



RINGERIKE KOMMUNE

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Strategi og plan
Kommunestyret

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: **18/313-53**

Arkiv: **PLN 444**

444 Detaljregulering for Vestsiden fjellanlegg - 2. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. 3007_444 Detaljregulering for Vestsiden fjellanlegg vedtas.
2. De deler av 305 Vestsiden pukkverk vedtatt 15.12.2005, som blir berørt av ny plan oppheves.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eksisterende fjellanlegg til nærings- og lagerformål. Planforslaget åpner opp for at det kan etableres datalager i fjellanlegget. 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.

Fjellanlegget ble etablert mellom 1973 og 1982 og består av to under 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 pukkforekomstene i området. Forekomstene er regulert i 305 Vestsiden pukkverk, og tilgrensende plan 344 Kilemoen sanduttak.

Rådmannen mener at planforslaget med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse og tilhørende utredninger er tilstrekkelig gjennomarbeidet og bør vedtas.

Bakgrunn

Planområdet ligger på Kilemoen. Bakgrunnen for at planarbeidet er at forslagstiller 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.



Bilde 1: Det er kun en inngang som leder inn til begge tunnelene.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Det ble varslet oppstart av planarbeidet 23.04.18, med frist for å komme med innspill 20.05.18
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.11.19 (bh.nr. 73/19) og i Strategi og plan 20.11.19 (bh.nr. 30/19), hvor planforslaget ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsperioden var fra 29.11.19 - 17.01.20.

Beskrivelse av saken

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til 1. gangsbehandling, vedlegg 9.

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller	Vault AS/ Gaute Solheim	
Fagkyndig	Feste Nordøst AS/Petter Hermansen og Helge Bakke	
Eieropplysninger	Asle Oppen	Gnr. 52, bnr. 4
	<i>Landbrukseiendom – skogbruk</i>	
	Vault AS	Gnr. 52, bnr. 8
	<i>Atkomstvei, parkeringsplass og tunnelåpning for fjellhallen</i>	
	Asle Oppen	Gnr. 52, bnr. 10, 11 og 12.
	<i>Tekniske anlegg for fjellhallen</i>	
	Viken fylkeskommune	Gnr. 2172, bnr. 1.
	<i>fv. 2872 (tidligere fv. 172) – Vestre Ådal</i>	
Arealstørrelse	Totalt er planområdet på 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 består av:	
	- Plankart målestokk 1:2000	
	- Reguleringsbestemmelser	
	- Planbeskrivelse	

Endringer etter 1. gangsbehandling

Følgende endring er gjort i planforslaget etter 1. gangsbehandling:

- § 3.1.1 annet ledd, siste setning er fjernet: «Det kan tillates lagervirksomhet som nevnt i første ledd som generere større trafikk enn 9 ÅDT når krysset fv.2872 x E16 er utbedret». Setningen er fjernet grunnet innsigelse fra Statens vegvesen.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.11.19 - 17.01.20. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

Innsigelser

Statens Vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Innsigelsen ble fremmet grunnet reguleringsbestemmelse § 3.1.1 annet ledd siste setning, som åpner opp for mer trafikk enn 9 ÅDT når krysset fv.2872 x E16 er utbedret.

Statens vegvesen begrunner innsigelsen med følgende: «Vi kan imidlertid ikke akseptere bestemmelsen § 3.1.1 som åpner for mer trafikk når krysset med E16 er utbedret, uten at denne utbedringen eller trafikkøkningen er klarere definert eller dokumentert. Vi krever at siste setning i bestemmelsen § 3.1.1 avsnitt to strykes. Hvis det skal tillates mer trafikk fra området f.eks. etter at det eventuelt er etablert et planskilt kryss med E16, må det da likevel forutsettes nye trafikkberegninger som dokumenterer virkninger av trafikken og med eventuelle behov for tiltak.»

Med den reviderte reguleringsbestemmelsen er innsigelsen nå trukket, og kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Fra 1.01.20 ble fylkesveiene i Ringerike kommune Viken fylkeskommune sitt ansvarsområdet. I vedlegg 8 bekrefter Viken fylkeskommune at innsigelsen er trukket.

Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan, 308 Vestsiden pukkverk, er området over fjellanlegget regulert til landbruksområde, mens atkomst og parkeringsplass er regulert til spesialområde – sivilforsvarsanlegg. Selve fjellanlegget er uregulert.

Forholdet til 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 gjeldende reguleringsplan ved at den 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.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FNs bærekraftsmål for denne saken?

Mål 9 Industri, innovasjon og infrastruktur

Fjellanlegget representerer i dag en ubenyttet ressurs. Å finne ny bruk til eksisterende anlegg (gjenbruk) er generelt bærekraftig.

Mål 13 Stoppe klimaendringene (og mål 16 fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner)

Videre er det slik at samfunnsutviklingen har behov for lagerkapasitet for ulike formål, blant annet datalagring. Datalagring er i seg selv svært energikrevende, men må ses i sammenheng med den generelle samfunnsutviklingen som medfører stadig økt datakommunikasjon. En konsekvens av denne utviklingen er mindre behov for fysiske reiser. En annen konsekvens er økt/endret kontakt mellom ulike land/verdensdeler. Begge disse konsekvensene bygger opp under FN's bærekraftsmål, henholdsvis reduksjon av klimautslipp og fred/rettferdighet/internasjonalt samarbeid. En negativ konsekvens er økt

sårbarhet mot terror og sabotasje. Lagring i et fjellanlegg representerer i så måte en lagringsmulighet som gir høy grad av sikkerhet mot dette.

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 begrensinger for trafikk, hva som er lov å oppføre av bygg/installasjoner i tilknytning til fjellanlegget, arealbegrensing og grenser for tillatt støynivåer.

Innkommende høringsuttalelser

Omfanget av høringsuttalelser er beskjedent. Det har kun blitt gjort endringer i planmaterialet for å imøtekomme Statens vegvesen/Viken fylkeskommune sin innsigelse.

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.

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 tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinje T-1442/2016, at det skal utarbeides støysonkart før støyende, tekniske anlegg blir etablert, og at støynivået skal verifiseres i første del av driftsperioden.

Rømningsvei

Rømningsveier vil bli avklart i byggesaken og prosjektering av anlegget, innenfor det reguleringsbestemmelsene tillater. Rømningsveier vil avhenge av det konkrete tiltaket, og vil ikke være mulig å svare på i reguleringsplanen. På nærende tidspunkt er det rømningsveier tilpasset det tidligere sivilforsvarsanlegget. Disse er intakte og dimensjonert for et relativt stort antall personer, sannsynligvis flere personer enn det vil bære behov for ved ny bruk.

Forslagstiller informerer om at primært må man gå ut i fra at en potensiell bruk av fjellanlegget som tilfluktsrom vil utgå. Det kan likevel tenkes at anlegget kan fylle en funksjon som tilfluktsrom i gitte tilfeller.

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 vedtas.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart, vertikalnivå 1 og 2
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse med ROS- analyse
5. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
6. Høringsuttalelser
7. Trafikkanalyse
8. Tilbaketrekking av innsigelse, Viken Fylkeskommune og Statens vegvesen
9. Saksfremlegg til 1. gangsbehandling av planforslaget
10. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget

Ringerike kommune, **06.07.2020**

Tore Isaksen
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen

Næringssjef: Harriet Slaaen

Saksbehandler: Hanne Christine Wilhelmsen, medsaksbehandler: Halvard Fiskevold