



Arkiv: PLANID-999,
PLANNAVN-
Tyrimyra,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
87/595, GNR-
87/591, GNR-
87/594
Journalpostnr.: 23/10872-12
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 13.02.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	04.03.2024
09/24	Formannskapetets Strategi og plan	13.03.2024

511 Detaljregulering for Tyrimyra - politisk oppstart og høring av planprogram

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 04.03.2024 - 22/24

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for Tyrimyra kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan 381 – områderegulering for Treklyngen, vedtaksdato 28.08.2014, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
4. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for Tyrimyra kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan 381 –

områderegulering for Treklyngen, vedtaksdato 28.08.2014, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

4. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Sammendrag:

Biojet AS ønsker å utarbeide en detaljreguleringsplan for å etablere en fabrikk for produksjon av fornybart drivstoff på Tyrimyra. Fabrikken skal produsere bærekraftig flydrivstoff, men også biodiesel som typisk brukes av industrien eller innblandes i bensin. Planinitiativet bygger opp under næringsplanens punkt 2 «klynger og nettverk». Denne typen bedrift er vurdert å passe godt inn i bedriftssammensettingen på Treklyngen.

Arealet er i dag ubebygget, og består av en skogkledd ås i vest og en skogkledd flate, hvor selve Tyrimyra ligger. Planområdet grenser i sør til et skiskytteranlegg med skytebane og rulleskitrase. Rulleskitraseen går gjennom planområdet. På åsen i vest er det i dag et vanntårn med tilhørende infrastruktur. Det går en høyspentlinje sør for planområdet.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til industri. Området er foreslått videreført til industri i kommunedirektørens forslag til revidert kommuneplanens arealdel ved høring og offentlig ettersyn høsten 2023.

Tiltaket som planlegges faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I, punkt 6 og 24. I henhold til kapittel 4, § 13 i KU-forskriften skal det i denne planen utarbeides planprogram, da saken gjelder et tiltak etter plan- og bygningsloven.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Kommunedirektøren mener planprogrammet er godt utarbeidet. Planprogrammet er godt strukturert, og det gir et godt, riktig, og oversiktlig bilde av hva som ønskes etablert innenfor området. Det viser til hvordan reguleringsplanen skal utarbeides, hvilke føringer den skal forholde seg til, og hvilke lovverk og retningslinjer som er gjeldende for de respektive utredningstemaer. Temaene er godt presentert, med forslag til datagrunnlag og metode for vurdering, og hvordan vurderingen skal presenteres i planforslaget.

Kommunedirektøren har ingen innvendinger på den valgte metoden for utredning og presentasjon av utredningstemaer i konsekvensutredningen.

Kommunedirektøren vurderer at det foreslåtte planprogrammet oppfyller de kriteriene som stilles til utforming av planprogram, jf. plan- og bygningslovens § 4-1 andre ledd.

På bakgrunn av momentene ovenfor at planarbeidet for Tyrimyra kan startes opp, og at forslaget til planprogram sendes på høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens § 12-9.

Formannskapetets Strategi og plan 13.03.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2- 09/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for Tyrimyra kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan **381 – områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
4. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.03.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA- 22/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for detaljregulering for Tyrimyra kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan **381 – områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
4. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Beskrivelse av saken

Planprogram

De viktigste temaene fra planprogrammet er beskrevet i planprogrammets kapittel 6. Temaene som foreslås som del av utredningsprogrammet er; *forurensning til vann og luft, grunnforurensning, klima, naturmangfold, landskapsvirkninger, kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, trafikk, støy, risiko-, sårbarhet-, og beredskapsanalyse, energiforbruk og kraftforsyning, overvann, vann og avløp, områdestabilitet, lokale og regionale virkninger,*

og andre samfunnsmessige virkninger.

Av planprogrammets kapittel 7, fremgår det av forslagsstiller har ambisjoner om 2. gangsbehandling i kommunestyret før sommeren 2025.

Kommunedirektøren har tidligere fremmet en prinsippavklaring i forbindelse med planarbeidet på Tyrimyra. Formannskapetets Strategi og plan behandlet saken 07.02.2024, [sak 07/24](#). Kommunedirektøren foreslo i sin innstilling at to av rekkefølgekravene som planarbeidet utløser, kan løses gjennom egne reguleringsplaner. Formannskapetets vedtok kommunedirektørens innstilling. Vedtaks punkt 2 sikrer at reguleringsplanen(e) for de utskilte rekkefølgebestemmelsene skal være vedtatt og igangsatt før rammetillatelse til utbygging innenfor planområdet på Tyrimyra kan gis.

Juridiske forhold

Krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram

Tiltaket som planlegges faller inn under forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I, punkt 6 og 24. I henhold til kapittel 4, § 13 i KU-forskriften skal det i denne planen utarbeides planprogram, da saken gjelder et tiltak etter plan- og bygningsloven.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Planprogrammet skal være tilpasset planarbeidets omfang og nivå. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

Plansaker med konsekvensutredning og planprogram legges fram for behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, for Formannskapetets Strategi og plan. Dette i henhold til gjeldende delegeringsreglement.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir i kapittel 1.3.3 hvordan informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas. Dette innebærer varsling av naboer, interesseorganisasjoner, overordnede myndigheter, og i lokalavisen. Det foreslås et informasjonsmøte i høringsperioden for planprogrammet. Detaljer for informasjonsmøte vil fremkomme i varslet for oppstart av plan.

Om planarbeidet

Bakgrunn

Biojet AS ønsker å utarbeide en detaljreguleringsplan for å etablere en fabrikk for produksjon av fornybart drivstoff på Tyrimyra. Fabrikken skal produsere bærekraftig flydrivstoff, men også biodiesel som typisk brukes av industrien eller innblandes i bensin.

Ringerike kommune mottok planinitiativ for Tyrimyra 18.08.2023, og det ble avholdt oppstartsmøte mellom kommunen og forslagsstiller 16.10.2023.

Prinsipielle avklaringer

Det ble gjennomført en prinsipiell avklaring i Formannskapetets Strategi og plan 07.02, [sak 07/24](#). Bakgrunnen for prinsippavklaringen fremkommer i starten av saksframlegget.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet

Planområdet på Tyrimyra og Treklyngen ligger ca. 4 kilometer nord for Hønefoss sentrum. Planområdet er i dag ubebygde skog- og myrområde. Planområdet er vist med rød ring på figuren nedenfor. Adkomst til planområdet via bil skal skje via E16 Ådalsveien nord for planområdet, dette for å unngå ny tungtransport gjennom Hovsmarksveien, som benyttes for adkomst til skoler, barnehager, og idrettsanlegg. Planområdet omfatter følgende

eiendommer; gnr/bnr 87/595, 87/594, 87/591, og 89/347.



Figur 1: Oversiktsbilder over planområdets plassering i Hønefoss.



Figur 2: Planområdet planavgrønsning er vist med sorte streker omtrent midt i kartutsnittet.

Dagens situasjon

Arealet er i dag ubebygd, og består av en skogkledd ås i vest og en skogkledd flate, hvor selve Tyrimyra ligger. Planområdet grenser i sør til et skiskytteranlegg med skytebane og rulleskitrase. Rulleskitraseen går gjennom planområdet. På åsen i vest er det i dag et vanntårn med tilhørende infrastruktur. Det går en høyspentlinje sør for planområdet.



Figur 3: Illustrasjon av dagens bruk av planområdet om områdene rundt.

Plantype

Planen er en privat detaljregulering.
Forslagsstiller er Biojet AS. COWI er engasjert som fagkyndig.

Planavgrensning

Reguleringsplanens planavgrensning, samt forholdet til planene som skal løse rekkefølgebestemmelsene, er redegjort for og vist i [saksframlegget](#) for prinsippvedtaket. Planavgrensningene er videre vedlagt saksframlegget om politisk oppstart.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av plan 381 – områderegulering for Treklyngen. Området er regulert til næring, og planarbeidet utløser flere rekkefølgekrav som må gjennomføres før utbygging på Tyrimyra kan igangsettes.

Planer under arbeid i området

Det pågår en planendring etter forenklet prosess på planområdet for 343 områderegulering for Follum, direkte vest for planområdet på Tyrimyra. Foreslått endring av plan omfatter fastsettelse av utnyttelse og byggehøyde.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

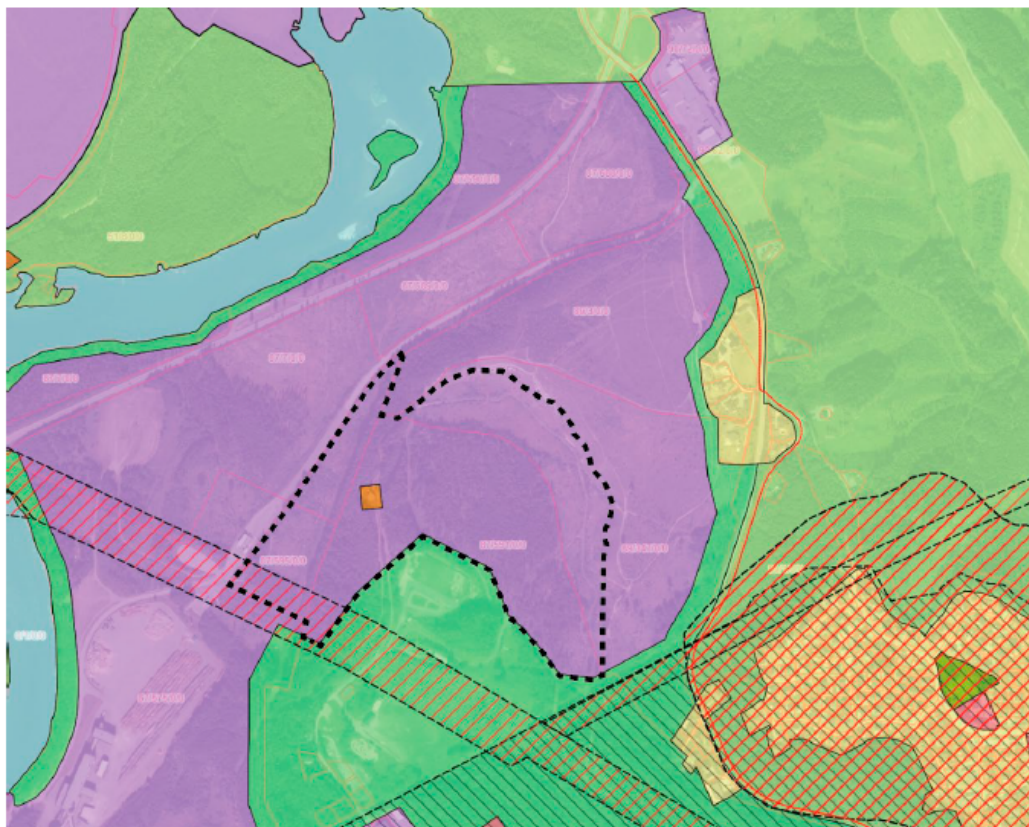
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planinitiativet legger til rette for sentrumsnær

	industri, og arbeidsplasser vil være tilgjengelig i gang- og sykkelavstand for store deler av befolkningen i Hønefoss.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planinitiativet foreslår en effektiv bruk av de næringsarealer som er avsatt gjennom kommuneplanens arealdel og tidligere områdereguleringer.
Boligbebyggelse	Ikke relevant.
Tilrettelegging for gående og syklende	Planinitiativet kobler sammen to eksisterende gang- og sykkelveier på kommunens sykkelveinett. Denne koblingen sikrer tilgang for myktrafikanter på strekningen Hovsmarka/Ringerikshallen og Risesletta.
Jordvern	Det er registrert dyrkbar jord innenfor planområdet. Jorda er gitt verdien «noe verdi». Det er ca. 26 dekar mye innenfor planområdet. Nedbygging av myr er negativt i et klimaperspektiv.
Næringsutvikling	Planinitiativet bygger opp under næringsplanens punkt 2 «klynger og nettverk». Denne typen bedrift er vurdert å passe godt inn i bedriftssammensettingen på Treklyngen.
Masseforvaltning	Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant.
Rekkefølgebestemmelser	Områdereguleringen inneholder en rekke rekkefølgebestemmelser som utløses av planarbeidet. Rekkefølgebestemmelser knyttet til kryssløsning, gang- og sykkelvei, og omlegging av løypenett er vedtatt løst gjennom egne reguleringsplaner. Tiltakene er vurdert som samfunnsnyttige tiltak, og tillates derfor løst uavhengig, og før det etableres næring på Tyrimyra.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til industri. Området er foreslått videreført til industri i kommunedirektørens forslag til revidert kommuneplanens arealdel ved høring og offentlig ettersyn høsten 2023.



Figur 4: Utsnitt av planområdet sett mot kommuneplanens arealdel. Planavgrensningen er i etterkant utvidet noe mot nord, men omfatter kun arealer avsatt til næring.

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 oppstartsmøtereferatet.

Økonomiske forhold:

Forslagsstiller skal bekost de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

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

Kommunedirektørens vurdering

Vurdering av planprogrammet

Kommunedirektøren mener planprogrammet er godt utarbeidet. Planprogrammet er godt strukturert, og det gir et godt, riktig, og oversiktlig bilde av hva som ønskes etablert innenfor området. Det viser til hvordan reguleringsplanen skal utarbeides, hvilke føringer den skal forholde seg til, og hvilke lovverk og retningslinjer som er gjeldende for de respektive utredningstemaer. Temaene er godt presentert, med forslag til datagrunnlag og metode for vurdering, og hvordan vurderingen skal presenteres i planforslaget. Kommunedirektøren har i oppstartsmøte foreslått tematikk til vurdering, der forslagsstiller har inkludert dette i vurderingsgrunnlaget i konsekvensutredningen. Planprogrammet foreslår at konsekvensutredningen utarbeides som et eget dokument i planforslaget. De forskjellige utredningstemaer er foreslått presentert i egne temanotat, med sammendrag i konsekvensutredningen.

Kommunedirektøren har ingen innvendinger på den valgte metoden for utredning og

presentasjon av utredningstemaer i konsekvensutredningen.

Kommunedirektøren anser den foreslåtte medvirkningen som tilstrekkelig, og viser til at ytterligere medvirkning vil forekomme også i planprosessene for kryssløsning med Ådalsveien og omlegging av løypenettet i Hovsmarka. Dette for å holde planprosessene tilstrekkelig adskilte og oversiktlige, for de som ønsker å medvirke eller følge planarbeidet.

Kommunedirektøren anser hensynet til naturmangfold, og prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven som tilstrekkelig ivaretatt i planprogrammet. Hensynet til naturmangfold vil bli ytterligere ivaretatt gjennom eget temanotat for naturmangfold, som en del av planarbeidet.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren vurderer at det foreslåtte planprogrammet oppfyller de kriteriene som stilles til utforming av planprogram, jf. plan- og bygningslovens § 4-1 andre ledd.

På bakgrunn av momentene ovenfor at planarbeidet for Tyrimyra kan startes opp, og at forslaget til planprogram sendes på høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens § 12-9.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

511 Detaljregulering for Tyrimyra - prinsippvedtak om rekkefølgebestemmelser til plan
Godkjent oppstartsmøtereferat - Detaljregulering for Tyrimyra
Planinitiativ - 999 - Detaljregulering for Tyrimyra
Melding om ferdigstilt arkeologiske undersøkelse - Reguleringsplan for Treklyngen - Hov
(97 1) m.fl., Ringerike kommune, Viken
Fylkeskommune - Melding om ferdigstilt arkeologisk undersøkelse
Tyrimyra_Plangrense
Plangrenser på Tyrimyra sett mot hverandre
Plangrenser på Tyrimyra - inkludert Børdalsmoen
Planprogram Tyrimyra til politisk oppstart, 08.02.2024