



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-519,
PLANNAVN-
Børdalsmoen,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
Gnr/bnr 89/3 og
89/347
Journalpostnr.: 21/7782 - 43
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 14.02.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
11/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	03.03.2025
07/25	Formannskapetets Strategi og plan	12.03.2025

519 Detaljregulering for Børdalsmoen - politisk oppstart og høring av planprogram

Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 03.03.2025 - 11/25

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjelden reguleringsplan **155 – Hovsmarka**, vedtatt 28.11.1985, **381 – Områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, og **433 – Ullerål og Hov skoler**, vedtaksdato 31.05.2018, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Vedtatt:

1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjelden reguleringsplan **155 – Hovsmarka**, vedtatt 28.11.1985, **381 – Områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, og **433 – Ullerål og Hov skoler**, vedtaksdato 31.05.2018, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjelden reguleringsplan **155 – Hovsmarka**, vedtatt 28.11.1985, **381 – Områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, og **433 – Ullerål og Hov skoler**, vedtaksdato 31.05.2018, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Sammendrag:

Forslagsstillerne Ragnhild Alme, Hans Erik Gamkinn, og Treklyngen AS ønsker å utarbeide en detaljreguleringsplan for å etablere en næringspark på Børdalsmoen. Næringsparken skal huse en blanding av industri og forretningsbedrifter. Det ønskes å etablere en næringspark der lett industri, lager-, og logistikkvirksomheter, samt forretning med plasskrevende handel, herunder handel med biler, anleggsmaskiner, trelast, eller andre plasskrevende varegrupper. Planområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel regulert til næringsbebyggelse, men er i revidert kommuneplanens areadel foreslått til å omfatte noe areal til forretning i tillegg til næring. Det ble i Formannskapet vedtatt at planen skulle sendes på høring med nye arealformål, og kommunedirektøren har derfor lagt dette til grunn for vurderingen av mottatt planinitiativ for Børdalsmoen.

Planarbeidet varslet oppstart i november 2024. I flere av innspillene til varsel om oppstart ble det påpekt at planarbeidet og dets innhold utløste krav til konsekvensutredning (KU) etter vedlegg 1 i [KU-forskriften](#). Forslagsstiller og kommunen er enig i innholdet i disse innspillene, og planarbeidet vil derfor meldes oppstart på nytt. En reguleringsplan med krav til KU innebærer at forslagsstiller har utarbeidet et planprogram, og planarbeidet må vedtas politisk, og planprogrammet må vedtas sendt på høring.

Kommunedirektøren mener planprogrammet godt utarbeidet, og bygger på den allerede kjente kunnskapen gjennom gjennomført varsling av oppstart. Dette innebærer at det er mindre sannsynlig at planprogrammet gjennomgår vesentlige endringer på bakgrunn av høringsrunden. Planprogrammet er godt strukturert, og gir et godt, og oversiktlig bilde av hva som ønskes etablert innenfor området. Planprogrammet er også skrevet på en slik måte at også de interessenter uten planfaglig kompetanse kan forstå innholdet og fremgangsmåten planprogrammet redegjør for.

Planarbeidet skal utrede mulig trasé for gang- og sykkelvei fra etablert gang- og sykkelveinett i Hønefoss, til etablert gang- og sykkelveinett på Risesletta. I vedtatt områdeplan fra 2014 er denne skissert langs E16, men bestemmelsene åpner for at man som del av planforslaget kan vurdere en trasé gjennom Hovsmarka. I forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte har kommunedirektøren vurdert at en trasé gjennom Hovsmarka vil være en attraktiv lokasjon, og godkjent at forslagsstiller går videre med denne løsningen. Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren på utformingen av denne traseen, da spesielt knyttet til om traseen bør være asfaltert eller ikke. Kommunedirektøren ønsker at denne problemstillingen skal få særlig oppmerksomhet ved høringen av planprogrammet, og ønsker flest mulig uttalelser på dette punktet.

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

På bakgrunn av momentene ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planarbeidet for Børdalsmoen kan starte opp, og at utkast til planprogram kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens § 12-9.

Formannskapetets Strategi og plan 12.03.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2 - 07/25 Vedtak:

1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjelden reguleringsplan **155 – Hovsmarka**, vedtatt 28.11.1985, **381 – Områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, og **433 – Ullerål og Hov skoler**, vedtaksdato 31.05.2018, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.03.2025

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA - 11/25 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjelden reguleringsplan **155 – Hovsmarka**, vedtatt 28.11.1985, **381 – Områderegulering for Treklyngen**, vedtaksdato 28.08.2014, og **433 – Ullerål og Hov skoler**, vedtaksdato 31.05.2018, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Fastsetting av planprogrammet delegeres til kommunedirektøren, med mindre det kommer merknader som påvirker planarbeidets gjennomføring.

Beskrivelse av saken:

Planprogram – og dets hensikt

Planprogram, som del av reguleringsplaner med konsekvensutredning, har som hensikt å fastsette rammene for den videre utarbeidelse av planen, og beskriver derfor; tiltaket, det berørte området og sentrale miljø- og samfunnsmessige problemstillinger i forbindelse med planforslaget. Planprogrammet legger videre til rette for en åpen diskusjon om hvilke premisser som skal være førende for arbeidet. Kort oppsummert kan man si at planprogrammet er en plan for hvordan planen skal utarbeides. Videre redegjør planprogrammet for metodene som skal brukes for å innhente nødvendig kunnskap, videre alternativer, og beskrive gjennomføring av planprosessen. Planprogrammet inkluderer tidsfrister, involverte aktører, og en plan for medvirkning.

Planprogrammet som ligger vedlagt den politiske saken er et utkast til planprogram, som skal bearbeides på bakgrunn av mottatte uttalelser i høringsperioden, for så å fastsettes på bakgrunn av dette. I denne konkrete saken, der planarbeidet allerede har vært varslet oppstart, er det allerede vært en runde for innspill, og planprogrammet er derfor utarbeidet med bakgrunn i denne kunnskapen.

De viktigste temaene for planprogrammet er beskrevet i planprogrammets kapittel 6. Her vises til det hvilke vesentlige interesser som blir påvirket av planarbeidet. Temaene som listes opp er; naturmangfold, grunnforhold, trafikk, støy, friluftsliv, økosystemtjenester, kulturminner, landskap, og ABC-prinsippet knyttet til lokalisering av industri og handel.

Planprogrammets kapittel 9 redegjør for hvilke temaer som skal inngå i konsekvensutredningen, og hvilke temaer som det er tilstrekkelig med fagrapport, og/eller omtale i planforslaget ellers.

Beliggenhet

Planområdet ligger nord for Hønefoss, og omfatter det nordligste området av Hovsmarka. Adkomst til planområdet er ved næringsbebyggelsen på Risesletta, retning Treklyngen.



Figur 1: Planområdet beliggenhet sett mot i forhold til Hønefoss by. Figur hentet fra planprogrammets side 7.

Dagens situasjon

Området er i dag ubebygget, og er i all hovedsak benyttet som bynært friluftsområde. I [friluftskarleggingen](#) for Ringerike kommune er Hovsmarka registrert som et A-området, det beste resultatet, og scorer særlig høyt på tilgjengelighet, brukerfrekvens, og tilrettelegging. Denne delen av Hovsmarka ble regulert til næring ved områdereguleringen for Treklyngen i 2014, og har siden vært videreført til utbyggingsformål i videre revideringen av kommuneplanens arealdel.



Figur 2: Oversiktsbilde av planområdet på Børdalsmoen. Figur hentet fra planprogrammets side 26.

Eiendomsforhold

Eiendommene som reguleres i forbindelse med planforslaget er eid av forslagsstiller selv, og Ringerike kommune gjennom arealer i Hovsmarka. På kommunens arealer vil det ikke reguleres til utbygging, kun gang- og sykkelvei med nødvendige sideareal og infrastruktur. Planavgrensningen omfatter ikke regulering av annen manns eiendom.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I figuren nedenfor redegjør kommunedirektøren for sin vurdering av planinitiativet opp mot føringene i arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
Kompakt by- og stedsutvikling	<p>Det er fordelaktig at lett industri og plasskrevende handel kan plasseres så nær et bysentrum som mulig, noe som muliggjør det å nå også denne typen formål med redusert behov for transport, og også muligheten for å nå målene med gange eller sykkel. Utfordringene med å regulere og bygge på bynære arealer er at disse arealene er mye brukt, og det er flere motstridende interesser for sentrale arealer.</p> <p>Formålet med strategien er å unngå press for å bygge ut naturområdet og/eller dyrka mark. Området på Børdalsmoen har siden 2014 vært regulert til næring, men har i all tid vært brukt som et nærturterreng for befolkningen i Hønefoss. Planinitiativet følger delvis opp føringen.</p>
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger innen den ytre sentrumssonen for Hønefoss, og området fremstår som bynært og tilgjengelig uavhengig av regulering og bebyggelse.
Boligbebyggelse	Det legges ikke opp til boligbebyggelse innenfor planområdet.
Tilrettelegging for gående og syklende	Planinitiativet følger opp denne føringen ved at det skal etableres en gang- og sykkelvei som knytter sammen

	<p>eksisterende gang- og sykkelveinett i Hønefoss med eksisterende gang- og sykkelveinett på Risesletta.</p> <p>Forslagsstiller vil utrede og foreslå en trasé gjennom Hovsmarka. Kommunedirektøren har i oppstartsmøtet stilt noen krav som må overholdes i forbindelse med planleggingen.</p> <p>Forslagsstiller ønsker å etablere traseen som en gruset trasé. Kommunedirektøren mener at arealer som inngår i hovedveinettet for gang og sykkel må være asfalterte, for å ivareta mobiliteten. Kommunedirektøren ønsker at denne tematikken skal komme klart frem ved varsling, og ber om innspill fra brukere, interesseorganisasjoner, og offentlige myndigheter knyttet til denne tematikken.</p>
Jordvern	Området er registrert som dyrkbar mark. De fleste moer rundt omkring i Ringerike er dyrkbare, og Børdalsmoen er intet unntak. Planinitiativet medfører ikke nedbygging av dyrka mark.
Næringsutvikling	Planinitiativet bidrar til, og muliggjør etablering av ny og eksisterende handel og industri. I flere områder i Hønefoss der det ønskes transformasjon, som blant annet på Eikli, er det flere aktører innenfor det aktuelle handelssegmentet for plasskrevende handel, som fortsatt ønsker å ivareta sin tilstedeværelse i nærheten til Hønefoss. En næringspark på Børdalsmoen gir bedriftene denne muligheten.
Masseforvaltning	Planarbeidet skal redegjøre for massehåndtering og etterstrebe massebalanse om mulig.
Fritidsbebyggelse	Det legges ikke opp til fritidsbebyggelse innenfor planområdet.
Rekkefølgebestemmelser	Det vil være aktuelt å knytte flere rekkefølgebestemmelser til planarbeidet. Fra områdereguleringen er det pålagt rekkefølgebestemmelse om etablering av kryss på E16 x Årbogveien, og etablering av gang- og sykkelvei gjennom Hovsmarka. Videre kan det være aktuelt å knytte rekkefølgebestemmelser til tilrettelegging for friluftsliv, aktiv bruk av tak, i tillegg til standard rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av offentlig infrastruktur som vann, avløp, med mer.

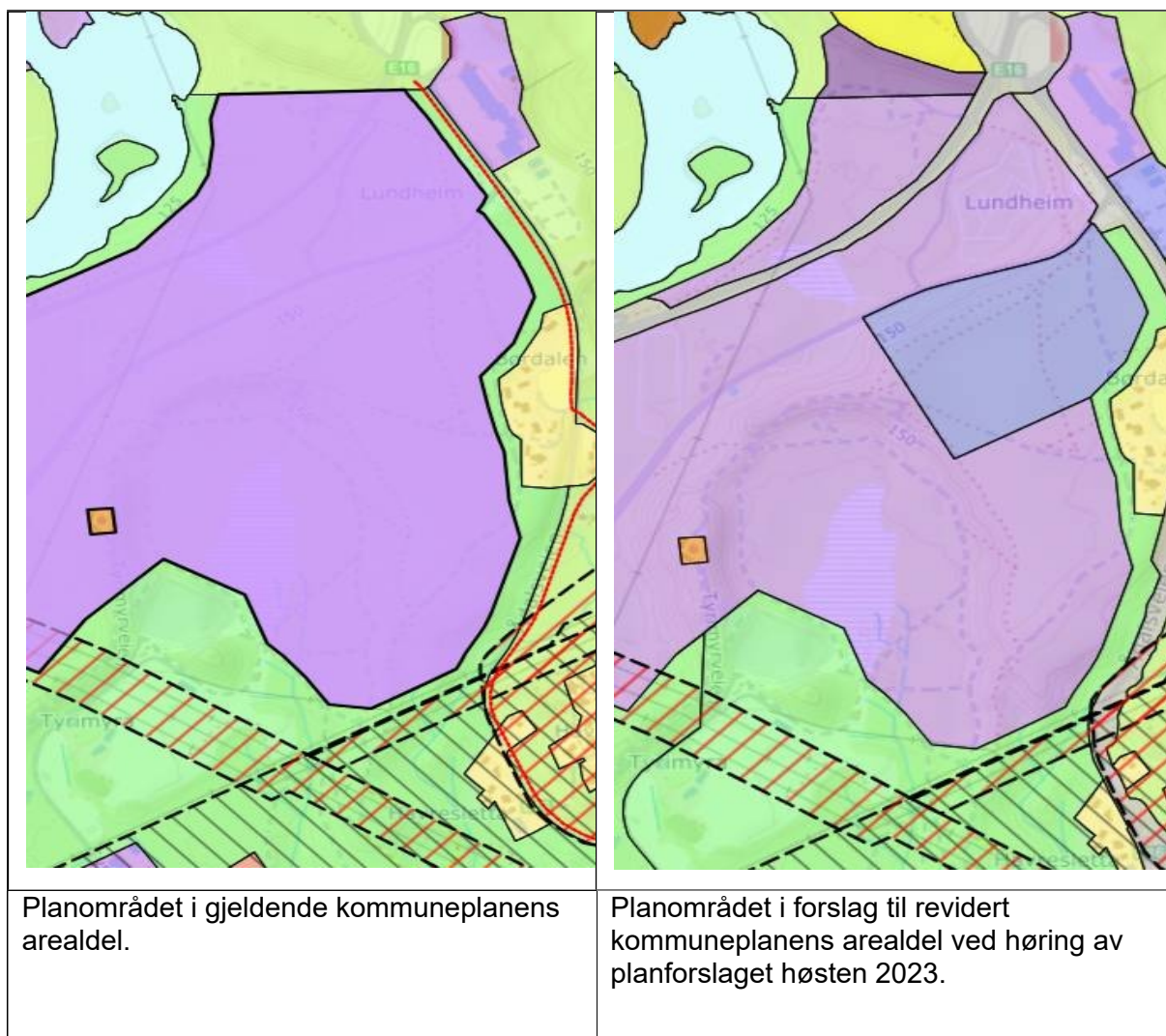
Kommuneplanens arealdel

Planinitiativet er delvis i tråd med overordnet plan for området. I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt til næring. Forslagsstiller har, i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel, spilt inn endring av noe av næringsarealet til forretning. I høringsforslaget til revidert arealdel er den nordlige delen av arealet foreslått endret fra næringsbebyggelse til forretning, mens resten av arealet er foreslått videreført til næringsbebyggelse. Kommuneplanens arealdel konkretiserer ikke den nordlige delen av

området til forretning, og fordelingen av andel næring og andel forretning, og plasseringen av disse, vil gjøres i reguleringsplanen.

Ny kommuneplanens arealdel er ikke politisk vedtatt, men kommunedirektøren har i oppstarten av planarbeidet tatt utgangspunkt i de arealformålene politikerne har foreslått i planarbeidet som ble sendt på høring våren 2023. I den tid ny arealdel ikke er vedtatt, må planarbeidet ta utgangspunkt i denne situasjonen, og være bevisst på flere mulige utfall på tillatt arealbruk.

I figuren nedenfor har kommunedirektøren fremstilt planområdet slik det er regulert i gjeldende arealdel, og i det planforslaget som ble sendt på høring.



Statens vegvesen varslet ved høring og offentlig ettersyn av revidert kommuneplanens arealdel innsigelse til arealformålendringen fra næring til næring og forretning for det aktuelle området. Bakgrunnen for innsigelsen er manglende konsekvensutredning for tiltaket. Vegvesenet har opprettholdt sin innsigelse til planforslaget i foreløpig siste oversendelse, datert 03.02.2025. Kommunedirektøren mener konsekvensene for vegnettet som følge av tiltaket bør utredes på reguleringsplannivå, og ikke tilhører plannivået for kommuneplanens arealdel.

Juridiske forhold:

Krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram

Planarbeidet utløser krav om KU etter vedlegg 1, punkt 24, i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Videre er det krav om planprogram etter plan- og bygningsloven § 4.1 og KU-forskriften § 6.

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

Økonomiske forhold:

Forslagsstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr, jf. gjeldende betalingsreglement.

Planen kan utløse økonomiske belastninger for Ringerike kommune, i form av vedlikehold av offentlig infrastruktur som etableres som en del av planarbeidet. Det er per tidspunkt ikke avklart hvem som vil ha ansvar for vedlikehold og drift av den skisserte traseen gjennom Hovsmarka som knytter gang- og sykkelveinettet i Hønefoss med gang- og sykkelveinettet på Risesletta.

Behov for informasjon og høringer

Det ble gjennomført et åpent informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Møtet ble gjennomført 27. november, med frist for innspill 15. desember. Det var godt med oppmøte og aktivitet på informasjonsmøtet, og det kom til sammen inn 22 innspill til planarbeidet, hvor av majoriteten av innspillene kom fra privatpersoner.

Kommunedirektøren har ikke pålagt forslagsstiller å gjennomføre nytt informasjonsmøte i forbindelse med høringen. Det vil i varslingsbrevet vises, og lenkes, til kommunens hjemmesider, der presentasjonen fra informasjonsmøtet og en oppsummering av tematikken som ble drøftet, samt spørsmål og svar, fra informasjonsmøtet vil være tilgjengelig. I tillegg til den ordinære varslingsprosedyren med varslings i Ringerikes Blad og til geografiske naboer, interesseorganisasjoner, og offentlige myndigheter, vil de som har kommet med innspill til varsel om oppstart motta brev om at det er nå gjennomført politisk oppstart av planen, og at planprogrammet er sendt på høring.

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.

Det at det allerede er gjennomført en oppstart av planarbeid, har medført at planprogrammet kan gi litt flere og litt mer konkrete vurderinger av løsninger enn det man ofte ser i et planprogram. Dette innebærer at det er mindre sannsynlig at planprogrammet gjennomgår vesentlige endringer på bakgrunn av høringsrunden.

Kommunedirektøren anser at det er tilstrekkelig å vise til de dokumenter og referater fra tidligere gjennomført informasjonsmøte. Kommunedirektøren vurderer at de som møtte til informasjonsmøte ikke ville vært annerledes avhengig av om reguleringsplanen har krav til KU eller ikke, og vurderer derfor at et nytt informasjonsmøte ikke er nødvendig å pålegge forslagsstiller.

Kommunedirektøren mener forslagsstiller i sitt planforslag legger opp til en for ambisiøs fremdriftsplan, og har ved flere anledninger gitt tilbakemeldinger på dette.

Kommunedirektøren forsikrer om at han vil gjøre sitt ytterste for at fremdriftsplanen kan holdes, men poengterer at reguleringsplanarbeidet med sannsynlighet vil ta lenger tid enn det som er skissert i fremdriftsplanen i planprogrammets kapittel 11.

Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers forslag til hvilke temaer som skal konsekvensutredes, og hvilken tematikk der fagrapport og/eller omtale i planbeskrivelsen ellers er tilstrekkelig for å ivareta utredningsplikten. Eventuelle motstridende syn på dette vil være relevant tematikk før høringsperioden.

Utredningstemaer og metoder beskrevet i planprogrammet legger et godt grunnlag for å kunne oppfylle de miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven

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 anbefaler derfor kommunedirektøren at planarbeidet for Børdalsmoen kan starte opp, og at utkast til planprogram kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens § 12-9.

Rune Hallingstad
kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær

Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan

Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas

Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

Planprogram - 519 Detaljregulering Børdalsmoen_12.02.2025.pdf

Godkjent oppstartsmøterefertat - Detaljregulering for Børdalsmoen.pdf

Planinitiativ_Børdalsmoen næringspark 30.08.2024.pdf

Kart pågående planprosesser.pdf

Alle innspill til varsel om oppstart, samlet..pdf