



## Saksframlegg

Saksbehandler	Dok.dato	Arkiv	ArkivsakID
John-Morten Landrø	29.07.2019	FE - 141	18/564

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
023/19	Plan- og miljøstyret	PS	19.08.2019
032/19	Levekårsutvalget	PS	20.08.2019
035/19	Formannskapet	PS	21.08.2019

### kommuneplanen 2019 - 2030 - Arealdelen - 1.gangs behandling

#### Rådmannens forslag til vedtak

1. Høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2019-2030 legges ut til offentligettersyn og sendes på høring.
2. Høringsperioden skal være minst 6 uker.

#### Plan- og miljøstyret - 023/19

19.08.2019

##### Møtebehandling:

Utvalgsleder Per Christian Gonnæs la vekt på at plankartet må legge til rette for videre næringsutvikling på Helgelandsmoen.

Han mente at planområdet for Helgelandsmoen bør være en «hvit flekk» på kartet, en egen kommunedelplan for å vise vekstpotensialet i området.

Gonnæs fikk støtte av utvalget for dette, videre var utvalget opptatt av ytterligere areal til boligformål.

Et samlet utvalg ga honnør til administrasjonen for arbeidet med planen.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt med følgende endringsforslag:

1. Næring/Helgelandsmoen  
Helgelandsmoen markeres som hvitt i plankartet, og behandles som en egen kommunedelplan, resten av arealplanen går videre.  
Planavgrensningen settes til å omfatte de områdene som formannskapet spilte inn, og arbeidet med planen gjøres i samarbeid med de aktørene som ga innspill planområdet.  
Planen for Helgelandsmoen prioriteres før planen for Vik.

Dette ble enstemmig vedtatt.

#### 2. Bolig

Prosjektet Steinsåsen vest og vestre del som gir plass til 25 eneboliger tas med i planen, og

administrasjonen tar kontakt med grunneier for å finne ut hvilke deler av området som kan avstås iht. innsigelser. Plan- og miljøstyret ber om befarings på Steinsåsen vest.

Dette ble vedtatt mot to stemmer, Tom Olsen og Kristin V. Jansen (AP).

### 3. Øvrige innspill

Tom Olsen (Ap) ba om gjennomgang av innspillene til planen etter konsekvensutredningen. Utvalget voterte over følgende innspill:

- Tom Olsen foreslo at innspill nr. 8 tas ut av planen. Vedtatt med 5 stemmer om å beholde i planen. (Ap stemte imot).
- Tom Olsen foreslo at innspill nr. 13 tas ut av planen. Vedtatt med 5 stemmer om å beholde i planen. (Ap stemte imot).
- Tom Olsen foreslo at innspill nr. 17 tas ut av planen/merkes rødt. Vedtatt med 4 stemmer om å beholde i planen. (Ap og Sp stemte imot).
- Tom Olsen foreslo at innspill nr. 33C endres til boligformål med rekkefølgebestemmelse om at brua til Storøya må tilrettelegges for boliger. Enstemmig vedtatt.

Administrasjonen gjorde utvalget oppmerksom på følgende endringer i plandokumentene i forhold til det som fulgte utsendelsen av saken:

Plankart: polygoner/hensynssoner for ras, skred og flom er lagt inn ved Helgelandsmoen, Smijujordet, Svendsrud og et regulert boligområde ved Pålerud.  
Dette vil innarbeides i planen før den sendes ut på høring.

### **VEDTAK - Plan- og miljøstyret:**

Plan- og miljøstyret anbefaler formannskapet å fatte følgende vedtak:

1. Høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2019-2030 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.
2. Høringsperioden skal være minst 6 uker.
3. Næring/Helgelandsmoen  
Helgelandsmoen markeres som hvitt i plankartet, og behandles som en egen kommunedelplan, resten av arealplanen går videre.  
Planavgrensningen settes til å omfatte de områdene som formannskapet spilte inn, og arbeidet med planen gjøres i samarbeid med de aktørene som ga innspill planområdet. Planen for Helgelandsmoen prioriteres før planen for Vik.
4. Bolig  
Prosjektet Steinsåsen vest og vestre del som gir plass til 25 eneboliger tas med i planen, og administrasjonen tar kontakt med grunneier for å finne ut hvilke deler av området som kan avstås iht. innsigelser. Plan- og miljøstyret ber om befarings på Steinsåsen vest.
5. Innspill nr. 33C endres til boligformål med rekkefølgebestemmelse om at brua til Storøya må tilrettelegges for boliger.

## **Levekårsutvalget - 032/19**

**20.08.2019**

### **Møtebehandling:**

Morten Dåsnes (Sv) ga ros til administrasjonen for godt arbeid med planen.

Levekårsutvalget voterte over plan- og miljøstyrets forslag til vedtak. Dette forslaget falt med tre stemmer, Jan Egil Lyng, Jo Henriksen og Torgeir Thunshelle (H).

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med fire stemmer, mot 3 stemmer (Lyng, Henriksen, Thunshelle, (H)).

Administrasjonen gjorde utvalget oppmerksom på følgende endringer i plandokumentene i forhold til det som fulgte utsendelsen av saken:

Plankart: polygoner/hensynssoner for ras, skred og flom er lagt inn ved Helgelandsmoen, Smijujordet, Svendsrud og et regulert boligområdet ved Pålerud.

Dette vil innarbeides i planen før den sendes ut på høring.

### **VEDTAK - Levekårsutvalget:**

Levekårsutvalget anbefaler formannskapet å fatte følgende vedtak:

1. Høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2019-2030 legges ut til offentligettersyn og sendes på høring.
2. Høringsperioden skal være minst 6 uker.

## **Formannskapet - 035/19**

**21.08.2019**

### **Møtebehandling:**

Administrasjonen ved kommuneplanlegger Landrø ga innledningsvis en gjennomgang av arealplanen.

Ordfører viste til vedtaket fra plan- og miljøstyret 19.8.19 og mente det var viktig å lytte til planutvalgets innspill.

### **Forslag:**

- Kristin V. Jansen (Ap): Område 13 (Åsbakken) tas ut av planen og markeres rødt.
- Jørn I. Frøshaug (Ap):
  - Innspill 17 tas ut av planen og markeres rødt.
  - Steinsåsen vest (29) tas også ut av planen.
- Atle Haglund (Frp): Storøya: Områdereguleringsplan på Storøya revideres, der hele øya, brua og bruområdet er med. Planen skal tilrettelegge for noe boligbygging. Planen skal gjennomføres i samarbeid med hytteforeningen og golfen. Momenter fra konsekvensutredningen skal hensyntas, hvor det spesielt tas hensyn til trafiksikkerhet, friluftsliv og kultur, verdier og vern.

### **Votering:**

- **Område 13 (Åsbakken)** tas ut av planen og gjøres rødt: Forslaget falt med 7 mot 2 (Ap) stemmer

- **Innspill nr 17** tas ut av planen og gjøres rødt: Forslaget falt med 7 mot 2 (Ap) stemmer
- **Steinsåsen vest tas (29)** tas ut av planen: Se votering over pkt. 4 i PM's vedtak (under)
- **Pkt 3 i PM's vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 7 mot 2 (Sp og Sv) stemmer
- **Innspill 29 (Steinsåsen), Pkt. 4 i PM's vedtak:**  
 Administrasjonen ved John Morten Landrø viste til plan- og miljøstyrets vedtak og påpekte før voteringen at administrasjonen ikke kan ta stilling til antall boenheter eller forutse hvilke innsigelser fylkesmannen kommer med.  
 Ordfører la dermed fram forslag om å ta hele innspill 29 (Steinsåsen) tilbake i planen.  
 Forslaget ble vedtatt med 5 mot 4 (Krf, Sv og Ap) stemmer
- **Pkt 5 i PN's vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 7 mot 2 (Sv og Sp) stemmer
- Forslag fra Haglund: Ordfører foreslo å ikke ta Haglunds forslag opp til votering da forslaget var såpass detaljert og dermed passer bedre inn som et innspill i høringsperioden. Atle Haglund valgte da å trekke forslaget.
- **Punkt 1 og 2 i PM's vedtak:** Enstemmig vedtatt.

### VEDTAK - Formannskapet:

1. Høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2019-2030 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.
2. Høringsperioden skal være minst 6 uker.
3. Næring/Helgelandsmoen  
 Helgelandsmoen markeres som hvitt i plankartet, og behandles som en egen kommunedelplan, resten av arealplanen går videre.  
 Planavgrensningen settes til å omfatte de områdene som formannskapet spilte inn, og arbeidet med planen gjøres i samarbeid med de aktørene som ga innspill planområdet.  
 Planen for Helgelandsmoen prioriteres før planen for Vik.
4. Innspill 29 (Steinsåsen) tas tilbake i planen.
5. Innspill nr. 33C endres til boligformål med rekkefølgebestemmelse om at brua til Storøya må tilrettelegges for boliger.

### Sammendrag

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 legges ut til offentlig ettersyn.

Hovedgrepene i planforslaget er:

- Legge til rette for mindre byggetiltak uten detaljregulering på Røyse.
- Åpne for spredt ny boligbygging og bruksendring fra hytte til bolig i seks områder på Røyse.
- Utnyttingsgrad for boligbebyggelse i eldre reguleringsplaner heves til BYA = 30 %. Planer med høyere utnyttingsgrad endres ikke.
- Fastlegge områder for eksisterende fritidsbebyggelse (Loreåsen)
- Legge til rette for videre næringsutvikling på Helgelandsmoen
- Det avsettes hensynssoner med fokus på friluftsliv og lebelteskogen
- Hensynssoner for viktige verneverdier er lagt inn.
- Innarbeide de store samferdselsanleggene (ny E16 og Ringeriksbanen)
- Planen omfatter ikke tettstedene Vik, Sundvollen og Sollihøgda, som det er og vil bli utarbeidet egne kommunedelplaner til.

### Saksopplysninger

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument som benyttes til å fastlegge ønsket utvikling i kommunen gjennom en gitt planperiode. Kommuneplanen er todelt, og består av en samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdelen gir føringer for ønsket utvikling i kommunen, mens arealdelen følger opp samfunnsdelen ved å sette juridiske rammer og retningslinjer for arealbruken.

Kommuneplanens arealdel består av plankart med tilhørende bestemmelser og en planbeskrivelse med konsekvensutredning av foreslått arealbruksendringer.

#### Planprosess til nå

- Kommunal planstrategi 2016 – 2020, vedtatt 24.10.2016 sak 093/16 (K)
- Planprogram kommuneplan 2018–2030 - høring 1.6.2017 sak 21/17 (F)
- Planprogram Kommuneplan 2018–2030 - samfunnsdel og arealdel, vedtatt 12.2.2018 sak 006/18 (K)
- Kommuneplan Samfunnsdel 2018-2030, vedtatt 10.12.2018, sak 068/18
- Varsel om oppstart av revisjon av arealdelen med invitasjon til arealinns spill, samt føringer for innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel, vedtak 07.03.2018, sak 011/18 (F)
- Grovsiling av arealinns spill vedtak 29.08.2018 sak 044/18 (F) og vedtak 14.11.2018, sak 065/18 (F)

#### **Arealinns spill**

Kommunen mottok ca. 70 innspill til endring av arealformål. I hovedsak var dette ønske om nye områder til bolig- og næringsformål (kontor).

I tillegg har det kommet innspill fra barn og unges representant og barn og unges kommunestyre.

Innspillene ble gjenstand for en grovsiling ut fra føringer vedtatt av Formannskapet. Grovsilingen ble politisk behandlet i møte 14.11.2018 (vedlegg 5). Etter grovsilingen ble gjenværende 52 innspill konsekvensutredet. Basert på konsekvensutredningen (KU) samt føringene i innspillene og Arealstrategi-bolig fremmet Rådmannen forslag til hvilke arealinns spill som tas inn i planen.

Proessen og begrunnelsen for «silingene» av innspillene fremgår av vedlegg 10.

#### **Bakgrunn for saken**

I planstrategien for 2016-2019 ble det lagt føringer for en fullstendig rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Videre at det skal utarbeides egne kommunedelplaner (KDPL) for tettstedene Vik, Sundvollen og Sollihøgda. KDPL for Sollihøgda er vedtatt. KDPL for Sundvollen legges ut på ny 2. høring nå i høst. Arbeidet med KDPL for Vik vil bli tatt opp igjen i etterkant av arbeidet med kommuneplanen.

Dette planforslaget omfatter således ikke tettstedsområdene Vik, Sundvollen og Sollihøgda.

#### **Boligvekst**

Samfunnsdelen fastlegger at boligveksten i hovedsak skal legges til Sundvollen og Vik. Med en planlagt vekst på inntil 2% i kommende planperiode vil behovet for nye boligarealer være dekket innenfor de tre kommunedelplanene som er i prosess, (Vik, Sundvollen og Sollihøgda) samt allerede avsatte boligområder i gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner, jf. Arealstrategi – Bolig (vedlegg). Som et supplement til dette og for å ivareta et levende bygdesamfunn vil det være behov for å legge til rette for en begrenset vekst og utvikling i grendene.

## **Vurderinger**

Gjeldende arealdel er fra 2009 og bygger på gammel plan- og bygningslov.

Planforslaget er således fullstendig revidert, både plankart og bestemmelser, og tilpasset nytt lovverk og gjeldende veiledere.

Noen av de viktigste endringene i planforslaget er:

### **Planhierarki/Utnyttelsesgrad**

Kommuneplanen går foran gjeldene regulerings- og bebyggelsesplaner når det gjelder utnyttingsgrad for boligområder, med unntak av der reguleringsplanene angir en større utnyttelsesgrad enn kommuneplanen. Dette fører til at standarden for utnyttelsesgrad blir 30 % BYA inkl. biloppstillingsplasser. Dette sikrer forutsigbarhet og likebehandling av innbyggerne og en enklere saksbehandling.

### **Nye boligområder**

Det er lagt inn et nytt mindre boligområde rett vest for Røyse skole (B1). Det stilles krav til reguleringsplan før det kan bebygges.

Avsatt område for boligbebyggelse på Leine (B2) videreføres med krav om detaljregulering da atkomst til område er utfordrende og vil måtte vurderes spesielt.

Boligområdet Nedre Steinsåsen (B3) består av en blanding av eldre og ny bebyggelse. Planforslaget åpner for at det kan tillates utbygging her uten reguleringsplan, men på nærmere fastsatte vilkår i bestemmelsene.

### **LNF-areal for spredt boligbebyggelse**

Innenfor formål avsatt til LNF-spredt boligbygging-framtidig (LNF\_SBN) i plankartet åpnes for at det kan tillates en begrenset utbygging av nye boliger samt bruksendring fra hytte til bolig innenfor nærmere avgrensede områder. Maksimalt antall nye boliger er 30 stk. i løpet av planperioden. En utbygging eller bruksendring her forutsetter at nærmere fastsatte kriterier i bestemmelsene er oppfylt.

Innenfor formål avsatt til LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse-eksisterende (LNF\_SBE) åpnes det for at det kan tillates mindre bygningstiltak uten reguleringsplan. Det forutsetter at nærmere fastsatte kriterier i planbestemmelsen er oppfylt.

Eksisterende hyttefelt på Loreåsen er lagt inn i plankartet etter innspill fra Søndre og Nordre Loreåsen vel. Her stilles det krav om detaljregulering før det kan tillates nye byggetiltak, med unntak av tilkobling av offentlig vann og avløp.

### **Dyrka mark**

Kommunens rike naturgitte forhold for jordbruk blir i planen ivaretatt gjennom et eget temakart, basert på landbrukskontorets jordfaglige vurdering. Vurderingen er også grunnlagsdokument til kommuneplanen. Beskyttelse av dyrkbar mark og jordbruksområder er gjort gjennom egne bestemmelser i planen.

### **Næringsutvikling**

For å sikre areal til videre næringsutvikling avsettes det nye næringsområder i tilknytning til eksisterende næringspark på Helgelandsmoen. Disse områdene er fortrinnsvis avsatt som B- og C-

næringsområder (transportbedrifter, lagerhaller, og bygg- og anleggsvirksomhet o.l.). A-næringsområder (kontor, forretninger servicebedrifter o.l.) bør fortrinnsvis legges til sentrumsområder, og er derfor ikke lagt inn i området på Helgelandsmoen. Dette er i samsvar med Nasjonale føringer og retningslinjer gitt i Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2030. Planlegging som bryter med dette, kan medføre innsigelser fra statlig og regional myndighet.

### **Marka**

Markaområdet er vist med egen hensynssone i plankartet. Bestemmelsene for Marka videreføres fra gjeldende plan.

### **Kulturminner/kulturmiljøer og viktige naturmiljøer**

Gjennom hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser er det tatt grep for å fremheve og sikre viktige kultminner og kulturmiljøer, områder med viktige naturtyper.

Vedtatte verneplaner er innarbeidet i planforslaget og vist med hensynssoner.

### **Friluftsliv**

Tidligere friluftslivsområder er videreført. I planforslaget er det foreslått en utvidelse av disse, med grunnlag i kommunens friluftslivskartlegging. Områdene er vist på plankartet med hensynssoner, og er ikke til hinder for tradisjonell landbruksdrift.

Lebelteskogen (Svensrudmoen – Mosmoen)

Skogområdet får videreført sin spesialområdestatus som lebelteskog fra 1986 gjennom hensynssone for grønnstruktur - LNF. Området er også viktig som et friluftsliv/trening- og rekreasjonsområde. Ringeriksbanen og ny E16 vil bli beslaglegge en bred korridor gjennom hele klimaskogen. Det er derfor grunnleggende å beskytte det resterende området. Kommuneplanen legger derfor blant annet opp til forbud mot flatehogst.

Hensynssone grøntdrag – hensikt å bevare skogens viktige betydning som lebelteskog, samt sikre område som friluftsliv- og naturverdier for kommende generasjoner, - og naturbarnehagens utebaser. Det vil fortsatt kunne drives skogsdrift på vilkår.

### **Fareområder**

Aktsomhetsnormer for ras, flom og skred inkl. kvikkleire jf. NVE sine kartregistreringer/kartlegginger er vist med hensynssoner med tilhørende plankrav om ytterligere utredninger og evt. tiltak for å sikre uønskede hendelser.

### **Småbåthavner**

Båtplassen Waltersbråten og båtplassen ved Gomnes er videreført som småbåthavn. Det er også lagt inn et nytt felt BSH\_1 som omfatter planlagt etablert småbåthavn med tilhørende serviceanlegg på Storøya.

### **Konklusjon**

I høringsforslaget til kommuneplanens arealdel 2019-2030 er det gjort endringer av bestemmelsene og i plankart, som følge av oppdatering til gjeldende plan- og bygningslov, en tydeliggjøring av vernehensyn og fare-/aktsomhetsområder med hensynssoner med tilhørende bestemmelser, samt

nye innspill som er tatt inn i planen.

Endringen som er gjort i planbestemmelsene er basert på Rådmannens vurderinger med utgangspunkt i erfaring fra gjeldende plan, samt tilbakemeldinger fra regionale og statlige myndigheter.

Som følge av vurderingene over, samt grundig konsekvensutredninger av nye innspill, vurderes planforslaget å være klart for høring og offentlig ettersyn.

**Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:**

Plan- og bygningsloven.

**Vedlegg:**

KPL\_ Plankart\_120719

KPL\_Planbestemmelser 090819

KPL\_Planbeskrivelse 060819-b (L)(397108)

KPL\_Arealstrategi-Bolig 010719

KPL\_Jordfaglig vurdering 030719.

KPL\_temaplan\_Kulturminner og kulturmiljøer vest for Kroksund

Registrering av nyretidskulturminner og kulturmiljøer

KPL\_Grovsiling av innspill 051218

KPL\_kart-Grovsiling av innspill 061218

KPL\_Konsekvensutredning (KU) 210619

KPL\_Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)-analyse 050719

KPL\_Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)-skjema 200619

Prosess siling - fra innspill til plan

Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap Ringerike brann og redningstjeneste

KPL\_temakart\_Gang\_Sykkel 030619

KPL\_temakart\_Stier 180619

KPL\_temakart\_kulturminner 280519

KPL\_temakart\_JordfagligVurderingHole 30719

KPL\_temakart\_ABC-næring

KPL\_Ras\_skred\_flomm og kvikkleire\_280519

KPL\_temakart\_ViktigeNaturtyperDN\_120719