



Arkiv: PLANID-479,
PLANNAVN-
Karibrenna,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
300/1
Journalpostnr.: 21/295-24
Saksbehandler: Halvard Fiskevold
Dato: 16.03.2022

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--|------------|
| 32/22 | Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning | 04.04.2022 |
| 16/22 | Formannskapetets Strategi og plan | 26.04.2022 |

479 Detaljregulering for Karibrenna - 1.gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 04.04.2022 - 32/22

1. Forslaget til detaljregulering for 479 Karibrenna sendes på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og §§ 12-10, skal vei og parkering, markert som f_SKV4 og f_SPA5 fjernes fra plankartet/forslaget. Det delegeres til rådmannen å gjøre denne endringen før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling:

1. Forslaget til detaljregulering for 479 Karibrenna sendes på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og §§ 12-10, skal vei og parkering, markert som f_SKV4 og f_SPA5 fjernes fra plankartet/forslaget. Det delegeres til rådmannen å gjøre denne endringen før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Parter:

Forslagsstiller: Thorvald Lie
Fagkyndig: Berntsen plan og oppmåling AS

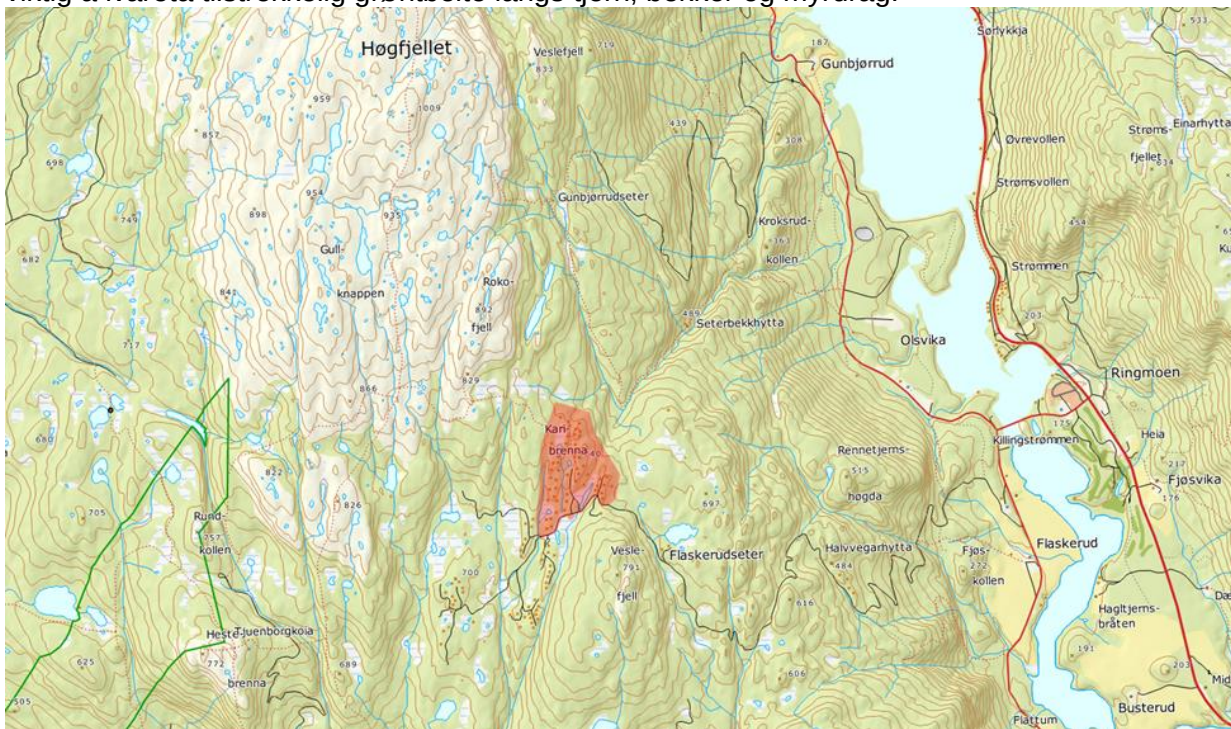
Sammendrag:

Planområdet ligger i eksisterende hytteområdet, Karibrenna og Langtjernhøgda i sørlige del av Ådalsfjella, området er på ca. 420 dekar. Hytteområdet ble etablert på slutten av 1960-tallet, og planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldene kommunedelplan for

Ådalsfjella 2011-2023.

Ny reguleringsplan vil stadfeste eksisterende arealbruk, og området får tidsmessige planbestemmelser, som er tilpasset gjeldene kommunedelplan og er i samsvar med planbestemmelser for tilstøtende områder. Med planen legges det til rette for å etablere teknisk infrastruktur i det eksisterende hytteområde.

På grunn av hensynet til biologisk mangfold og landskapsøkologi i kantsonen til Langtjern, mener rådmannen at vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) skal tas ut av planen før den legges ut til offentlig ettersyn. Veien og parkeringen ligger i kantsonen av myrdraget langs Langtjern, å fjerne veien vil også legge til rette for allmenn bruk og friluftsliv langs vannet. Det legges også vekt på innspillet fra Statsforvalteren ved varsel av oppstart om at det er viktig å ivareta tilstrekkelig grøntbelte langs tjern, bekker og myrdrag.



Figur 1: oversiktsbilde

Formannskapetets Strategi og plan 26.04.2022:

Behandling:

Nytt forslag pkt. 2 og 3, foreslått av Håkon Kvissel Ohren, Arbeiderpartiet

2. Alternativt forslag til vedtak i saken legges også ut på høring som alternativer i planen.

3. Vei og parkering, markert som f_SKV4 og f_SPA5 tas stilling til etter høring ved 2. gangsbehandling.

12 representanter tilstede ved votering - da Repr. Magnus Bratli Holte (Sp) var erklært inhabil til behandling av saken, da han har utarbeidet reguleringsplanen i saken, gjennom sitt firma, Berntsen plan og oppmåling AS. Bratli Holte ble enstemmig kjent inhabil i behandlingen av saken ihht. Kommuneloven § 11-10 jf. forvaltningslovens §6.2.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Punktvis avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Ohrens (Ap) forslag til nytt pkt. 2 og 3 ble vedtatt mot 1 stemme (MDG).

FS2- 16/22 Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 479 Karibrenna sendes på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Alternativt forslag til vedtak i saken legges også ut på høring som alternativer i planen.
3. Vei og parkering, markert som f_SKV4 og f_SPA5 tas stilling til etter høring ved 2. gangsbehandling.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.04.2022:**Behandling:**

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

Braatens (Sp) forslag følger saken:

"Før 2. gangs behandling fjernes symboler for punktfeste i plankartet.

HMA- 32/22 Vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 479 Karibrenna sendes på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Før planen legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og §§ 12-10, skal vei og parkering, markert som f_SKV4 og f_SPA5 fjernes fra plankartet/forslaget. Det delegeres til rådmannen å gjøre denne endringen før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Hensikten med planarbeidet er å stadfeste eksisterende arealbruk i området og gi området tidsmessige planbestemmelser, tilpasset gjeldende kommunedelplan for Ådalsfjella (2011-2023), og samsvar med planbestemmelser for tilstøtende områder.

Planen vil gi mulighet for veiadkomst til eksisterende fritidsboliger, og anviser plassering og framføring av teknisk infrastruktur. Planforslaget innebærer ingen endring i antallet hyttetomter totalt sett. Det gjøres likevel et bytte på plasseringen av to hyttetomter ved at to ubebygde hyttetomter frigjøres til LNFR, og at det i stedet reguleres inn to nye hyttetomter med mer hensiktsmessig plassering.

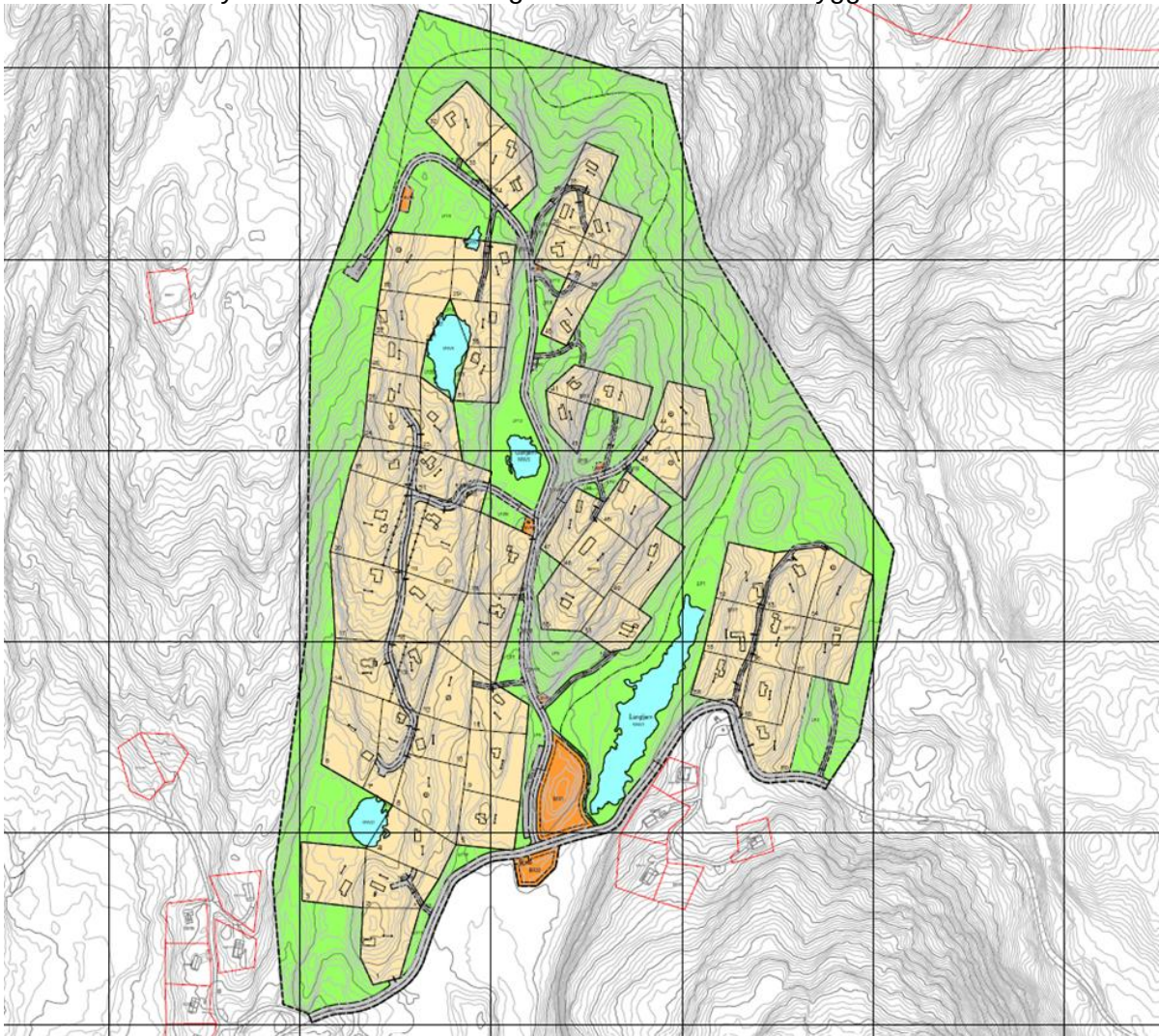
Det skal avsettes arealer for serviceanlegg/annen særskilt bebyggelse og anlegg i tilknytning til felles parkering.

Planlegging av veianlegg tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad, både av miljømessige hensyn og for å ivareta området karakter og egenart.

Arealer for energianlegg, parkering og avfallshåndtering innarbeides i planen.

Bestemmelser om utbyggingsvolum, estetikk og byggehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse og bestemmelser i gjeldende kommunedelplan for Ådalsfjella.

Planen skal hensyn ta friluftslivet omkring eksisterende fritidsbebyggelse.



Figur 2: Plankart

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Forslaget har vært sendt på oppstartshøring i perioden 19.04.2016 – 23.05.2016, og ble ikke fullført. Nytt varsel om oppstart ble kunngjort 07.05.2021.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet ligger i eksisterende hytteområde på Vikerfjell, området er på ca. 420 dekar og er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Ådalsfjella. Innenfor planområdet er det 60 hyttetomter hvor syv tomter ikke er bebygde.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Berntsen plan og oppmåling AS den 16.02.2022.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Terrengsnitt
- Profiler
- Kulturminneregistrering

- Vurdering av innspill
- Hydrogeologiske vurderinger

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Thorvald Lie er forslagstiller. Berntsen plan og oppmåling AS er plankonsulent.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er ikke regulert tidligere, og det foreligger derfor ingen gjeldende detaljregulering for området.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 300/1,21-31,33-53,55,57,59-65,67-71,73,74,76,77,79-81,83,89, 98 og 119, samt festetomtene, 300/1/11 og 18.

Uttalelser til planoppstart

Berntsen plan og oppmåling AS varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev og kunngjorde det i Ringerikes Blad 07.05.2021, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 5 uttalelser etter kunngjøring av oppstart, hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlagt dokument.

Varsel om innsigelse

Det har ikke kommet varsel om innsigelse ved planoppstart.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel (2021-2030)

Planforslaget utformes i tråd med Kommuneplanens samfunnsdel, jf. punkt 8 i arealstrategien.

- Prioritere foretting og videreutvikling i Vikerefjell og andre etablerte områder for fritidsbebyggelse, før det åpnes for utbygging i nye områder. Majoriteten av ny fritidsbebyggelse skal lokaliseres innenfor kommunedelplanen.
- Sikre at utvikling av fritidsbebyggelse ivaretar hensyn til friluftsområder, landskap, natur og klima.
- Legge til rette for økt bruk av fritidsboliger.
- Stille kvalitetskrav både til områder og enkeltbygg, og sikre at dette følges opp videre i reguleringsplaner og byggefase.

Kommunedelplan for Ådalsfjella 2011-2023, vedtatt 30.06.2011

I kommunedelplanen for Ådalsfjella er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse. Dette er i samsvar med dagens arealbruk. Planavgrensningen er tilpasset situasjonen i området, og ivaretar intensjonen i gjeldene kommunedelplan.

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. I tråd med gjeldende delegeringsreglement legges saken fram til politisk behandling av HMA (hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning) og Formannskapetets Strategi og plan.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal

føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

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

Alternative løsninger

Alternativ vedtak:

1. Forslaget til detaljregulering for 479 Karibrenna sendes på høring og offentlig ettersyn slik den foreligger fra forslagsstiller, dette etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Begrunnelse for alternativt vedtak: Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge at det skal anlegges vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) siden dette er atkomst til to tomter i hytteområdet.

Rådmannens vurdering:

Byggeplanene

Planområdet ligger i et etablert hytteområde med totalt 60 hyttetomter, hvor 7 tomter er ubebygd. Området ble ellers bygget ut på 1970-1980 tallet. Da hytteområdet ble bygget ut var det ikke lagt opp til vei til tomtene. Det er ønskelig å heve standarden på hyttefeltet ved å tilrettelegge for vei og framføre teknisk infrastruktur til hyttetomtene.

Innkomne uttalelser

Det har kommet inn fem uttalelser til oppstart, vurderinger av mottatte uttalelser ligger vedlagt. Merknader som har kommet inn er fra næringsteamet i Ringerike kommune og fra offentlige myndigheter.

Statsforvalteren og Viken Fylkeskommunen er opptatt av å unngå nedbygging av myr, og at man skal ta hensyn til den påvirkningen ny vei vil påføre landskapsvirkningene i hytteområdet. Statsforvalteren har også bemerket at det er viktig å ivareta tilstrekkelig grøntbelte langs tjern, bekker og myrdrag. På bakgrunn av innspillene fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen, og for å imøtegå disse, vurderer rådmannen at vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) må tas ut av plankartet/forslaget når planen legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen mener også at vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) blir liggende for tett på langs randsonen langs Langtjern, som er et viktig område for biologisk mangfold og landskapsøkologi, å ta ut veien vil også legge til rette for allmenn bruk og friluftsliv langs vannet

Vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) betjener to tomter i hytteområdet og rådmannen mener at konsekvensene ved anleggelsen av veien ikke er forholdsmessig sett imot bruksnytt. Veien (f_SKV2) går også over myr, og berører områder langs tjern og bekker, rådmannen mener likevel at anleggning av f_SKV2 har større betydning for hyttefeltet totalt sett siden dette er en hovedvei i hyttefeltet som betjener langt på vei de fleste tomtene i hyttefeltet.

Infrastruktur

Aktuelle tema er: Vann og avløp, privat veg, parkering og adkomst.

Det er avsatt areal for felles borebrønn/vannforsyning. Disse arealene er fastsatt etter anbefalinger fra hydrogeologisk vurdering, se vedlagt vurdering. Det legges opp til private

løsninger for vann og avløp.

Naturmangfold og grøntstruktur

Det er registrert fire funn i Artsbanken, hvor alle er livskraftig, dette er artene bjørkebevre, vårtåre, toppand og granmeis. I nærheten av planområdet er det registrert to sopparter med status nær truet, dette er artene rynkeskinn og blåtussehatt.

Det ble utført en kulturminneregistrering av Buskerud Fylkeskommune i 2007 uten at det ble gjort funn av automatiske fredede kulturminner.

Planområdet ligger på 680-740 moh. Vegetasjon strekker seg over markerte åsrygger med myrpartier og skogsklede arealer, det er også flere tjern i området. Tjern er viktige områder for biologisk mangfold og landskapsøkologi, i tillegg til at disse områdene er attraktive for allmenn bruk og friluftsliv langs vannet.

Ved å etablere veier i dette området må man være påpasselig med planleggingen, det er viktig at terrenginngrepene utføres på en slik måte at skadevirkningene blir minst mulig. For å begrense påvirkningene må veier legges lavt i terrenget og tilpasses topografien for å begrense skjæringer og større fyllinger, samt å redusere nær- og fjernvirkninger.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Reguleringsplanen er i samsvar med Kommunedelplanen for Ådalsfjella, og det er ikke krav til konsekvensutredning.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, og at dette gjelder også i tilfelle at det vedtas å legge planen fram til offentlig ettersyn slik den foreligger fra forslagsstiller med adkomstvei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5).

Dersom konsekvensene skulle vise seg å være alvorlige, må det vurderes ny 1. gangsbehandling og nytt offentlig ettersyn.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av hytteområdet på Karibrenna som ved å etablere veier og tilrettelegge for vann/avløp til eksisterende tomter vil kunne gi økt bruk av eksisterende område for fritidsbebyggelse. Planen kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av å tiltrekke seg hytteturisme.

Planforslaget er godt gjennomarbeidet. Det er positivt at veitraséer blir lagt lavt i terrenget og at man tilpasser topografien for å begrense skjæringer og større fyllinger.

Rådmannen anbefaler at planen justeres i form av at vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) tas ut til offentlig ettersyn. Det delegeres til rådmannen å gjøre denne endringen før planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Ved alternativt vedtak om å la vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5) bli liggende i plankartet/forslaget til offentlig ettersyn, vil rådmannen avvente innspill ved offentlig ettersyn, før det gjøres endelige anbefalinger angående vei (f_SKV4) og parkering (f_SPA5).

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

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche
Konstituert avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Halvard Fiskevold

Vedlegg:

Planbeskrivelse Karibrenna 220216
Planbestemmelser Karibrenna 220216
479-Plankart-1 Gangs behandling
ROS-analyse
Kunngjøringsannonse
Profiler f SKV11
Tilleggsprofiler f SVG4
Grensejustering - kart
Oppstartsbrief
Hydrogeologiske vurderinger Karibrenna
Kulturminneregistrering - kopi
Terrengsnitt AA
Terrengsnitt BB
Profiler f SKV2
Profiler f SKV6
Vurdering av innspill