



Arkiv: PLANNAVN-
Olsvika,
PLANTYPE-34,
FA-L13, GNR-
299/1
Journalpostnr.: 21/6235-4
Saksbehandler: Åshild Lie
Dato: 08.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
16/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.03.2022
12/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.03.2022

484 Detaljregulering for Olsvika kolonihager og naturpark - Oppstart av planarbeid, og planprogram til høring og offentlig ettersyn

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 07.03.2022 - 16/22

Rådmannens innstilling:

1. Kommunen anbefaler oppstart av 484 Detaljregulering for Olsvika kolonihager og naturpark.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling:

1. Kommunen anbefaler oppstart av 484 Detaljregulering for Olsvika kolonihager og naturpark.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et område på over 1000 daa rundt Olsvika, ved Ringmoen. I overordnet plan er området avsatt til formål som camping, motell/gjestegård, båthavn, strand etc.

Ny detaljreguleringsplan skal tilrettelegge for fritidsbebyggelse med opptil 450 småhytter, småbåthavn, badeplass etc. Arealet består i dag av noen boliger, et nedlagt sykehjem, en stor sandstrand og ellers skog.

Planen omfatter ikke områder med dyrket mark, men har områder klassifisert som dyrkbar mark, som i dag består av skog.

Ny reguleringsplan skal legge til rette for infrastruktur som vei, vann og avløp.

Planen sendes til politisk oppstart siden fritidsbebyggelse ikke er i tråd med Kommunedelplanen for Ådalsfjella.

Rådmannen anbefaler oppstart av planen, og at forslag til planprogram sendes på høring og offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 16.03.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets innstilling (HMA) ble enstemmig vedtatt.

FS2- 12/22 Vedtak:

1. Kommunen anbefaler oppstart av 484 Detaljregulering for Olsvika kolonihager og naturpark.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.03.2022:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA- 16/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

1. Kommunen anbefaler oppstart av 484 Detaljregulering for Olsvika kolonihager og naturpark.
2. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Innledning/Bakgrunn:

Det er ikke gjeldende reguleringsplaner i eller i tilknytning til området. Planen har store likhetstrekk med overordnet plan, men forslagsstiller ønsker å endre formål fra motell/gjestegård/camping-formål til fritidsbebyggelse i form av småhytter.

På bakgrunn av overnevnte kreves det politisk oppstart, med planprogram og konsekvensutredning.

Planprogrammet til detaljregulering av Olsvika Kolonihager og Naturpark foreslås lagt ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet beskriver ulike forhold som må avklares i planprosessen.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet legger opp til analyser og konsekvensutredning av enkelte temaer.

Beskrivelse av saken:

Området omfattes av kommunedelplan for Ådalsfjella vedtatt 30.06.2011. I kommunedelplanen er arealene avsatt til:

- motell/gjestegård,
- camping
- serviceanlegg,
- anlegg for lek og idrett med eventuelt klubbhus,
- utvikling av strandsonen for fiske-, båt-, og badeaktiviteter.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

Nøkkelopplysninger om detaljreguleringsplanen

Forslagstiller	Karin Bang
Fagkyndig	AR Landskap v/Anne Ribberud
Arealstørrelse	Ca. 1 000 daa
Ønsket formål	Fritidsbebyggelse (små hytter), badeplass, småbåthavn, båtutsetting, overnatting, beverting etc.
Foreslått plantype	Detaljregulering, med byggetrinn
Overordna plan	Kommunedelplan for Ådalsfjella
Infrastruktur	Det er ikke VA på området Planområdet må tilknyttes Ringmoen, for gående og syklende

Planprogram:

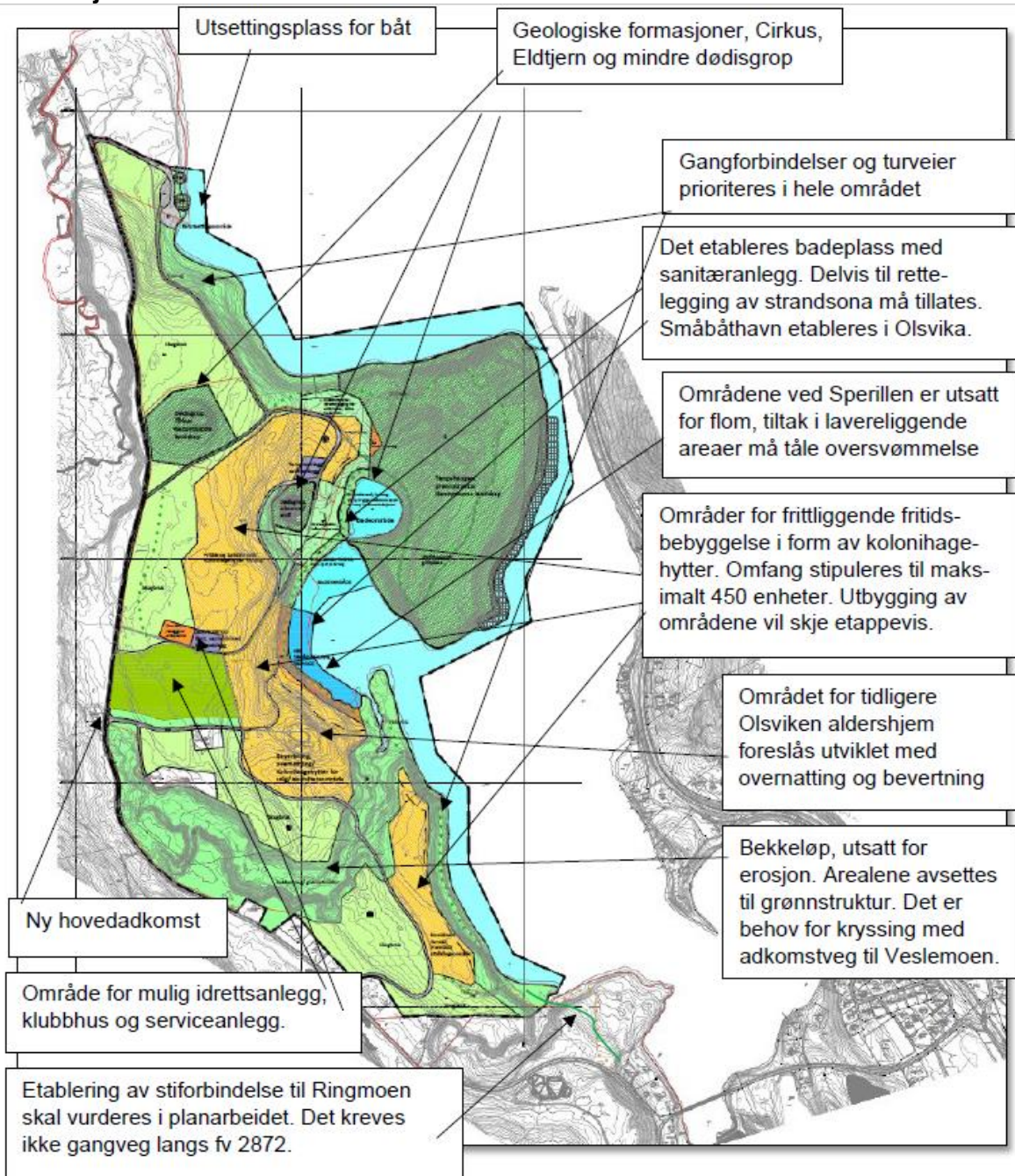
Hensikten med planarbeidet og planprogrammet er spesielt:

- Planen skal tilrettelegge for utvikling av områdene rundt Olsvika med overnatting/servering, fritidsbebyggelse, småbåthavn, badeplass, utsettingsplass for båt, aktivitetsområde, område for idrettsanlegg mm.
- Detaljregulere området innenfor kommunedelplanen for Ådalsfjella for kolonihager og annen bebyggelse i henhold til punktet over.
- Infrastruktur som løsning for vann- og avløp og gangforbindelser
- Forhold til dyrkbar mark

Planprogrammet legger opp til følgende utredningsteama:

- Utvikling av by- og lokalsamfunn
- Landskap, natur og kulturmiljø
- Miljø og samfunnssikkerhet
- Barn og unge
- Teknisk infrastruktur
- Samferdsel
- Aktivitet for alle
- Bokvalitet

Illustrasjonen nedenfor viser området med hovedtiltakene som er ønsket:



Medvirkning

Det legges opp til medvirkning ved varsling av planarbeidet og informasjon ved offentlig ettersyn til alle berørte som i tillegg vil få tilgang til planmateriale. Det vil bli gjort løpende vurdering i planarbeidet for behovet for informasjon utover lovens krav, herunder informasjonsmøter. I desember 2021 var det planlagt informasjonsmøte med berørte naboer der planene skulle presenteres. Møtet ble avlyst som følge av begrensninger knyttet til smittevern hensyn. Enkel informasjon om at planarbeidet igangsettes ble sendt ut til cirka 40 berørte naboer i romjulen 2021. Det vil bli avholdt et informasjonsmøte med naboer senere i prosessen, enten etter varsling eller i forbindelse med offentlig ettersyn.

Fremdriftsplan

Oppstartsmøte med Ringerike kommune	6. september 2021
Politisk vurdering av planoppstart og planprogram	Februar/mars 2022

Kunngjøring av planarbeidet med planprogram Informasjonsmøte for berørte parter	Mars 2022 IIa høringsperiode
Fastsetting av planprogram Utarbeidelse av planforslag/planmateriale Informasjons- og drøftingsmøte for naboer	April 2022 Vår/høst 2022 Vår/sommer 2022
Førstegangsbehandling av planforslag Offentlig ettersyn Behandling av innkomne merknader	Høst 2022 Høst 2022 Vinter 2022
Andregangsbehandling av planforslag Planvedtak i kommunestyret	Vinter 2022/2023 Vinter 2023

Krav om konsekvensutredning (KU) og planprogram

Ny plan vil bli utarbeidet som detaljreguleringsplan, jf. plan og bygningsloven (pbl.) § 12-3.

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Nytt planforslag vil åpne for maksimalt 450 småhytter mellom 40 og 70 m² med hager.

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning for tiltak som avviker fra overordnet plan. Formålsendring fra campingplass inn under fritids- og turistformål, til frittliggende fritidsbebyggelse i form av småhytter medfører at konsekvensutredning må gjennomføres.

Planprosess og konsekvensutredning foregår parallelt. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse innarbeides i planbeskrivelsen.

Omfanget av utredningen vil bli tilpasset det faktiske utredningsbehovet.

Juridiske forhold:

Planarbeidet utløser krav om KU etter § 4-2 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 § 5.

Planprogrammet er ikke juridisk bindende.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

Økonomiske forhold:

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

Vestre ådalsvei er en Fylkesvei, interne veier på området vil bli private. Kommunen har derfor slik forholdene foreligger ikke noen økonomiske konsekvenser med drift og vedlikehold av vei.

Dersom det bygges vann- og avløpsanlegg med flere enn 50 Pe (person ekvivalenter), skal som utgangspunkt kommunen overta driften. Dette vil medføre at kommunen får kostnader ved drift av anlegg. Dette skal videre avklares i planarbeidet.

Naturmangfoldloven

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

Naturmangfoldloven utredes i som del av planen. Det er pr. I dag ikke registrert sårbare arter i området. Det vil i planarbeidet kartlegge om det foreligger slike type arter, se planprogram s. 13-14.

Dyrkbar mark

Det finnes i dag områder klassifiserte til dyrkbar mark innenfor planområdet, disse områdene består i dag av skog med høy bonitet. Deler av områdene er foreslått til utbygging. Forhold til nedbygging av dyrkbar mark skal utredes i planarbeidet. Områdene for dyrkbar mark er vist i kart fra Nibio på s. 24 i forslag til planprogram.

Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FN's bærekraftsmål for denne saken:

3	<p>God helse og livskvalitet: Utvidelse fra campingformål til kolonihager vil innebære et helårig tilbud for rekreasjon med egnede boenheter for både sommeraktiviteter og vinteraktiviteter med blant annet Vikerfjell i umiddelbar nærhet.</p> <p>Utbyggelse av kolonihager små, homogene og rimelige kolonihytter vil muliggjøre hyttedrømmen for flere. bidrar til utjevning av sosiale forskjeller.</p> <p>Kolonihagen med tilhørende badestrand, aktivitetsområde, turstier, grillplasser, sittegrupper og tilrettelegging for fiskeområder vil kunne bidra til mosjon/aktivitet og økt livskvalitet for kommunens innbyggere.</p> <p>Det tilrettelegges for mulighet for egen idrettsplass for kommunens/ områdets innbyggere.</p>
4	<p>God utdanning: Bærekraftig hyttebygging med moderne løsninger f.eks for; redusert forbruk av vann, naturvennlig fundamentering massiv tre elementer mm, kan ha betydning for læringsinstitusjoner med læring om nye teknikker i forhold til det grønne skiftet.</p> <p>Hageparseller med frukt og grønnsaker, etablering av regnbed og innsektshotell kan benyttes til læring for barnehager/barneskoler.</p>
8	<p>Anstendig arbeid og økonomisk vekst: Etablering og drift av tiltak i området vil gi økt antall arbeidsplasser innenfor flere fagområder.</p> <p>Kolonihagehytter for salg i kombinasjon med overnatting/ service tilbud med varme senger, gir behov for arbeidsplasser innen mat- og kokkefaget, renhold, vedlikehold og servicefunksjoner.</p> <p>Lokal markeds plass for lokale produsenter av mat, drikke, kunst og håndverk.</p>
9	<p>Industri, innovasjon og infrastruktur: Et bredt utvalg av aktiviteter innenfor en begrenset radius (Sperillen – Vikerfjell) bidrar til redusert transportarbeid. Felles bruk av infrastruktur internt i området til ulike formål gjennom kombinasjon av hagebruk/dyrking hytter, hotell/overnatting, aktivitets- og besøksområde.</p> <p>Innovativ byggemåte og valg av energieffektive og energibesparende produkter i både hytter og næringsutvikling.</p>
11	<p>Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Ivareta samfunnssikkerhet mht. f.eks flom og skredfare ved lokalisering og utforming av tiltak i området.</p> <p>Valg av bærekraftige materialer og blågrønne løsninger. (Vurdere grønne tak på</p>

	fellesbygg, bruk av regnbed, oppsamling av vann til vanning med vanntønner, insekts hotell mm.)
13	Stoppe klimaendringer: Prosjektet har som formål å bidra til nasjonale ønsker og føringer gjennom redusert forbruk i form av vannbesparende løsninger, redusert forbruk av energi med solceller og biovarme, samt minimalt bruk av betong som står for 60 % av all CO2 utslipp på en anleggsplass.
15	Livet på land: En omfattende planprosess med konsekvensutredning vil sikre mot forurensing av vassdrag og påvirkning på naturmangfold. Prosjektet ønsker å bygge på grønn strategi og bidra til å opprettholde gode livsvilkår for et bredt artsmangfold.
17	Samarbeid for å nå målene: Gjennom medvirkning (informasjonsmøte, høringer) og dialog med kommunen, tas det sikte på å tilfredsstille kommunens 9 prioriterte bærekraftsmål i planen. Samarbeid for å sikre en bærekraftig destinasjon – bygget opp av lokale foretak for bruk av bygdas- og lokalsamfunnets innbyggere.

Rådmannens vurdering:

Reguleringsplanen er i stor grad i tråd med overordnet plan der området er avsatt til lignende formål. Rådmannen anser at endringen fra dagens formål om camping, til fritidsboliger, er i tråd med samfunnsutviklingen. Videre anses det som mer samfunnsøkonomisk med permanente fritidsboliger fremfor camping. Planen bygger opp under Vikerfjell som helårsdestinasjon og underbygger Ringmoen som bygdesamfunn.

Utbygging av området vil generere arbeidsplasser og tilgjengeliggjøre strandsonen i Olsvika, og området rundt Vikerfjell som rekreasjonsområde hele året.

Olsvika kolonihager og naturpark ønskes etablert i et område som er avsatt til utbygging i kommunedelplanen for Ådalsfjella. Planområdet består av noe dyrkbar mark. Jordvern er et svært viktig hensyn som står sterk både nasjonalt og lokalt, og kommunestyret har nylig vedtatt at områder som innehar dyrkbar mark skal tas opp til ny vurdering ved regulering, selv om det er avsatt i overordna plan.

Det er for rådmannen viktig at kommunen som planmyndighet er forutsigbar og langsiktig. Å reversere forutsigbar arealbruk vil anses som forringelse av utviklingsmuligheter og eiendomsverdi for grunneiere.

Planer skal gi forutsigbarhet og trygghet både for kommunen, innbyggere og utbyggere. Rådmannen mener derfor at den dyrkbare marka i dette tilfellet kan bygges ned, spesielt på grunnlag av at den i dag består av skog med høy bonitet, og at store deler av den ikke vil bli berørt.

Rådmannen innstiller positivt til varsel om oppstart av plan, og høring av planprogram. innstiller positivt til varsel om oppstart av plan, og høring av planprogram.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Planprogram for reguleringsplan for Sperillen kolonihager og naturpark (Olsvika)

Plankart - Olsvika A1 13.12.2021

Sperillen Kolonihager og naturpark