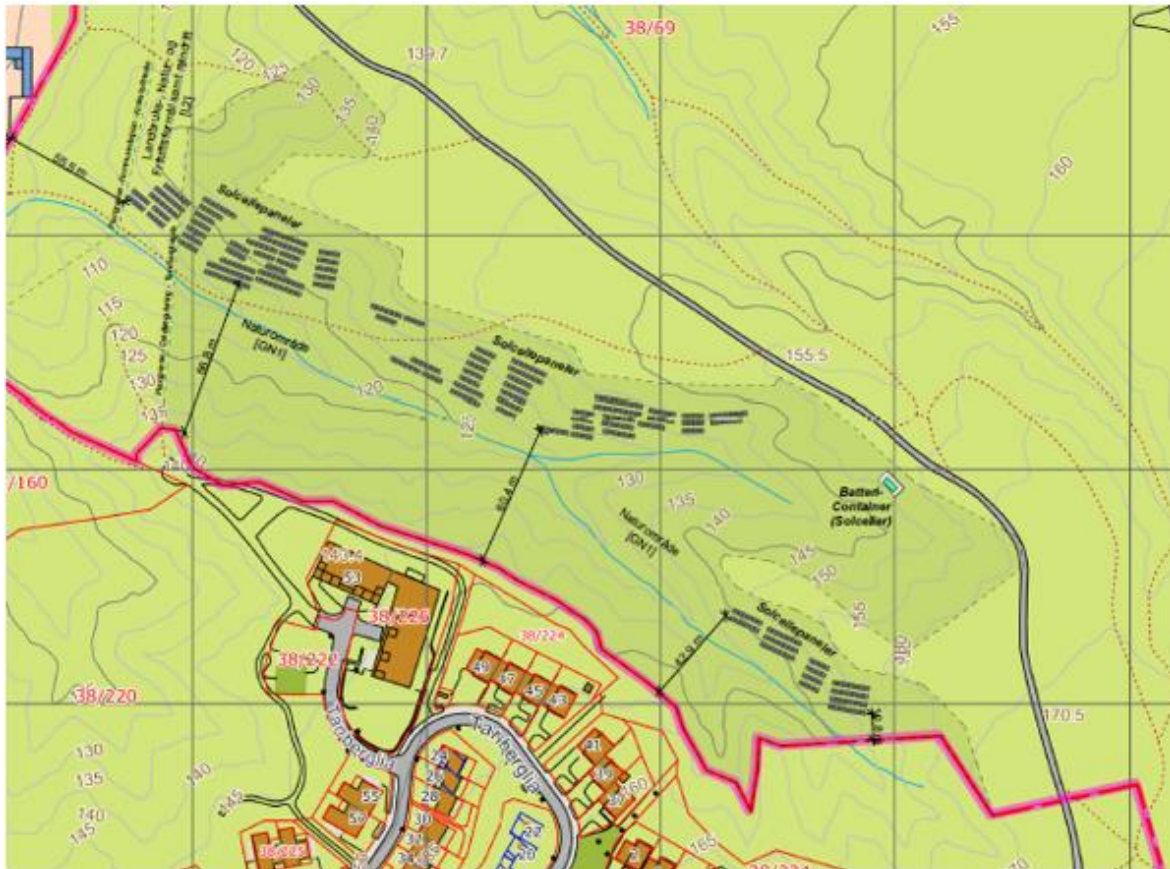
Dagens situasjon

Området brukes i dag som friområder, med turstier etablert/utbedret av forslagsstiller for å opprettholde tilgang for allmennheten.

Om planinitiativet

Forslagsstiller ønsker å etablere et solcelleanlegg på den siden av ravinen som vender mot sør, for å få best mulig effekt ut av anlegget. Total flate på panelene vil bli ca. 2 350 m², over et område på ca. 8 000 m². Panelene settes opp og festes med jordskruer og følger terrenget, for på størst mulig måte å unngå naturinngrep og ivareta landskapsformen ravine. Ved å benytte denne anleggsmåten vil man også unngå avrenning ved at man unngår graving i skråning. Skråningen, med sin verdi som naturform, forblir dermed intakt. Om anlegget en gang i fremtiden ikke lenger er aktuelt, kan solcellepanelene demonteres og skruene skrues opp, og tomta vil fremstå slik den fremstod før prosjektet ble gjennomført.

Panelene plasseres i en vinkel på 30 grader, tilnærmet lik skråningens helning. Minste avstand fra panel til bakken er 1 meter, dette gjør at det vil komme lys under panelene noe som gir vekstvilkår for planter også under solcellepanelene. Panelene settes opp to og to i bredden, med en samlet bredd på 2,28 meter, og med ulike lengder på feltene slik at landskapsformen følges. Det blir minimum 1,75 meter avstand mellom seksjonene og grønn natur vil dermed tre frem i landskapet sammen med panelene. Utforming av solcelleanlegget og tilhørende battericonteiner er illustrert nedenfor.



Figur 5: Solcellenes plassering i landskapet og avstand til bebyggelsen naboeiendommen, minsteavstand til nabobebyggelse er 50 meter.



Figur 6: Solcelleparken sett fra Tanberglia.

Arealene hvor solcelleanlegget foreslås plassert, er ikke egnet for jordbruk eller skogbruk. Det er heller ikke registrert dyrka- eller dyrkbar mark innenfor området. Arealet kan likevel egne seg som beiteland for sau, noe som er aktuelt i kombinasjon med solcellepanelene. Spelsau vil beite i inngjerdede områder hvor panelene blir montert, og vil bidra til at

vegetasjonen holdes nede.

Solcelleanleggene er spredt på utover landskapet for å minimere inntrykket, gi god plass til natur og beitedyr, og av hensyn til topografien i de aktuelle skrånningene. Solcellepanelene som skal brukes har lav refleksjonsgrad (4-5%) og har svart, matt, ramme. De vil ifølge rapporter gi minimalt med gjenskinn, på et nivå noe over refleksjon fra asfalt og betong.

Utredningsrapporter fra COWI anslår at solcelleanlegget har en beregnet besparelse på 65 tonn CO₂ i året. Rådmannen er positiv til at etablering av solcelleanlegg, og energiparken vil være et foregangsområde for boligutvikling i Norge, samt produsere fornybar strøm.

Eiendomsforhold

Planområdet omfattes av eiendommen gnr/bnr 38/69 som eies av forslagsstiller Fossen Utvikling AS.

Forprosjekter / Forhåndshøring

Fossen Utvikling har i arbeidet med Tanbergdansen bestilt og fått utarbeidet en rekke rapporter og utredninger i henhold til etablering av en solcellepark. Et utvalg av rapportene er lagt ved som vedlegg i denne saken. Solcelleparken inngår ikke i det opprinnelig innsendte planinitiativet for Tanbergdansen, som lå til grunn for oppstartvarsel sendt 10.09.2022. Forslagsstiller har imidlertid vært åpen om ønsket om etablering av solcelleanlegg gjennom reguleringsprosessen. Planene om solcelleanlegg ble blant annet presentert på et åpent folkemøte på auditoriet på USN den 19.09.2022. Fossen Utvikling arrangerte videre et åpent arrangement om prosjektet på Tanberghøgda den 24.10.2022 i samarbeid med Klimapartnere Viken. Forslagsstiller har på eget initiativ vært i kontakt med NVE og andre overordnede myndigheter. Planene om solcelleanlegg ble også presentert for regionalt planforum i Viken Fylkeskommune i samarbeid med Ringerike Kommune den 27.09.2022, der NVE, Statsforvalteren og Viken Fylkeskommune deltok. Seneste tilbakemelding fra Statsforvalteren, datert 19.10.2022, anbefaler at etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda best løses gjennom en reguleringsplan, i henhold til også kommunens anbefaling, se vedlegg 7.

Plantype og planavgrensning

Planavgrensningen ligger fullt og helt innenfor planavgrensningen for Tanbergdansen. Det vil ikke være nødvendig å videre utvide planavgrensningen for å inkludere energiparken i planinitiativet.

Gjeldende reguleringsplaner

Området eiendommen ligger i omfattes av kommunedelplanen for Krakstadmarka, og utgjør deler av reguleringsplan 0605_405 Detaljregulering for Tanberghøgda, vedtatt i kommunestyret 07.11.2019, der området er avsatt til boligformål, med barnehage plassert innenfor planområdet. Energianlegget som ønskes etablert er ikke omtalt i den gjeldende reguleringsplanen, men er foreslått i sammenheng med forslagsstiller høye klima- og miljømål for reguleringsplanen på Tanbergdansen.

Planer under arbeid i området

Eiendommen til Fossen Utvikling grenser i vest til området som dekker den pågående reguleringsplanen 365 – Tanberglia, vedtatt 04.05.2017. Solcelleanlegget vil ikke ha noen påvirkning på denne reguleringsplanen og videre utbygging.

Informasjon og medvirkning

Forslagsstiller har i arbeidet med reguleringsplanen for Tanbergdansen drevet medvirkning utover det som kan forventes etter plan- og bygningsloven § 5 om medvirkning i plansaker. Forslagsstiller foreslo selv i innsendt planinitiativ et utvidet område for medvirkning, og ser viktigheten av en åpen og transparent prosess med innbyggerne i Hønefoss. I varsel om oppstart av planarbeidet ble det informert om åpent informasjonsmøte, hvor det var stort fremmøte.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	<i>Ikke relevant.</i>
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	<p><i>Planinitiativet legger til rette for at utbyggingen på Tanbergdansen møter de nasjonale føringene omtalt i Ringerike kommunes arealdel punkt 4.1.1 til 4.1.5, om reduksjon av klimautslipp og jordvern. I planprogrammet til revidert areadel 2023-2035 går Ringerike kommune lenger enn gjeldende areadel når det kommer til klimavennlig- og bærekraftig utbygging. Planprogrammets punkt 4.1 beskriver blant annet hvordan kommunen kan påvirke, og legge til rette for bærekraftige boligutbygginger, samt bygg- og anleggsplasser, og grønne energiløsninger i nyetableringer». Det skal, ifølge planprogrammet «stilles krav om miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsperioden, og andre virkemidler som bidrar til å redusere klimagassutslipp og lokal forurensning i bygge- og anleggsperioden», og videre ses på «hvordan kommunen kan påvirke valg av materialer og energiløsninger som bidrar til lave utslipp gjennom hele byggets livsløp». Det beskrives videre et ønske om et samarbeid med utbyggere med høye ambisjoner for reduksjon av klimagassutslipp og miljøvennlige energiløsninger.</i></p> <p><i>Det er tidligere vist til forslagsstillers høye ambisjon for klima og bærekraft i reguleringsplanen for Tanbergdansen, som på ikke kun møter, men på mange måter overgår de ambisjonene om klimavennlige utbyggingsprosjekter arealstrategien legger opp til.</i></p>
3. Boligbebyggelse	<i>Ikke relevant.</i>
4. Tilrettelegging for gående og syklende	<i>Ikke relevant.</i>
5. Jordvern	<p><i>Det er usikkert om planavgrensningen for solcelleanlegget overlapper med området avsatt til dyrkbar mark i NIBIOs karttjenester, men det vil være naturlig å tenke seg det avmerkede område kun omfatter de flate område. Ravinelandskapet nedenfor er meget bratt terreng, og uegnet til fulldyrket mark uten at det gjennomføres naturinngrep i landskapet. Det vises til at arealet avsatt til dyrka mark er vedtatt til bolig i gjeldende kommunedelplan. Ved</i></p>

	<p><i>eventuell overlapping av planavgrensningen for solcelleanlegget og dyrkbar mark, vil det være grunnlag for å søke om omdisponering fra jordloven § 9 med grunnlag i «det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi» samt at arealet kan tilbakeføres til dyrka/dyrkbar mark.</i></p> <p><i>Videre konkluderer NIBIO gjennom sine studier at beitedyr er en viktig bidragsyter for å ivareta det biologiske naturmangfoldet i marka. Beitedyr bidrar til å holde vegetasjonen ved like, og sprer arter og vegetasjonstyper og et større område enn de opprinnelig fantes.</i></p> <p><i>Det vises igjen til at tiltaket ikke er et permanent inngrep, og kan enkelt fjernes uten innvirkninger på natursituasjonen.</i></p>
6. Næringsutvikling	<i>Ikke relevant.</i>
7. Masseforvaltning	<i>Ikke relevant.</i>
8. Fritidsbebyggelse	<i>Ikke relevant.</i>
9. Rekkefølgebestemmelser	<i>Ikke relevant.</i>

Kommuneplanens arealdel

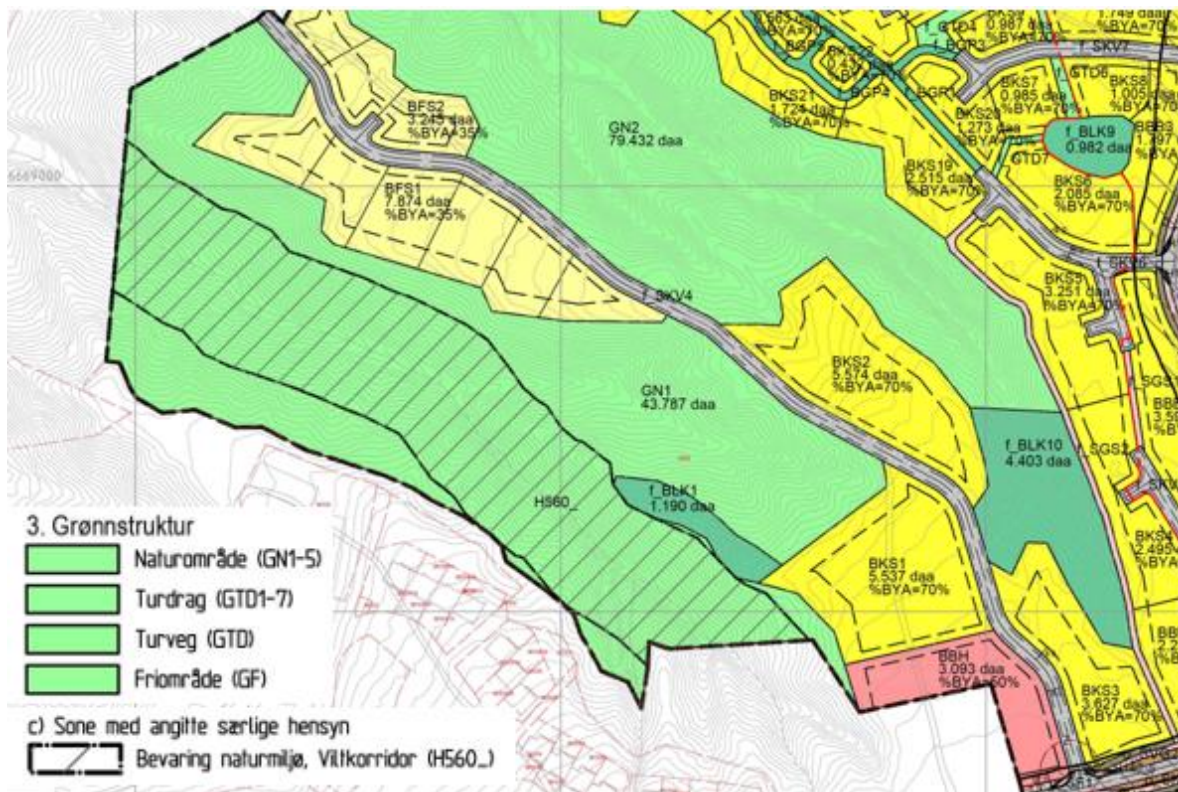
I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 omfattes området av «ytre sentrumssone». Det finnes ingen bestemmelser for kommuneplanen denne etablering kan knyttet direkte mot, men det vises til punkt 4.1 «klimagrep i arealdelen» og 4.4 «landbruk, naturmangfold og friluftsliv» i forslaget til planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Kommunedelplan

Planavgrensningen solcellene ønskes plassert, omfattes av kommunedelplanen for Krakstadmarka, vedtatt 30.06.2016, og er i denne avsatt som LNF-område. Det vises til punkt 5 om jordvern i tabellen ovenfor, hvor det utdypes at måten etableringen gjennomføres legger til rette for et område som kan brukes til flere arealformål, og derfor ikke bidrar til permanent reduksjon i LNF-områder, også grunnet muligheten for reversering. Det vises igjen til at området ligger i et bratt terreng, ikke er anvendbart til fulldyrka mark, og ikke er attraktivt som oppholdsarealer for turgåere i området.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan for Tanberghøgda, vedtatt 07.11.2019, omfattes planinitiativets avgrensning av GN1, avsatt til naturområde. GN1 er et område på 43,79 daa og omfatter alle naturområder mellom ny bebyggelse i Tanbergdansen og etablert bebyggelse i Tanberglia. GN1 omfatter videre hensynssone for ravinedalen, og planlanavgrensningen for solcelleanlegget overlapper med naturområdet GN1 og hensynssone H560, se figur under.



Figur 7: Arealformål angitt i reguleringsplanen for Tanberghøgda.

Det vises igjen til anleggets planlagte avgrensning på 8 daa, og en total flate med solceller på 2,35 daa, mot de 123 daa, GN1 + GN2, avsatt til naturområdet innenfor planområdet på Tanbergdansen.

Juridiske forhold

Når et planarbeid starter opp, skal forslagsstiller varsle berørte offentlige organer og andre interesserte. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten i kommunen. I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd om hvordan forslagsstiller skal utarbeide planen, kreve fagutredninger og sette andre forutsetninger for planarbeidet. Kommunen og forslagsstiller avklarer også videre samarbeid. Detaljene om dette står i referat fra møtet, se vedlegg 6. Ved å ta med solcelleanlegget i reguleringsplanen vil det sendes nytt varsel om oppstart fra forslagsstiller.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternativt forslag til vedtak

Dersom formannskapet's Strategi og plan skulle finne at det ikke er ønskelig å ta med solcelleanlegget i planarbeidet, kan det vedtas at arbeidet med solcelleanlegget ikke tas inn i planen. Rådmannen anbefaler ikke denne løsningen, da det anses som viktig i et miljø- og bærekraftperspektiv å benytte alternative energiløsninger. En alternativ begrunnelse for ikke å ta med solcelleanlegget i planarbeidet kan vi til at energianlegg som arealformål er i strid med overordnede reguleringsplaner. Den delen som gjelder etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda stanses, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8, 2. ledd. Dette innebærer at forslagsstiller ikke kan inkludere solcelleanlegget i sine utviklingsplaner for Tanbergdansen.

Alternativt forslag til vedtak.

1. Planarbeid for etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda igangsettes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Rådmannens vurdering

Rådmannen er positiv til at det etableres et solcelleanlegg på Tanberghøgda. Å kunne tilby, og benytte grønn, fornybar energi i bygge- og anleggsperioden vil legge til rette for en klimavennlig og bærekraftig utvikling av et av kommunens satsingsområder til sentrumsnær befolkningsvekst i fremtiden. Slik rådmannen ser det, er det lagt betydelig arbeid og ressurser i å fremlegge en løsning som ikke bare tilfører energi til området, men også tar hensyn til og forbedrer det økologiske mangfoldet, i tråd med de ambisjonene Tanbergdansen har til bærekraft. At solcelleanlegget etableres i et område som i dag er uegnet til dyrket mark, og ikke er særlig attraktivt tur- og oppholdsområder for kommunens innbyggere, etableres reversibel måte, uten landskapsinngrep, gjør at anlegget fremstår som fremtidsrettet og klimabevisst.

Samlet vurdering

Selv om anlegget planlegges etablert i et område som i dag er avsatt til naturområde i gjeldende reguleringsplan, går forslagsstiller langt i å legge til rette for at naturarealer opprettholdes, og planlegger for tiltak som sørger for økning av det biologiske mangfoldet i området.

På grunnlag av en samlet vurdering av momentene beskrevet i saken ovenfor anbefaler rådmann oppstart av planarbeidet for etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

Notat Geoteknisk COWI (410599)
Vurdering av naturmangfold i område med bakkemontert solcelleanlegg (410596)
Støy rundt energianlegg Tanbergmoen (410598)
Rapport for lysrefleksjon og elektromagnetisk stråling Smart Energi System (410390)
Illustrasjoner av solcellepanelene sett fra Tanberglia (410592)
Godkjent oppstartmøtereferat, Tanbergdansen.
Svar fra Statsforvalteren