RINGERIKE KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Formannskapets strategi og plan 11.02.2025

Heming Herdlevær og Harriet Slaaen

Agenda

1. Innledning
   - Planprosess
   - Overordnet perspektiv – nasjonale forventninger
   - Lokale føringer – hvordan følger arealdelen opp?

2. Revidert planforslag – kommunedirektørens anbefaling

3. Avslutning

Internt dokument

Planprosess, overordnet perspektiv og lokale føringer

INNLEDNING

Internt dokument

Hvor er vi i prosessen?

Vurdere uttalelser, avklare innsigelser, mekling

Bearbeide planforslaget

Oppstart og planprogram	Arealinnspill	Utarbeide planforslag	Høring av planforslag	Bearbeide planforslag	Høring av planforslag - avgrenset	Vedtak av plan
Vinter 2022	2022	2023	Høst 2023	2024	Vår 2025	2025

Revidert planforslag

Orientering i FS 11. februar

Politisk sak HMA 3. og FS 12. mars.

Internt dokument

Stort engasjement i høringen i 2023

- Åpne møter (10) og kontordager på ByLab (2)
  - Over 350 frammøtte + streaming
- Nærmere 180 uttalelser
  - Privatpersoner, myndigheter, bedrifter, nabokommuner, politiske parti, lag og foreninger, velforeninger, FAU, sameier o.l.

Folkemøter om bolig og næring: Vil møte innbyggerne

Høring og offentlig ettersyn – avgrenset

- Nødvendig ut fra endringer i planforslaget
- ***Avgrenset til det som er endret*** (sammenlignet med høring 2023)
  - Ikke nye arealinnspill, omkamper eller nye temaer
- 6 uker uttalelsesfrist
- Kunngjøring
  - avis og nettside
- Varslingsbrev

Internt dokument

Innsigelser – vår tilnærming og oppfølging

KPA skal være på overordnet nivå

- *hovedtrekkene i arealdisponeringen*
- *rammer og betingelser*
- *viktige hensyn*

Ulikt syn

- hva vi juridisk har mulighet til i KPA
- hvordan det er best å ivareta ett hensyn
- detaljeringsgrad og krav til utredninger på KP-nivå

Oppfølging

- Møter og brev - avklare omfang, finne løsninger – tidkrevende
- Ny høring - myndigheter bekrefter om innsigelse er løst, trekkes eller opprettholdes
- Nødvendig å prioritere

Samordning

Statsforvalterne har fått i oppgave å samordne statlige innsigelser. Dette skal sikre at innsigelser er tilstrekkelig begrunnet og at motstridende innsigelser ikke fremmes for kommunen. Det er viktig at ordningen praktiseres på en måte som sikrer åpenhet, forutsigbarhet og effektive prosesser.

Fra nasjonale forventinger

Internt dokument

Innsigelser

Bane NOR
Ivaretagelse av Ringerikeriksporteføljen
Sikker kryssing av jernbane før utbygging
Bestemmelser kulturmiljø, konsekvenser
Statens vegvesen
Ivaretagelse av vegprosjekter
Nullutslippssone
Byggeområder - grunnet plassering og avgrensning
Byggeområder - grunnet manglende KU
Direktoratet for mineralforvaltning
Nikkelverket, Nakkerud
Kilemoen NÆ_N9
NVE
Direkte utbygging uten utredning av reell fare for flom og skred på siste plannivå (LNF spredt og unntak fra plankrav)
Manglende hensynssone – aktsomhetsområder flom og skred
Byggegrense mot vassdrag – ikke tilstrekkelig
Tyttebærmoen – bryter vernebestemmelser vassdrag
Mattilsynet
Manglende hensynssoner – vannkilder og grunnvannsreservoar
Mangelfulle planbestemmelser – drikkevann og grunnvannsforsyning

Statsforvalteren
Prestmoen
Tyttebærmoen
Hvervenmoen brannstasjon
Hvervenmoen næring
Masseuttak Raa gård
Masseuttak Vågårdsåsen
Follummoen NÆ_N5-6
Follummoen N9
Tyristrand boliger Steinrøysåsen B_N75
Tyristrand boliger Skjærdalen B_N74.1-8
Furusletta B_N24 og Vågård B_N33 boliger
Åsa boligformål Tjyruhjellv. B_N12, 13, 14
Åsa sentrumsformål
Åsa LNF spredt bolig LSB_N1
Haugsbygd LNF spredt bolig LSB_N7
Haugsbygd Putten B_N54
Heradsbygda Oppenåsen B_N60
Bestemmelser byggeforbud vassdrag
Bestemmelser brygger
Bestemmelser LNF spredt

- Konkrete arealer ut fra sitt ansvarsområde
- Mangelfulle utredninger
- Plantekniske forhold (hensynssoner, bestemmelser osv.)

Internt dokument

Prinsippsak mai 2024

Høringsforslaget (2023)
En rekke nye bolig- og næringsområder som ikke var i tråd med arealstrategiens føringer om kompakt by- og tettstedsutvikling.

Kommunedirektørens anbefalte
politiske prioriteringer, og grundig vurdering av

- Behov
- Konsekvenser (samla virkninger)
- Uttalelser og innsigelser

Vedtak med føringer for videre arbeid

- Prestmoen
- Tyttebærmoen
- Tyristrand
- Kilemoen
- Transformasjon Hønefoss sør

Internt dokument

Overordnet perspektiv

Vi må omstille oss!

Avtagende petroleumsvirksomhet

Foto: Equinor

Klima- og naturendringer

Foto: Ingrid Vaagland S

Økt spenning i verden

Foto: Henrik Skarkerud Andersen/Forsvaret

«Når tilgangen på kraft og areal blir knapp, kan konflikter mellom klima, natur og næringsutvikling komme til syne. Da trengs gode prosesser med lokal forankring og involvering av viktige samfunnsinteresser.» (Perspektivmeldingen)

Kommunal- og distriktsdepartementet

2

Kilde: Kommunal- og distriktsdepartementets innledning på Nasjonal plankonferanse desember 2024

Internt dokument

Nasjonale forventninger til vår planlegging

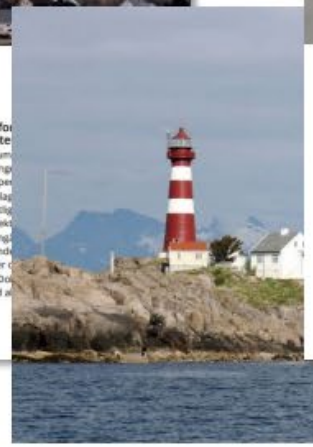
1 Innledning

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Det går fram av plan- og bygningsloven paragraf 3-5 og 6-1. Forventningene skal følges opp i arbeidet med planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene og legges til grunn av statlige myndigheter når de deltar i planprosessene.

1.1 De nasjonale fo rolle i plansyste

Dette forventningsdokum gens viktigste prioriterin den kommende fireårspe etablere et felles grunnla ne, kommunene og statlig planprosessene blir effekt unødige innsigelser unngå mentet er retningsgivende nasjonale mål, oppgaver o leggingen skal ivareta. Do ses i sammenheng med a

4 | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027



2 Samordning og samarbeid i planleggingen

Regional og kommunal planlegging er fylkeskommunenes og kommunenes viktigste styringsverktøy for en bærekraftig samfunnsutvikling basert på lokalt folkestyre. Regjeringen mener det er viktig at det i samfunns- og arealplanleggingen legges til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet. De overordnede planene skal peke ut retning for samfunnsutviklingen, bidra til at bærekraftsmålene nås, og samordne oppgaver og hensyn som er viktige for å få til dette. Oppdaterte planer er nødvendig for å ta tak i aktuelle utfordringer og for å sikre at nasjonale rammer og mål følges opp. Planprosesser som er åpne og involverende gir legitimitet til vedtatte planer. Det er samtidig viktig at planene er realistiske og legger til rette for effektiv ressursbruk i det offentlige og for private. Dette krever en tett kobling mellom overordnet planlegging og økonomiplanlegging.

Vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023 | 7

3 Trygge og inkluderende lokalsamfunn

Norge er variert og mangfoldig, og dette mangfoldet er verdifullt. Regjeringen er opptatt av at fylkeskommunene og kommunene i planleggingen legger til rette for trygge og inkluderende lokalsamfunn i hele landet. Et sosialt bærekraftig samfunn forutsetter at vi lykkes med å utvikle store og små byer, større og mindre tettsteder og spredtbygde strøk, slik at det er godt å bo, leve og arbeide der.

Samfunns- og arealplanleggingen sk ke omgivelser og sosiale arenaer som inkluderende og varige, med tilgang ge tjenester for alle deler av befolkn lokalsamfunn og nabolag i by og byg lag for stabile bomiljøer og livskvalite av livet. Attraktive og godt planlagte tilgang til natur og varierte tilbud og er viktig for identitet, folkehelse, og

12 | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

4 Velferd og bærekraftig verdiskaping

Framtidens velferd og verdiskaping må utvikles innenfor rammen av sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Regional og kommunal planlegging er viktige verktøy for å legge til rette for grønne næringer og overgangen til en mer sirkulær økonomi, sikre god infrastruktur og bidra til omstilling i offentlig sektor. Helhetlig planlegging er nødvendig for å sikre ressursgrunnlaget for utvikling av natur- og kulturbaserte næringer som landbruk, reindrift, fiskeri og reiseliv.

Et bærekraftig velferdssamfunn med levende distrikter er avhengig av at det skapes verdier i hele landet. Gode rammebetingelser for et mangfoldig, bærekraftig og konkurransedyktig næringsliv er sentralt. Fylkeskommunene og kommunene kan gjennom sin planlegging og kunnskap om regionale og lokale forutsetninger og fortrinn gi et betydningsfullt bidrag til å stimulere bærekraftig næringsutvikling i hele bredden av næringslivet, og dermed bidra til å tilrettelegge for vekstkraftige regioner og lokalsamfunn.

18 | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

5 Klima, natur og miljø for framtida

Parisavtalen om klima og det globale rammeverket for naturmangfold gir rammer for nasjonal politikk og er sentrale for at bærekraftsmålene kan nås. Langsiktig velferd, verdiskaping og livskvalitet i tråd med bærekraftsmålene er avhengig av at mange hensyn ivaretas samtidig: Vi må opprettholde intakte økosystemer, ivareta naturmangfoldet, kulturmiljøer og friluftslivsområder og begrense og tilpasse oss klimaendringene, samtidig som vi sikrer videre utvikling av gode offentlige tjenester, infrastruktur og lønnsom næringsvirksomhet.

Regjeringen mener helhetlig samfu planlegging må bidra til at innsatse miljø ses i sammenheng og på tver ne. Viktige tema i regionale og kom ner framover vil være hensyn til na omstilling til et klimarobust lavutsl langsiktige arealvurderinger for å r arealtapet av natur og helhetlig for vannressursene.

24 | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

6 Samfunnssikkerhet og beredskap

Sikre og oversiktige lokalsamfunn er den viktigste rammen for at vi alle skal ha en trygg hverdag. Fylkeskommunene og kommunene kan som planmyndigheter bidra til dette ved å legge til rette for at ny utbygging er trygg mot naturfarer nå og i framtidens klima, og mot ulykker og annen samfunnsrisiko. Dette sikres best gjennom tverrfaglig og helhetlig arbeid med samfunns- og arealplaner, risiko- og sårbarhetsanalyser og beredskapsplaner. Samfunnet er avhengig av at planleggingen sikrer arealer for matproduksjon og bidrar til tilgang til rent og tilstrekkelig drikkevann, kraftforsyning og kommunikasjon. God beredskap er også avhengig av at Forsvarets arealbehov ivaretas.

30 | Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Intern dokument

To nye statlige planretningslinjer

SPR Arealbruk og mobilitet

- Formål: sikre samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser

SPR Klima og energi

- Formål: Sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen

- Temaer i retningslinjene
  - Balansere vekst og vern
  - Omstilling til lavutslippssamfunnet
  - Tilpasning til klimaendringene
  - Ta vare på naturen
  - Areal er en knapp ressurs

Internt dokument

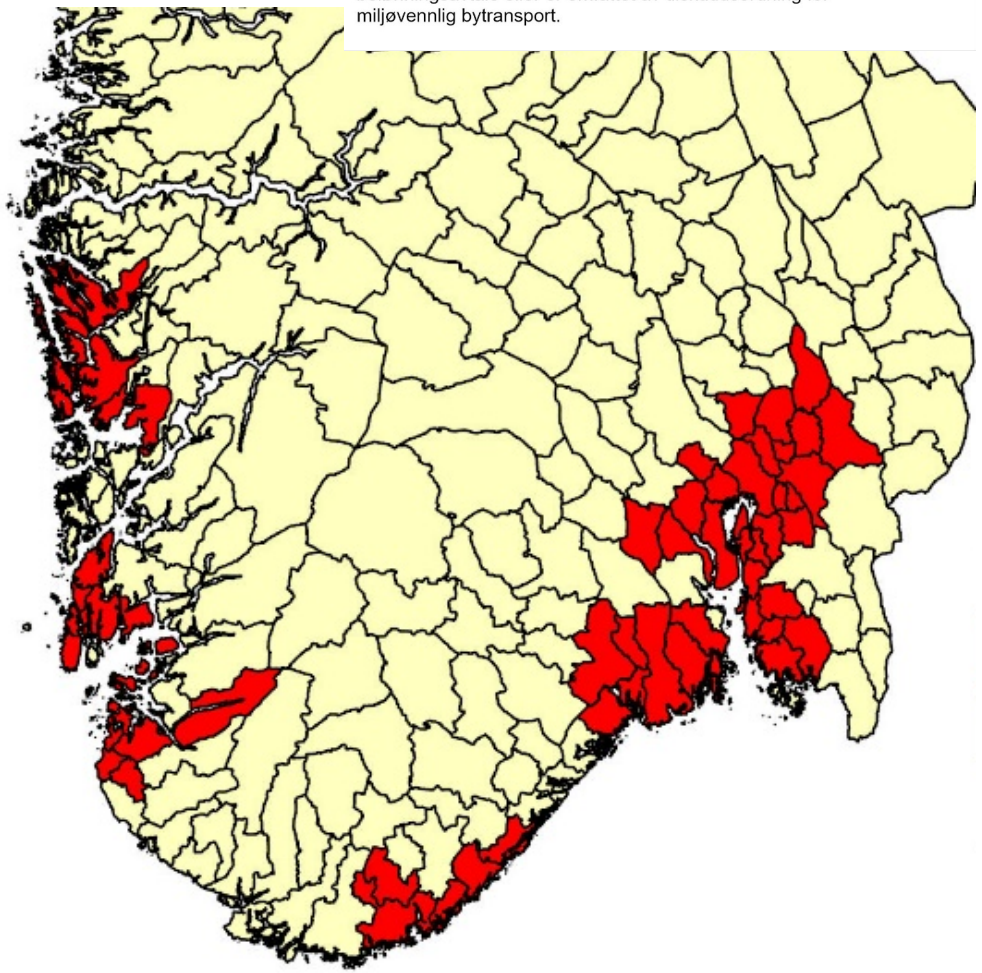
SPR Arealbruk og mobilitet

- Retningslinjer for
  - Hele landet
  - Storbyområder
  - Distriktsområder – Ringerike

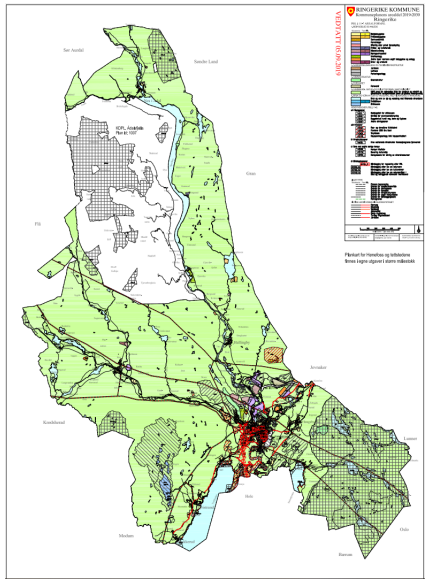
I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

I distriktsområder med lavt utbyggingspress, lavt folketall og/eller negativ befolkningsutvikling skal retningslinjene særlig bidra til utvikling av levedyktige lokalsamfunn.

Fra formålet i SPR-en



Internt dokument



HVORDAN FØLGER AREALDELEN OPP?

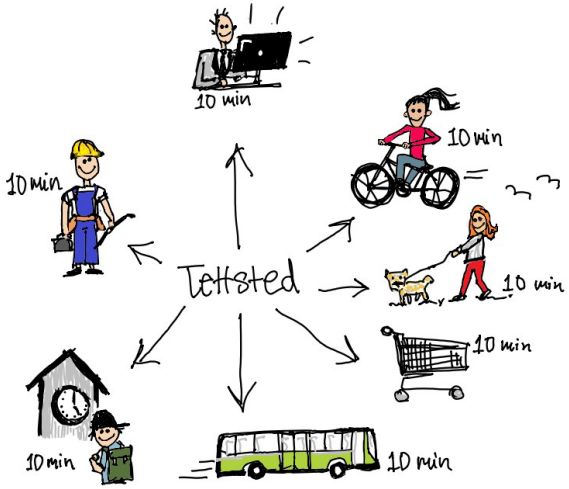
Kompakt by- og tettstedsutvikling

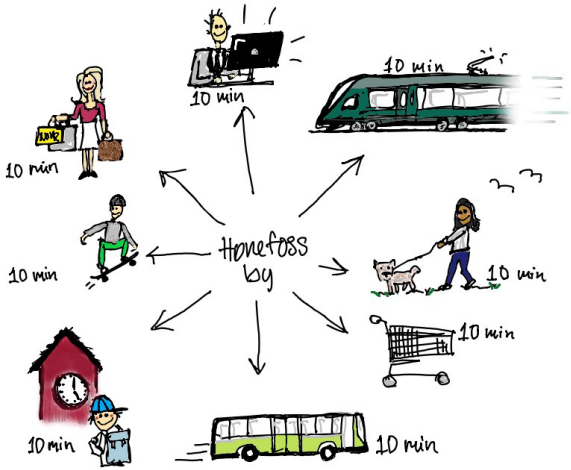
Levende og attraktive steder - helhetlig utvikling, innenfra og ut

Folkehelse og livskvalitet – nærmiljø, møteplasser, gode boligsosiale forhold, gående og syklende

Næringsutvikling - synergier og klynger

Spare natur - friluftsområder, matjord, karbonlagre, flomdemping og overvannshåndtering m.m.





Bilder: Ringerike kommune + Besteforeldrenes klimaaksjon

Sentrale prinsipper i arealstrategien

- Kompakt by- og tettstedsutvikling
  - Innenfra og ut
  - Effektiv arealutnyttelse
  - Fortetting og transformasjon i de mest sentrale områdene først
  - Allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes for nye.
- Bruke rekkefølgebestemmelser
  - for å styre arealutviklingen i tråd med prinsippene i arealstrategien
  - omfang og rekkefølge på hvilke nye arealer som åpnes for bebyggelse og anlegg skal samsvare med behov gitt av befolknings- og samfunnsutvikling

Internt dokument

Tre hovedutfordringer

- Sosiale helseforskjeller
- Utforming av fysisk og sosialt miljø
- Demografiskiftet

KORTVERSJON

Folkehelseoversikten 2023

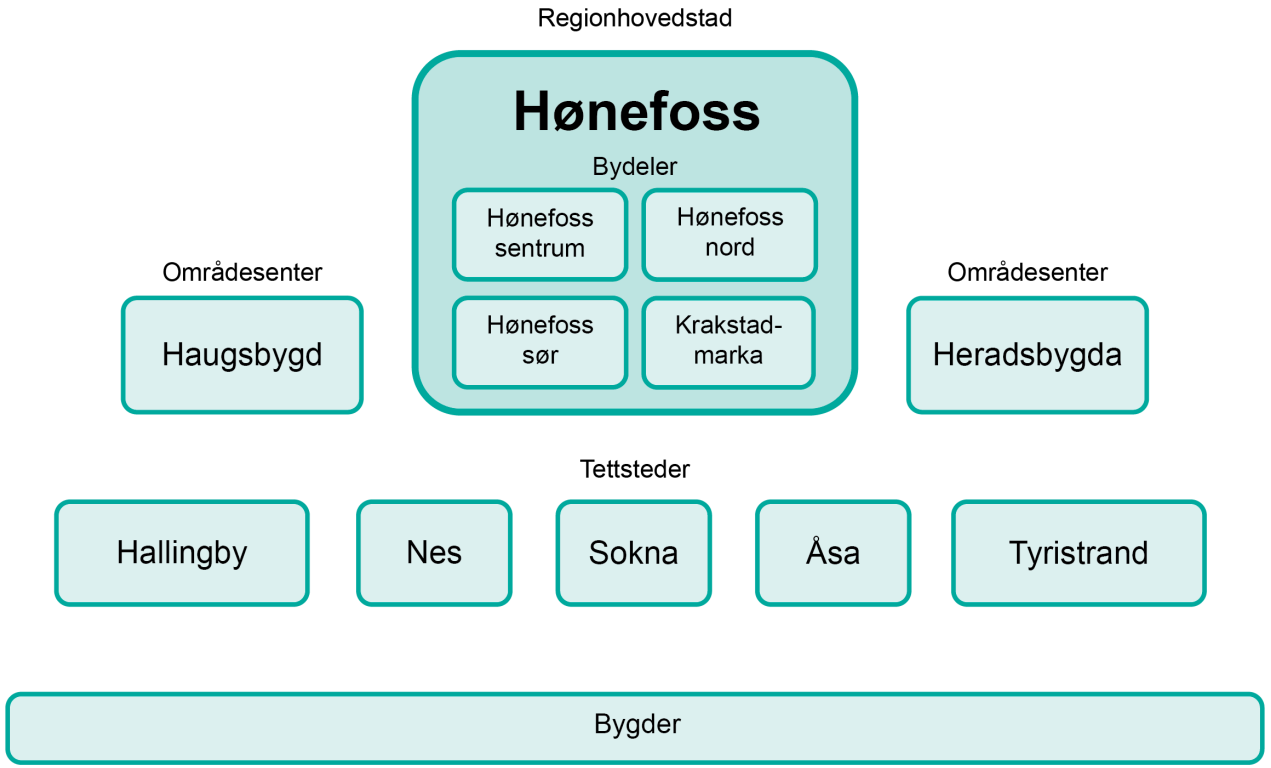
Internt dokument

Hvor skal ny boligbebyggelse komme?

Eneboliger
2024
9 328

Leiligheter
2024
2 700

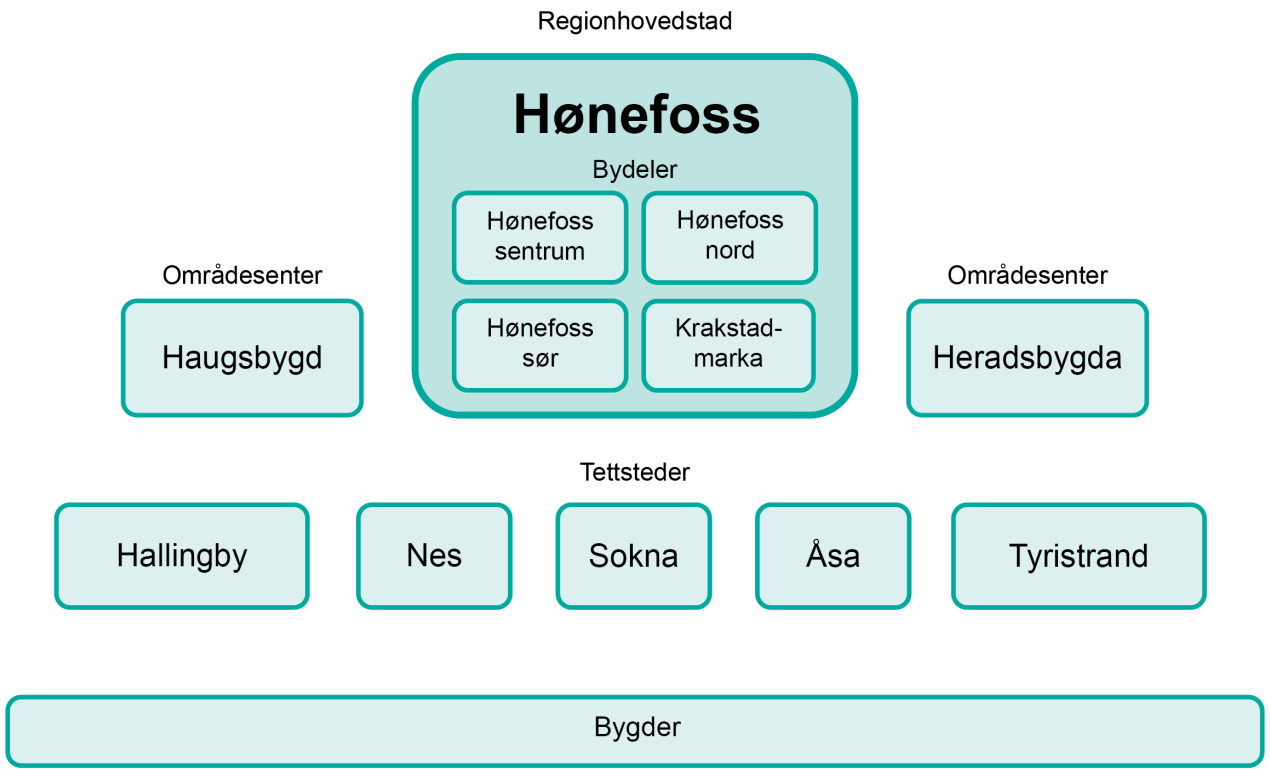
Kilde
Boliger, Statistisk sentralbyrå



- *Hovedsakelig* – fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda Haugsbygd og tettstedene
- *Majoriteten* – Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd
- *Grensene må ikke avskjære gode lokale initiativ i bygdene, for en moderat bygging av eneboligområder og enkeltstående eneboliger.*

Internt dokument

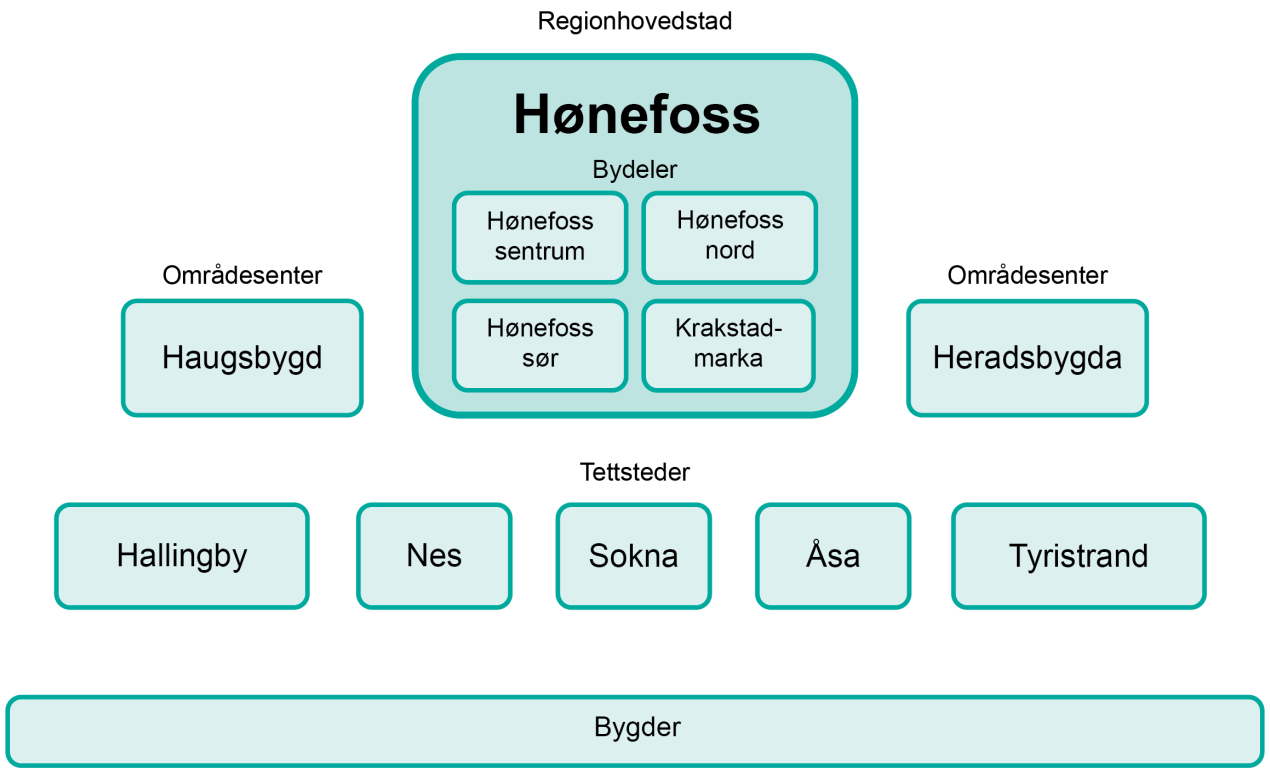
Hva legger planforslaget opp til for bolig?



- Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd
  - Betydelige boligreserver
- Tettstedene
  - Boligreserver i alle tettstedene
- Andre områder
  - Boligreserver bl.a. på Veme, Ask, Somdalen og Nakkerud
  - Unngå nye boligområder i randsone/omland

Internt dokument

Hva legger planforslaget opp til for næring?



- Hønefossområdet
  - Hønefoss by
  - Næringsarealer rundt byområdet
- Tettstedene
  - Sentrumsformål og sentrumssoner
    - Arealbruk her skal bygge opp under stedene som lokalsentre.
  - Næringsarealer (unntatt Åsa)

Internt dokument

Arealreserver i planforslag 2025

Bolig

Ubebygd boligformål 2500 dekar

+ Fortetting og transformasjon
    - Hønefoss sentrum: over 2000 boliger

+ Krakstadmarka
    - 800 boliger

Næring – ubebygde byggeområder

- Næringsbebyggelse 3840 dekar
- Sentrumsformål 12 dekar
- Bebyggelse og anlegg 49 dekar
- Kombinerte formål 575 dekar
  (næring, tjenesteyting, bolig)

+ Fortetting og optimalisering av utbygde arealer

Illustrasjon: Kommunal- og distriktsdepartementet

Internt dokument

Næringsarealer

- Proaktiv arealforvaltning og optimal bruk av tilgjengelige næringsarealer
- Legge til rette for god bruk av næringsarealer, klynger og nettverk
- Allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes for nye
- Trekke virksomheter og kompetanse til regionen

Internt dokument

Befolkningsutvikling

Sted	Prognose antall innbyggere 2025	2037	Endring i perioden 2025-2037
Hønefoss*	17 062	18 963	1901
Haugsbygd (Vang)	4101	4324	223
Heradsbygda (Helgerud)	2937	3030	93
Hallingby	2538	2567	29
Nes	493	451	-42
Sokna	1721	1919	198
Tyristrand	2895	3085	190
Totalt i Ringerike	**31747**	**34339**	**2592**

**Hønefoss = skolekretsene Ullerål, Veien og Benterud*

Kilde: Befolkningsprognose, Norconsult 2024

Internt dokument

Kommunedirektørens anbefaling

REVIDERT PLANFORSLAG 2025

Internt dokument

HØNEFOSS

Internt dokument

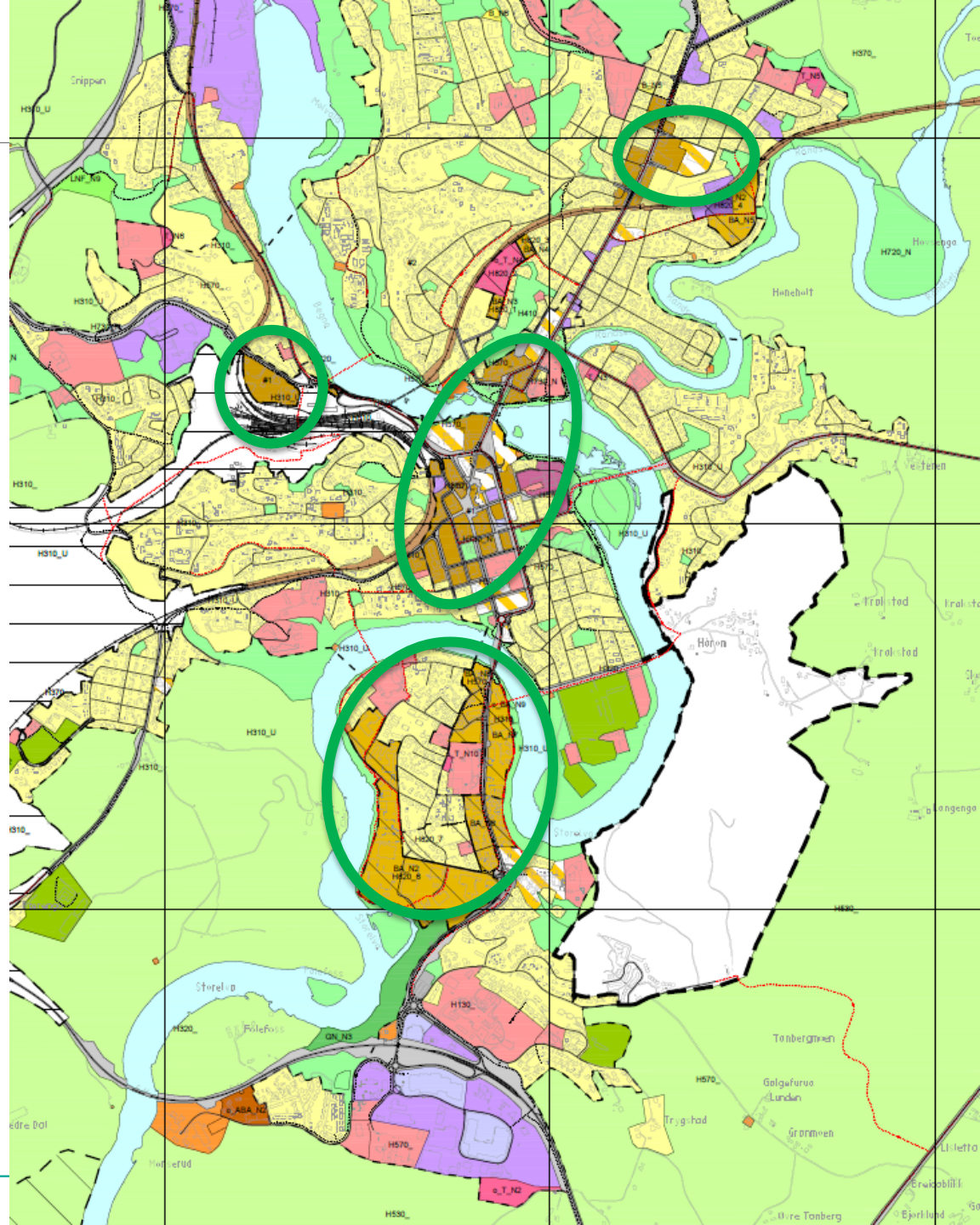
Sentrumsformål og sentrumssoner

Hovedtyngden av kontor-, handels-, tjeneste- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionsenter. (…) *Fra bestemmelsene*

Områder med sentrumsformål

1. Øvre Hønengata
2. Hønefoss sentrum
3. Ved stasjonen
4. Hønefoss sør – *avklares på neste plannivå*

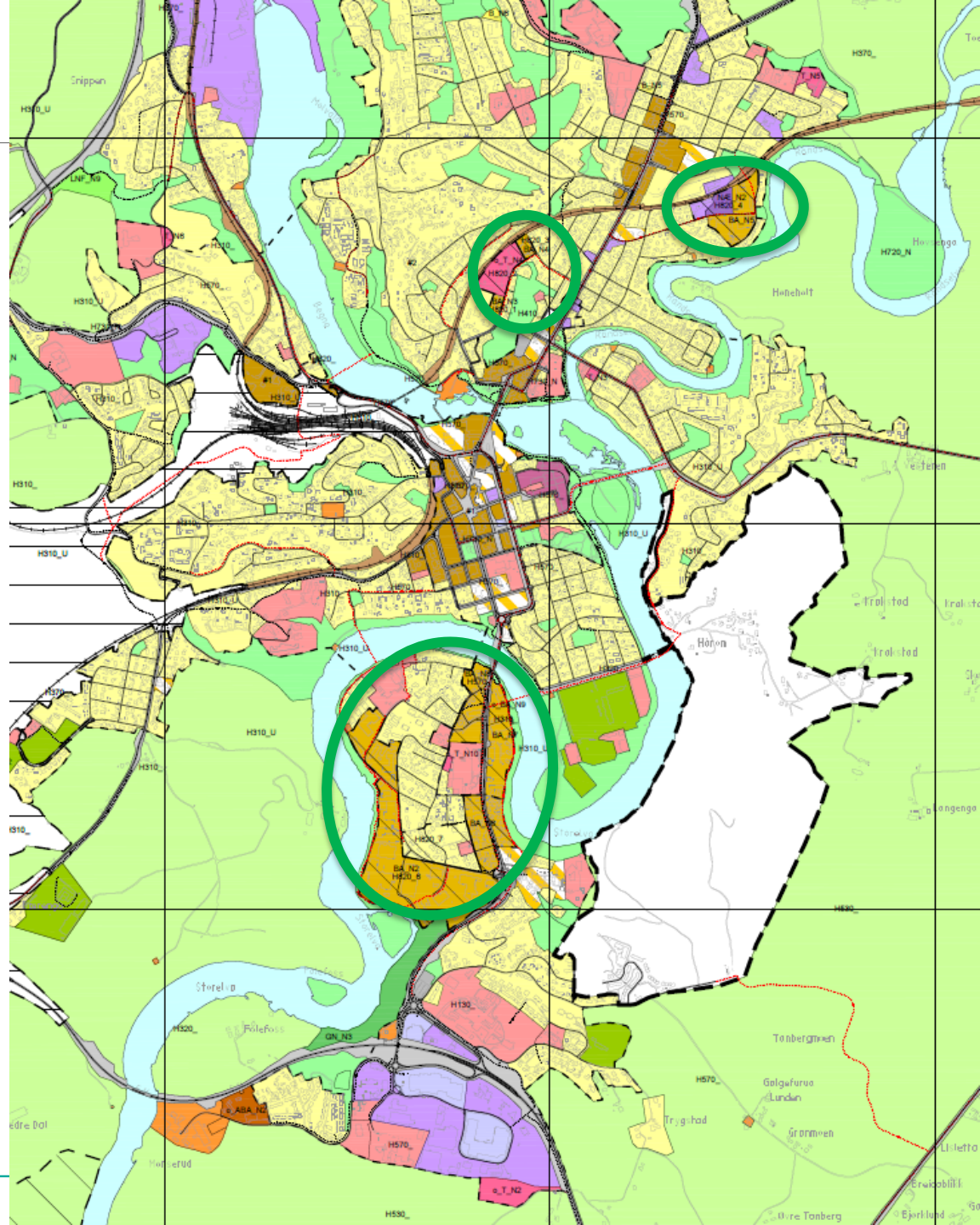


Internt dokument

Transformasjonsområder

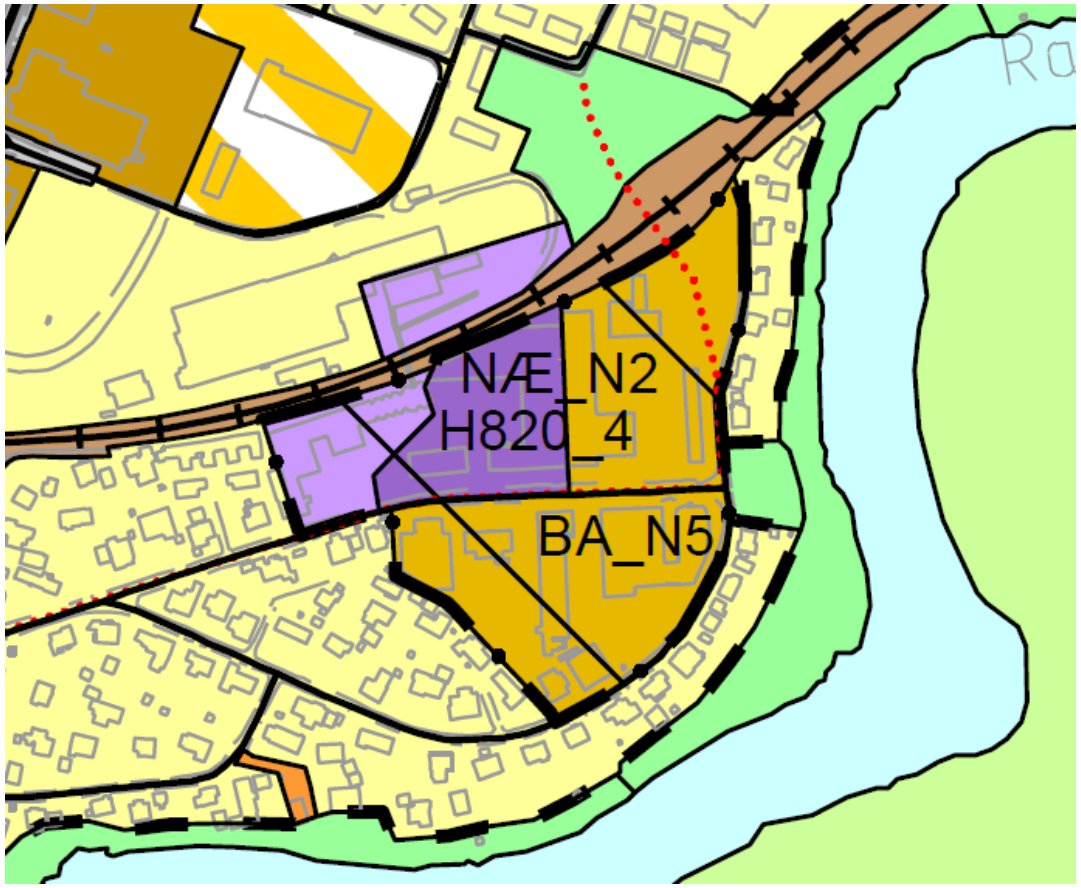
- Tre områder for omforming og fornyelse
  - Asbjørnsens gate
  - Ankersgate
  - Hønefoss sør

- Krav om felles planlegging

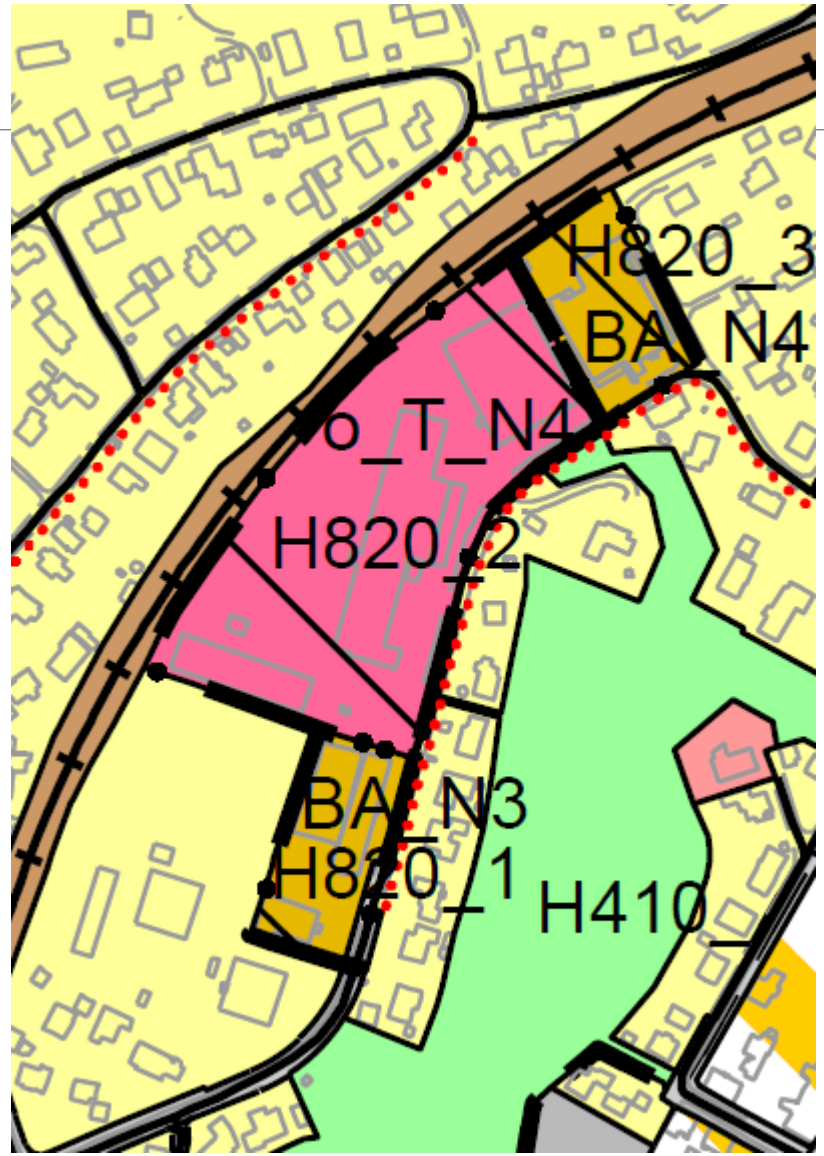


Internt dokument

Asbjørnsens gate og Ankersgate



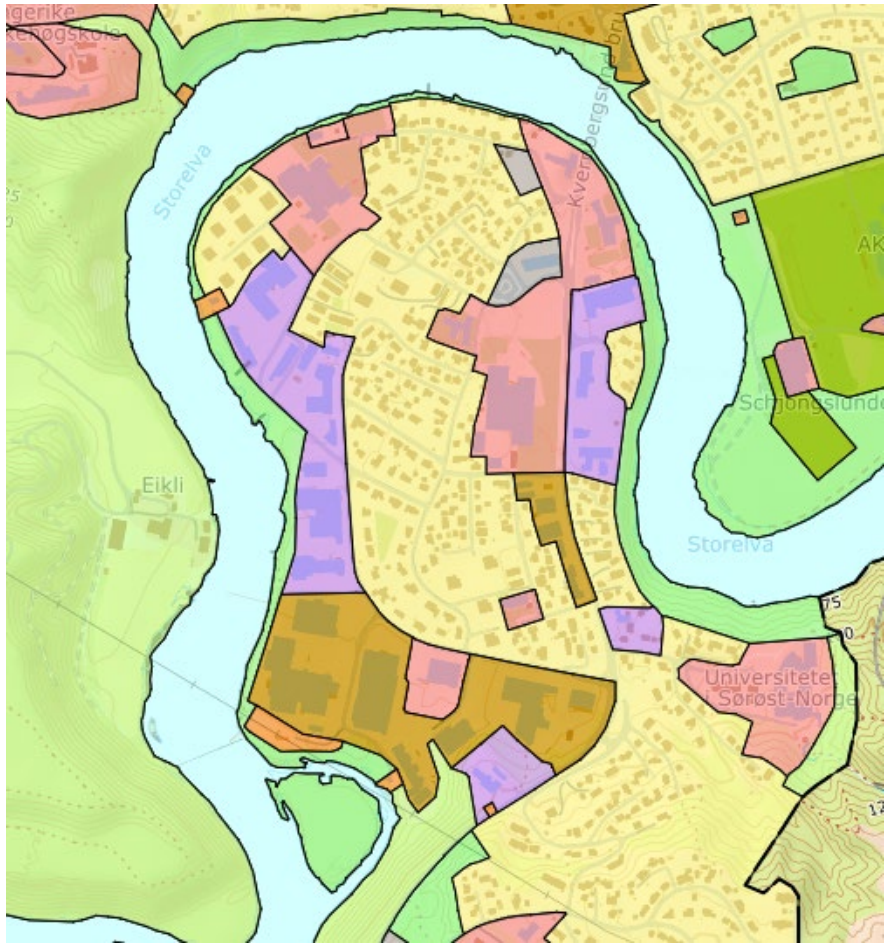
Asbjørnsens gate
(som høringsforslag 2023)



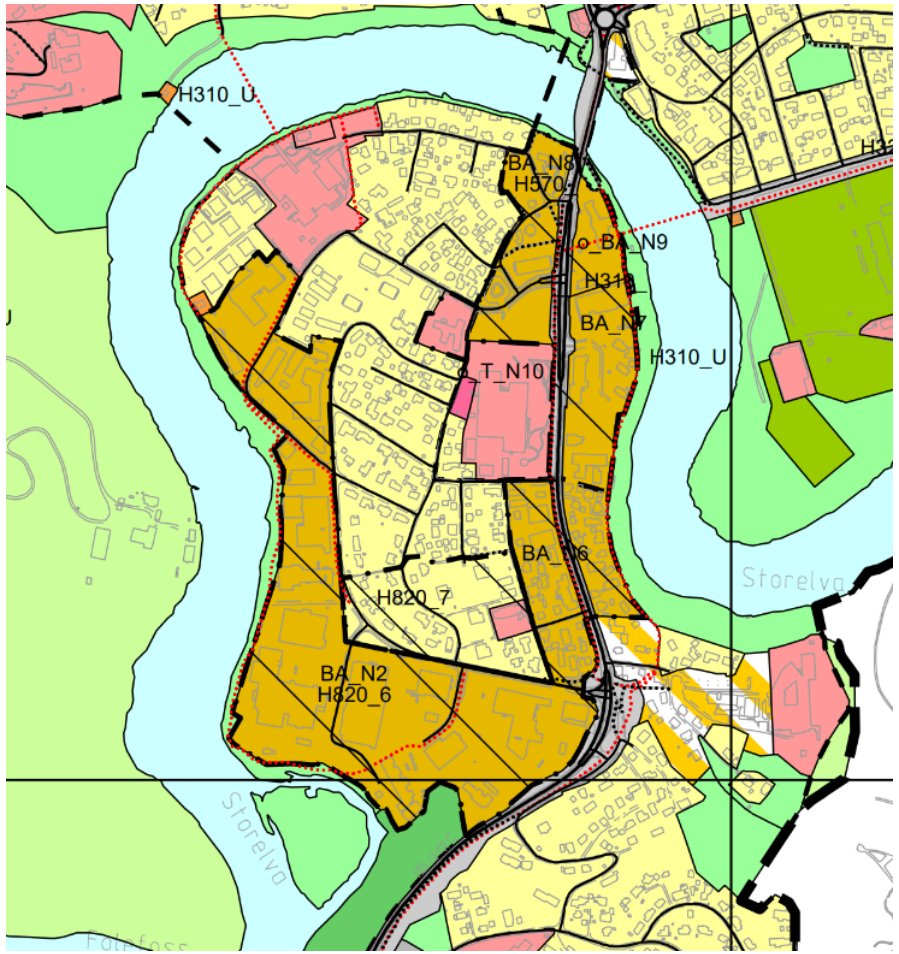
Ankersgate
(som høringsforslag 2023)

Internt dokument

Hønefoss sør



Gjeldende kommuneplan (2019)



Planforslag (2025)

- Bolig
- Næring
- Tjenesteyting
- Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Kombinert formål

Internt dokument

Hønefoss sør – felles planlegging

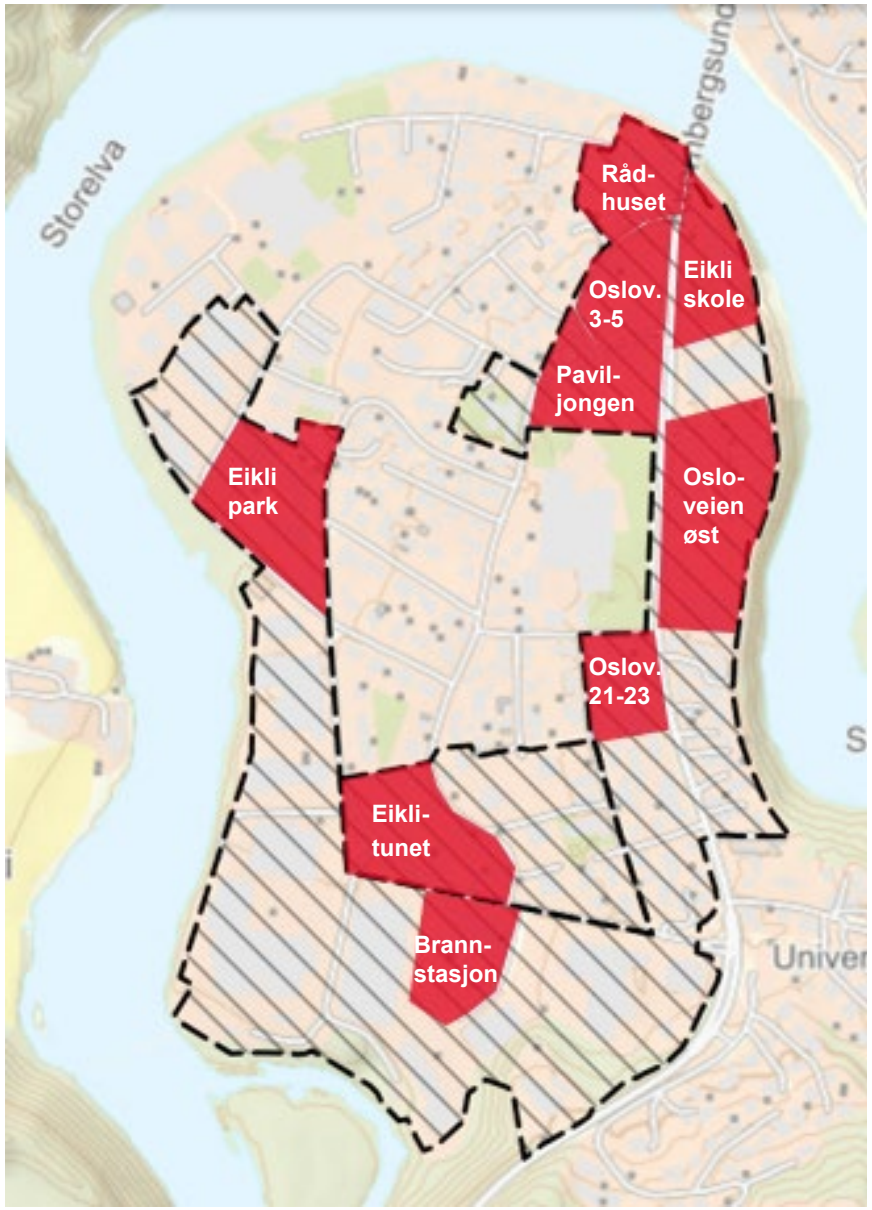
Formannskapets vedtak i prinsippsaken:

Oppstart av områderegulering for Hønefoss syd etter vedtak av arealdelen.

Kommunedirektørens innstilling:

Foreslått område for transformasjon i Hønefoss sør er omfattende sett opp mot forventet vekst og utbyggingspotensial innenfor byplanen.

Formannskapet vurderer derfor at det er for tidlig å åpne for transformasjon i et slikt omfang i Hønefoss sør, og ber kommunedirektøren vurdere nærmere om det er deler av området som er aktuelt for transformasjon i perspektivet for kommuneplanens arealdel fram mot 2035.



Skravur = område med forslag om krav om felles planlegging

- Planområde – hva er «Hønefoss syd»?
- Plantype – ulike verktøy ut fra behov og muligheter

Krav om felles planlegging

- Avklare plantype og planavgrensning i egen prosess
- Usikkerhet – når vil felles planlegging bli gjennomført?
- Forankring og forståelse – noe må vente

Internt dokument

Hønefoss sør – hva skal felles planlegging avklare?

- Bestemmelsene gir føringer om å avklare og sikre
  - Hovedgrep
  - Sentrumsformål
  - Arealer til tjenesteyting
  - Teknisk infrastruktur
  - Vernehensyn
  - Lekeplasser, skolevei, snarveier
  - Gatestruktur
  - Møteplasser og uteoppholdsarealer

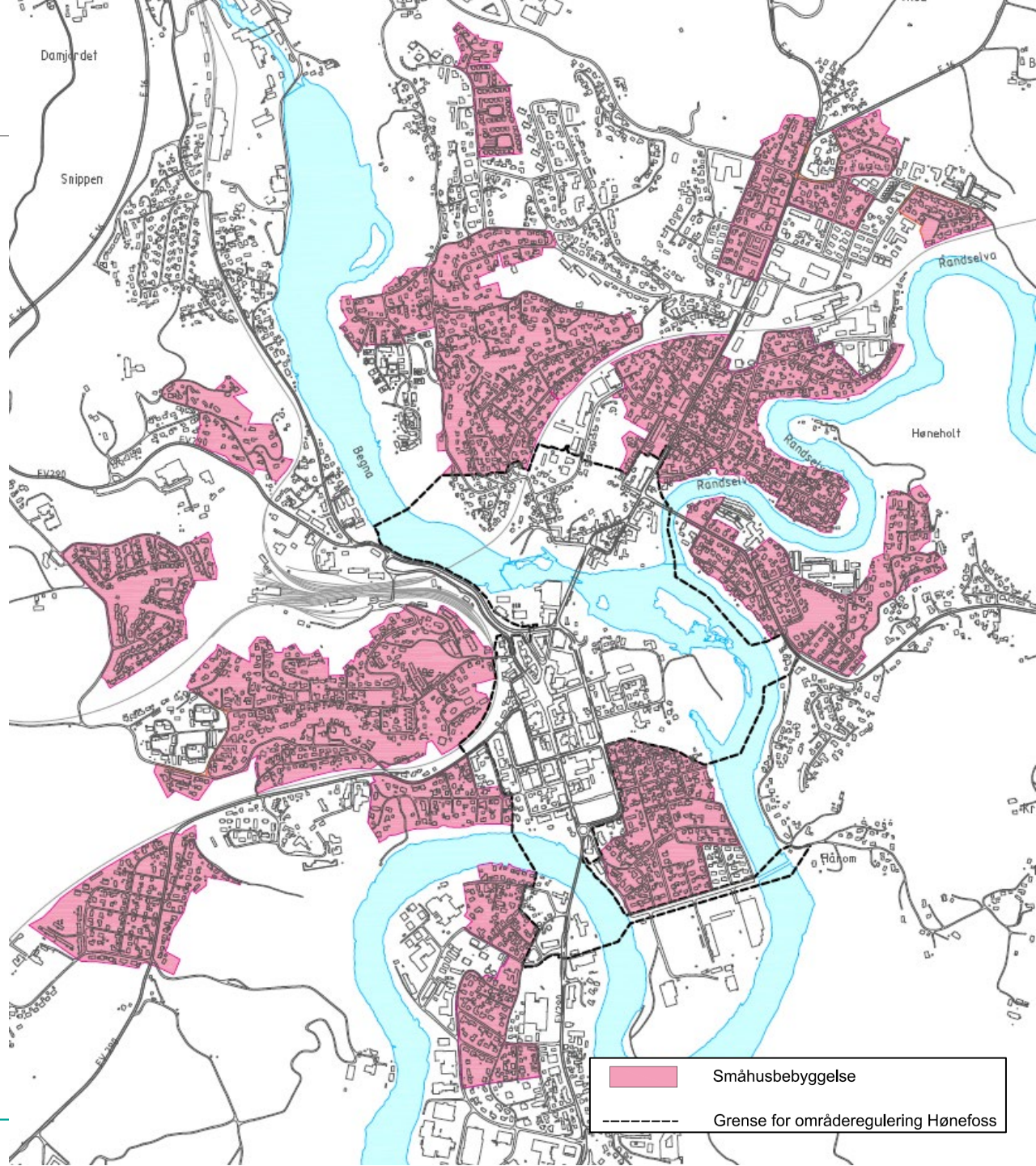
- Unntak fra krav om felles planlegging

Internt dokument

Type bebyggelse

- Hønefoss: Temakart småhusbebyggelse
- Haugsbygd, Heradsbygda og tettstedene: Indre og ytre sentrumssoner
- Retningsgivende

Sted	*Indre sentrumssone*	*Ytre sentrumssone*
Haugsbygd *Heradsbygda* *Hallingby* *Sokna* *Tyristrand*	*Mellomstor bebyggelse*	*Småhusbebyggelse* *Tett-lav bebyggelse*
Nes	*Tett-lav bebyggelse*	*Småhusbebyggelse*
Åsa	*Småhusbebyggelse*	*Ingen ytre sentrumssone*



Internt dokument

Bynære friluftsområder

11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN

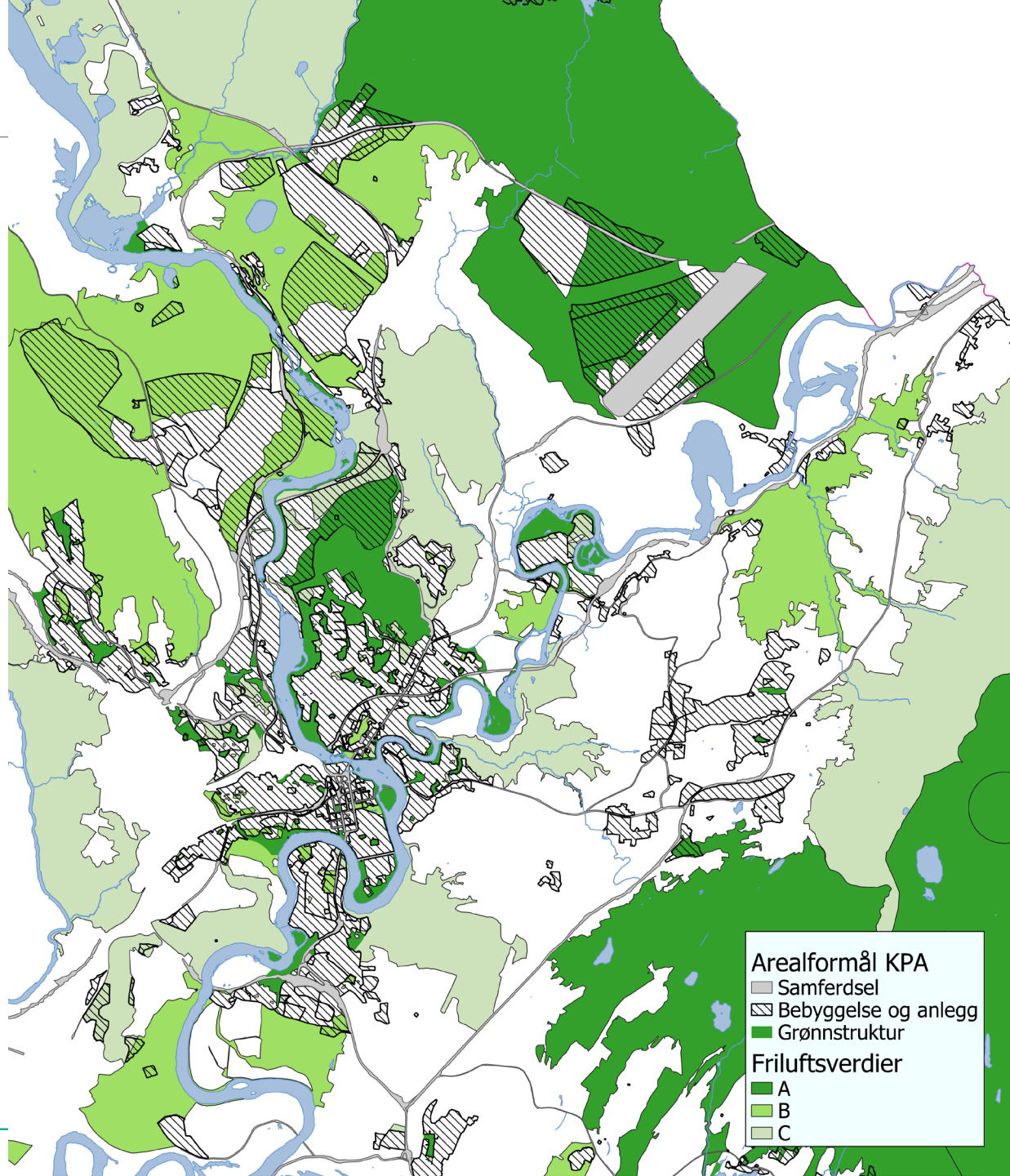
HOVEDMÅL 3.3.
I Ringerike har alle tilgang til grøntområder, vann og vassdrag for lek og rekreasjon.

3.3.1. Vi har tilgjengelige områder for nærturer og friluftsliv der folk bor.

Gode muligheter for friluftsliv. Mange opplever god tilgang både til marka og urbane friluftsområder.
Positivt hovedtrekk for Ringerike i folkehelseoversikten

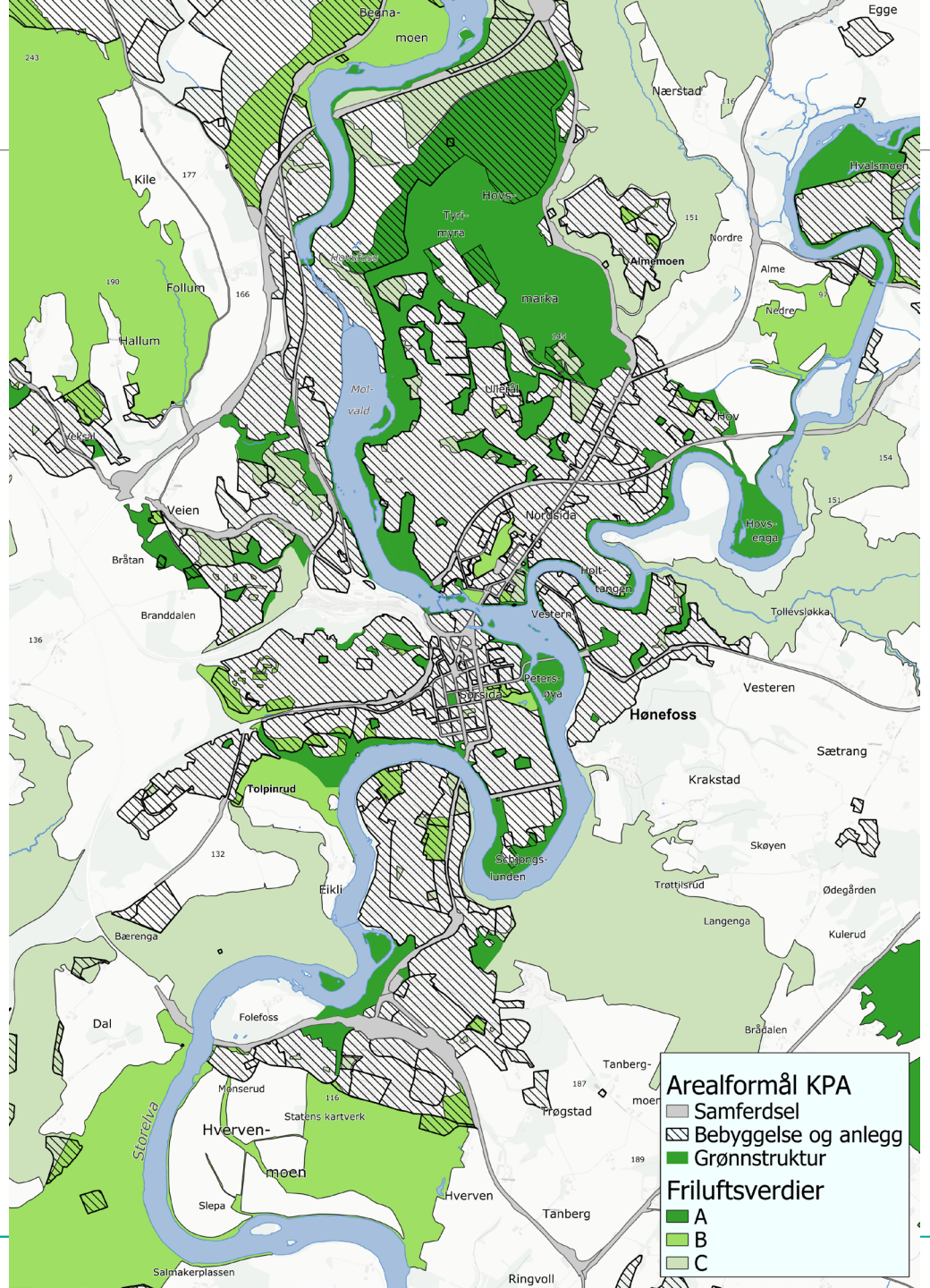
- Høringsuttalelser - bekymret for tilgangen på bynære friluftsarealer

- Hvordan blir tilgangen på friluftsområder i framtida?
  - Områder som er tilgjengelig i dag, men planlagt nedbygd.
  - Områder med lavere verdi i dag, kan få økt betydning i framtida
  - Flere innbyggere
  - Press på videre utbygging



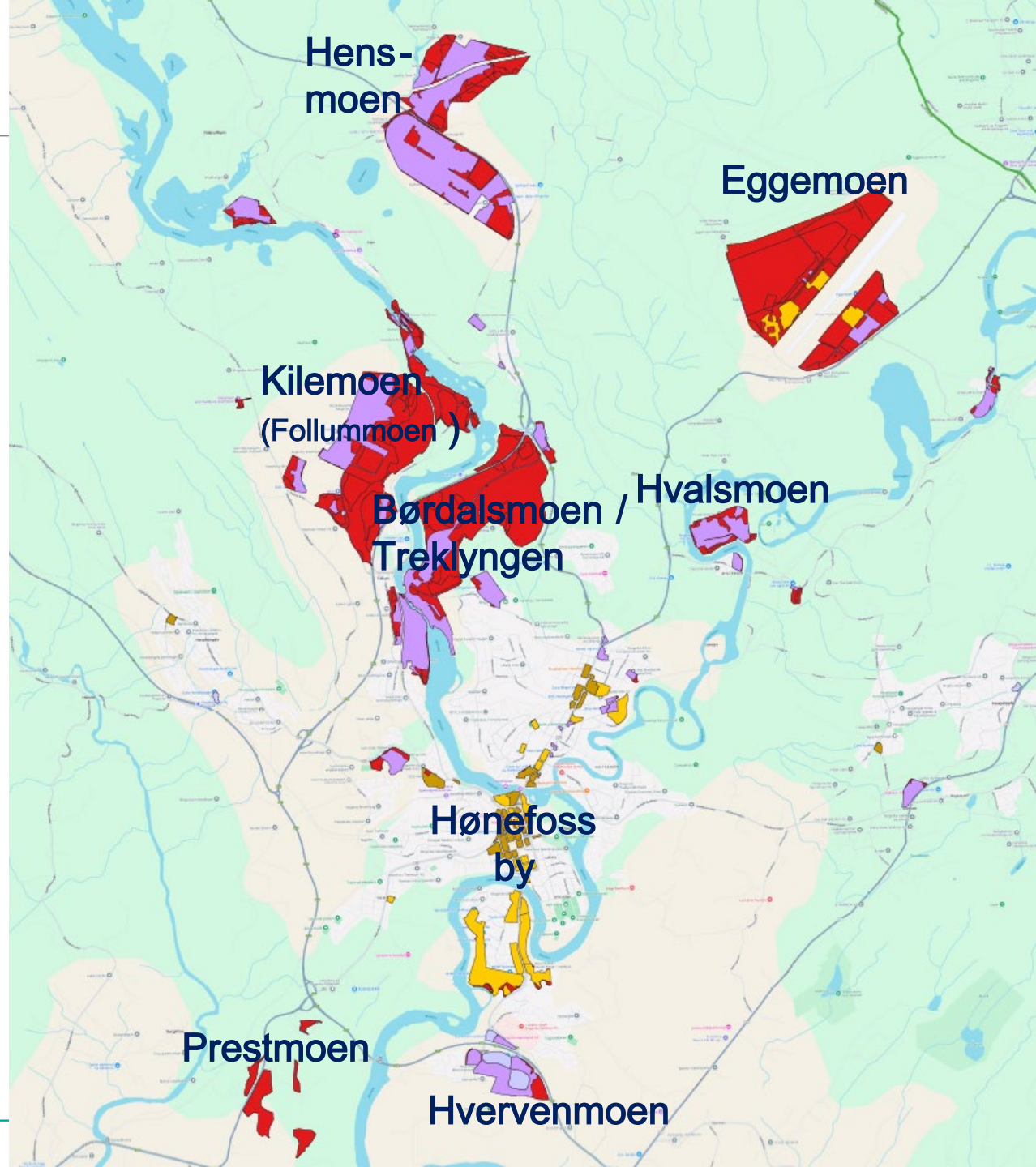
Internt dokument

Bynære friluftsområder



Internt dokument

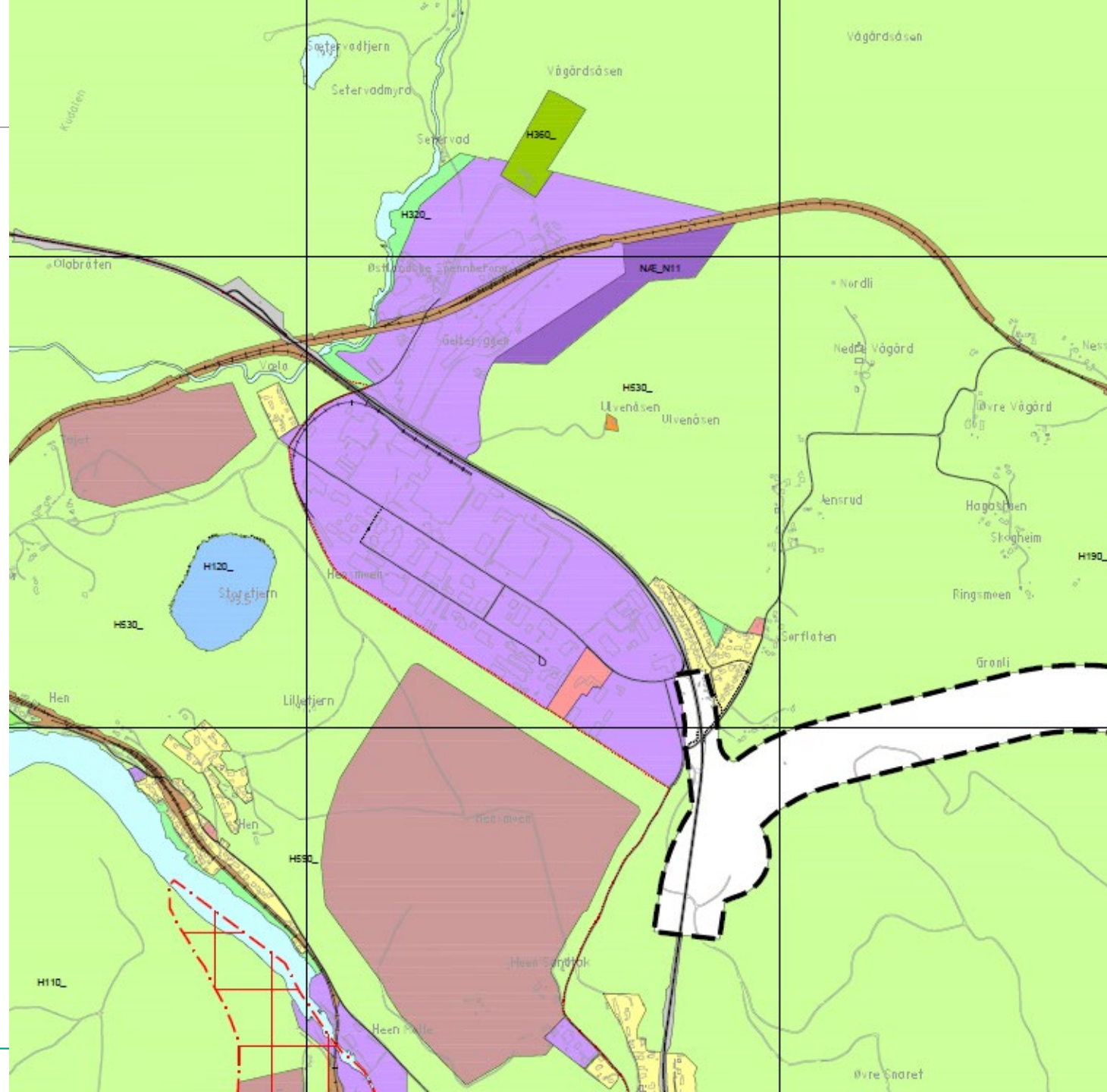
NÆRINGSAREALER I HØNEFOSSOMRÅDET



Internt dokument

Hensmoen

- Muligheter innenfor avsatt areal
- Utvidelse i nord
  - Statsforvalteren og fylkeskommunen vil vurdere innsigelse til reguleringsplan
  - Fylkeskommunen: Stort fangstanlegg på grensen til arealet i øst.
  - Statsforvalteren: Fraråder forslaget. Naturmangfold, friluftsliv og støy.

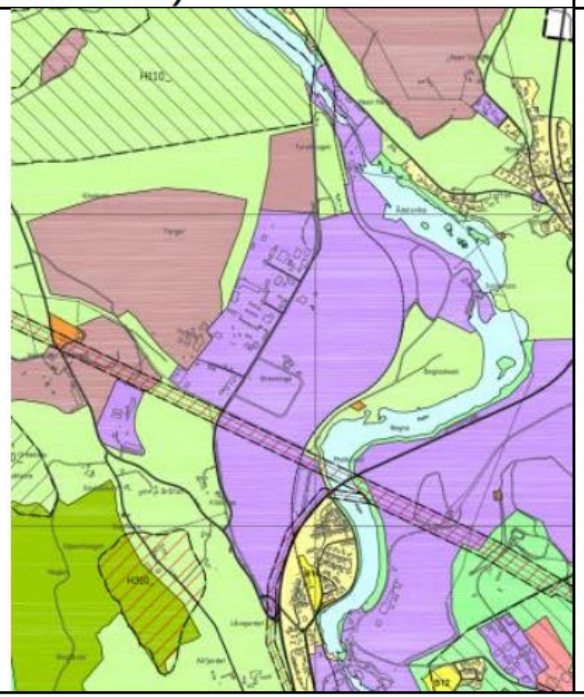
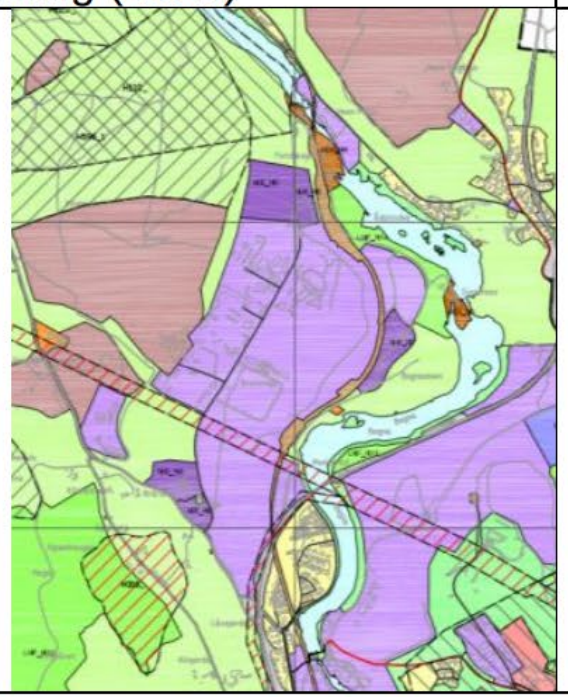
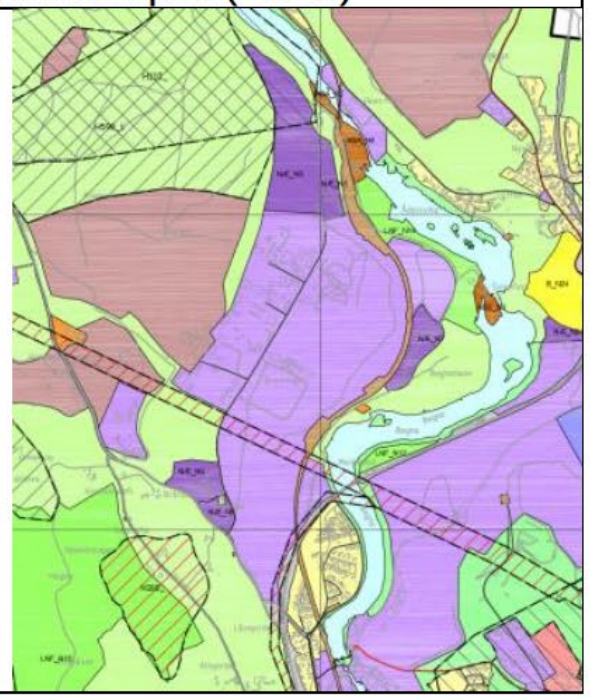


Internt dokument

Kilemoen

Flere forslag om endringer i høringsforslaget:

- Arealer i nord og øst (NÆ_N7-9). Bakgrunn: områderegulering for Follummoen (424)
- Arealer i sør (NÆ_N5-6). Bakgrunn: utvikle servicefunksjoner tilknytta næringsområdet

Gjeldende kommuneplan (vedtatt 2019)	Kommunedirektørens innstilling (2023)	Høringsforslag etter vedtak i formannskapet (2023)
		

Internt dokument

Kilemoen

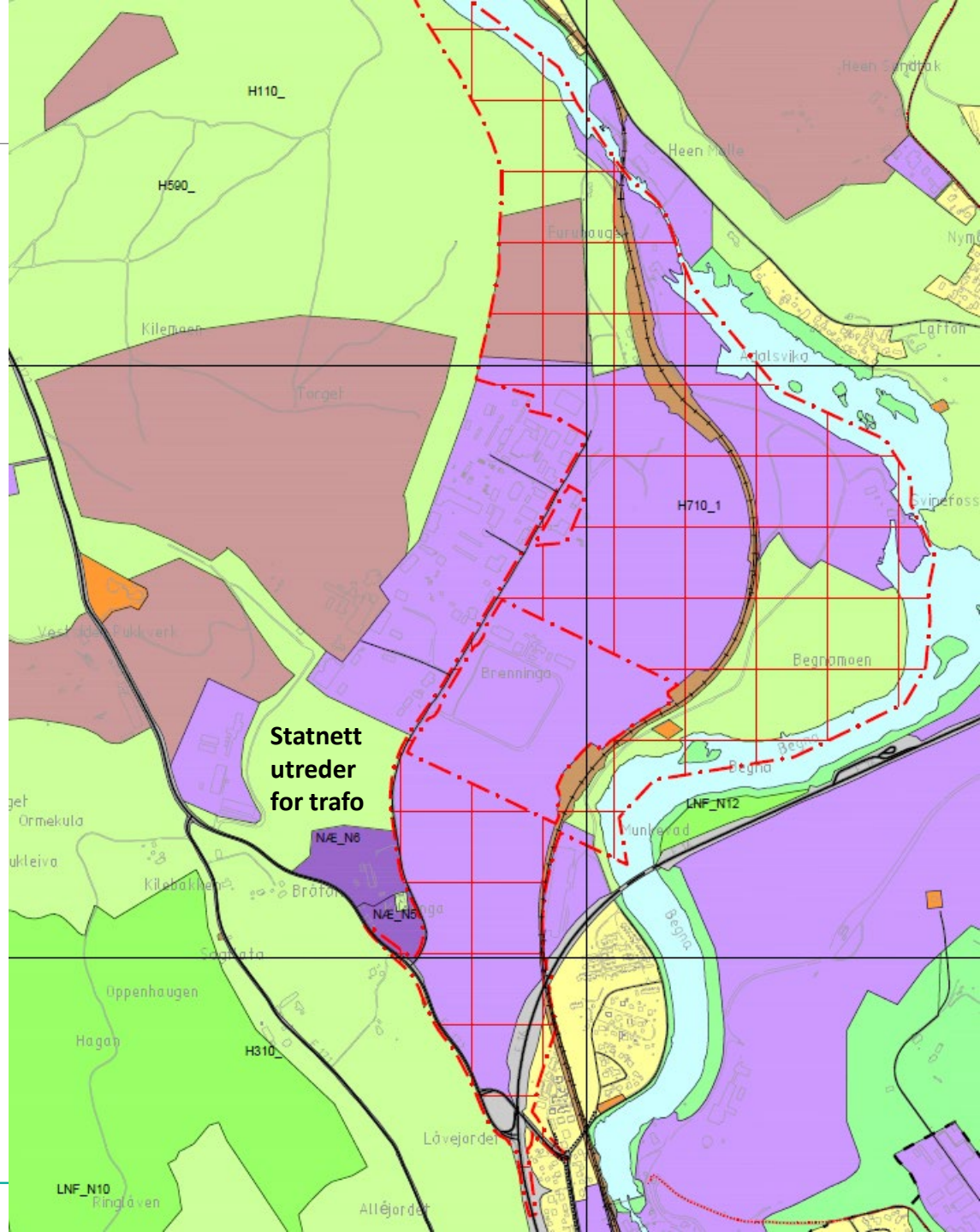
Prinsippsak mai 2024 - alle arealene videre

2c) Formannskapet er gjort kjent med forholdene som har kommet fram gjennom innsigelser og høringsuttalelser. Formannskapet ønsker likevel at kommunedirektøren jobber videre med å løse innsigelsene, for å muliggjøre etablering av næringsareal.

2d) Forslag om nytt næringsareal ved innkjøringen til næringsområdet på Kilemoen tas med videre i prosessen (feltnavn NÆ_N5 og N6). Lik kommunedirektørens innstilling

Arealer innenfor 424 områderegulering for Follummoen

- Båndleggingssone for regulering etter pbl.
- Arealformål i gjeldende KPA (2019) videreføres i påvente av avklaringer i 424
- Intensjon: Avklare arealene i en planprosess. Håndtere innsigelser ett sted. Enklere i områdereguleringen, hvor de detaljerte trafikkutredningene og løsningene avklares.



Internt dokument

Kilemoen – mulig transformatorstasjon

- Statnett vurderer alternativer for plassering av ny transformatorstasjon.

- Kilemoen sør er et av alternativene
  - Berører LNF (fulldyrka jord) og areal som er foreslått endret til *næringsbebyggelse* i kommuneplanen (NÆ_N5-6).
  - Linjeføringer til ny stasjon vil ha betydning for arealbruk i området (byggeforbudssoner).

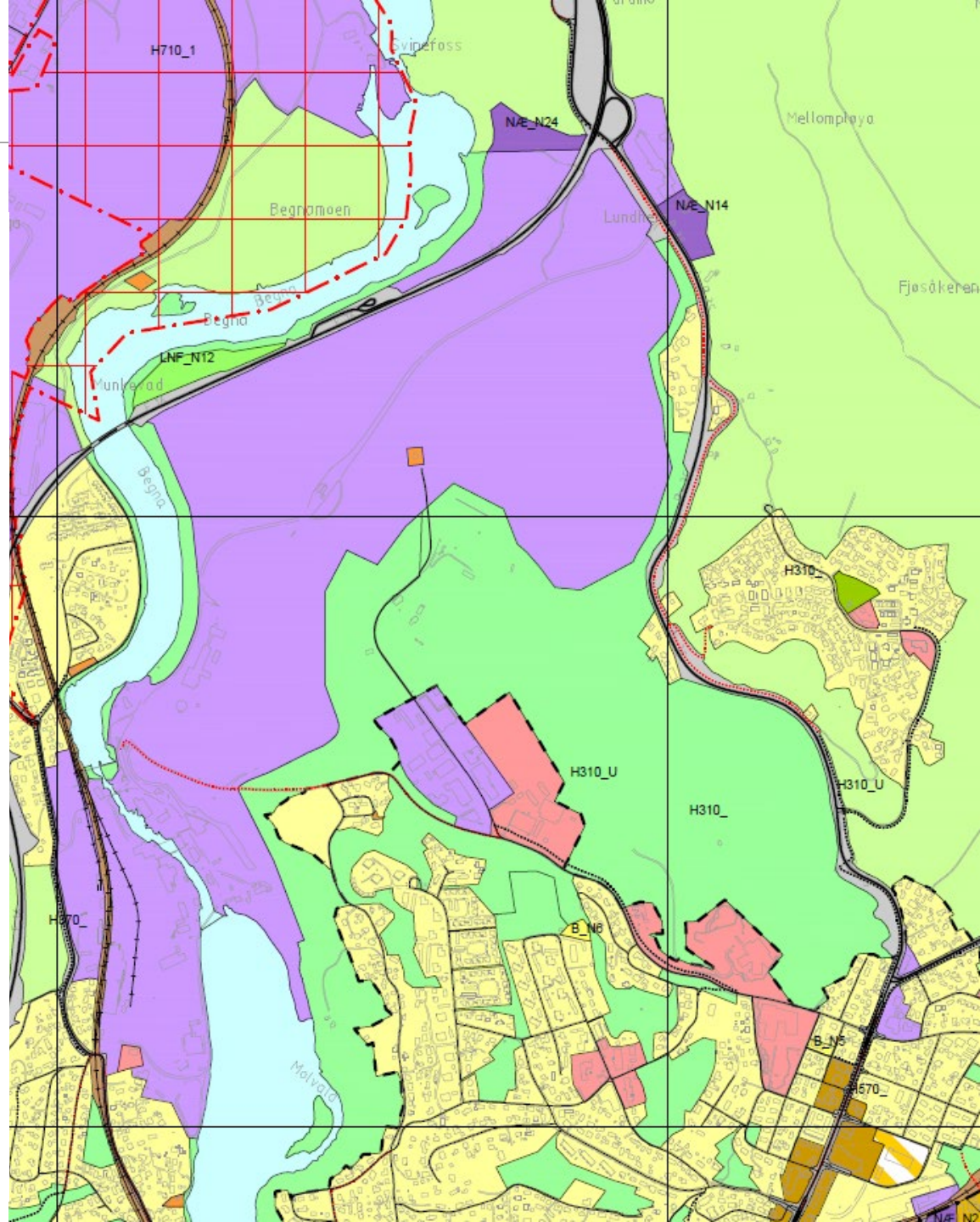
- Behandles etter energiloven.
  - Når Statnett har besluttet ønsket plassering, sendes søknad til NVE som behandler denne iht. gjeldende lovverk.

skisse i høringsuttalelse fra Statnett datert 5.10.2023. Stipla linje viser skissert permanent arealbeslag. Merk at dette er foreløpige sjablongmessige vurderinger. Bakgrunnskart er plankart for kommuneplanens høringsforslag.

Internt dokument

Treklyngen-Børdalsmoen

- I hovedsak videreføring av næringsformål i gjeldende KPA
- Nye næringsarealer:
  - I nord - Årbogen - inngår i detaljregulering for *Årbogen datasenter, Treklyngen* - Politisk oppstart 2024
  - Ved Risesletta
- Statsforvalteren anbefaler:
  - Ikke bruke arealformål *forretning* her (bilbasert, ikke åpne for annen type handel enn «plasskrevende» jf. regional plan, vanskelig å styre. Ikke hjemmel for bestemmelse om plasskrevende handel).
  - Tilbakeføring som vist i KU
- Innsigelse fra Statens vegvesen



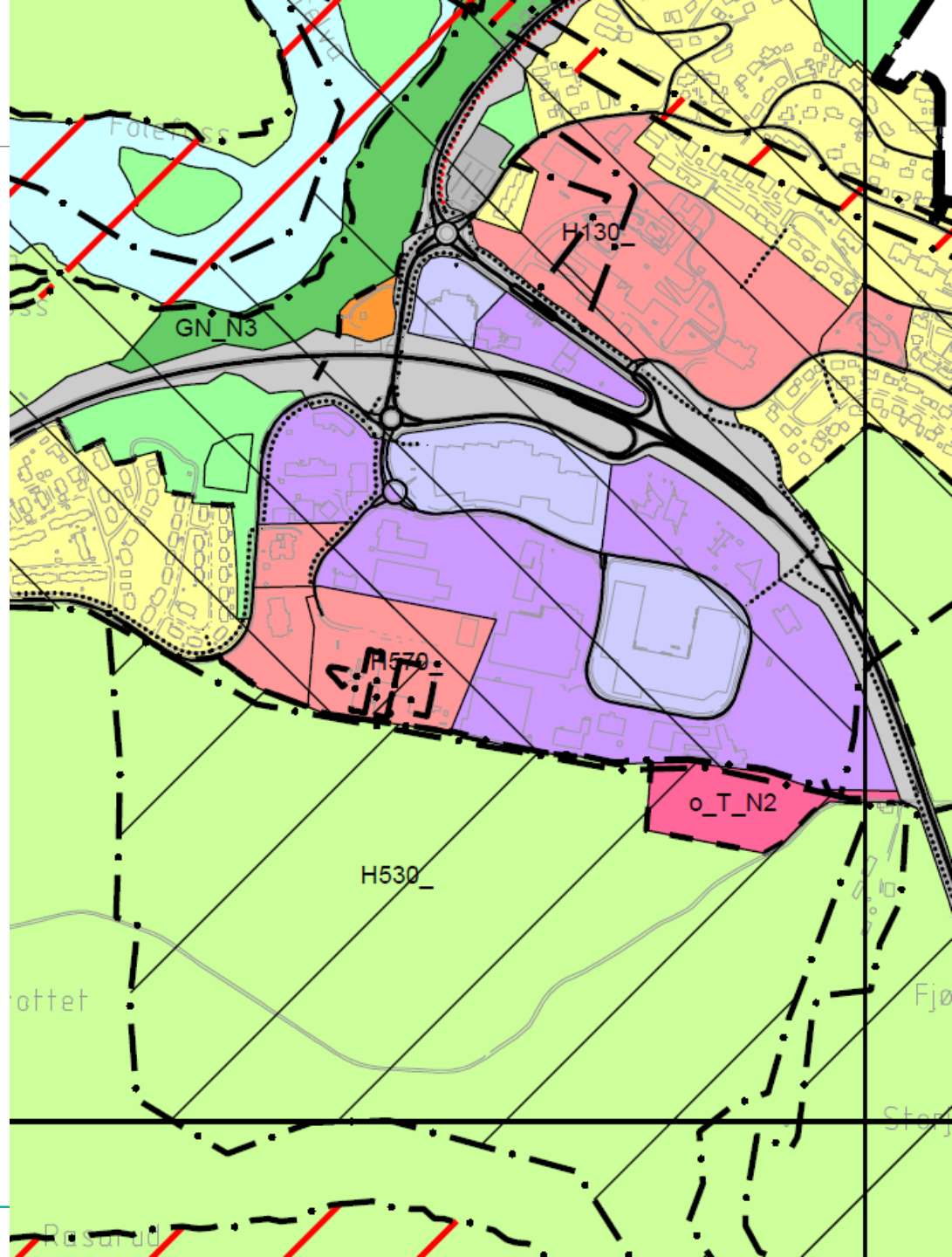
Internt dokument

Hvervenmoen

- Detaljregulering for Hvervenmoen pågår – avklarer muligheter for videre utvikling i området

- Offentlig tjenesteyting – brannstasjon
  - Innsigelse fra statsforvalteren (verdier i området, manglende alternativvurdering).
  - Usikkerhet - ikke endelig besluttet at brannstasjonen skal flyttes. Holes deltagelse er uavklart, og har betydning for lokalisering (innsatstider).

- Anbefaling for Hvervenmoen: Holde fast på kommunens langsiktige utbyggingsgrense (siden 1994).
  - Område med store verdier - viktig naturmangfold, landbruk, kulturmiljø, nærmiljø/friluftsliv og karbonrike arealer.
  - Endringer bør kun skje ved tungtveiende samfunnsmessige behov, og der alternativer ikke er mulig. Unngå økt press på videre nedbygging.



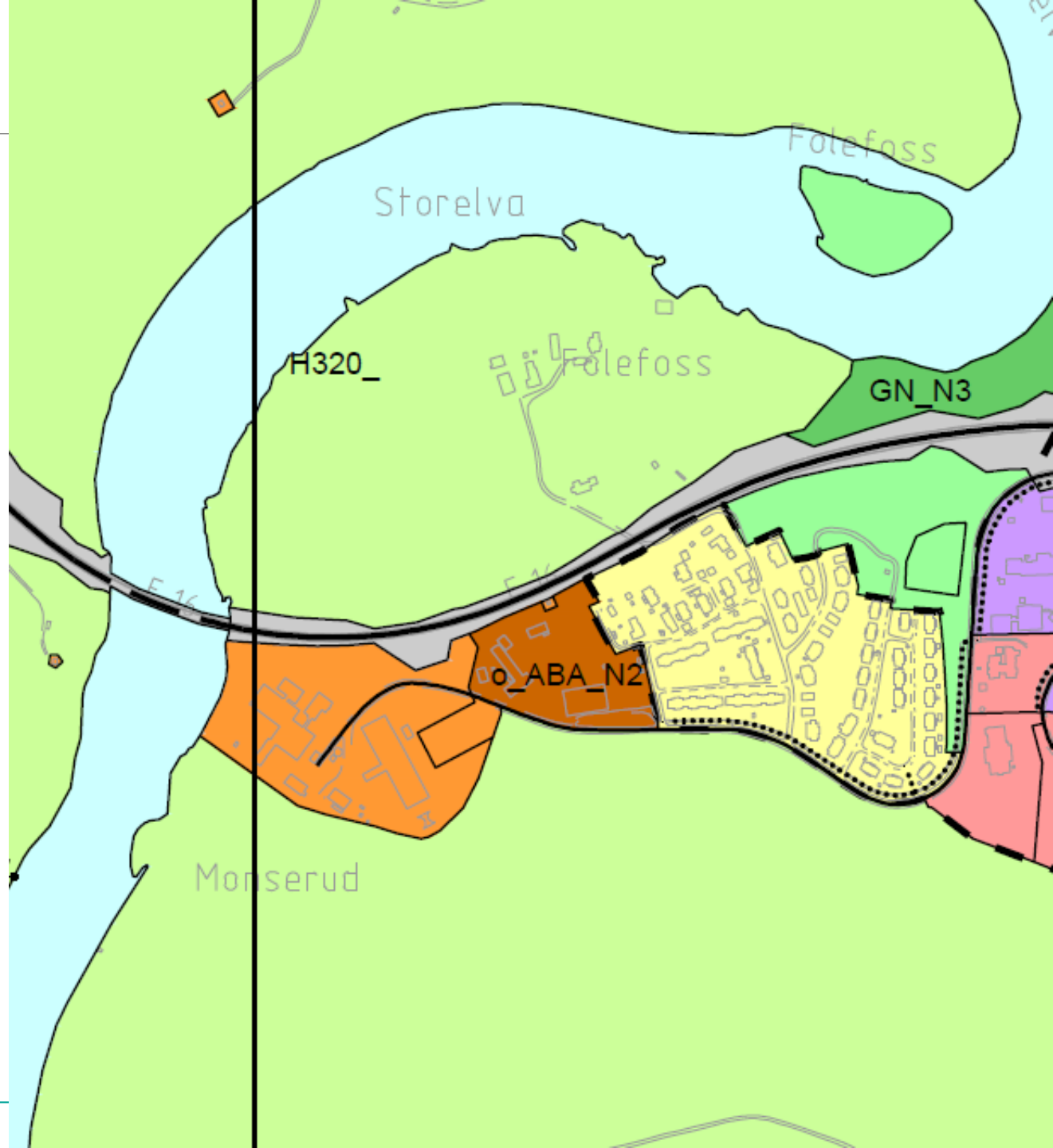
Internt dokument

Monserud

Endring fra *idrettsanlegg* til *offentlig formål*

- Arealbehov ifm. Monserud renseanlegg
  - Buffersone mot boligbebyggelse
  - Framtidig utvidelse pga. kommende krav om nitrogenrensning

- Berører private eiendommer
  - Bebygd boligeiendom og stall



Prestmoen – bakgrunn

Kommunedirektørens innstilling i prosessen

- Etter KU: *Det kan være aktuelt å åpne opp for næring i området i framtida, avhengig av E16 og Ringeriksbanen. Prestmoen videreføres som LNF-formål i denne revideringen av kommuneplanen.*
- Prinsippsak*: Utbyggingsformål på Prestmoen tas ikke med videre i denne kommuneplanrevideringen. Arealformål i gjeldende kommuneplan videreføres.*

Høring 2023

- Innsigelser: Statsforvalteren (naturmangfold, friluftsliv, 100-metersbeltet, landbruksinteresser, karbonrike arealer) Vegvesenet (manglende KU, uklare bestemmelser, ivaretagelse av FRE16).
- Høringsuttalelser
  - Fylkeskommunen: Politisk vedtak om støtte til Prestmoen (administrativt frarådet).
  - Direktoratet for mineralforvaltning: faglig råd om å videreføre uttaksområdet for Prestmoen grustak.
  - AKA: støtter Prestmoen.
  - Negative uttalelser: Forum for natur og friluftsliv i Buskerud, Fossekallen IL orientering, Ringerike o-lag, Naturvernforbundet, to innbyggere, Oslo kommune

Prinsippvedtak

Formannskapet er gjort kjent med forholdene som har kommet fram gjennom innsigelser og høringsuttalelser.
Formannskapet ønsker likevel at kommunedirektøren jobber videre med å løse innsigelsene, og utreder utbyggingsformål på Prestmoen nærmere. Videre arbeid skal vurdere avgrensning av delområder, behov for bestemmelser, samt hvordan utvikling av Prestmoen vil påvirke Hønefoss by.

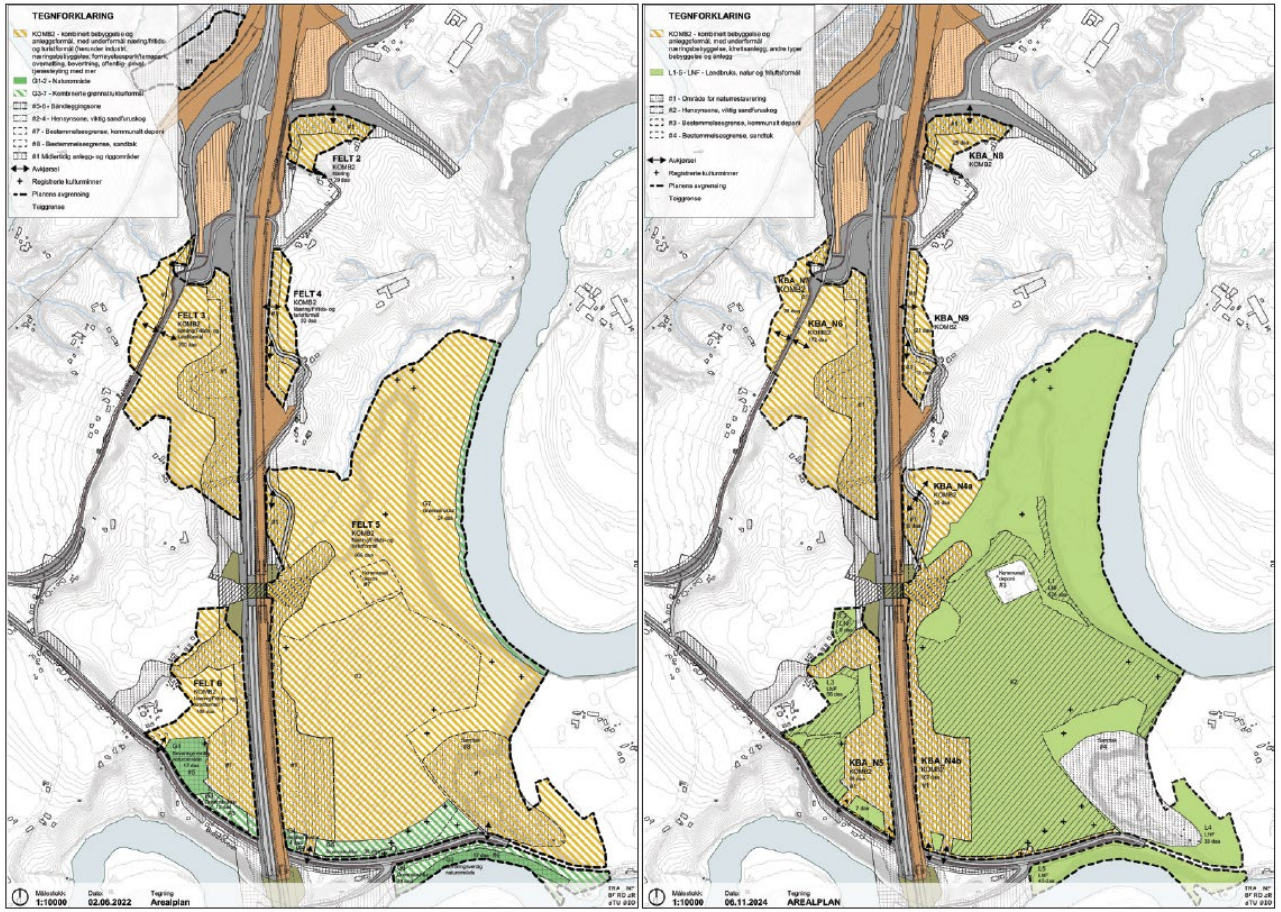
(kommunedirektørens alternative forslag)

Internt dokument

Prestmoen – revidert innspill fra Allstad høst 2024

Arealinnspill 2022
1347 dekar byggeområde

Rev. arealinnspill 2024
478 dekar byggeområde



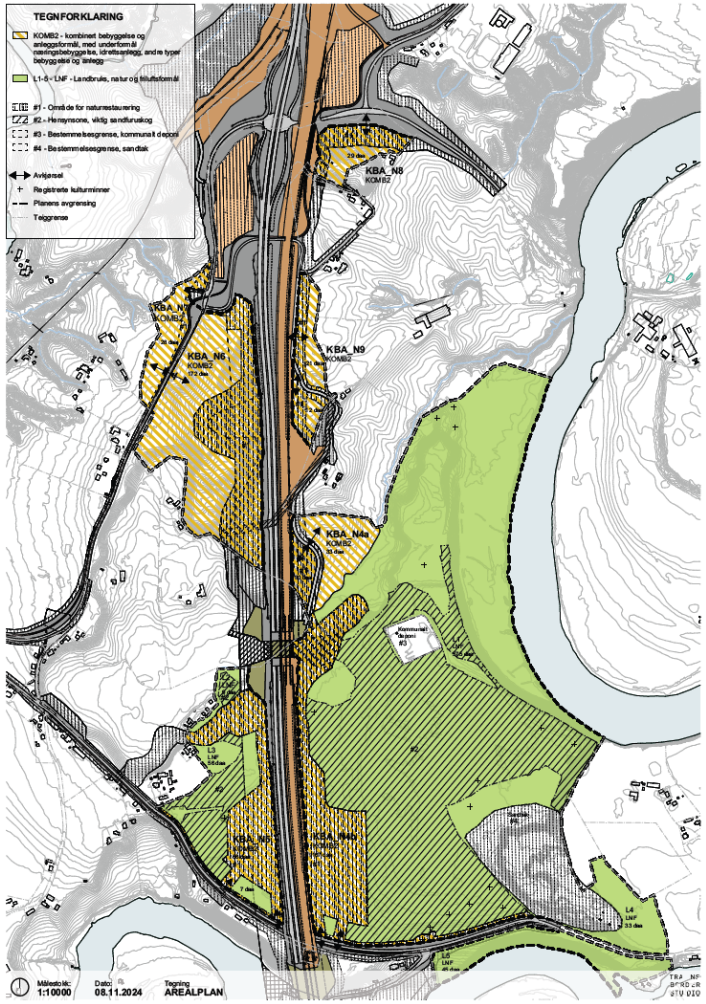
Figur 1 - Opprinnelig og revidert innspill
Kartet til venstre viser opprinnelig arealinnspill fra 2022, mens kartet til høyre viser revidert arealinnspill, hvor arealene foreslås avsatt til LNF og kombinert bebyggelse og anlegg.

Vesentlig redusert utbyggingsareal

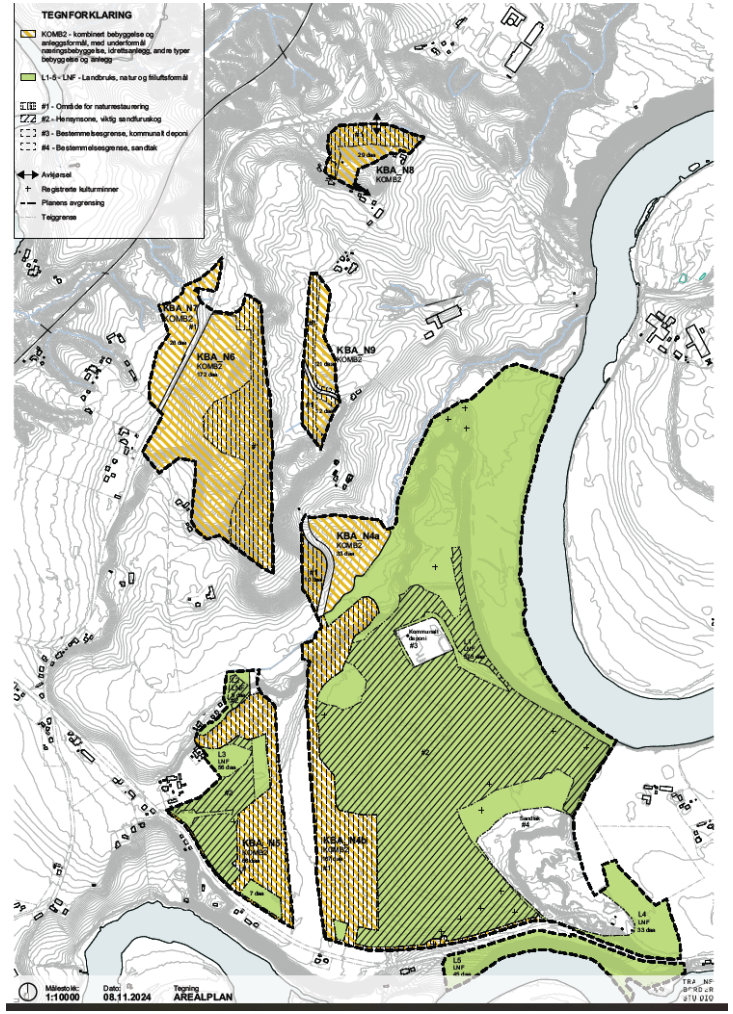
- Arealer som berøres av Ringeriksporteføljen
- Arealer med lavest naturverdi

Internt dokument

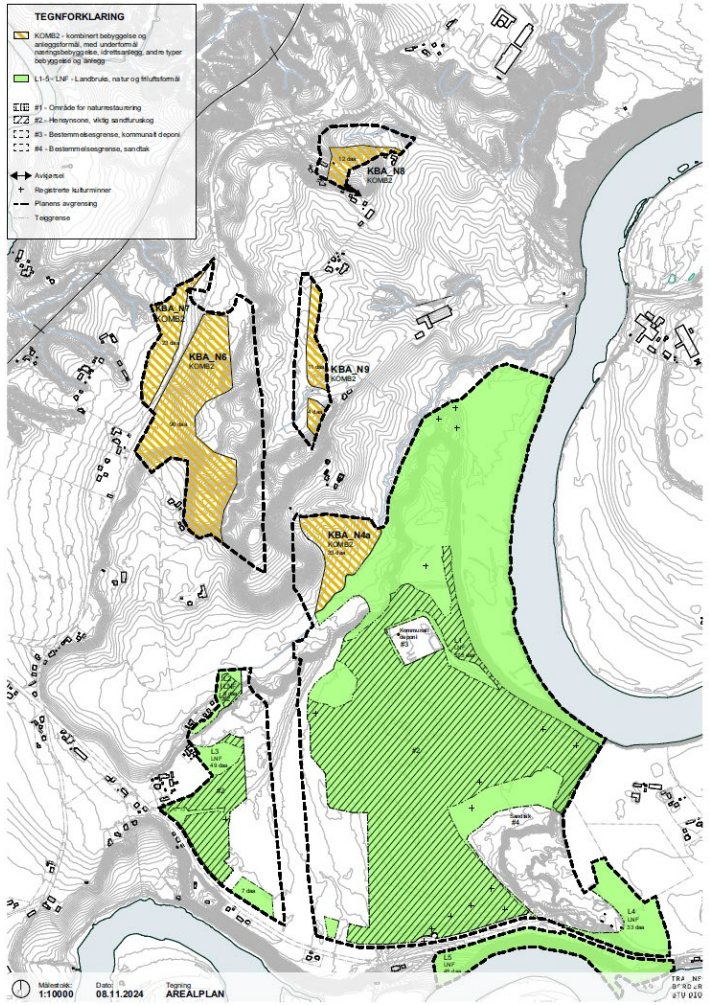
Forholdet til Ringeriksporteføljen



Arealinnspill med FRE16



Arealinnspill uten samferdselsarealer

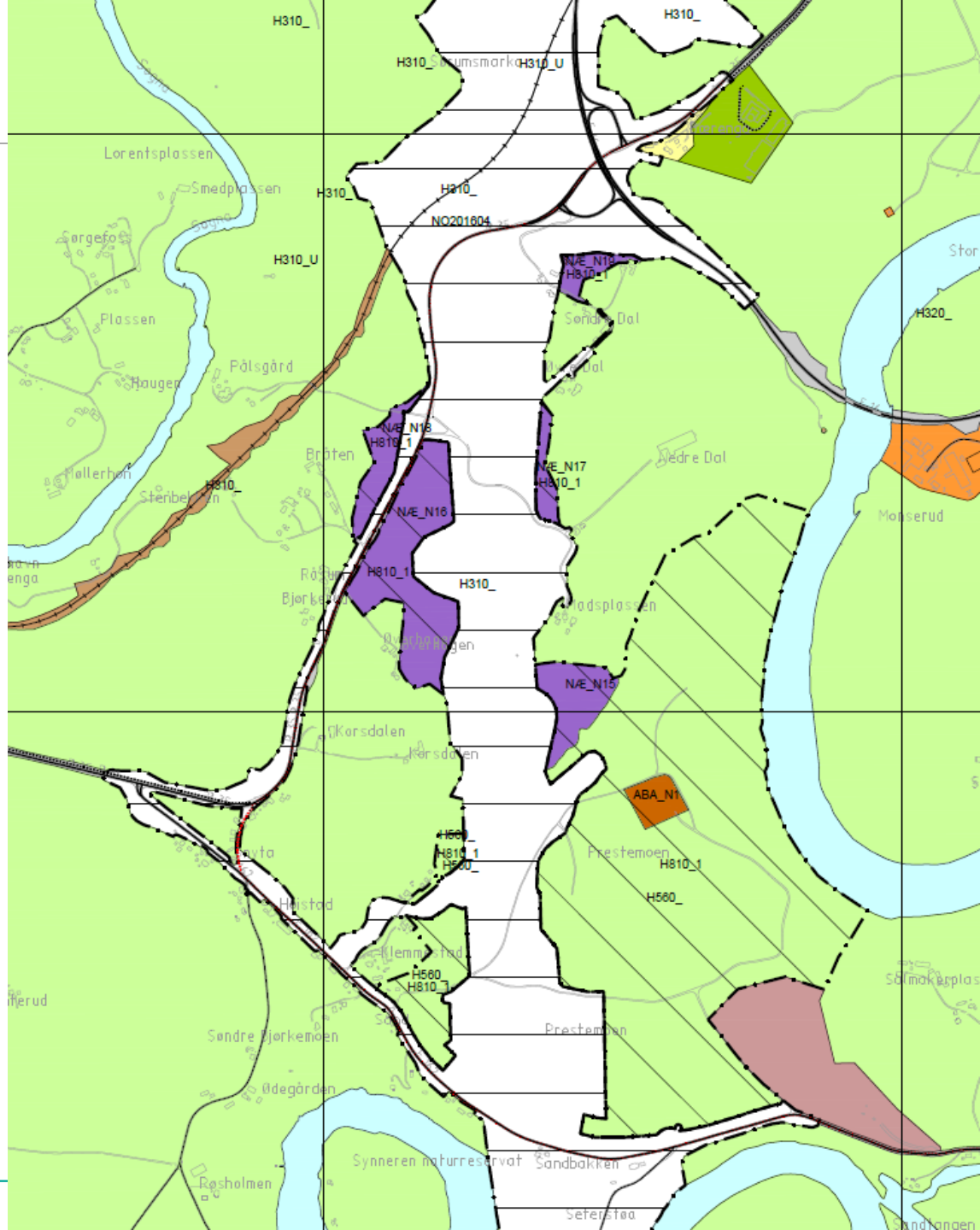


Arealinnspill utenfor FRE16
= arealene som settes av i KPA nå – 168 dekar

Internt dokument

Prestmoen – planforslag 2025

- **Statlig reguleringsplan** FRE16 - hensynssone
  - «Gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret»
- **Arealformål**: næringsbebyggelse.
- **Bestemmelser**
  - Krav om felles planlegging for et større område
    - byggeområder og omkringliggende LNF-områder hvor det er aktuelt å vurdere tiltak
  - Føringer for videre planlegging
    - Bl.a. unngå virksomheter som konkurrerer med eller svekker Hønefoss sentrum.
    - Økologisk kompensasjon og restaurering
    - Vern av naturverdier
    - Tilrettelegging for friluftsliv og aktivitet
  - Rekkefølgebestemmelse: Ikke starte planlegging før utbygging av FRE16 er igangsatt.
- **Hensynssone** naturmiljø



Internt dokument

MASSEFORVALTNING

Internt dokument

Masseforvaltning

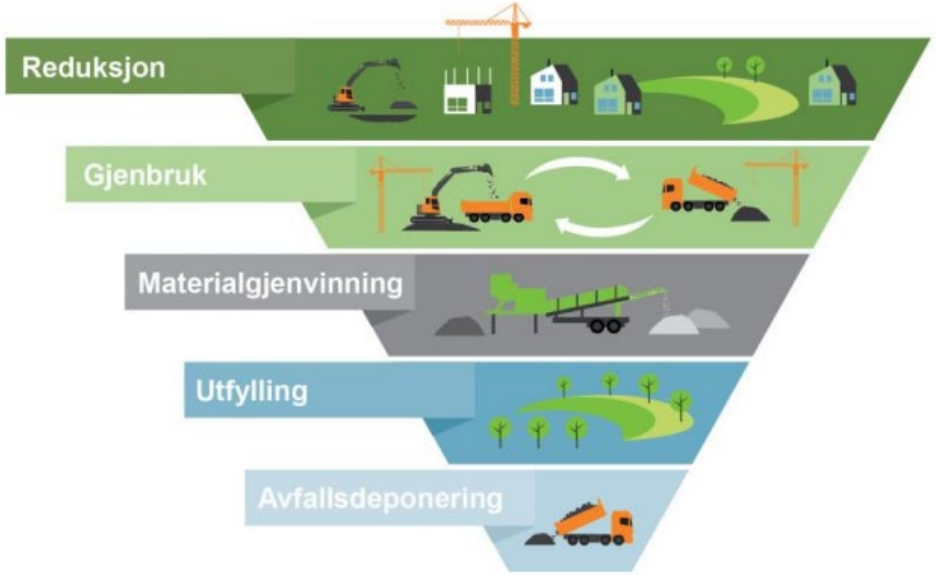
Føringer i arealstrategien

a) *Sikre at ressursene forvaltes i et regionalt, langsiktig og bærekraftig perspektiv som også ivaretar framtidas behov.*

b) *Gi forutsigbarhet for uttaksvirksomheter og naboer og redusere potensialet for konflikt.*

c) *Sikre at uttaks- og mottaksområder etableres med minst mulig skade eller ulempe for natur og miljø.*

d) *Sikre at overskuddsmasser gjenbrukes på mest mulig miljøvennlig måte.*



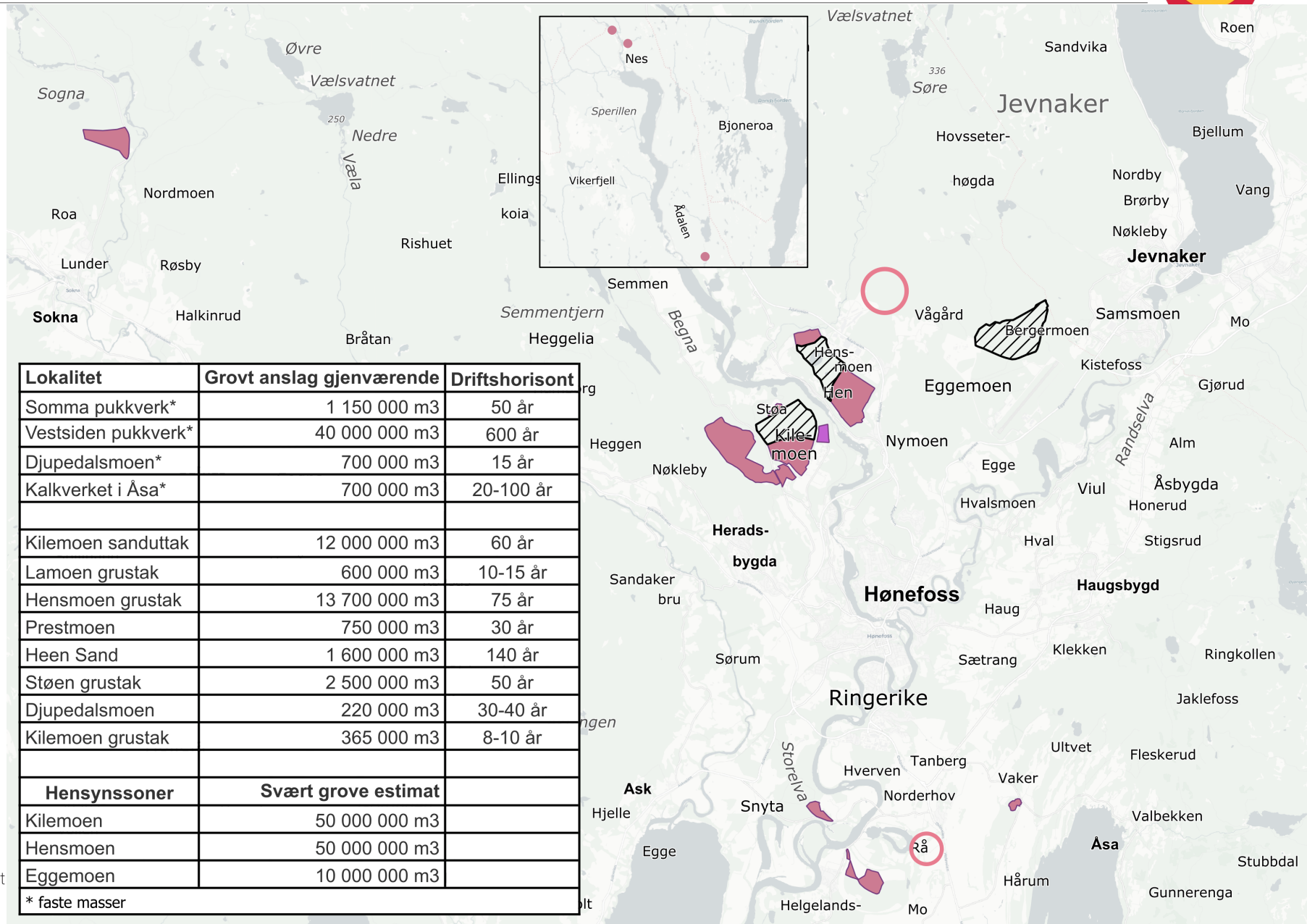
Prinsipp i KPA: *Utvidelse av eksisterende masseuttak skal prioriteres fremfor å åpne nye.*

Ny bestemmelse i KPA: *Krav om massehåndteringsplan*

Internt dokument

Råstoffutvinning i planforslaget

- Lang driftshorisont for eksisterende uttak
- Store nasjonalt viktige forekomster sikres for fremtiden
- Anbefaler ikke
  - Vågårdsåsen
  - Raa Gård



Lokalitet	Grovt anslag gjenværende	Driftshorisont
Somma pukkverk*	1 150 000 m3	50 år
Vestsiden pukkverk*	40 000 000 m3	600 år
Djupedalsmoen*	700 000 m3	15 år
Kalkverket i Åsa*	700 000 m3	20-100 år
Kilemoen sanduttak	12 000 000 m3	60 år
Lamoen grustak	600 000 m3	10-15 år
Hensmoen grustak	13 700 000 m3	75 år
Prestmoen	750 000 m3	30 år
Heen Sand	1 600 000 m3	140 år
Støen grustak	2 500 000 m3	50 år
Djupedalsmoen	220 000 m3	30-40 år
Kilemoen grustak	365 000 m3	8-10 år
Hensynssoner	**Svært grove estimat**	
Kilemoen	50 000 000 m3	
Hensmoen	50 000 000 m3	
Eggemoen	10 000 000 m3	
* faste masser		

Internt dokument

Tyttebærmoen – høring og prinsippvedtak

- Innsigelser
  - Statsforvalteren: naturmangfold (rik sandfuruskog), vannmiljø (Sogna med elvemusling), verna vassdrag, dyrkbar jord.
  - Mattilsynet: manglende hensynssone grunnvannsreservoar. Kan gi godt drikkevann uten rensing til 8000 mennesker.
  - NVE: konflikt med vernegrunnlaget for Sogna – verna vassdrag.
  - Statens vegvesen: Manglende KU.
- Høringsuttalelser
  - Oslo og Hole kommuner: positive til å løse behov for deponi. Rett lokalisering? Ber om vurdering på overordnet/regionalt nivå.
  - Flere uttalelser fra organisasjoner og innbyggere: konsekvenser og verdier i området.
  - Fylkeskommunen: trafikkbelastning på fylkesveier og trafikksikkerhet

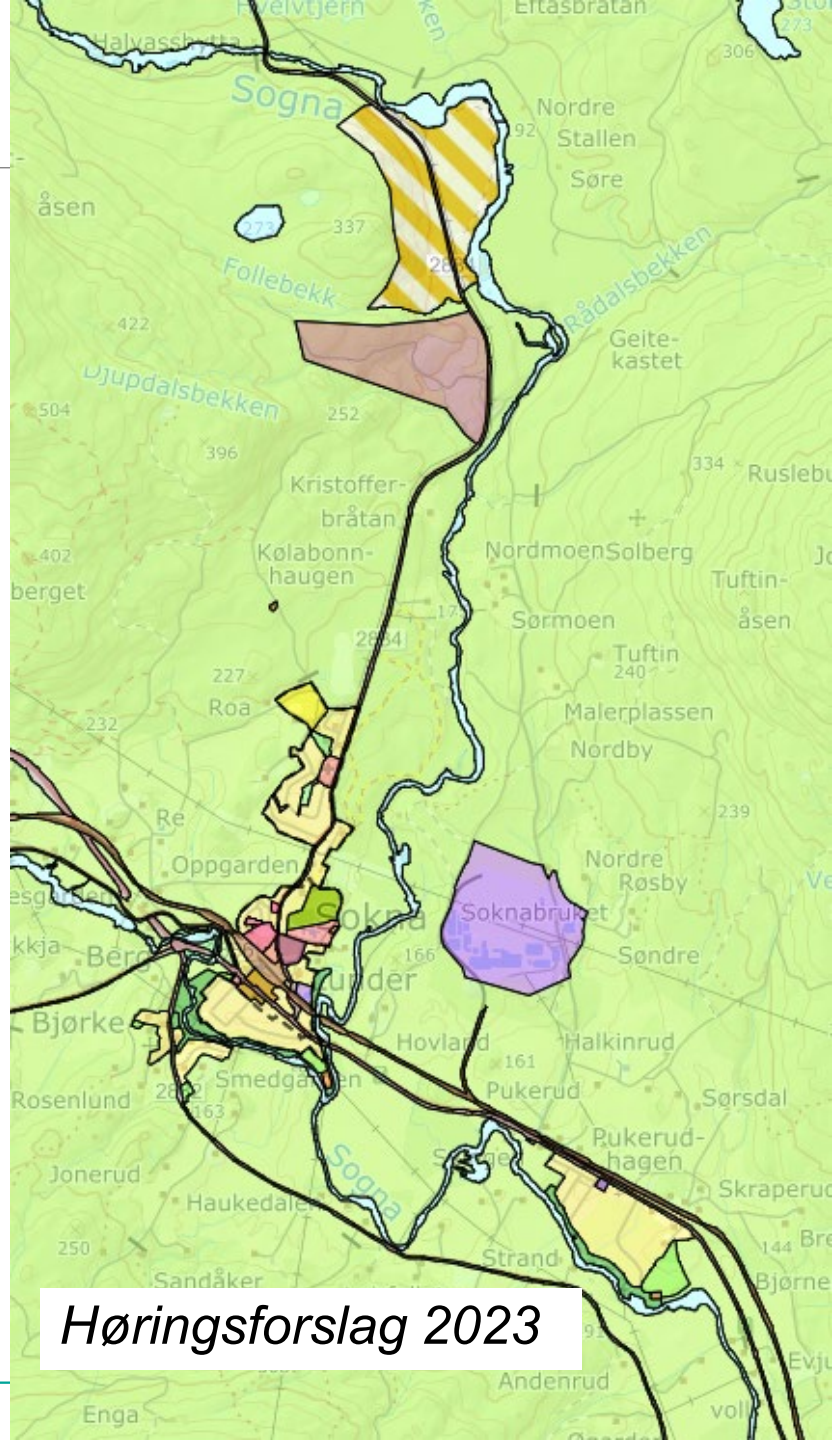
- Kommunedirektøren - negativ innstilling til 1. gangsbeh. og prinsippsaken

- Prinsippvedtak i formannskapet

  Formannskapet er gjort kjent med forholdene som har kommet fram gjennom innsigelser og høringsuttalelser.

  Formannskapet ønsker likevel at kommunedirektøren skal jobbe videre med å løse innsigelsene, for å muliggjøre etablering av næring på Tyttebærmoen.

  Det legges inn i rekkefølge bestemmelsen om en bru over Sogna for å begrense tungtransporten igjennom sentrum.

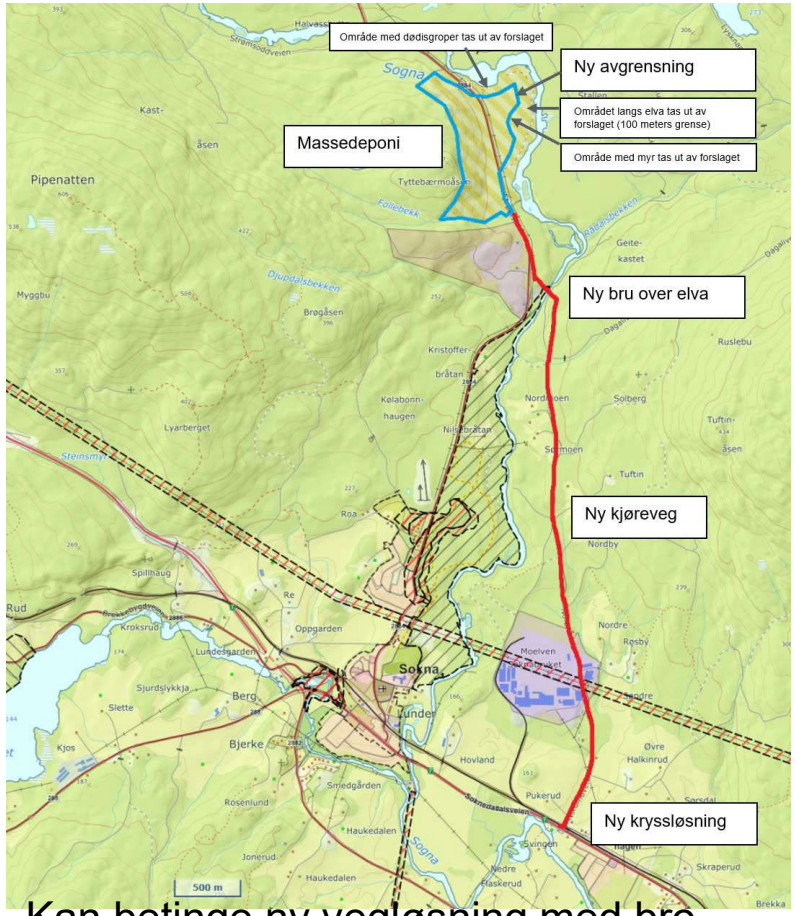


Internt dokument

Tyttebærmoen – revidert arealinnspill

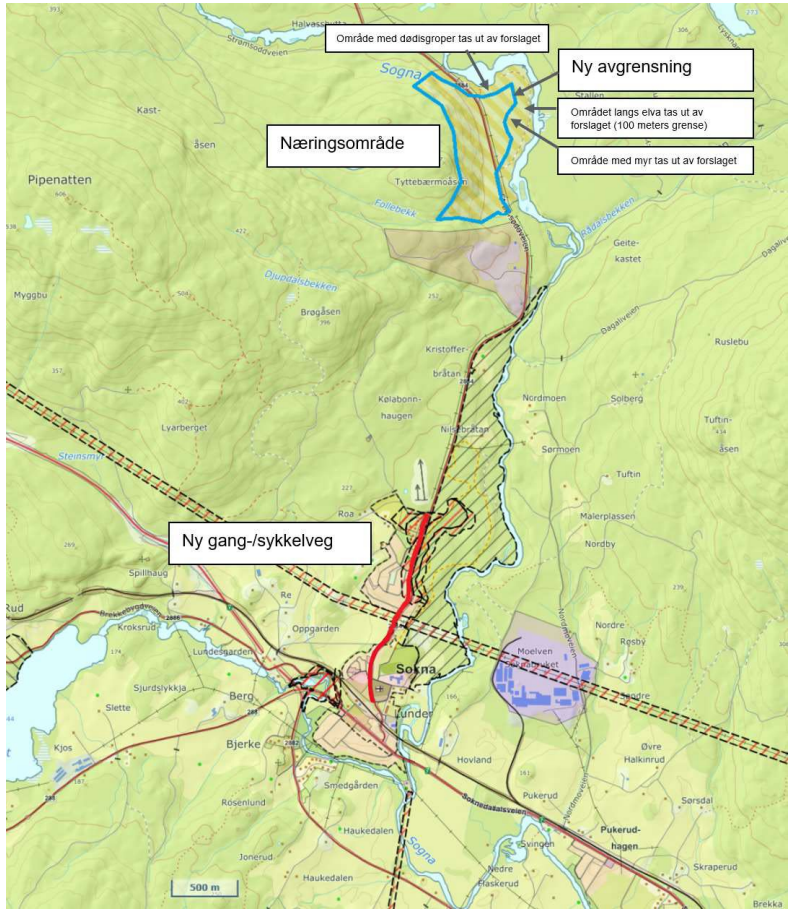
- Endret avgrensning - tatt ut 100 m langs elva og myr. Unngår delvis dødisgropene.
- Grunneier ønsker avfallsmottak og etterbruk til næring. Er også åpen for kun næring.

Alternativ 1: Avfallsmottak



Kan betinge ny vegløsning med bro over Sogna, ny veg øst for elva, og ny kryssløsning sør for Soknabruket.

Alternativ 2: Næringsbebyggelse



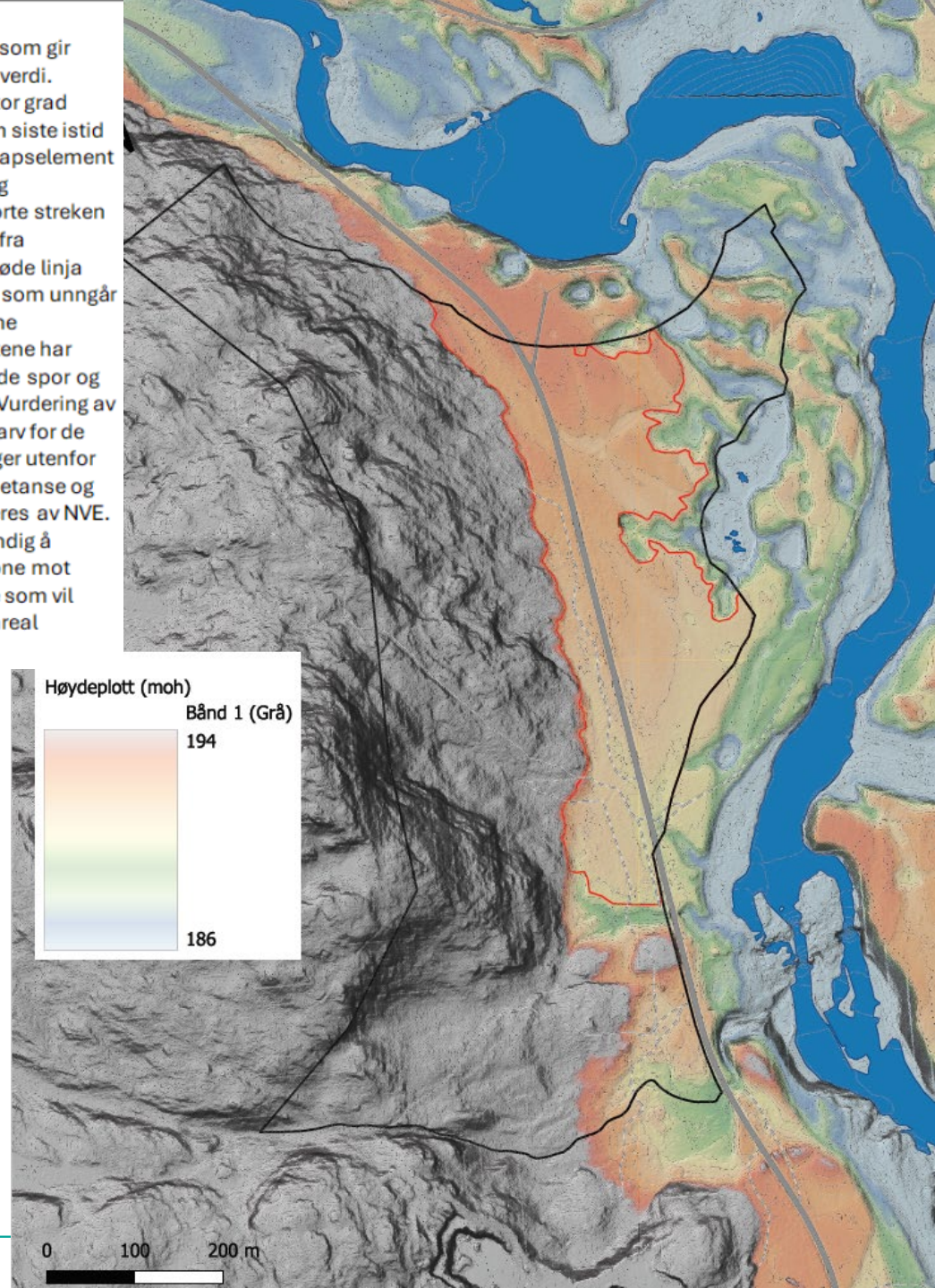
Internt dokument

Tyttebærmoen – vurdering

Er det mulig å ivareta forholdene i innsigelsene?

- Tilleggsuttalelser fra Mattilsynet, Statsforvalteren, NVE og Statens vegvesen
- Utnytting av området kan trolig ikke skje uten å komme vesentlig i konflikt med vernehensyn.
- Konsekvensene kan reduseres ved at arealet innsnevres. Må trolig redusere mer enn revidert innspill. Vil berøre dyrkbar jord og naturmangfold (sandfuruskog)
- Ikke i tråd med kommunens vedtatte mål og strategier for masseforvaltning og næringsutvikling

Kartutsnittet viser terrengendringene som gir området geologisk verdi. Landskapet har i stor grad ligget uendret siden siste istid og har klare landskapselement som dødisgroper og spylerenne. Den sorte streken er redusert forslag fra forslagstiller. Den røde linja representerer flata som unngår de mest fremtredene formasjonene. Flatene har mindre fremtredende spor og kan også ha verdi. Vurdering av verdi for geologisk arv for de flate områdene ligger utenfor kommunens kompetanse og må eventuelt vurderes av NVE. Det vil være nødvendig å avsette en buffersone mot landskapsformene som vil redusere nyttbart areal ytterligere.



Internt dokument

HAUGSBYGD

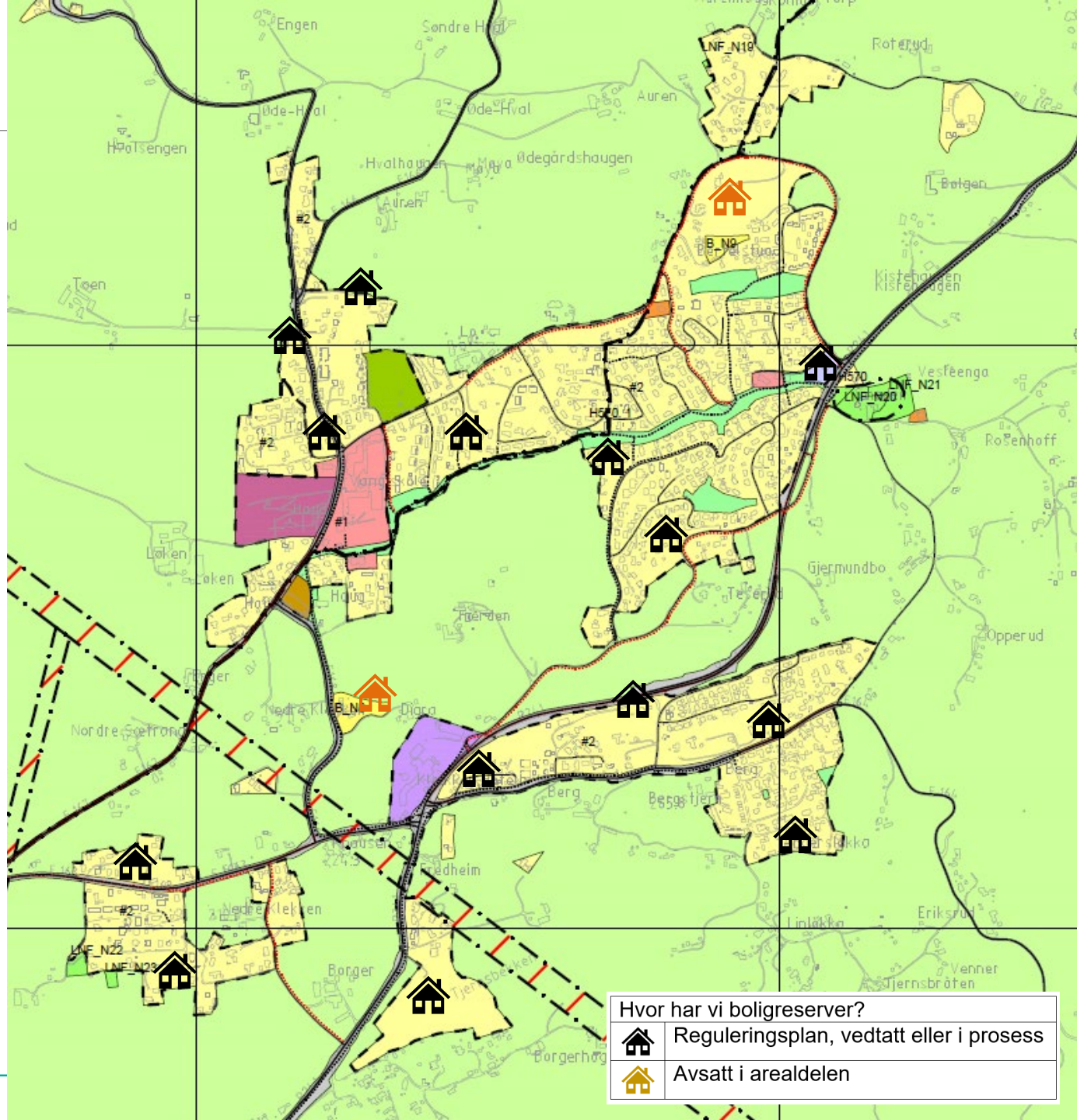
Haugsbygd

- Sentrumsformål og indre sentrumssone
- Ytre sentrumssone omfatter flere områder

	Innbyggere		Endring
	2025	2037	2025-2037
Haugsbygd	4101	4324	223

Boligreserver i reguleringsplaner*	240 enheter +

**Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.*
I tillegg kommer boligreserver i avsatte områder som ikke er regulert.



Internt dokument

HERADSBYGDA

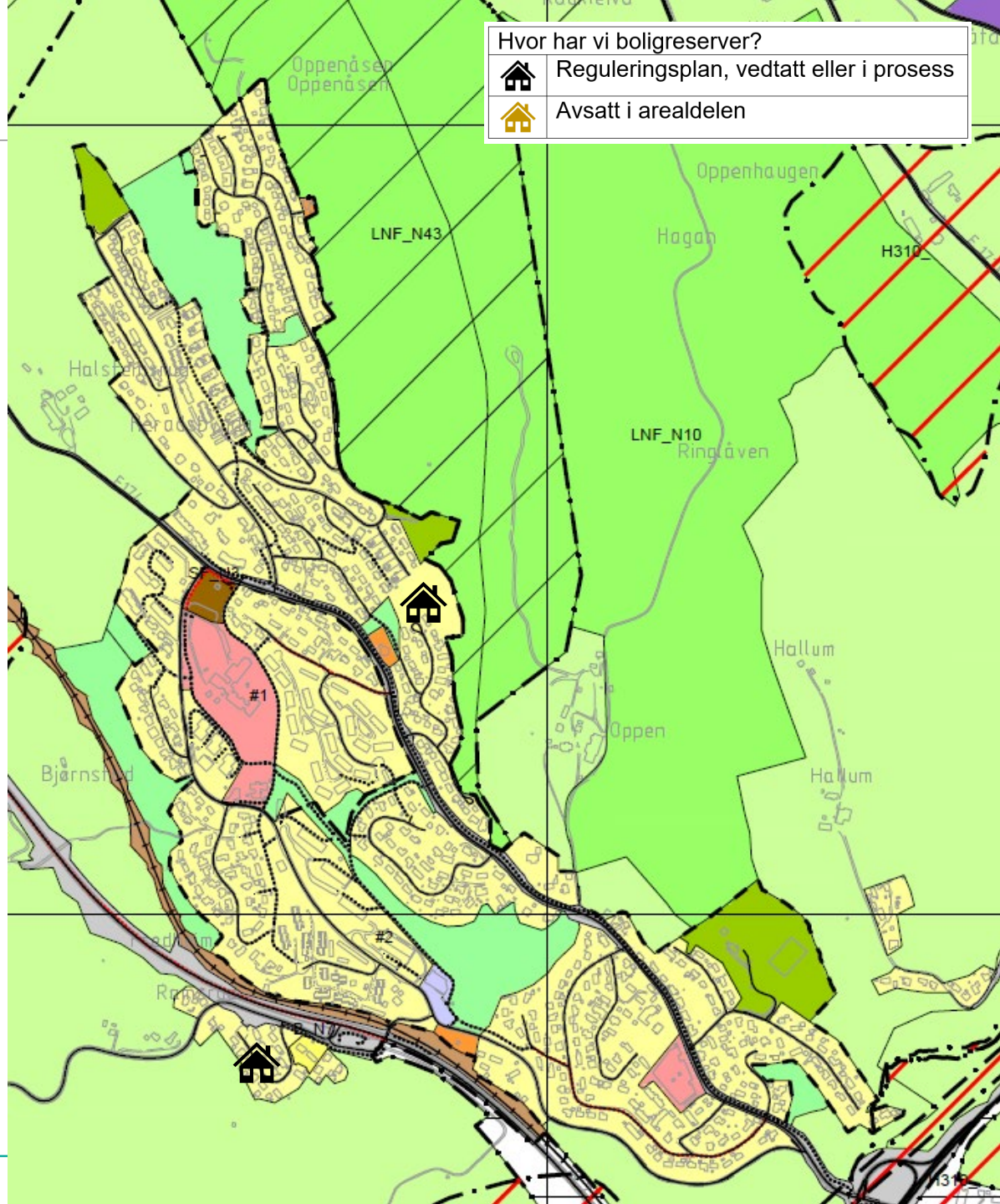
Heradsbygda

- Samle funksjoner og tydeliggjøre sentrum
  - *Indre sentrumssone*
  - Nytt sentrumsformål

	Innbyggere		Endring
	2025	2037	2025-2037
Heradsbygda	2937	3030	93

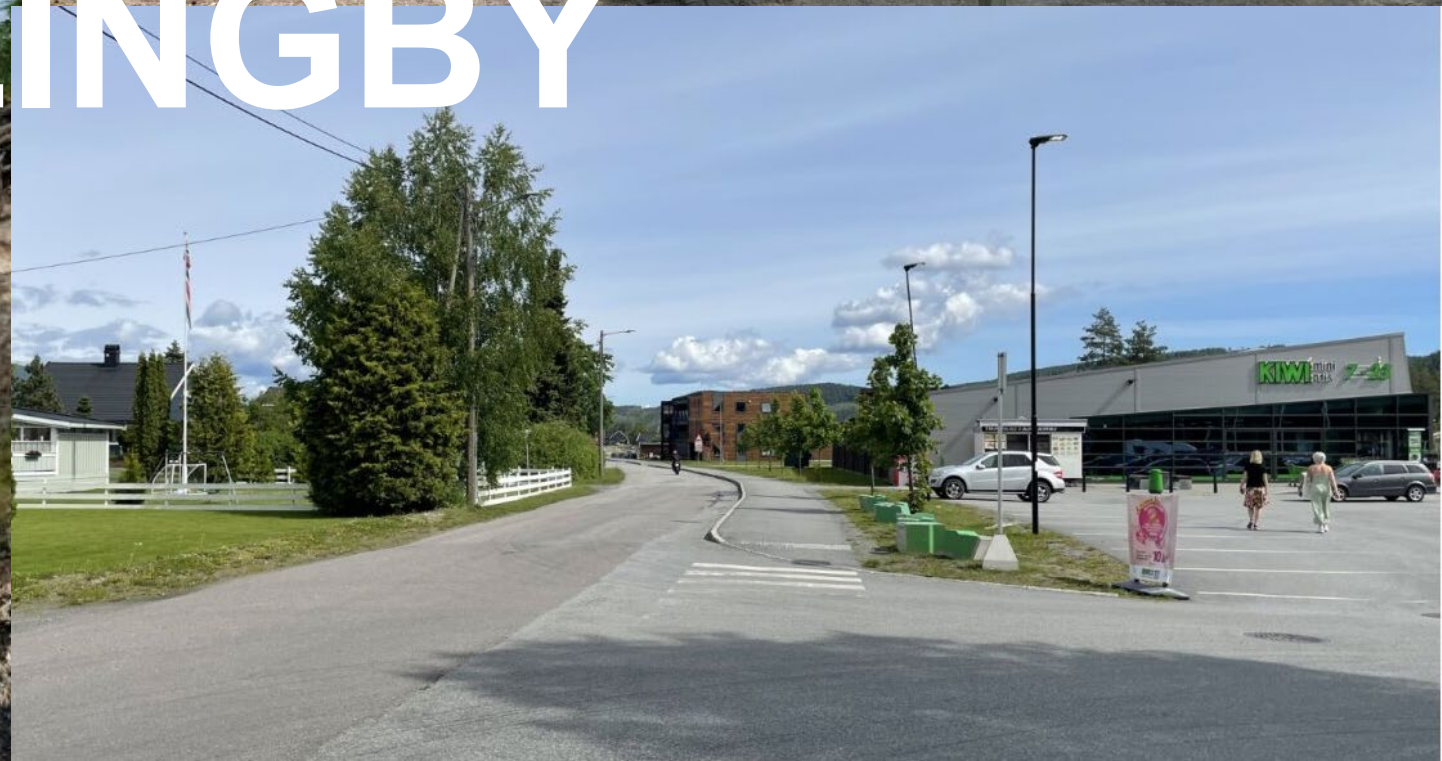
Boligreserver i reguleringsplaner*	35 enheter

**Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.*



Internt dokument

HALLINGBY



Hallingby

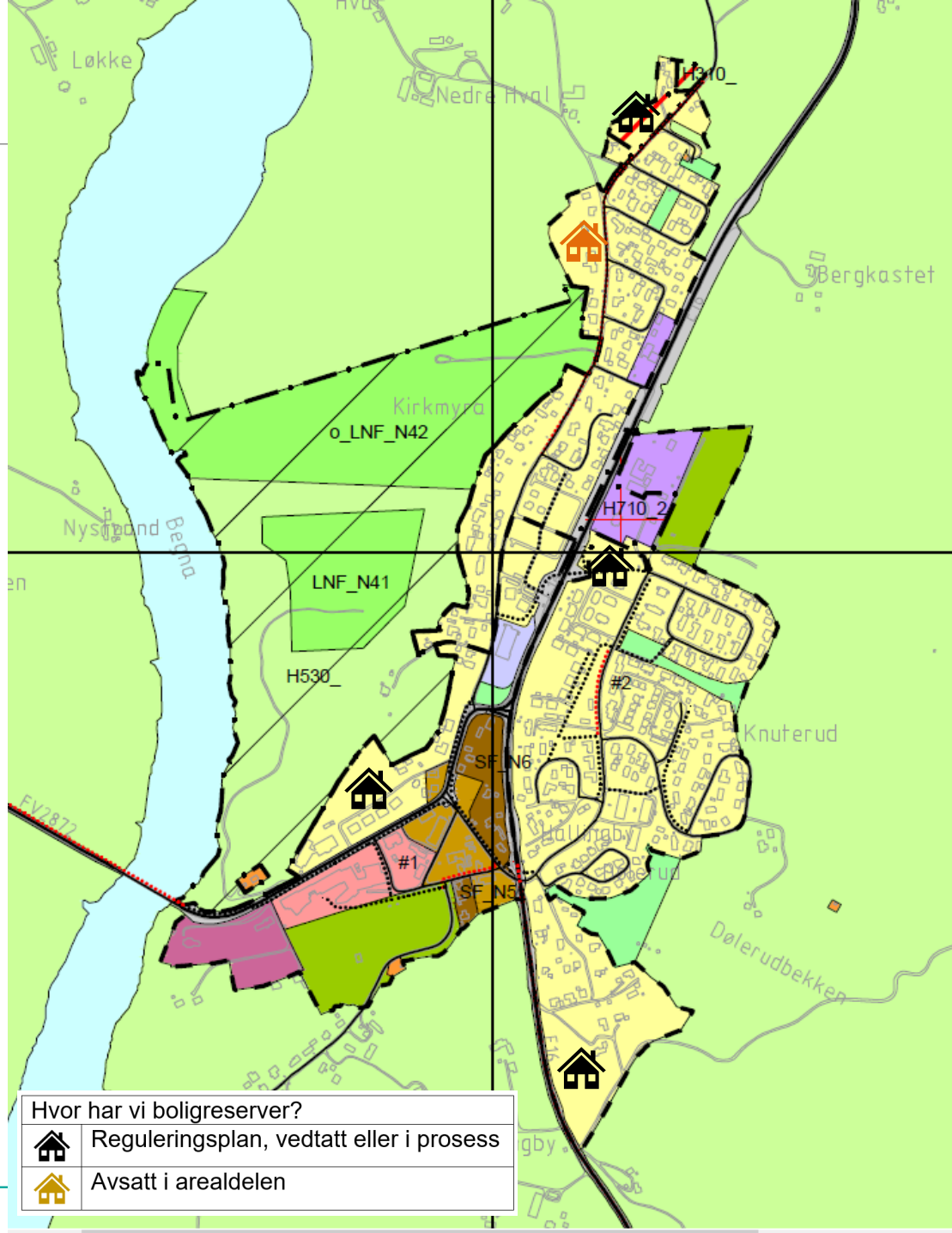
- Samle funksjoner og tydeliggjøre sentrum
  - *Indre sentrumssone*
  - Utvidelse av sentrumsformål

- Ådalsveien 153 – fra *næring* til *forretning*
  - Detaljregulering vedtatt med innsigelse fra Statens vegvesen. Avgjøres i departementet.
  - KPA: Båndleggingssone for regulering etter pbl. Arealformål i gjeldende KPA videreføres i påvente av avklaring.

	Innbyggere		Endring
	2025	2037	2025-2037
Hallingby	2538	2567	29

Boligreserver i reguleringsplaner*	45 enheter +

**Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.*
I tillegg kommer boligreserver i avsatte områder som ikke er regulert.



Internt dokument

TYRISTRAND

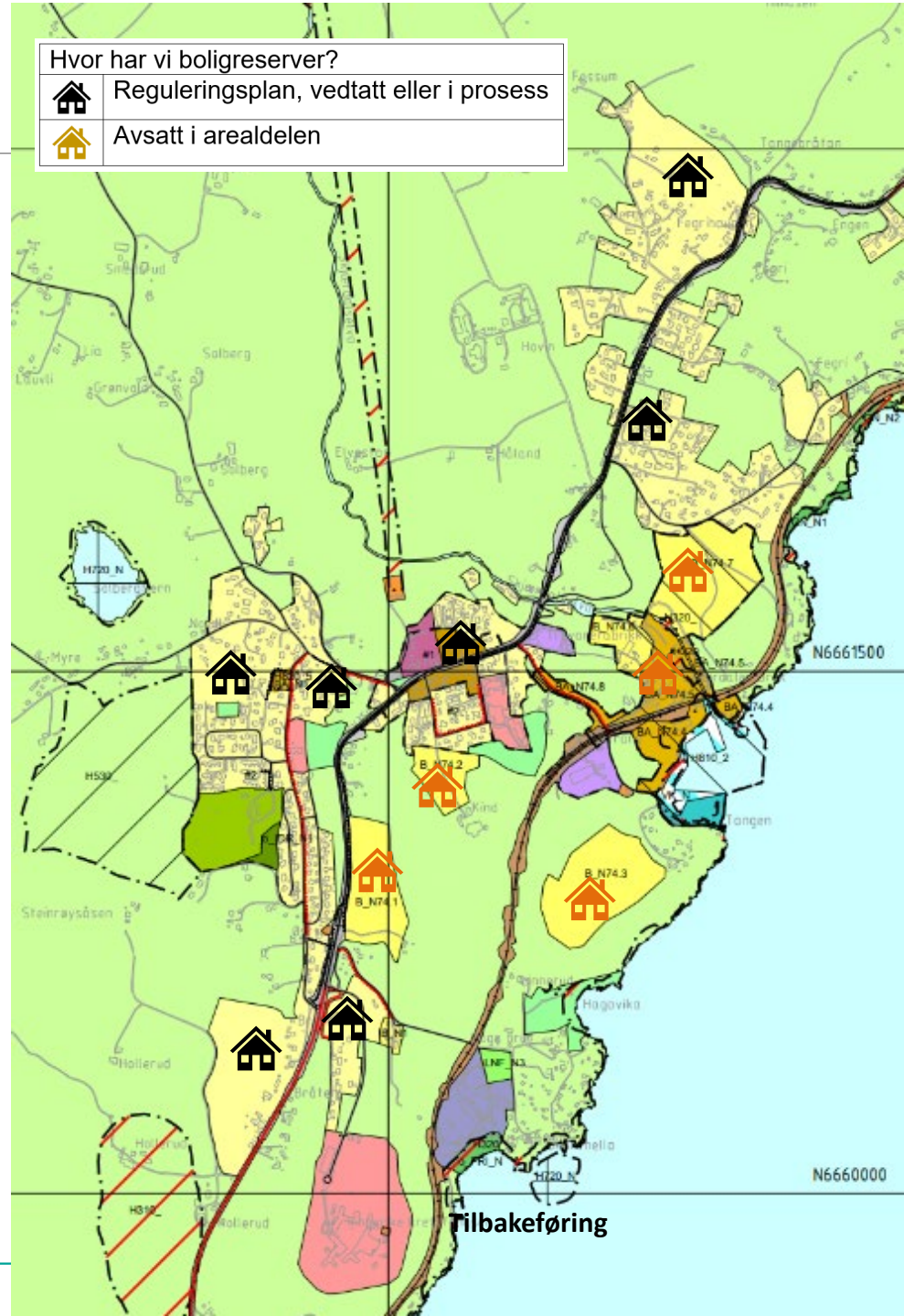
Tyristrand

- Sentrumsformål og indre sentrumssone.
- Prinsippvedtak
  Arealinnspill nr. 74 (Skjærdalen) tas med videre i denne kommuneplanrevideringen slik det foreligger fra forslagsstiller.

	Innbyggere		Endring
	2025	2037	2025-2037
Tyristrand	2895	3085	190

Boligreserver i reguleringsplaner*	190 enheter+

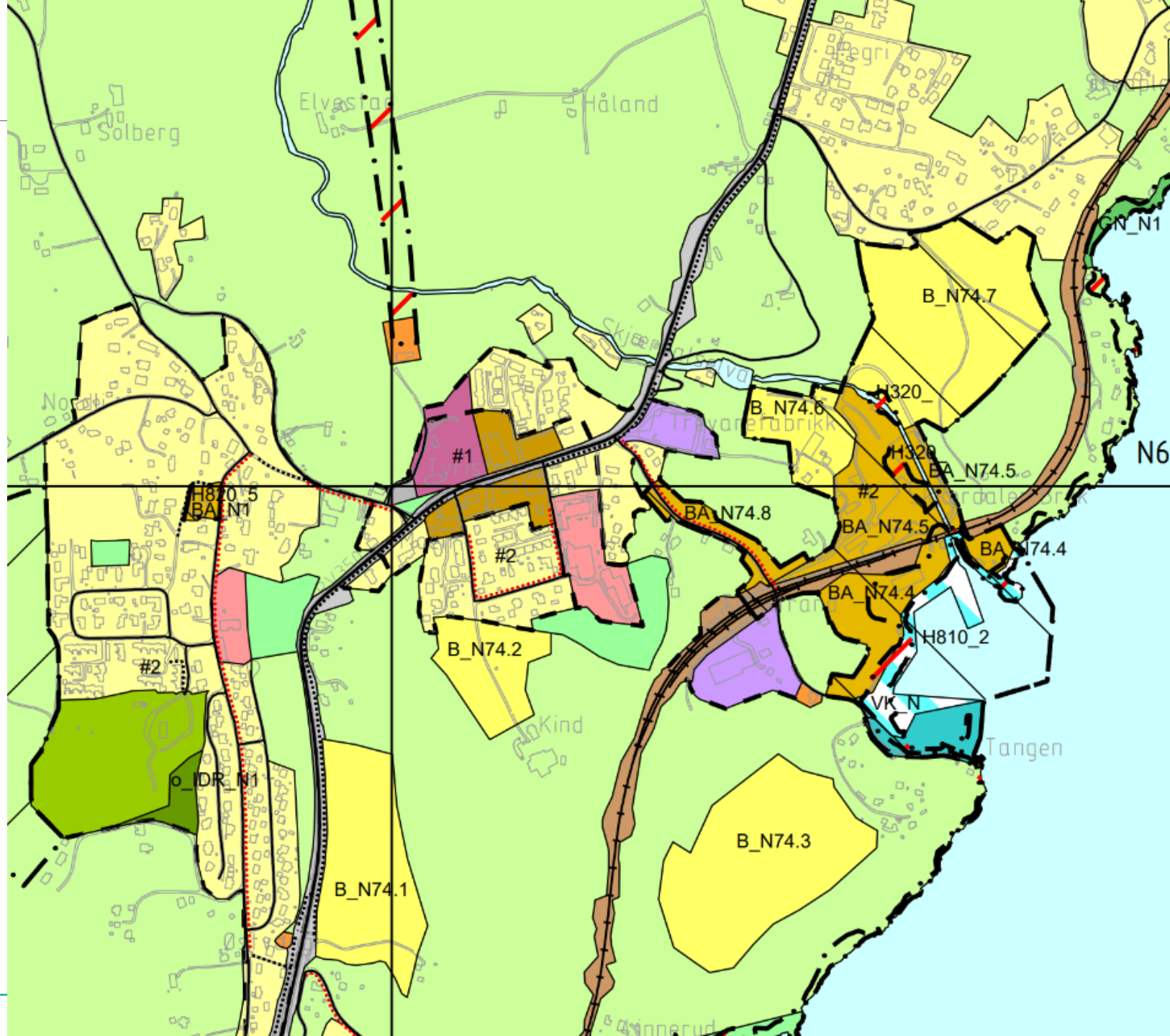
**Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.*



Internt dokument

Skjærdalen eiendom

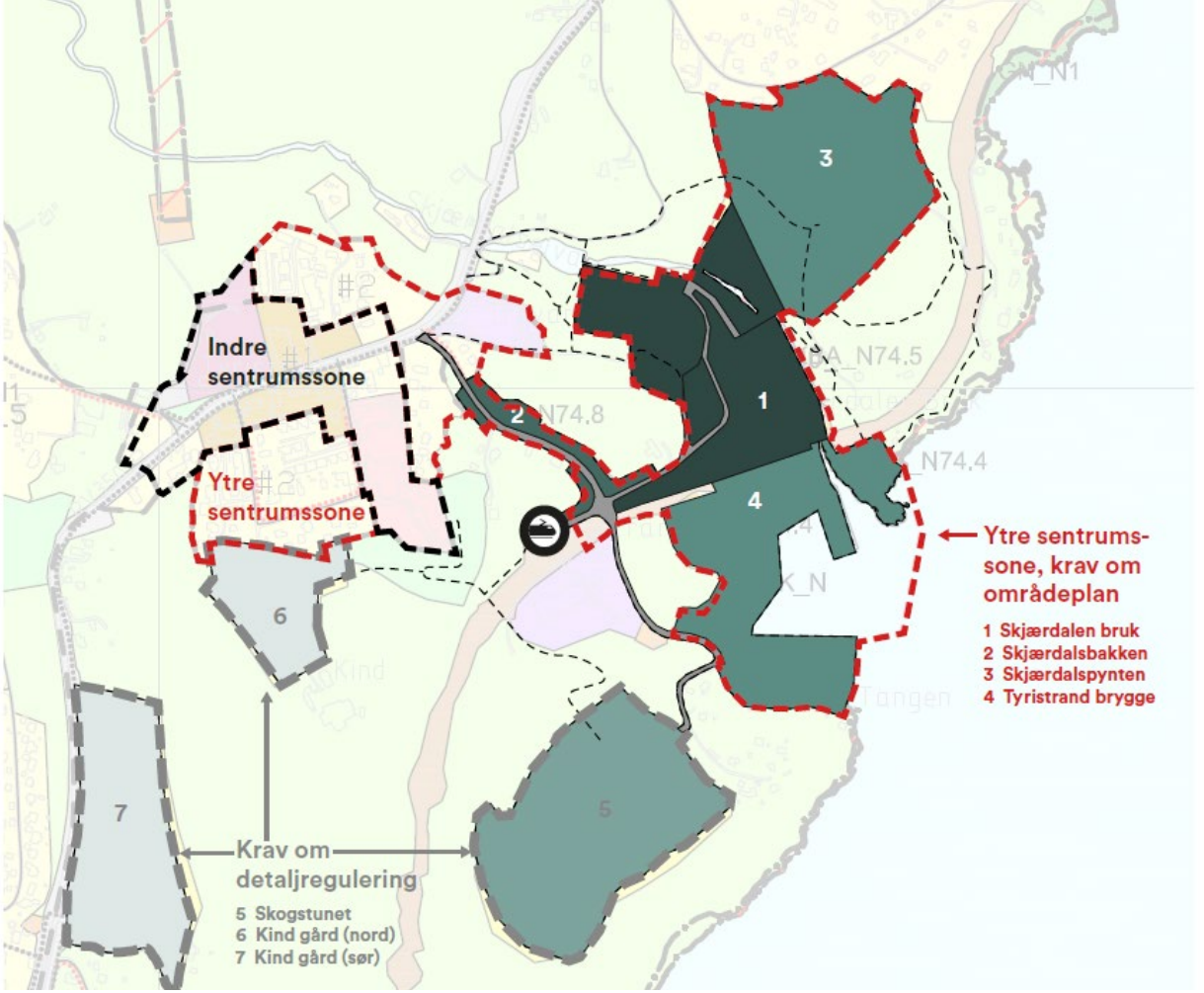
- Utgangspunkt
  - Skjærdalsvika og Skjærdalen bruk - transformasjon/ny bruk av næringsarealer.
  - Gjenåpning av Tyristrand stasjon
- Omfattende og langsiktig forslag
  - 100-årsperspektiv og 1200 boenheter.
  - Vil ha stor påvirkning på Tyristrand som sted, og Ringerike som helhet.
- Revidert arealinnspill
- Innsigelser
  - Statsforvalteren: innsigelse til alle arealene (samordna bolig-, areal- og transport, naturmangfold, friluftsområder, byggeforbud langs vassdrag, jordvern- og landbruksinteresser. Kapasitet i gjeldende planer, for mange og for store boligområder).
  - Statens vegvesen: innsigelse til areal ved riksvegen

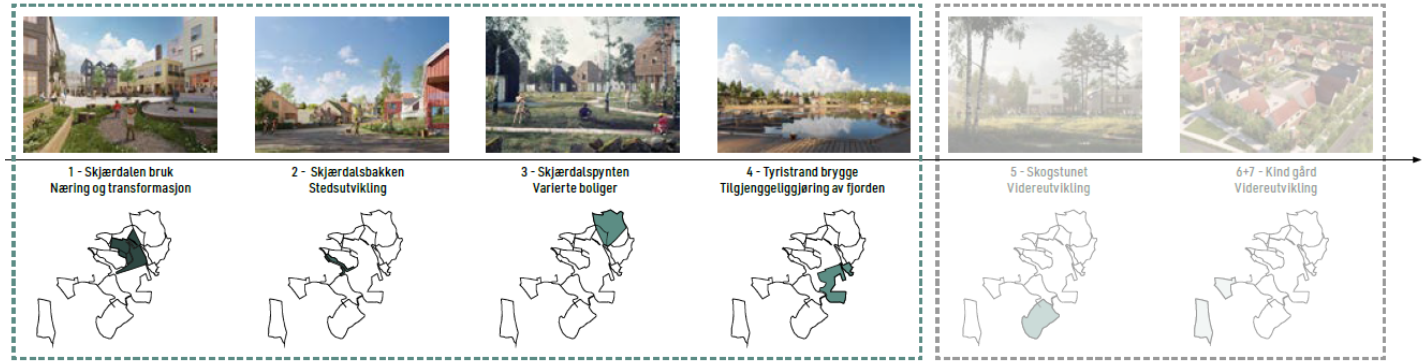


Internt dokument

Skjærdalen eiendom

- Krav om felles planlegging
  - Areal 1, 2, 3 og 4.
  - Bestemmelser med føringer for hva som må avklares
- Rekkefølgebestemmelse
  - Areal 5, 6 og 7
  - *Før oppstart av detaljreguleringer skal område for felles planlegging være ferdig utbygd og togstasjonen reetablert.*





Forslag til utbyggingsrekkefølge, endelig rekkefølge må avklares i områdeplan.

Langsiktig utvikling, men ikke før områdeplan.

Internt dokument

NES
OPPVEKSTSENTER
Hovedinngang

NES

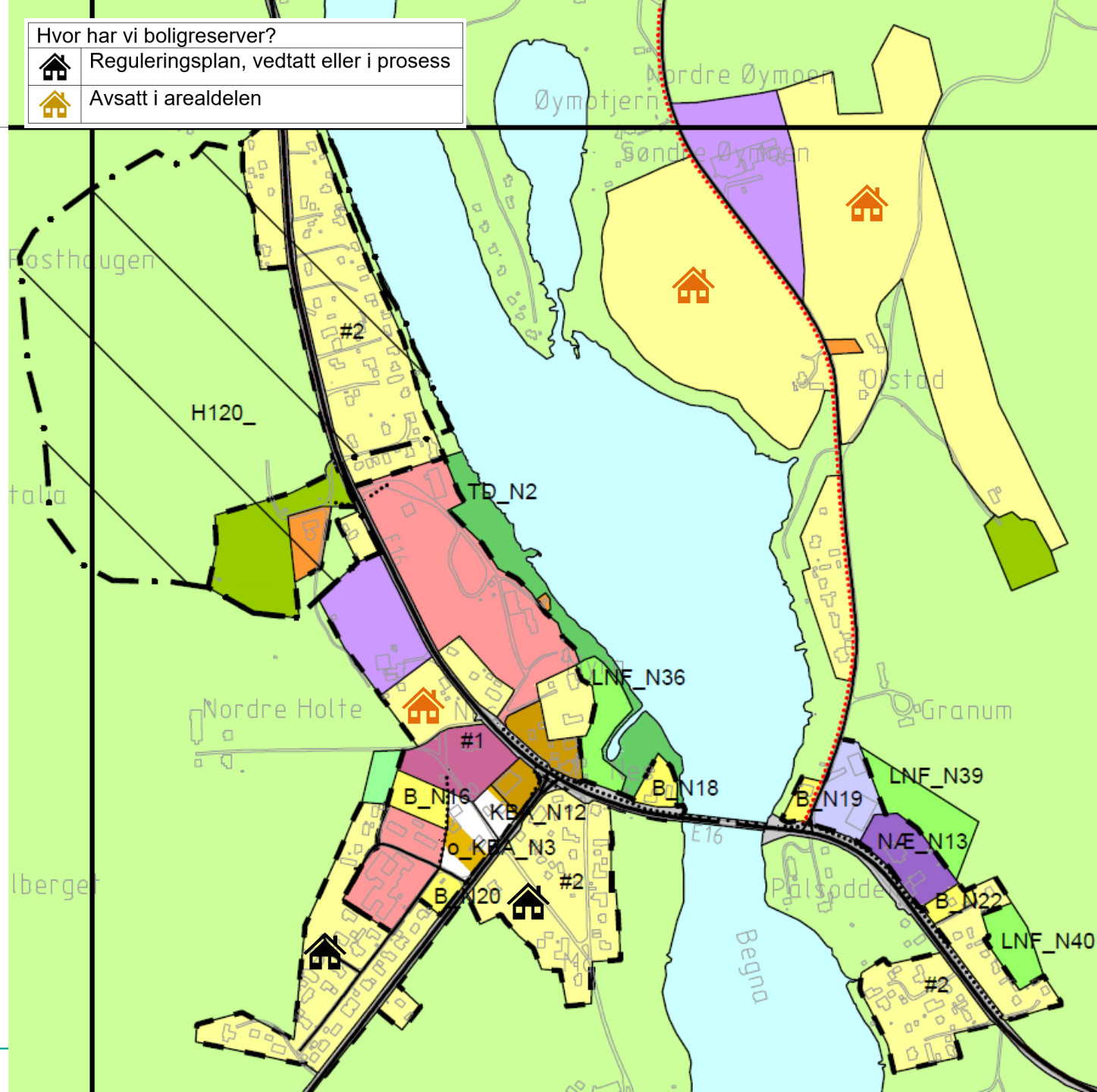
Nes

- Sentrumsformål og indre sentrumssone på vestsida
- Muligheter
  - Innenfor avsatt boligformål, kombinerte formål og sentrumsformål

	Innbyggere 2025	Innbyggere 2037	Endring 2025-2037
Nes	493	451	-42

Boligreserver i reguleringsplaner*	12 enheter +

**Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.*
I tillegg kommer boligreserver i avsatte områder som ikke er regulert.

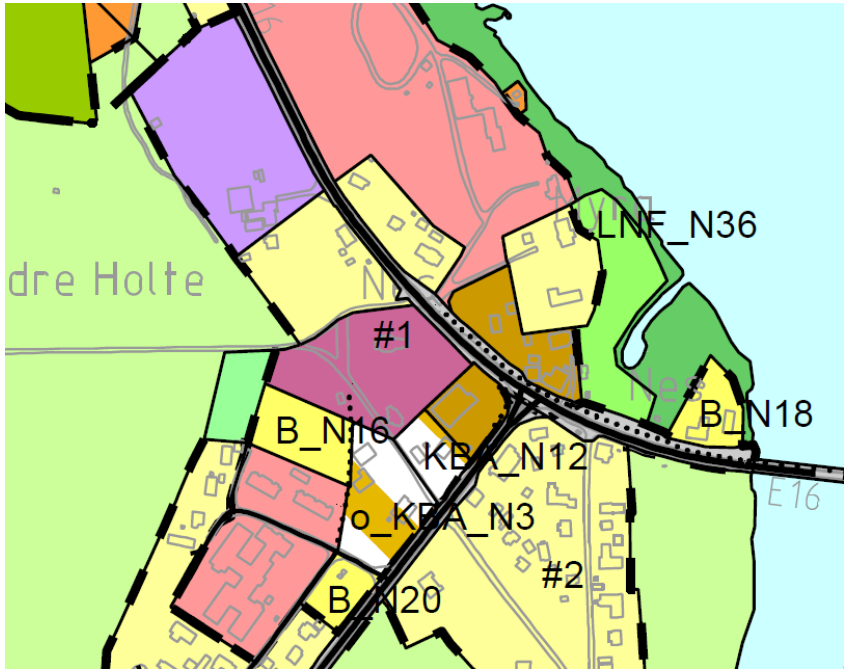


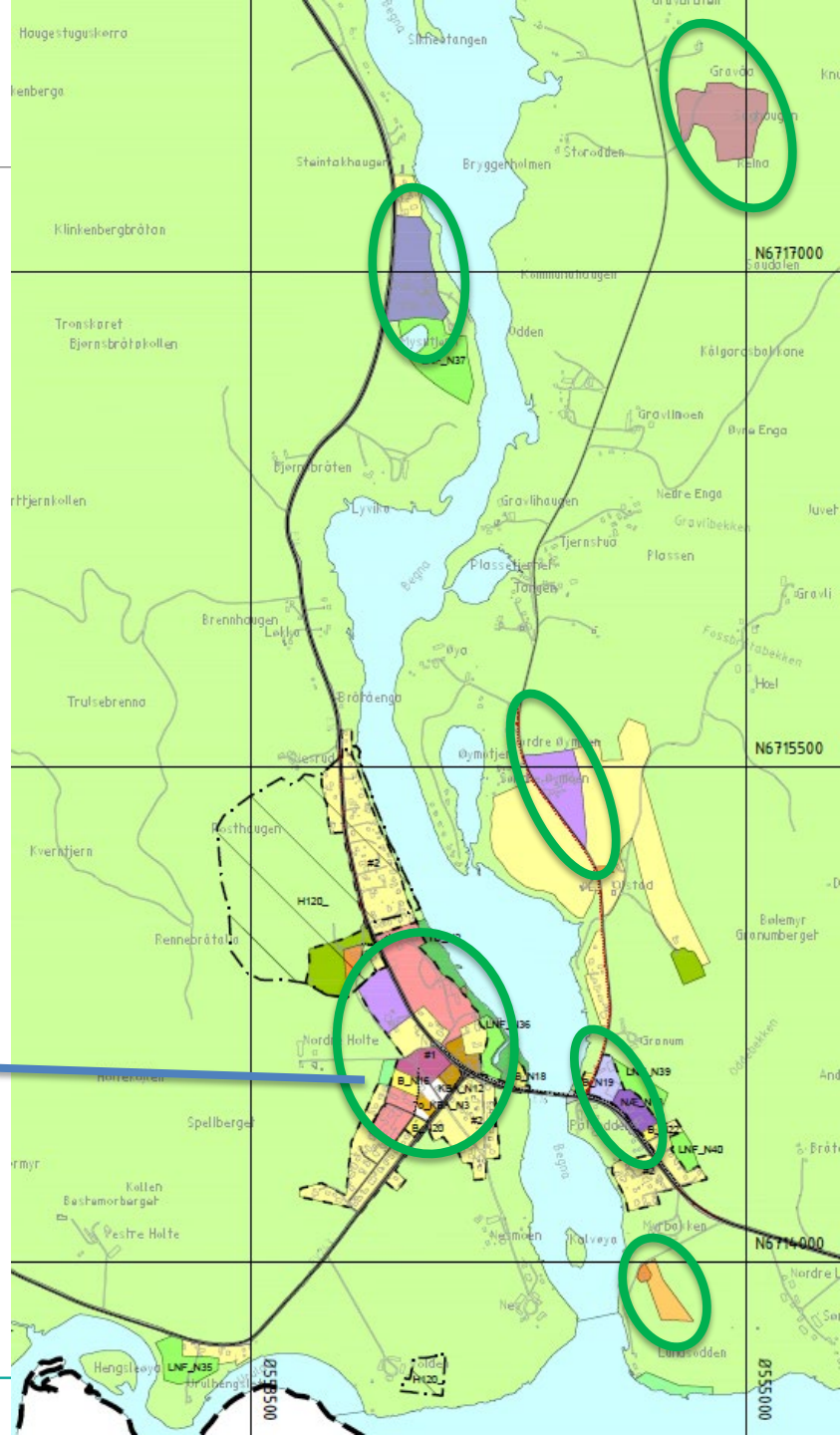
Internt dokument

Nes – næring

- Valdresporten
- T&G elektro
- Næring- og forretningsformål på østsida
- Indre sentrumssone på vestsida:

- Fritidsbebyggelse
- Råstoffutvinning





Internt dokument

SOKNA

RINGERIKE – nærmest det meste

Internt dokument

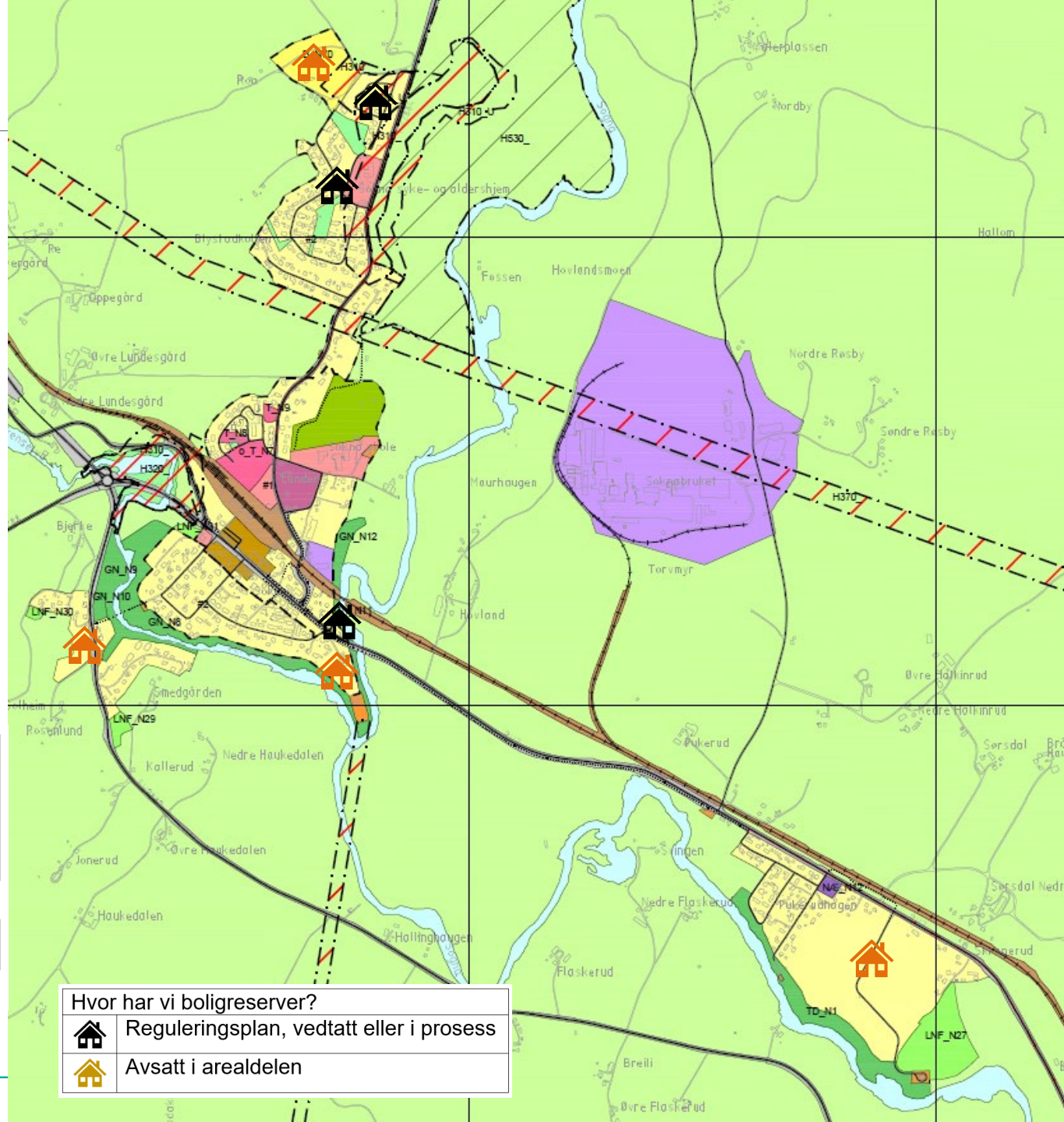
Sokna

- Indre sentrumssone
- Muligheter
  - Sentrumsformål
  - Tjenesteyting
  - Avsatte boligarealer

	Innbyggere		Endring
	2025	2037	2025-2037
Sokna	1721	1919	198

Boligreserver i reguleringsplaner*	168

**Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.*



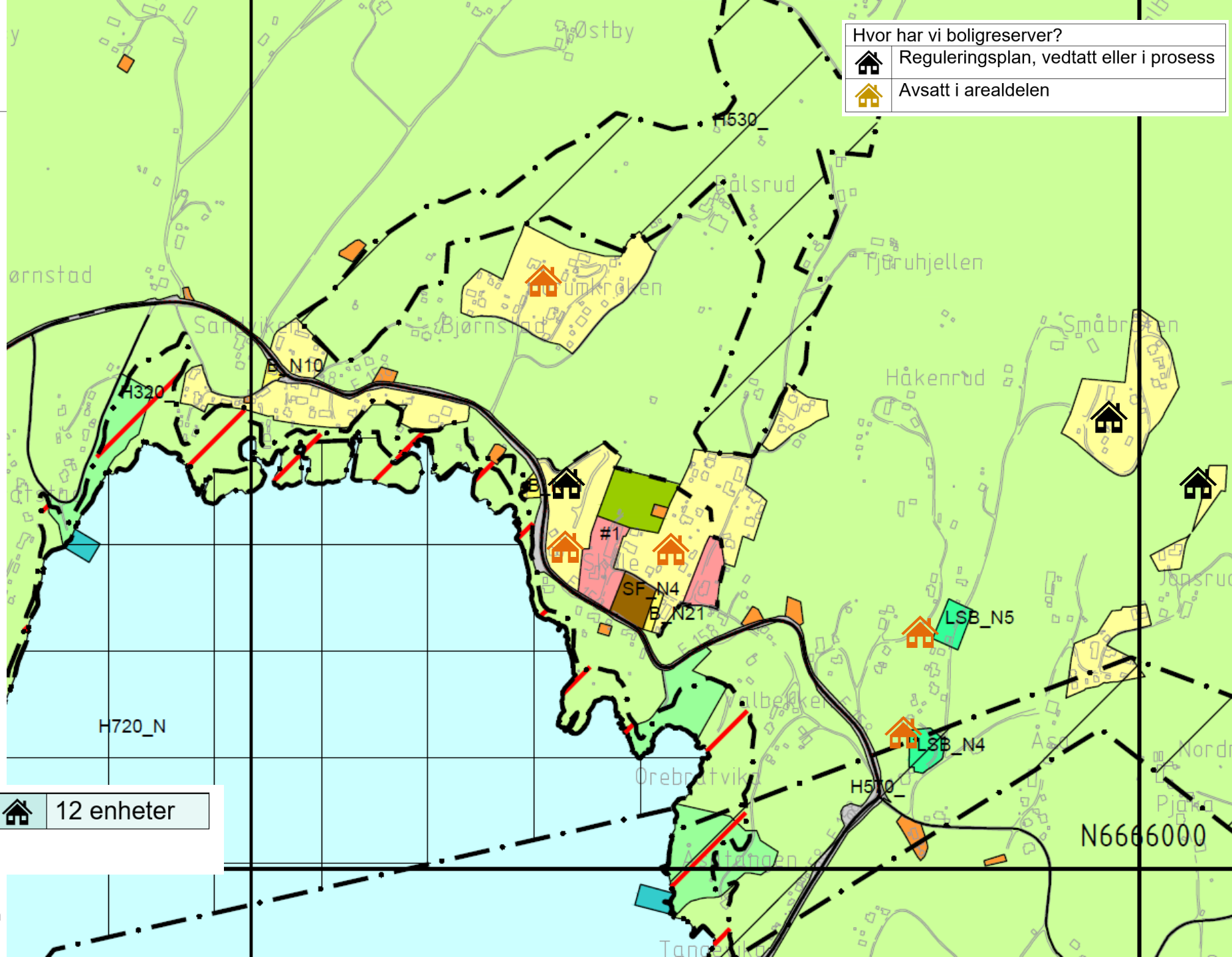
Internt dokument

ÅSA

Internt dokument

Åsa

- Ta vare på verdiene
- Styrke sentrum
  - Indre sentrumssone
  - Sentrumsformål
- Muligheter
  - Sentrumsformål
  - LNF spredt bolig - to områder (4 enheter)
  - Avsatte boligområder (i indre sentrumssone og andre områder).



Boligreserver i reguleringsplaner*	12 enheter

*Vedtatt eller i prosess. Usikkerhet i antall enheter.

RINGERIKE – nærmest det m

Internt dokument

Oversikt over innsigelser og anbefalt oppfølging (1/3)

Innsigelsesmyndighet og hva innsigelsen gjelder	Kommunedirektørens forslag til oppfølging	Ikke anbefalt videre	Forventer vi at innsigelsen trekkes?
Bane NOR			
Ivaretagelse av Ringerikeriksporteføljen	Hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret.		Ja
Sikker kryssing av jernbane før utbygging	Generell rekkefølgebestemmelse.		Ja*
Bestemmelser kulturmiljø	Foreslått endringer i bestemmelsene.		Ja
Statens vegvesen			
Ivaretagelse av vegprosjekter	Ringeriksporteføljen: Hensynssone hvor gjeldende RP skal gjelde uendret.		Ja*
	Nymoen-Eggemoen: Videreføre dagens løsning: hvitt område, KDP gjelder på samme nivå.		Ja*
Nullutslippssone	Ringerike inngår ikke i «rød sone» i SPR for arealbruk og mobilitet, dermed ikke grunnlag for innsigelse. Sonen utvides til ytre sentrumssone Hønefoss.		Ja*
Byggeområder - grunnet plassering, avgrensning og manglende KU	Gjelder mange områder (ca. 20) med ulike problemstillinger. Holder fast på valgt detaljeringsgrad, og er tydelige på nivå (hva som avklares i KPA og RP). Vil kunne kreve ytterligere utredninger, som vil være tid- og ressurskrevende.		Svært usikkert
Direktoratet for mineralforvaltning			
Nikkelverket, Nakkerud	KU er oppdatert for tema masseforvaltning. Ny hensynssone som sikrer oppfølging i reguleringsplan.		Ja
Kilemoen NÆ_N9	KU er oppdatert for tema masseforvaltning. Berører forekomst av *lokal betydning*. Foreslått bestemmelse om å ta ut drivverdige masser, og nærmere avklaring i reguleringsplan.		Ja*

Internt dokument

Oversikt over innsigelser og anbefalt oppfølging (2/3)

Innsigelsesmyndighet og hva innsigelsen gjelder	Kommunedirektørens forslag til oppfølging		Forventer vi at innsigelsen trekkes?
NVE			
Åpner for utbygging uten utredning av reell fare for flom og skred på siste plannivå	Sikret gjennom TEK og bestemmelser. Holder fast på forslag til bestemmelser. Avventer avklaring fra KDD i tilsvarende sak. Byggesak har verktøy for å sikre tilfredsstillende sikkerhet i enkeltsaker.		Svært usikkert
Manglende hensynssone – aktsomhetsområder flom og skred	Sikres gjennom bestemmelser og digitale kart (ikke statiske soner i KPA, fanger ikke opp endringer).		Ja
Byggegrense vassdrag – ikke tilstrekkelig	Nytt forslag til bestemmelser: 100 m som utgangspunkt. Unntak for byggeområder (30 m innenfor sentrumssoner og 50 m utenfor). Unntakene gjelder ikke verna vassdrag.		Usikkert
Tyttebærmoen – konflikt med vernegrunnlaget for vassdraget Sogna	Alternativt forslag til vedtak, jf. prinsippvedtak.	Ikke videre	
Mattilsynet			
Manglende hensynssoner – vannkilder og grunnvannsreservoar	Lagt inn hensynssoner for vannkilder som forsyner andre kommuner.		Ja
Mangelfulle bestemmelser – drikkevann og grunnvannsforsyning	Mattilsynet ønsker juridisk bindende bestemmelser til hensynssonene. Prinsipielt uenige i hjemmel og hensiktsmessighet. Foreslår bestemmelse om forbud mot tiltak som kan redusere kvalitet på drikkevannskilden + retningslinje som opplyser om klausulering/reguleringsplaner.		Svært usikkert

Internt dokument

Oversikt over innsigelser og anbefalt oppfølging (3/3)

Innsigelsesmyndighet og hva innsigelsen gjelder	Kommunedirektørens forslag til oppfølging	Ikke anbefalt videre	Forventer vi at innsigelsen trekkes?
Statsforvalteren			
Prestmoen	Innstilles videre jf. prinsippvedtak. Nytt forslag til avgrensning og bestemmelser vil redusere negative konsekvenser for hensynene bak innsigelsen.		Svært usikkert
Tyttebærmoen	Alternativt forslag til vedtak, jf. prinsippvedtak.	Ikke videre	
Hvervenmoen brannstasjon	Anbefaler å gå videre med arealet.		Nei
Hvervenmoen næring		Ikke videre	
Masseuttak Raa gård		Ikke videre	
Masseuttak Vågårdsåsen		Ikke videre	
Follummoen NÆ_N5-6	Innstilles videre jf. prinsippvedtak.		Nei
Follummoen N9	Avklares i pågående områderegulering for Follummoen. Innsigelse til samme areal i 424-planen er trukket 18.06.2024 (skogen er hogd, bittergrønn lite sannsynlig).		
Tyristrand boliger Steinrøysåsen B_N75	Ikke innstilt videre jf. prinsippvedtak.	Ikke videre	
Tyristrand boliger Skjærdalen B_N74.1-8	Innstilles videre jf. prinsippvedtak. Nytt forslag til bestemmelser.		Svært usikkert
Furusletta B_N24 og Vågård B_N33 boliger		Ikke videre	
Åsa boligformål Tjyruhjellv. B_N12, 13, 14		Ikke videre	
Åsa sentrumsformål	Anbefaler å gå videre med dette arealet.		Nei
Åsa LNF spredt bolig LSB_N1		Ikke videre	
Haugsbygd LNF spredt bolig LSB_N7	Anbefaler å ikke endre formål i KPA. Behandles som byggesak (klagebehandling pågår).	Ikke videre	
Haugsbygd Putten B_N54		Ikke videre	
Heradsbygda Oppenåsen B_N60		Ikke videre	
Bestemmelser byggeforbud vassdrag	Forslag til nye bestemmelser		Svært usikkert
Bestemmelser brygger	Forslag til nye bestemmelser		Ja
Bestemmelser LNF spredt	Forslag til nye bestemmelser		Ja

Internt dokument

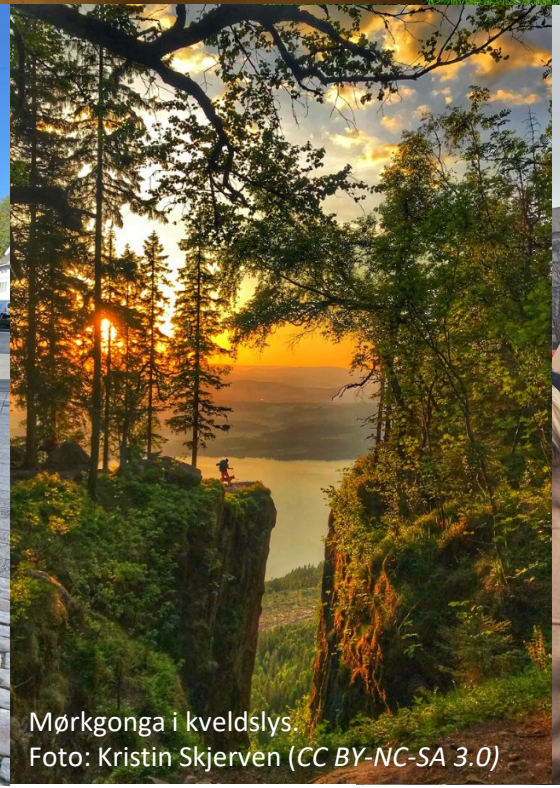
Avslutning

- Praktisk
  - Send gjerne spørsmål og forslag til vedtak på forhånd
  - Saken er omfattende

- Arealdelen – både *bruk* og *vern* av arealer
  - Hvor skal vi ha boliger, tjenester og næring?
  - Hvilke arealer skal vi ta vare på?

- Avveining av hensyn – dere må prioritere

Internt dokument



Mørkgonga i kveldslys.
Foto: Kristin Skjerven (*CC BY-NC-SA 3.0)*

Takk for oppmerksomheten!

www.ringerike.kommune.no/arealdel

RINGERIKE
nærmest det meste

RINGERIKE
KOMMUNE

Internt dokument