



Arkiv: PLANID-999,
PLANNAVN-
Tyrimyra,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
87/595, GNR-
87/591, GNR-
87/594
Journalpostnr.: 23/10872-10
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 11.01.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	29.01.2024
07/24	Formannskapetets Strategi og plan	07.02.2024

511 Detaljregulering for Tyrimyra - prinsippvedtak om rekkefølgebestemmelser til plan

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 29.01.2024 - 06/24

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det tillattes at følgende rekkefølgebestemmelser fra plan 381 – områderegulering for Treklyngen kan løses gjennom egne reguleringsplaner, uavhengig av reguleringsplanarbeidet for Tyrimyra:
 - 1. Adkomst til området med tilhørende gang- og sykkelvei, holdeplasser for kollektivbetjening og kryssutforming fra E16 skal prosjekteres og inngå i planen
 - 8. Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det utarbeides en plan for Hovsmarka sør.
2. Reguleringsplaner for ovennevnte rekkefølgebestemmelser skal være vedtatt av kommunestyret, og tiltakene skal være igangsatt før rammetillatelse for utbygging av næringsområdet på Tyrimyra kan gis.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det tillattes at følgende rekkefølgebestemmelser fra plan 381 – områderegulering for Treklyngen kan løses gjennom egne reguleringsplaner, uavhengig av reguleringsplanarbeidet for Tyrimyra:
 - 1. Adkomst til området med tilhørende gang- og sykkelvei, holdeplasser for kollektivbetjening og kryssutforming fra E16 skal prosjekteres og inngå i planen
 - 8. Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det utarbeides en plan for Hovsmarka sør.
2. Reguleringsplaner for ovennevnte rekkefølgebestemmelser skal være vedtatt av kommunestyret, og tiltakene skal være igangsatt før rammetillatelse for utbygging av næringsområdet på Tyrimyra kan gis.

Sammen drag:

Dette saksframlegget omfatter et prinsippvedtak om hvordan to av rekkefølgekravene som utløses av planarbeidet på Tyrimyra, skal behandles. Kommunedirektøren ønsker å fremme et prinsippvedtak knyttet til håndtering av rekkefølgebestemmelser tidlig i prosessen, da dette legger føringer for det videre planarbeidet.

For at rekkefølgebestemmelsene skal kunne løses i egne reguleringsplaner, er det viktig at planene blir sett opp imot hverandre, og at de sammen omfatter nødvendige arealer for å muliggjøre gjennomføringen. Kommunedirektøren vil påse at reguleringsplanene behandles

i tett dialog hos saksbehandlerne i planavdelingen, og det er indikert fra forslagsstiller at de ønsker å benytte seg av det samme konsultselskapet for alle tre planene.

Kommunedirektøren mener det er flere forhold som tilsier at rekkefølgebestemmelsene kan løses gjennom egne reguleringsplaner, fremfor at flere, kompliserte, forhold skal løses gjennom én og samme reguleringsplan. Dersom planarbeidet og/eller gjennomføringen av tiltaket for utvikling av industri på Tyrimyra skulle overstige foreslått fremdriftsplan, eller ikke føre frem, vil ikke dette nødvendigvis påvirke gjennomførbarheten av samfunnsnyttige tiltak ellers.

Kommunedirektøren mener forslaget om å tillate at de ovennevnte rekkefølgebestemmelser løses gjennom egne reguleringsplaner ikke går utover hensikten bak rekkefølgebestemmelsene, snarere tvert imot. Gjennom å muliggjøre de beskrevne tiltakene uavhengig av etablering av industri på Tyrimyra, vil samfunnsnyttige utbedringer kunne få større forutsigbarhet, og ikke hvile på ett spesifikt tiltak.

Kommunedirektøren ser ingen utfordringer ved forslaget, og viser til at etablering av industri på Tyrimyra fortsatt vil være avhengig av at respektive reguleringsplaner vedtas og igangsettes.

Ved vedtak av kommunedirektørens innstilling vil planinitiativ for de ytterligere reguleringsplaner oversendes kommunen, og følge ordinær saksgang.

Kommunedirektøren anbefaler at Formannskapetets Strategi og plan vedtar kommunedirektørens innstilling.

Formannskapetets Strategi og plan 07.02.2024:**Behandling:**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2- 07/24 Vedtak:**Kommunedirektørens innstilling:**

1. Det tillattes at følgende rekkefølgebestemmelser fra plan 381 – områderegulering for Treklyngen kan løses gjennom egne reguleringsplaner, uavhengig av reguleringsplanarbeidet for Tyrimyra:
 - 1. Adkomst til området med tilhørende gang- og sykkelvei, holdeplasser for kollektivbetjening og kryssutforming fra E16 skal prosjekteres og inngå i planen
 - 8. Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det

utarbeides en plan for Hovsmarka sør.

2. Reguleringsplaner for ovennevnte rekkefølgebestemmelser skal være vedtatt av kommunestyret, og tiltakene skal være igangsatt før rammetillatelse for utbygging av næringsområdet på Tyrimyra kan gis.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 29.01.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA- 06/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det tillattes at følgende rekkefølgebestemmelser fra plan 381 – områderegulering for Treklyngen kan løses gjennom egne reguleringsplaner, uavhengig av reguleringsplanarbeidet for Tyrimyra:
 - 1. Adkomst til området med tilhørende gang- og sykkelvei, holdeplasser for kollektivbetjening og kryssutforming fra E16 skal prosjekteres og inngå i planen
 - 8. Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det utarbeides en plan for Hovsmarka sør.
2. Reguleringsplaner for ovennevnte rekkefølgebestemmelser skal være vedtatt av kommunestyret, og tiltakene skal være igangsatt før rammetillatelse for utbygging av næringsområdet på Tyrimyra kan gis.

Innledning/Bakgrunn:

Biojet AS ønsker å bygge en fabrikk for produksjon av fornybart drivstoff. Det vil i hovedsak bli produsert fornybar diesel, men også fornybar nafta som typisk brukes i produksjonen av bensin. Ringerike kommune mottok planinitiativ for Tyrimyra 18.08.2023. Oppstartsmøte ble gjennomført 16.10.2023. Godkjent oppstartsmøtereferat, inkludert planavgrensning, ligger vedlagt saksframlegget.

Området er fra tidligere regulert gjennom plan 381 – områderegulering for Treklyngen, og området etableringen er foreslått er i bestemmelsene avsatt til formål industri. Innenfor formålet tillates det oppføring av bebyggelse for industri, lager med tilhørende kontorvirksomhet og tilhørende anlegg.

Det er gjort en vurdering av behov for konsekvensutredning jf. plan- og bygningslovens § 14-2 og forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8 med tilhørende Vedlegg I og II. Tiltaket er vurdert å omfatte:

- Vedlegg I, punkt 6:
- Integrert kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt setter hører sammen, og er beregnet på: a) fremstilling av organiske basiskjemikalier.
- Vedlegg I, punkt 24:
- Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige

formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².

Tiltaket faller dermed inn under § 6. «Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i Vedlegg I. Unntatt fra dette kravet er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan, og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Dette er ikke tilfelle for de ovennevnte to punkter. Det stilles derfor krav til konsekvensutredning med tilhørende planprogram. Planprogram skal etter delegeringsreglementet i Ringerike kommune behandles politisk bør det sendes på høring og offentlig ettersyn.

Dette saksframlegget omfatter et prinsippvedtak om hvordan to av rekkefølgekravene som utløses av planarbeidet på Tyrimyra, skal behandles. Kommunedirektøren ønsker å fremme et prinsippvedtak knyttet til håndtering av rekkefølgebestemmelser tidlig i prosessen, da dette legger føringer for det videre planarbeidet.

Prinsippvedtaket legges fram for behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapetets Strategi og plan. Dette i henhold til gjeldende delegeringsreglement.

Prinsipielle avklaringer

Kommunedirektøren mener prinsippvedtaket er en nødvendig politisk føring for det videre arbeidet, og fremmer derfor saken til behandling før oppstart av planarbeidet kan kunngjøres.

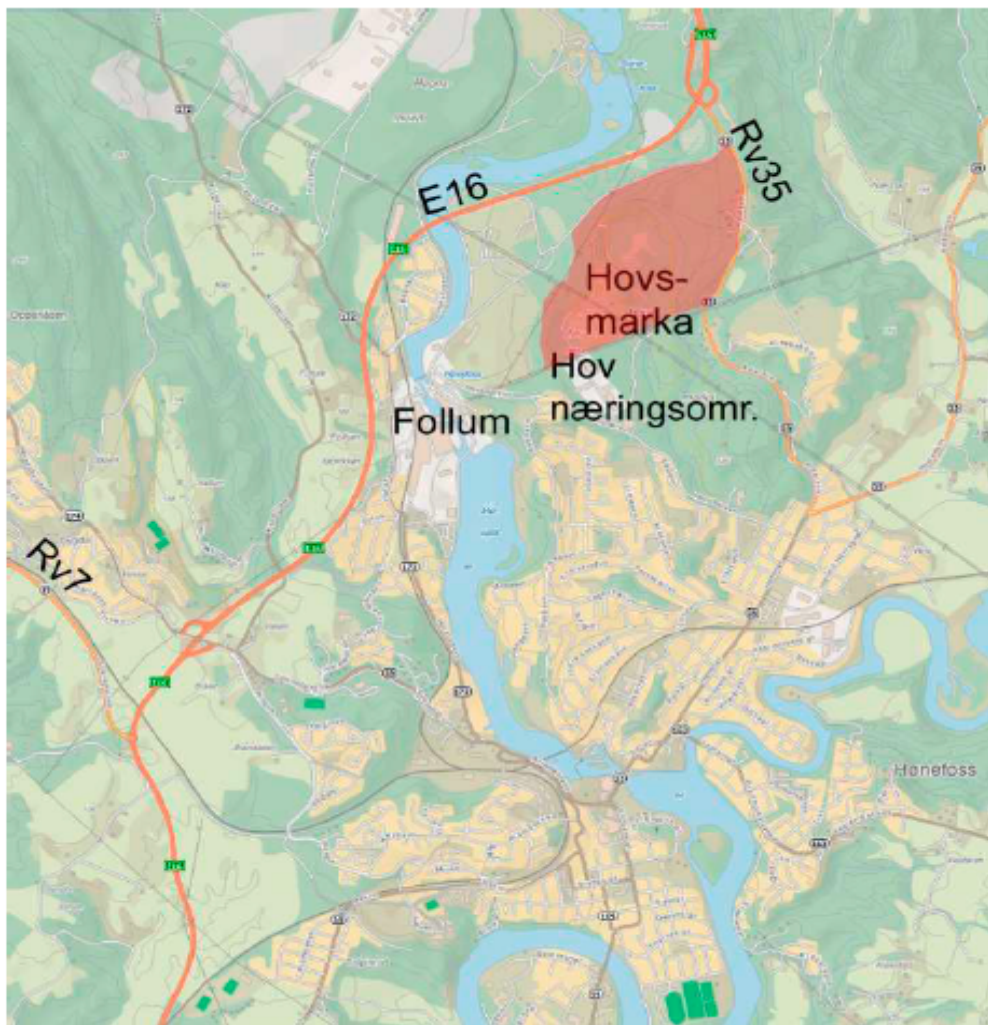
Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke gjort tidligere politiske vedtatte for reguleringsplanen. Områdereguleringen, som legger føringer for planarbeidet, ble vedtatt av kommunestyret 28.08.2014, [sak 107/14](#).

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet

Planområdet ligger drøye 2 km nord for Hønefoss sentrum. Planområdet grenser til Follum industriparken i vest, Hovsmarka næringsområde og idrettshaller i sør, og Børdalsmoen og E16 i øst. Planområdet for områdereguleringen er vist med oransje på oversiktskartet nedenfor.



Figur 1: Oversiktskart over planområdet.

Dagens situasjon

Området brukes i dag til friområde, samt organisert idrett og andre aktiviteter. Blant annet er skiskytteranlegget for Ringerike Skiskytterklubb i umiddelbar nærhet til planområdet. Planområdet vil omfatte det flate området som på figuren under, og åsen i vest, som i dag brukes til rulleskitrase. Traseen skal erstattes lenger sør som en del av forutsetninger for planen, jf. vedtakspunkt 1.



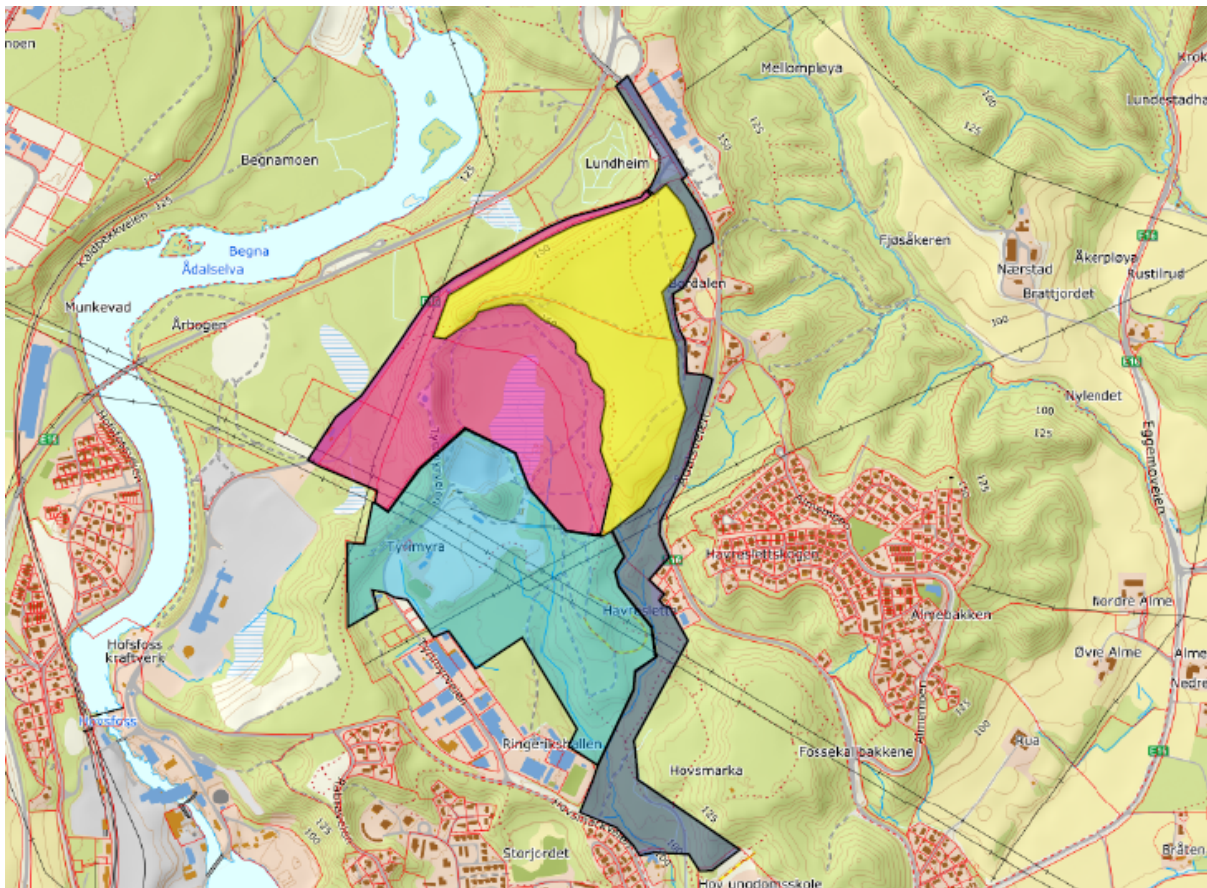
Figur 2: Oversiktsbilde over dagens bruk og bebyggelse på Tyrimyra.

Kommunedirektøren vil komme med ytterligere informasjon knyttet til foreslåtte arealformål for detaljreguleringen for Tyrimyra, samt, utredningstemaer for konsekvensutredning og planprogram, eiendomsforhold, med mer, til den politiske oppstarten av planarbeidet.

Planavgrensninger og planene sett i sammenheng

For at rekkefølgebestemmelsene skal kunne løses i egne reguleringsplaner, er det viktig at planene blir sett opp imot hverandre, og at de sammen omfatter nødvendige arealer for å muliggjøre gjennomføringen. Kommunedirektøren vil påse at reguleringsplanene behandles i tett dialog hos planavdelingen, og det er indikert fra forslagsstiller at de ønsker å benytte seg av samme konsultentselskap for utarbeidelse av planarbeidet på Tyrimyra, og de rekkefølgekravene som medfølger.

Hjemmelshaverne innenfor det området som omtales som «Børdalsmoen», er informert om planinitiativet for Tyrimyra. Hjemmelshaver har uttrykket at hen er positiv til utviklingen. I figuren under er det derfor også tegnet inn en omtrent planavgrensning for en mulig, fremtidig, reguleringsplan for Børdalsmoen, for å gi et helhetlig bilde av ønsket, fremtidig, bruk av næringsområdet på Tyrimyra/Børdalsmoen som helhet.



Figur 3: Oversiktsbilde over ønsket, fremtidig, bruk og utvikling av Tyrimyra og Børdalsmoen.

I illustrasjonen ovenfor er det vist planavgrensninger for 1) detaljregulering for Tyrimyra, 2) foreslått planavgrensning for utbedring av kryss på E16, og gang- og sykkelvei gjennom Hovsmarka, 3) foreslått planavgrensning for omlegging av løypetrase i Hovsmarka, og 4) gjenstående næringsområder på Børdalsmoen.

Planen for biodrivstoffabrikken på Tyrimyra er markert med rødt, utbedring av krysset og sykkelvei er vist med sort, omlegging av løypetraseer er vist med grønn, og Børdalsmoen er vist med gul. Kommunedirektøren legger til at planavgrensningen for de tre sistnevnte er omtrentlige, og avvik kan forekomme i en eventuell reguleringsplan. Likevel gir omrisset gir et helhetlig inntrykk av hvordan rekkefølgebestemmelsene tenkes løst, og plassering av disse. Det foreslås at gang- og sykkelveien kobles på den eksisterende løsninger ved Risesletta, med overgang i den nye kryssløsningen, og langs Børdalsmoen ned mot eksisterende sykkelveinett i Hovsmarkveien. Planavgrensningen for omlegging av løypetrase omfatter store deler av Hovsmarka, for å sikre at nok areal avsettes til å kunne gjennomføre tiltaket.

Bakgrunnen for forslag om behandling av rekkefølgekrav i egne reguleringsplaner

På bakgrunn av planforslagets størrelse og kompleksitet, foreslår kommunedirektøren at de ovennevnte rekkefølgebestemmelser tillates løst gjennom separate planprosesser. Kommunedirektøren foreslår at planarbeidene skal være vedtatt og igangsatt før rammetillatelse for Tyrimyra kan gis, i tråd med hensikten til rekkefølgebestemmelsene.

Kommunedirektøren vurderer de forhold rekkefølgebestemmelsene er ment å løse, er samfunnsnyttige i seg selv, og som med fordel kan utbedres uavhengig av fremdriften på fabrikken på Tyrimyra. Strekingen mellom Risesletta i nord og Hovsmarka i sør er et manglende ledd i kommunens sykkelveinett, og tiltaket vil ha en positiv effekt for myke trafikanter som ferdes i denne aksen.

Omlegging av løypenettet er vurdert å ha en positiv innvirkning på bruken av Hovsmarka. Dagens løypenett på Tyrimyra er i varierende tilstand, og ikke alle steder er tilgjengelig for

alle grupper i befolkningen. En omlegging av løypenettet har vært under utredning ved tidligere anledninger, og det foreligger tidligere arbeid og en mulighetsstudie som vil brukes inn i arbeidet med ny trase. Mulighetsstudien er vedlagt saksframlegget.

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

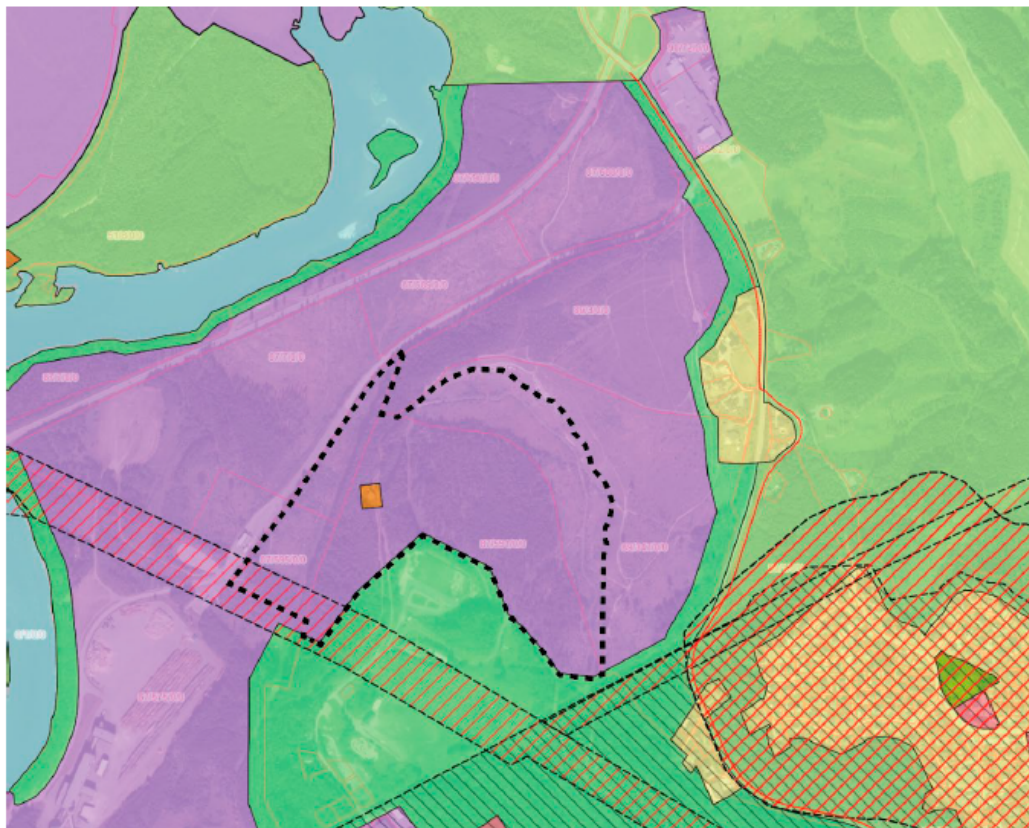
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
1. 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.
1. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planinitiativet foreslår en effektiv bruk av de næringsarealer som er avsatt gjennom kommuneplanens arealdel og tidligere områdereguleringer.
1. Boligbebyggelse	Ikke relevant.
1. Tilrettelegging for gående og syklende	Planinitiativet kobler sammen to eksisterende gang- og sykkelveier på kommunens sykkelveinett. Denne koblingen sikrer tilgang for myketrafikanter på strekningen Hovsmarka/Ringerikshallen og Risesletta.
1. 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.
1. Næringsutvikling	Planinitiativet bygger opp under næringsplanens punkt 2 «klynger og nettverk». Denne typen bedrift er vurdert å passe godt inn i bedriftssammensettingen på Treklyngen.
1. Masseforvaltning	Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.
1. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant.

1. Rekkefølgebestemmelser	<p>Områdereguleringen inneholder en rekke rekkefølgebestemmelser som utløses av planarbeidet. Rekkefølgebestemmelser knyttet til kryssløsning, gang- og sykkelvei, og omlegging av løypenett er tilstrekkelig kommentert i avsnittene ovenfor.</p> <p>Områdereguleringen inneholder videre en rekkefølgebestemmelsene om arkeologisk utgraving av automatiske fredete kulturminner. Denne prosessen er gjennomført, og bekreftelse fra fylkeskommunen som myndighet på kulturminner har bekreftet at tiltaket er gjennomført. Bekreftelsen legges ved saksframlegget.</p>
---------------------------	---

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:

Avgjørelsen om hvordan rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen skal løses anses som prinsipiell, og legges derfor fram for behandling av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapetets Strategi og plan. Dette i henhold til gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

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

Planinitiativet vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur.

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

Alternativt forslag til vedtak

1. Det tillattes ikke at rekkefølgebestemmelser fra plan 381 – områderegulering for Treklyngen løses gjennom egne reguleringsplaner. Rekkefølgebestemmelsene må løses som den del av reguleringsplanen for Tyrimyra.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren mener det er flere forhold som tilsier at rekkefølgebestemmelsene kan løses gjennom egne reguleringsplaner, fremfor at flere, kompliserte, forhold skal løses gjennom én og samme reguleringsplan. Dersom planarbeidet og/eller gjennomføringen av tiltaket for fabrikk på Tyrimyra skulle overstige foreslått fremdriftsplan, vil ikke dette nødvendigvis påvirke gjennomførbarheten av andre tiltak.

Hensikten med rekkefølgebestemmelsene er å sikre trafiksikker adkomst til næringsområdet på Follum, og sammenhengende og hensiktsmessige utformede gang- og sykkelveinettet i Ringerike. Videre har rekkefølgebestemmelsen som formål å erstatte den løypetraseen som bygges ned dersom tiltaket gjennomføres. Uavhengig av om tiltaket gjennomføres eller ikke, er det vist et behov for et oppgradert løypenett som oppfyller kravene de kravene til tilgjengelighet og utforming som stilles til publikumsrettede turstier og treningsområder.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener forslaget om å tillate at de ovennevnte rekkefølgebestemmelser løses gjennom egne reguleringsplaner ikke går utover hensikten bak rekkefølgebestemmelsene, snarere tvert imot. Gjennom å muliggjøre de beskrevne tiltakene uavhengig av etablering av industri på Tyrimyra, vil samfunnsnyttige utbedringer kunne få større forutsigbarhet, og ikke hvile på ett spesifikt tiltak.

Kommunedirektøren ser ingen utfordringer ved forslaget, og viser til at etablering av industri på Tyrimyra fortsatt vil være avhengig av at respektive reguleringsplaner vedtas og igangsettes.

Kommunedirektøren anbefaler på bakgrunn av momentene ovenfor at Formannskapetets Strategi og plan vedtar kommunedirektørens innstilling.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

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

Vedlegg:

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