



Arkiv: PLANID-484,
PLANNAVN-
Olsvika,
PLANTYPE-34,
FA-L13, GNR-
299/1
Journalpostnr.: 21/6235-19
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 20.12.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
01/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	16.01.2023
03/23	Formannskapetets Strategi og plan	24.01.2023

484 - Sperillen kolonihager og naturpark - fastsetting av planprogram

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 16.01.2023 - 01/23

Rådmannens innstilling:

- 1. Planprogram for 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark, datert 29.11.2022 fastsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd.**

Rådmannens innstilling:

1. Planprogram for 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark, datert 29.11.2022 fastsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd.

Sammendrag:

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere et område på over 1000 daa rundt Olsvika, nord for Ringmoen. I overordnet plan er området avsatt til formål som camping, motell/gjestegård, båthavn, og strand. Ny detaljreguleringsplan skal tilrettelegge for fritidsbebyggelse med opptil 450 småhytter / kolonihagehytter. Planinitiativet ble sendt til politisk oppstart da fritidsbebyggelse ikke er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Ådalsfjella.

Det ble vedtatt oppstart av planarbeid og planprogram for 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager i Formannskapetets Strategi og plan 16.03.2022. Varsel om oppstart av planarbeidet og offentlig høring av planprogrammet ble sendt til offentlig myndigheter og naboer på Ringmoen, og videre varslet i Ringerikes Blad 05.04.2022. Det ble holdt et folkemøte på gamle Ringmoen skole 04.05.2022, i god tid før fristen for uttalelser til planarbeidet gikk ut.

Det kom inn totalt 10 innspill og uttalelser til varselet, der enkelte innspill er generelle innspill til varsel om oppstart, mens andre omtaler planprogrammet. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer til innspill er fremstilt i saksfremlegget. Tematikk som har fått større oppmerksomhet i revidert planforslag er fokus på bevaring av kulturminner og bevaring av biologisk mangfold. Rådmannen mener at revidert planforslag er godt gjennomarbeidet, og at de temaer som bør utredes i prosessen er ivaretatt tilstrekkelig.

Revidert planprogram, datert 29.11.2022 er vedlagt saksfremlegget, se vedlegg 1.

Formannskapetets Strategi og plan 24.01.2023:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG)

FS2- 03/23 Vedtak:

1. Planprogram for 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark, datert 29.11.2022 fastsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.01.2023:

Behandling:

Protokolltilførsel fra SP:

"Sp ønsker en konsekvensutredning i forbindelse med kolonihager og naturpark".

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA- 01/23 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

1. Planprogram for 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager og naturpark, datert 29.11.2022 fastsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd.

Innledning/Bakgrunn:

Ringerike kommune mottak planinitiativ for Sperillen kolonihager 19.08.2021. Planinitiativet ble sendt inn av fagkyndig AR Landskap v/Anne Ribberud, på vegne av forslagsstiller og grunneier Karin Bang. For nærmere beskrivelse av saken, se

saksfremlegg til oppstart av planarbeid, vedlegg 4. Videre i dette saksframlegget omtales forhold som har betydning for fastsetting av planprogrammet.

Tidligere behandlinger og vedtak:

Det ble vedtatt oppstart av planarbeid og planprogram for 484 Detaljregulering for Sperillen kolonihager i Formannskapetets Strategi og plan 16.03.2022. Se vedlegg 4 for saksprotokoll.

Beskrivelse av saken:

Plantype og avgrensning

Detaljreguleringen skal tilrettelegge for utvikling av områdene rundt Olsvika til fritidsbebyggelse- og bruk. Av fasiliteter som ønskes etablert er overnatting- og serveringsfasiliteter, småbåthavn, badeplass, utsettingsplass for båt, aktivitetsområde og område for idrettsanlegg. Utviklingen skal med fokus på bærekraft, hensyn til landskap og terreng, geologiske formasjoner og naturverdier. Det legges opp til etappevis utvikling av området.

Planavgrensning er vist på side 7 i planprogrammet, og er den samme som i planinitiativet. Et foreløpig plankart med beskrivelse finnes på side 11. Forslagsstiller er grunneier for hele det markerte området. Det vises på side 11 at det ses på etableringen av stiforbindelse fra planområdet til Ringmoen i sør. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for trygg atkomst for myke trafikanter, og er i dialog med hjemmelshaver på eiendommen om etablering av denne turstien.

Uttalelser til oppstart og forslag til planprogram

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet, og høring og offentlig ettersyn av planprogram, til berørte parter og offentlige institusjoner i brev datert 30.03.2022 og kunngjorde oppstart av planarbeidet i Ringerikes Blad 05.04.2022. Det ble gjennomført et åpent folkemøte/nabomøte på Gamle Ringmoen skole 04.05.2022, i tilstrekkelig tid før frist for innspill utløp 23.05.2022.

Det kom inn totalt 10 innspill og uttalelser til varselet, der enkelte innspill er generelle innspill til varsel om oppstart, mens andre omtaler planprogrammet. Forslagsstillers oppsummering og kommentarer kan leses i sin helhet i vedlegg 2. Rådmannen har kommentert innspillene. Innspillene i sin helhet er samlet i vedlegg 3.

Varsel om innsigelse

Det kom ingen varsler om innsigelse fra offentlige myndigheter med varsel om oppstart, men Viken Fylkeskommune mente bevaring av kulturminner og biologisk materiale måtte hensyntas mer i planen for å unngå eventuell innsigelse. Dette er fulgt opp og tatt inn i større grad i revidert planprogram.

Endringer i planprogrammet etter oppstart

De viktigste endringene fra varsel om oppstart i april 2022 til revidert planprogram datert 29.11.2022 er hensynet til biologisk mangfold og kulturminner. Det er blitt gjennomført en registrering av naturmangfold av SWECO, og anbefalingene fra denne rapporten vil legges til grunn for videre planarbeid. Kulturminner ivaretas i større grad i med at avstand til kulturminnene økes i revidert plan, og vil sikres som bevaringsområde. Forslagsstiller har, på eget initiativ, opprettet en dialog med Viken Fylkeskommune i arbeidet med å ivareta kulturminner på en best mulig måte.

I tillegg er det gjort mindre endringer som ledd i kvalitetssikring av planprogrammet, og for å imøtekomme høringsuttalelser, og fremdriftsplanen er justert.

Forholdet til overordnede planer:

Området omfattes av kommunedelplan for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011, med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. I kommunedelplanen er arealene avsatt til: motell/gjestegård, camping og serviceanlegg, med mer. Frittliggende fritidsbebyggelse er ikke er tråd med gjeldende bestemmelser i kommunedelplanen, og det er derfor krav om konsekvensutredning etter § 4-2 i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Juridiske forhold:

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning 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 § 6. Kommunen er ansvarlig myndighet for den aktuelle planen jf. KU-forskriften § 5.

Plan- og bygningsloven § 12-9 gir regler for behandling av planprogram for reguleringsplaner med vesentlige virkninger. Det følger av denne bestemmelsen at kommunen avgjør om planprogrammet skal fastsettes.

Etter kommunens gjeldende delegeringsreglement er avgjørelsesmyndigheten til å fastsette planprogram delegert fra kommunestyret til formannskapet, saken legges derfor fram til behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapet.

Økonomiske forhold:

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

Veien forbi planområdet, Vestre Ådalsvei, er en Fylkesvei, og interne veier etablert innenfor planområdet vil bli private. Kommunen har slik forholdene foreligger ingen økonomiske konsekvenser med drift og vedlikehold av vei.

Det vil være behov for utbedring av vann- og avløpssituasjonen på Ringmoen for å ta imot økningen av brukere i området. Ringmoen er i dag et spedt befolket tettsted, og kommunens infrastruktur knyttet til vann og avløp er dimensjonert der etter. En etablering av fritidsbebyggelse av ønsket størrelsesorden på Olsvika vil kreve utbedringer av eksisterende infrastruktur, eller opparbeidelse av ny infrastruktur nærmere planområdet. Forslagsstiller har på eget initiativ gjennomført et dialogmøte med kommunens VA avdeling 07.12.2022 for å drøfte hvordan man i samarbeid kan løse utfordringer knyttet til etablerings- og driftskostnader, og plassering. Det er uklart hvor stor denne konsekvensen blir på dette tidspunktet, men uavhengig av valgt avløpsløsning vil det bli en økonomisk konsekvens for kommunen.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammets kapittel 3.2 omtaler hvordan medvirkning blir ivaretatt i planarbeidet. Det ble i tidsperioden for innspill til varsel om oppstart gjennomført et folkemøte på Gamle Ringmoen skole, med over 20 fremmøtte. I all hovedsak er det støtte fra lokalbefolkningen til prosjektet. Medvirkning vil opprettholdes gjennom planarbeidet, og det vil være aktuelt med flere folkemøte dersom planarbeidet legges ut til offentlig høring og ettersyn.

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

Tabellen er hentet fra saksframlegget til oppstart av planarbeid og offentlige høring av planprogram.

3	<p>God helse og livskvalitet:</p> <p>Utvidelse fra campingformål til kolonihager og naturpark 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 vil muliggjøre hyttedømmen for flere, og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller.</p> <p>Kolonihagen med tilhørende badestrand, aktivitetsområde, turstier, grillplasser, sittegrupper og tilrettelegging for fiskeområder og båtutsetningsplasser vil kunne bidra til mosjon/aktivitet og økt livskvalitet for kommunens innbyggere og legge til rette for flere tilbud for innbyggerne på Ringmoen. Det tilrettelegges videre for mulighet for egen idrettsplass for kommunens/områdetets innbyggere.</p>
4	<p>God utdanning:</p> <p>Bærekraftig hyttebygging med moderne løsninger som legger opp til redusert forbruk av vann, naturvennlig fundamentering, og elementer i massiv tre kan ha betydning for læringsinstitusjoner.</p> <p>Hageparseller med frukt og grønnsaker, etablering av regnbed og insekthotell kan benyttes til læring for barneskoler og barnehager.</p> <p>Landskapsformer som dødisgroper bevares og det legges opp til informasjonstavler for å informere brukerne om landskapsformen og forsiktig bruk av disse.</p>
8	<p>Anstendig arbeid og økonomisk vekst:</p> <p>Etablering og drift av tiltak i området vil gi økt antall arbeidsplasser innenfor flere fagområdet.</p> <p>Kolonihagehytter for salg i kombinasjon med overnatting/servicetilbud med varme senger, gir behov for arbeidsplasser innen mat- og kokkefaget, renhold, vedlikehold og ulike servicefunksjoner.</p> <p>Lokal markeds plass for lokale produsenter av mat og drikke, kunst og håndverk.</p>
9	<p>Industri, innovasjon og infrastruktur:</p> <p>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 og dyrking, hotell og overnatting, aktivitets- og besøksområder.</p> <p>Innovative byggemåter og valg av energieffektive og energibesparende produkter i både hytter og næringsutvikling.</p>

11	<p>Bærekraftige byer og lokalsamfunn: Ivareta samfunnssikkerhet med henhold til flom og skredfare ved lokalisering og utforming av tiltak i området.</p> <p>Valg av bærekraftige materialer og blågrønne løsninger.</p>
13	<p>Stoppe klimaendringer: Prosjektet har som formål å etablere i henhold til nasjonale forventninger og føringer gjennom redusert forbruk av vannbesparende løsninger, redusert forbruk av energi med bruk av solceller og biovarme, samt minimal bruk av betong, som står for 60% av all CO2-utslipp på en anleggsplass.</p>
15	<p>Livet på land: En planprosess med konsekvensutredning vil identifisere og gjøre tiltak for ivaretagelse av biologisk mangfold. Prosjektet ønsker å bygge på grønn strategi og bidra til å opprettholde gode livsvilkår for et bredt artsmangfold. Dette gjelder også livet i vann.</p>
17	<p>Samarbeid for å nå målene: Gjennom medvirkning i lokalsamfunnet og offentlige høringer, samt dialog med kommunen tas det sikte på å tilfredsstille kommunens ni prioriterte bærekraftsmål i planen.</p> <p>Samarbeid for å sikre en bærekraftig destinasjon – bygget opp av lokale foretak for bruk av bygdas- og lokalsamfunnets innbyggere.</p>

Rådmannens vurdering:

Rådmannen anser området på Olsvika å være et attraktivt område for etablering av fritidsbebyggelse langs Ådalen og Sperillen. Ådalsfjella og Vikerfjell er allerede et etablert område for fritidsturisme, da spesielt på vinterstid. Olsvika vil, som en forlengelse Vikerfjell, kunne tilby aktiviteter for fastboende og turister også på sommertid. Området er i dag sporadisk brukt, grunnet sine gode turmuligheter og badeplass. Dette er kvaliteter som er viktige for offentligheten, og ønskes videreført av forslagsstiller planarbeidet. Videre legges det til rette for oppbygde lekearealer innenfor planområdet, idrettsarealer på sikt, og båtutsettingsplass som per i dag ikke eksisterer i den sørlige delen av Sperillen.

Rådmannen anser at forslagsstiller har gjort viktige forbedringer i revidert planprogram. På bakgrunn av tilbakemeldingene til offentlig høring og ettersyn av planprogram har forslagsstiller tatt hensyn til, og gjennomført utredninger av påpekte problemstillinger i tilbakemeldingene. Forslagsstiller har revidert og utviklet et helhetlig planprogram som legger gode føringer og ivaretar temaer som er særlig viktig å hensynta i planarbeidet.

Rådmannen mener den eneste uavklarte problemstillingen tilknyttet utvikling i dette området er broforbindelsen på fv. 2872 mellom Fjøsvikveien og Vestre Ådalsvei. Denne broen har en utfordring knyttet til trafikksikkert for myke trafikanter, ved at de må benytte samme, smale veibane som kjøretøy ved kryssing av elven. Denne

strekningen har i dag 460 ÅDT, og med andel lange kjøretøy 5%. Rådmannen anser at utbygging ikke utløser reelle behov for utbedring av atkomstveier. Rådmannen er videre trygg på at kommunen og forslagsstiller i sammen vil komme frem til en tilfredsstillende løsning på vann- og avløpsutfordringen, og at denne gjøres rede for i komplett VA-plan som legges ved komplett planutkast.

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.2009, vil ivaretas gjennom plan for avløpshåndtering som legges frem som en del av komplett planutkast.

Planprogrammet omtaler en rekke andre temaer som rådmannen ikke vil kommentere spesifikt i dette saksfremlegget. Med de justeringer som nå er foretatt i planprogrammet mener rådmannen at forslaget til planprogram er godt gjennomarbeidet, og at de temaer som bør utredes i prosessen er ivaretatt tilstrekkelig. Rådmannen anbefaler derfor at planprogrammet fastsettes.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Rudrud Herdlevær
Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

- 1 - Planprogram 291122
- 2 - Oppsummering av uttalelser - med kommentarer
- 3 - Uttalelser, samlet
- 4 - Saksprotokoll til oppstart av planarbeid
- 5 - Kommunedelplan for Ådalsfjella