



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 18/313-30

Arkiv: PLN 444

444 Detaljregulering Vestsiden fjellanlegg - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Vestsiden fjellanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 305 Vestsiden pukkverk, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 444 Vestsiden fjellanlegg.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eksisterende fjellanlegg til nærings- og lagerformål. Fjellanlegget skal ikke benyttes til kontorer eller handelsvirksomhet, og det er i reguleringsbestemmelsene satt begrensninger for virksomhet som genererer mye trafikk. Planforslaget tillater ikke at fjellanlegget utvides i areal utover eksisterende anlegg som er på 3000 m². Planforslaget åpner opp for at det kan etableres datalager i fjellanlegget.

Fjellanlegget ble etablert mellom 1973 og 1982 og består av to underjordiske tunneler. Anlegg har tidligere vært brukt av Sivilforsvaret og NVE. Anlegget har stått tomt siden det ble kjøpt av tiltakshaver i 2012.

Planforslaget slik det foreligger vil ikke være til hinder for utnyttelse av sand-, grus- og pukk forekomstene i området.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Planarbeidet startet opp fordi forslagstiller Vault AS ønsker å tilrettelegge for lager/industri i eksisterende fjellanlegg. Planområdet ligger i et industriområde, hvor nærliggende arealer er avsatt til både råstoffutvinning og næringsformål i gjeldende kommuneplan.

Planområdet er delt inn i to vertikale nivå. Vertikalt nivå 1 omfatter fjellanlegget under bakkenivå. Vertikalt nivå 2 omfatter området over fjellanlegget og parkeringsplass/vei. Se plankart vedlegg 2 og 3.



Bilde 1: Planområdet er vist med rosa omriss. Planområdet er ca. 5 km nordvest for Hønefoss, på Kilemoen.

Beskrivelse av saken

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller	Vault AS/ Gaute Solheim	
Fagkyndig	Feste Nordøst AS/Petter Hermansen og Helge Bakke	
Eieropplysninger	Asle Oppen <i>Landbrukseiendom – skogbruk</i>	Gnr. 52, bnr. 4
	Vault AS <i>Atkomstvei, parkeringsplass og tunnelåpning for fjellhallen</i>	Gnr. 52, bnr. 8
	Asle Oppen <i>Tekniske anlegg for fjellhallen</i>	Gnr. 52, bnr. 10, 11 og 12.
	Buskerud fylkeskommune/Statens vegvesen <i>fv. 2872 (tidligere fv. 172) – Vestre Ådal</i>	Gnr. 2172, bnr. 1.
Arealstørrelse	130,4 daa	

Arealformål	Kombinert formål – industri/lager (vertikalnivå 1)	59,5 daa
	Kombinert formål – industri/lager/energianlegg (vertikalnivå 2)	4,4 daa
	Veg – privat	0,5 daa
	Veg – offentlig	1,6 daa
	Annen veigrunn	1,2 daa
	Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm	14,3 daa
	LNF – skogbruk	48,9 daa
Parkering	Bil – 0,2 parkeringsplasser pr. 100 m ² bruksareal (BRA)	
Arbeidsplasser	Planlegges for 4 arbeidsplasser	
Plantype	Detaljregulering	
Planforslag	Planforslaget som foreligger til behandling er merket 1. gangsbehandling, og består av: <ul style="list-style-type: none"> – Plankart målestokk 1:2000 – Reguleringsbestemmelser – Planbeskrivelse 	



Bilde 2: Viser tunnelåpningen. Det er kun en inngang som leder inn til begge tunellene.

Gjeldene reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 308 Vestsiden Pukkverk, vedtatt 15.12.2005. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til spesialområde – sivilforsvarsanlegg og landbruksområde. Gjeldende reguleringsplan omfatter ikke delen av sivilforsvarsanlegget som ligger inne fjellet, dvs. under bakkenivå (vertikalnivå 1).

Overordnede planer

Samfunnsdelen

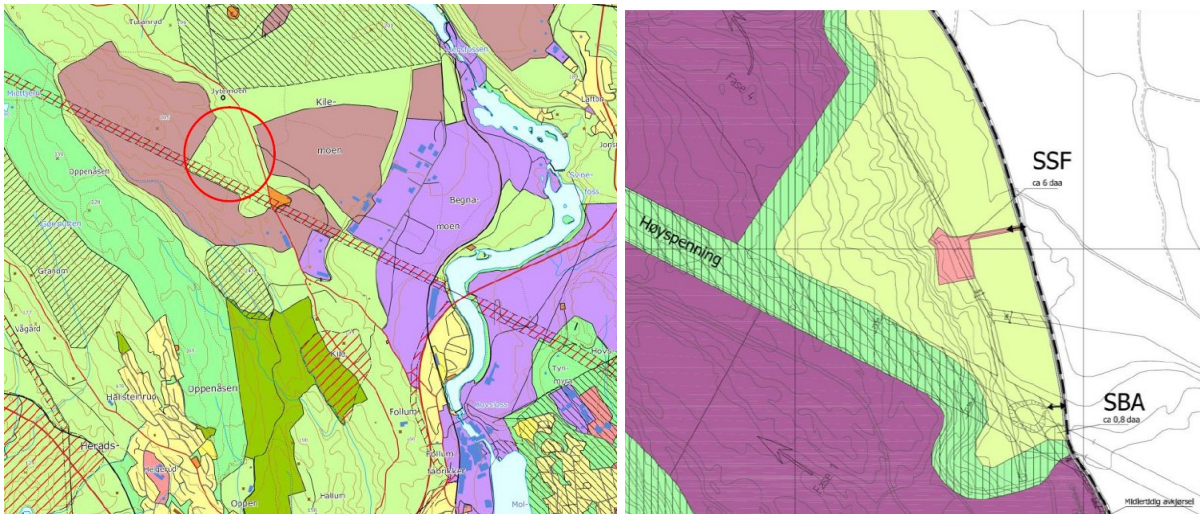
Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030 har som visjon at Ringerike skal være det mest spennende vekstområdet på Østlandet. Vi skal tilrettelegge for befolkningsvekst, og nye arbeidsplasser. Planforslaget bygger opp under ett av hovedmålene i samfunnsdelen som er å styrke næringsgrunnlaget i kommunen. Det vises til følgende mål «økt verdiskaping og produktivitet i Ringerike og et robust næringsliv med god bredde».

Arealdel

I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er planområdet avsatt til arealformålet LNF (landbruks, natur- og friluftsområde). Dette formålet er i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 2005 (Vestsiden Pukkverk), med unntak av et mindre område regulert til spesialområde - sivilforsvarsanlegg.

Planforslaget avviker fra gjeldene reguleringsplan ved at delen av fjellanlegget som ligger under bakken nå blir regulert, og at delen som har vært regulert til sivilforsvarsanlegg på bakkenivå (vertikalnivå 2) endres til byggeområder for industri/lager.

Arealet over fjellanlegget blir opprettholdt som LNF-område, i samsvar med gjeldende reguleringsplan.



Figur 3: Kartutsnittet til venstre er fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 31.01.19, planområdet er vist med en rød sirkel. Kartutsnittet til høyre fra gjeldene reguleringsplan for Vestsiden pukkverk, vedtatt 15.12.05.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken da forslaget for det meste er i tråd med kommuneplan. Forslaget har vært sendt på oppstartshøring i perioden 23.04.18 – 20.05.18.

Uttalelser til planoppstart

Oppstart av planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 annonsert i Ringerikes Blad 23.04.18 og på kommunens nettside. Varsel om oppstart ble sendt ut til offentlige instanser, grunneiere og andre berørte i brev 19.04.18. Det kom inn totalt seks uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 6.

Varsel om innsigelse

Statens vegvesen varslet innsigelse i brev sendt 28.05.18. Her vises det til innsigelse i forbindelse med områderegulering for Follummoen hvor det er krav om planskilt kryss mellom fv. 2872 (tidligere fv. 172) og E16. Dette begrunnes med at planforslaget vil generere trafikk i et allerede belastet og trafikkfarlig kryss. Det har vært dialog med vegvesenet underveis planarbeidelsen. Planforslag med trafikkanalyse ble oversendt til vegvesenet 05.10.18. I brev datert 28.11.18 opprettholder vegvesenet varselet om at det kan bli aktuelt med innsigelse. Se vedlegg 11 og 13 for full uttalelse.

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. Saken er til dels i strid med kommuneplanen og legges fram for strategi og plan med innstilling fra HMA, jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Planforslaget legger kun opp til en formålsendring av eksisterende fjellanlegg, og arealbruken på terrengoverflaten blir ikke endret, med unntak av et mindre område foran inngangen til anlegget. Det er foretatt en sjekk av hvilke naturverdier som finnes i influensområdet til planområdet. Det er ikke registrert spesielt sårbare eller verneverdige naturverdier innenfor planområdet eller planområdets influensområde, jfr. søk i naturbase og artskart. Det konkluderes med at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at planforslaget ikke vil føre til miljøforringelse.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Mineralressurser – Vestsiden pukkverk og Kilemoen sanduttak

Både den nasjonalt viktige grusressursen på Kilemoen og den regionalt viktige pukkressursen på Vestsiden er sikret for råstoffutvinning, så langt det lar seg gjøre i forhold til andre samfunnshensyn, gjennom eksisterende reguleringsplaner: Vestsiden pukkverk (15.12.05) og Kilemoen sanduttak (06.04.17). I disse planprosessene er de mineralske ressursene beskrevet og vurdert.

Eksisterende reguleringsplan åpner opp for masseuttak så nært fjellanlegget det er mulig å gå uten å innløse fjellanlegget. Terrenget over anlegget er regulert til LNF-formål. Eksisterende reguleringsplan sikrer dermed uttak av pukkressursen så langt det lar seg gjøre.

Ettersom planforslaget ikke medfører andre virkninger for sand-, grus og pukkforekomstene i området enn hva som allerede følger av vedtatt reguleringsplan, er det vurdert at det ikke er nødvendig å beskrive ressursene på nytt.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener planforslaget legger opp til riktig bruk av fjellanlegget, som er plassert i et område benyttet til industri og råstoffutvinning. Rådmannen er positiv til å tillate et kombinert arealformål (industri/næring) for fjellanlegget. Dette for å skape en fremtidsrettet plan som kan tilpasse bruken av fjellanlegget til ulike aktører. Planforslaget åpner opp for at det kan etableres datalager i fjellanlegget, men er ikke låst til dette formålet ettersom det på nåværende tidspunkt ikke foreligger en aktør. Planforslaget setter begrensninger for trafikk, hva som er lov å oppføre av bygg/installasjoner i tilknytning til fjellanlegget, arealbegrensing og grenser for tillatt støynivåer.

Innkommende uttalelser

Omfanget av merknader er beskjedent, men det har blitt spilt inn viktige momenter i forhold til infrastruktur, friluftsområder og råstoffressurser, som omtales videre i vedlegg 6.

Forholdet til overordna planer

Rådmannen mener at planforslaget langt på vei er i tråd med kommunens overordna planer. Dagens LNF- formål vil bli videreført og det vil bli en regulering av eksisterende fjellanlegg som per i dag er uregulert. Det vises også til samfunnsdelen som har en visjon om at Ringerike skal rigges for befolkningsvekst og arbeidsplassvekst, ved å blant annet utvikle nye framtidsrettede arbeidsplasser. En mulig etablering av datalager innebærer å legge til rette for langsiktig vekst innenfor nytt næringsliv og industri, hvilket er i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel.

Utredningsplikt

Rådmannen mener at utredningsplikten er oppfylt, og at planbeskrivelsen i nødvendig grad gjør rede for planforslagets virkninger for samfunn og miljø, jf. generelt krav i plan- og bygningslovens § 4-2. For planbeskrivelse med tilhørende ROS- analyse se vedlegg 5.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse) etter gjeldene rundskriv fra Direktoratet for samfunnssikkerhet- og beredskap. Det har blitt identifisert 9 aktuelle hendelser som har ulik risiko etter å blitt vurdert med hensyn til sannsynlighet og konsekvens. Fire mulige hendelser med akseptabel risiko (grønn kategori) og fem mulige hendelser hvor det må vurderes tiltak (gul kategori). Det er ikke identifisert hendelser med uakseptabel risiko (rød kategori). ROS- analysen konkluderer med at mulige farlige forhold og uønskede hendelser er mulige å kontrollere og forebygge. Dett er ivaretatt ved at tiltakshaver utarbeider beredskapsplan/internkontroll for å forhindre og begrense brann, forurensning og potensiell sabotasje. Planbestemmelsene setter begrensninger hva som er tillatt av trafikkøkning (ÅDT) og støynivå. Det er også inkludert en henssynssone for høyspentlinje.

Rådmannen mener at ROS-analysen har vurdert de temaene som er relevante, og har ingen merknader til de vurderingene som er gjort i analysen. Analysen vurderes å tilfredsstille de kravene som plan- og bygningsloven stiller til en slik analyse.

Støy

Ettersom industri- eller lagervirksomheten normalt sett vil foregå inne i fjellhallen vurderes støybelastningen på området som liten. Det er sikret i reguleringsplanbestemmelsene § 2.3.2 at støy fra døgkontinuerlig virksomhet ikke skal overstige 45 dB. Videre at støy fra framtidige installasjoner skal tilfredsstille grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, at det skal utarbeides støysonekart før støyende, tekniske anlegg blir etablert, og at støynivået skal verifiseres i første del av driftsperioden.

Trafikk

I reguleringsbestemmelse § 3.1.1 er det satt en øvre grense på 9 ÅDT for den trafikkmengden som ny virksomhet i fjellanlegget har lov til å generere. Det er i vedlagte trafikkanalyse beregnet at dette tilsvarer en virksomhet med maksimalt 4 arbeidsplasser.

Samlet vurdering

Ut i fra en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene av fjellanlegget. Rådmannen mener at planforslaget legger opp til riktig bruk av arealene innenfor planområdet, som vil kunne gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av arbeidsplasser, og framtidig lokal og regional utvikling.

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

Ringerike kommune, 17.10.2019

Tore Isaksen
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen

Enhetsleder areal- og byplan: Knut Kjennerud

saksbehandler: Hanne Christine Wilhelmsen, medsaksbehandler: Halvard Fiskevold

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart, vertikalnivå 1
3. Forslag til plankart, vertikalnivå 2
4. Forslag til reguleringsbestemmelser
5. Forslag til planbeskrivelse, med ROS- analyse
6. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
7. Uttalelse - Direktoratet for mineralforvaltning
8. Uttalelse - Norges vassdrags- og energidirektorat
9. Uttalelse - Buskerud fylkeskommune
10. Uttalelse - Fylkesmannen i Oslo og Viken, tidligere fylkesmannen i Buskerud
11. Uttalelse - Statens vegvesen, Region sør
12. Uttalelse - Ringerike kommune, kommuneoverlegen - miljørettet helsevern
13. Brev fra Statens vegvesen
14. Trafikkanalyse
15. Utsnitt avkjørsel fv. 2872
16. Prospekt fjellanlegg