

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet

---

Arkivsaksnr.: 06/1314-72

Arkiv: L12

---

## 1. GANGS BEHANDLING KOMMUNEDELPLAN KRAKSTADMARKA

### Forslag til vedtak:

1. Forslag til kommunedelplan for Krakstadmarka sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle suppleringer og justeringer.
3. Rådmannen foreslår endringer i formål og planavgrensning fra arealer angitt i gjeldende kommuneplan og tidligere vedtatt planprogram. Dette gjelder i hovedsak områdefelt LNFR\_5, GN\_F\_1, GTD\_F\_4, AB\_F\_6, AB\_F\_8, AB\_F\_10, samt noen mindre endringer jfr. forslag til plankart. Tidligere angitt boligformål reduseres og foreslås regulert til formål LNFR.
4. Fra tidligere vedtatt planprogram foreslås det å ta inn ytterligere tre mindre og et større område med dyrka mark med en total størrelse på 44 dekar til boligformål. Interesseavveininger i forhold til jordvern må særlig belyses og høres.
5. Hensyn til hydrologi og geotekniske forhold må ivaretas i planen. Det stilles krav til sikring av arealer jfr. planbestemmelser.
6. Bygg og anlegg i den sørlige delen av planområdet (AB\_F\_1-4) kan ikke gis brukstillatelse før vei ned Arnegårdsveien til rundkjøring er opparbeidet. Bygg og anlegg i den nordlige delen av planområdet (AB\_F\_5-12) kan ikke gis brukstillatelse før vei og bruforbindelse til Ringeriksgata er bygget og vei over Stølandet er oppgradert. Samlevei og hovedanlegg for vann og avløp til og med utbyggingsområde må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg.
7. Område avsatt til offentlig tjenesteyting (AOF\_F\_1) kan før sluttbehandling, bli avsatt til boligformål eller kombinert bebyggelse (BAK\_F) og anleggsformål, med mulighet for forretning.

## **Sammendrag**

### **Bakgrunn**

**Krakstadmarka ble i 1999 avsatt til arealbruksformålene ”byggeområde bolig” (lysegult på kartet nedenfor) og ”byggeområde offentlig” (lyserosa). Bakgrunnen for dette var en langsiktig tenkning fra kommunens side. Tanken var at dette området fremstod som en naturlig utvidelse av byen. Det er et sentralt område som danner en forbindelseslinje mellom andre deler av byen; Støa og Hvervenkastet. I tillegg har området gode kvaliteter som boligområde. Avstander fra sentrum til områdets østgrense dreier seg om vel 1.5 km i luftlinje. Området har god utsikt og gode solforhold ettermiddag og kveld.**

**Ringerike kommune ønsket i samarbeid med grunneiere å utvikle området Krakstadmarka, øst for Hønefoss sentrum, til en sentrumsnær og naturlig utvidelse av byen. Området består av ravinerte åssider, med til dels kompliserte terreng – og grunnforhold. Deler av området er egnet til boliger og infrastruktur med tilhørende offentlige friluftarealer og grønndrag.**

### **Oppsummering**

**Deler av området foreslås gjort om fra dyrka mark til boligområder med tilhørende infrastruktur. Planforslaget vil legge beslag på ytterligere 44 dekar (som fordeler seg på jorder bestående av 6 dekar, 4 dekar og 34 dekar) ut over allerede avklarte områder på ca. 115 dekar. Før 2. gangs behandling av planen må det derfor gjøres særlige avveininger om boligutbygging kan gjennomføres på områdene som består av dyrka mark.**

**Utredningene har så langt vist at større deler av det nordlige planområdet ikke egner seg for utbygging og dette forslås tilbakeført til landbruk, natur og friluftsliv (LNFR). Det samme gjelder lavereliggende deler av det sørlige området. Det er et potensielt konfliktutsatt forhold mellom friluftsliv og skogsdrift i LNFR områder. Det bør tas hensyn til og tegnes inn buffersoner mellom ulike landskapstyper for å skape naturlige overganger. Dette må gjennomføres før 2.gangs behandling.**

**Det er foreslått 4 ulike veialternativer ut av Krakstadmarka, samt en intern samlevei. Veiløsningene gir utfordringer både for det overordnede veinettet og for den enkelte veitrase. Planen utløser behov for tiltak knyttet til støy, utbedringer av veier der konsekvensene tilsier dette og trafikksikre løsninger.**

**Det må gjøres betydelige investeringer i infrastruktur og opparbeidelse av grunn for at planen skal kunne realiseres. Det er særlig viktig med etablering av bruforbindelse. Økonomiske forhold vil derfor være utslagsgivende for planens realiserbarhet. For å forbedre finansieringsevnen er det derfor tatt inn ytterligere jordbruksareal som bidrar til økt lønnsomhet.**

**Utredning av grunnforholdene viser at fundamentering i byggeområdene er fullt mulig. Dersom man ønsker å gå ut over rammene for det som anses som sikkert, vil det være nødvendig med nærmere grunnundersøkelser lokalt for å sikre at fundamenteringen tilpasses bygget og stedegne grunnforhold.**

**Det vil bli behov for å øke barnehagekapasiteten i forbindelse med planen. Det må også tas stilling til om det skal bygges ny skole i område nord, dette gjøres i en egen skoleutredning som er planlagt framlagt våren 2013. Ved en skolelokalisering i Krakstadmarka vil området få bra skoledekning og være tilpasset nærskoleprinsippet. Arealmessig er det satt av 65 dekar til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor planområdet. Det er satt av et egnet areal lengst sør i planområdet som muliggjør etablering av en barnehage.**

**Utredninger for vann og avløp viser at det vil være et betydelig behov for å oppgradere renseanlegget på Monserud. Dette foreslås først og fremst finansiert gjennom gebyrregulativet, men det bør også vurderes anleggsbidrag på linje med andre prosjekt.**

**Avgjørelser vedrørende en skolelokalisering vil være av stor betydning for planen. Området er med sin lokalisering vurdert som godt egnet for etablering av en ny skole. Det er ventet en utredning for dette i løpet av våren 2013.**

## **Innledning / bakgrunn**

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av et større antall boliger nær sentrum av Hønefoss. Utredningsarbeidet har tatt sikte på å gi grunnlag for en vurdering av hvordan dette kan gjøres på en måte som samtidig tar hensyn til grønne verdier og friluftsinnteresser, eksisterende naturgitte forhold som grunnforhold, terreng, vannveier m.m

Krakstadmarka ligger i tillegg høyt og fritt og har meget gode utsikts og solforhold. Kommunen ønsker at det skal skapes vekst i regionen og Krakstadmarka anses for å være et verdifullt bidrag som kan styrke attraktiviteten til Ringerike.

Planen er en viktig del av en overordnet strategi for en helhetlig arealutvikling i Ringerike. Boligområdet har en sentral beliggenhet til Hønefoss sentrum, men også til fremtidig utvikling av områdene på Hvervenmoen. Området består av ravinerte åssider, med til dels komplisert terreng – og grunnforhold. Deler av området er egnet til boliger og infrastruktur med tilhørende offentlige friluftarealer og grønndrag. Planen legger til rette for et sentrumsnært friluftsliv. Ved å ivareta grønnsstrukturen i området, vil de viktigste områdene for biologisk mangfold fortsatt bli tatt hensyn til.

## **Beskrivelse av saken**

### **Dagens situasjon**

Planområdet består stort sett av skog, men også noe dyrket mark. Et antall gårdstun med gårdsbygninger ligger fordelt i området. Området er naturlig delt inn i en høyere liggende søndre del og en nordre del. Den søndre delen består av store flatere partier og bratt skråning

ned mot elva mens den nordre delen er mer oppstykket i mindre flater. Området blir i dag i noe grad brukt som turområde. Store deler av området er ravinert med rygger og daler. Deler av området har et rikt plante- og dyreliv.

### **Planforslaget**

Forslag til kommunedelplan for Krakstadmarka er utarbeidet av Ringerike kommune i samarbeid med COWI og konsulent Bjørn Leifsen. Kommunen er selv forslagsstiller.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart i målestokk 1:4000 merket 1.gangs behandling
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 20.11.2012
- Planbeskrivelse datert 20.11.2012

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planen berører reguleringsplan nr. 0605\_341, STØALANDET SØR vedtatt 28.04.2011. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til boligformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, LNF og friluftsområde for sjø og vassdrag. Tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA. Øvrige deler av planområdet er i dag uregulert.

### **Plantype og avgrensning**

Planen fremmes som en kommunedelplan med planavgrensning som vist på plankartet. Ringerike kommune er forslagstiller. Området er foreslått regulert til byggeområder, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, landbruks – natur og friluftsområder. Etter vedtak av kommunedelplanen vil det kreves regulering før byggesøknad kan behandles.

### **Eiendomsforhold**

Planområdet omfatter en rekke private og offentlige eiendommer. I den høyereliggende søndre delen eies størstedelen av potensielle byggeområder av en grunneier, mens det på den nordlige delen er flere grunneiere, deriblant kommunen. Grunneierne i den nordlige delen har organisert seg og valgt representanter som medvirker i planprosessen.

### **Innkommne innspill til planoppstart**

Ringerike kommune varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 05.05.2009 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 02.05.2009, samt på kommunens nettsider. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Det kom inn totalt 11 uttalelser. Uttalelsene relaterer seg i første rekke til planprogrammet og er vurdert og i stor grad innarbeidet tidligere i forbindelse med fastsettelse av dette.

Planbeskrivelsen ble sendt ut på en forhåndshøring i brev 19.09.2012 til regionale myndigheter og internt i kommunen. Det kom inn i alt 9 uttalelser til planen, disse er gjengitt og kommentert i eget vedlegg.

### **Forholdet til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til framtidig boligområde og framtidig offentlig formål. Krakstadmarka er nevnt i kommuneplanbestemmelsene under §1. *byggeområder*, underpunkt Utbyggingsrekkefølge:

*Krakstadmarka -innenfor byggeområdet i Hønefoss Øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området.*

Området faller inn under konsesjonsgrense for fjernvarme hvor det er påkrevd tilkobling for bygg over 1000 m<sup>2</sup>.

Særlige aktuelle bestemmelser er; § 1.0.2 Utbyggingsrekkefølge, § 1.1 Boligområder, § 1.1.3 Lekeareal, § 1.0.3 Radon, § 1.0.5 krav om konsekvensutredning, § 1.0.6 Kvikkleire, § 1.0.7 Flom, § 2 LNF og § 5 Områder langs vassdrag.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Store deler av det aktuelle området er i Grønn plakat for Hønefoss angitt som område med stor verdi og meget stor verdi. Områdene som er angitt å ha meget stor verdi er hovedsakelig ivaretatt i gjenværende regulert grønnstruktur. I henhold til retningslinjer for saksbehandling skal det i plansaken inngå en vurdering av tiltakets konsekvenser for grønnstrukturen.

## **Juridiske forhold**

### **Naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av område – og detaljreguleringer.

Grøntdragene rundt bekkene bør så langt som mulig bevares og eventuelle virkninger av inngrep som berører bekker må vurderes nærmere hvis det blir aktuelt å legge bekker i rør. Inngrep i ravinene må foretas mest mulig skånsomt mot miljøet og på en slik måte at miljøkonsekvensene reduseres.

På reguleringsplannivå må det vurderes fordrøyningsbasseng og åpne løsninger som i dette tilfellet vil kunne bidra til å unngå eller begrense negative konsekvenser for vannkvalitet og økologi. Det må også gjøres en egen konsekvensutredning i forbindelse med bru som skal krysse Storelva.

Det kan i forbindelse med opparbeidelse av intern samlevei være aktuelt å legge vegen slik at det vil være mulige å kombinere en undergang mot øst som en kunstig spredningskorridor. Denne vil også bidra til å øke tilgjengeligheten for turgåere som vil krysse veien øst-vest. Flommarksskogen og ravedalene har et betydelig høyere arts mangfold enn de tilliggende områdene, og ved å unngå en nedbygging av disse områdene, vil konsekvensene for det biologiske mangfoldet langt færre. Grønnstruktur og LNFR - områder vil ivareta de viktigste områdene for biologisk mangfold.

Boligområdene er i hovedsak lokalisert på større skrånende flater der jord – og skogbruk historisk sett har vært mest framtrædende. Disse områdene anses som bedre egnet for utbygging også i forhold til sårbarhet arter som tåler færre inngrep.

Det vil fortsatt legges opp til at skogen kan driftes på tilsvarende måte som i dag i de LNFR - områdene som ikke berøres av boliger og infrastruktur. Fortsatt drift av skogen vil sørge for at området opprettholder en tilstand lik den man finner i dag.

### **Jordlova**

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på ca. 44 dekar. Fra tidligere vedtatt utbygging i planprogrammet utgjør det samlede beslaget av dyrka mark ca. 115 dekar, i tillegg til skogsarealer.

Omdisponering er i strid med jordlova § 9 og krever dispensasjon fra denne. Det legges opp til at dette gjøres gjennom en prosess hvor planavdelingen innhenter uttalelse fra landbruksmyndighetene slik at uttalelse følger til offentlig ettersyn.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Hovedkomitéen for miljø – og arealforvaltning/ formannskapet meldte i møte 21.04.2009, sak 44/09, oppstart av kommunedelplan for KRAKSTADMARKA, samt vedtok å legge planprogram ut til offentlig ettersyn. Planprogram ble fastsatt av formannskapet i møte 13.04.2012, sak 44/10.

## Økonomiske forhold

Det anses at økonomi med stor sannsynlighet vil være utslagsgivende for planens realiserbarhet. Dette gjelder spesielt finansiering av infrastruktur og opparbeidelse av tomter som krever at det tas særlig hensyn til grunnforhold.

Monserud renseanlegg er nær kapasitetsgrensa for å utløse ytterligere rensekrav - dette omfatter sekundær rensing med tanke på nitrogenfjerning. Kostnader for dette er stipulert til ca. kr 25mill. Parallelt er det planlagt å utrede mulighet for utvidelse av kapasiteten på renseanlegget. Kostnader til dette er ikke tallfestet, men dette forutsettes dekket gjennom kommunens gebyrordning. Eventuelt kan det kreves inn anleggsbidrag som forholdsmessig belastes ut i fra en helhetlig vurdering opp mot andre prosjekter.

Det er satt av midler til kostnader forbundet med utvidelse av Monserud i planperioden.

En enklere kostnadsberegning basert på tidligere erfaringer innen fra tilsvarende prosjekter viser en kostnad pr bolig på ca. kr 160 000 - kr 210 000. I tillegg kommer kostnader til grunn og intern opparbeidelse.

## Alternative løsninger

Planprogrammet legger opp til at temaene "*boligutbyggingsstrategi*" og "*strategi for tilkomst til byen*" skal utredes i forhold til tre mulige strategier.

Boligutbyggingsstrategi var forutsatt å utredes i forhold til tung, middels og lett utbygging. Utredningsarbeidet har låst dette i stor grad ved at kostnadene ved etablering av infrastruktur blir så store at en lett utbygging vanskelig lar seg gjennomføre. Grunnforholdene begrenser på den andre siden mulighetene for særskilt tung bebyggelse uten å gjøre nærmere geotekniske undersøkelser.

Utredningene av grunnforholdene og kartleggingen av topografien i området har i tillegg vist at store deler av områdene man tidligere antok kunne bebygges ikke er egnet. Fylkesmannen har i planarbeidet gitt sterke signaler om at høy utnyttelse er ønskelig. Det vil av disse grunnene være vanskelig å se andre realistiske alternativer enn en form for middels tung utbygging der områdene som egner seg for bebyggelse utnyttes høyt, samtidig som store arealer vil forbli urørt.

Strategi for tilkomst til byen tok utgangspunkt i å utrede tilkomsten til Hønefoss sentrum gjennom alternativene god tilkomst, middels tilkomst og ingen tilkomst for bil. Her blir situasjonen låst på samme måte.

Topografien gjør etablering av gjennomkjøringsvei utfordrende. Det er sterke begrensninger i mulighetene for oppgradering av eksisterende veier på grunn av eksisterende bebyggelse og utfordrende grunnforhold. Plassering av bru blir låst av topografien og helninga mot elva.

Det vil ikke være fornuftig å tilrettelegge for bygging i de nordre delene av planområdet uten kjørebru til sentrum da både kapasiteten og muligheten for utvidelse på eksisterende vei til Støalandet er svært begrenset. Det anses heller ikke fornuftig å gi kollektivtrafikk prioritet ut i fra vurderinger om konsekvenser for øvrig veinett som da får øket belastning av

personbiltrafikk. Det vil være nødvendig å etablere både gjennomkjøringsvei og kjørebru i tillegg til at flere atkomstveier tas i bruk. Disse vil imidlertid hver for seg ha begrenset kapasitet. Alternativet som anses realistisk er en kombinasjon av alternativene god og middels tilkomst.

### **Prinsipielle avklaringer**

Bruken av fremtidig offentlig område mot nord (AOF\_F\_1) må avklares videre. Dette gjelder spesielt forhold knyttet til evt. skole, barnehage, boliger og butikk. Planen legger da til rette for at det kan etableres nærbutikk på område kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det må vurderes trafikkmengder for dette tiltaket.

Kostnadsfordeling:

Kostnader til felles infrastruktur, refusjon utbyggingsavtaler vil være krevende å fordele. Det må vurderes i hvor stor grad kommunen selv skal bidra med finansiering av infrastruktur. Dette gjelder bl.a. kostnader til kapasitetsheving og etablering av kommunal infrastruktur, dette kan finansieres med avgifter og anleggsbidrag.

### **Rådmannens vurdering**

#### **Byggeplanene**

Deler av terrenget i planområdet er utfordrende å bygge ut på grunn av store områder med sterk helning. Det vil være naturlig å legge om til variert bebyggelse i planområdet for å få til en ønsket utvikling av område. Det vil være naturlig å se på mulighetene for bebyggelse som eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus, terrassehus mv. Men det legges opp til høy utnyttelse i de områder som lar seg bygge ut.

Estetiske hensyn må ivaretas gjennom variasjon i bebyggelse og størrelse for å bidra til at området vil virke mindre dominerende fra Hønefoss sentrum. Det bør og legges føringer for materialbruk og farger for å få ned en mulig dominerende effekt fra byen.

#### **Innkømne merknader**

Innkømne oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

#### **Lekeplasser**

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Det er avsatt korridorer som tar sikte på å sikre muligheten for bilfri ferdsel for myke trafikanter. Det er også avsatt tilstrekkelige arealer for lek med fornuftig plassering i forhold til områder til utbyggingsformål. Det vil være viktig å gi føringer for oppfølging av videre planarbeid med tanke på å sikre mindre lekearealer og gode forbindelsesmuligheter for barn innad i de ulike utbyggingsområdene og sikre forbindelser mellom dem.

Dette kan gjøre det hensiktsmessig å benytte seg av områdeplaner som i større grad fastsetter ferdselsveier og lekeplasser på tvers av eksisterende eiendomsgrenser for å sikre helhetlige og sammenhengende løsninger. Ulike delområder kan da senere detaljreguleres med sikte på konkret utbygging. Det skal opparbeides lekeplasser i planområdet etter kommunens retningslinjer. Det vil bli satt krav til nærlekeplass, områdelekeplass og strøkslekeplass iht. godkjente utomhusplaner for planområdet. Dersom boligene ferdigstilles vinters tid, skal utearealene ferdigstilles senest nærmeste 1. mai etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.



## **Infrastruktur**

Det legges opp til at atkomstveier, gjennomkjøringsvei og bruforbindelse mot Hønefoss sentrum overdras til offentlig eie. Det vil være naturlig å ta standpunkt til parkeringsdekningen. Både hvor vidt kommunal forskrift skal gjelde og hvordan området skal klassifiseres.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller innunder tilknytningsplikten.

Tilknytningsplikt omfatter:

- Nye bygninger over 1000 m<sup>2</sup> BRA, eller flere nye bygninger med samlet utbygging over 1000 m<sup>2</sup>.
- Eksisterende bygninger over 1000 m<sup>2</sup> BRA hvor det skal foretas en hovedombygging.

## **Naturmangfold og grøntstruktur**

Grønndragene rundt bekkene bør så langt som mulig bevares og eventuelle virkninger av inngrep som berører bekker må vurderes nærmere hvis det blir aktuelt å legge bekker i rør. Inngrep i ravinene må foretas mest mulig skånsomt mot miljøet og på en slik måte at miljøkonsekvensene reduseres.

På reguleringsplannivå må det vurderes fordrøyningsbasseng og åpne løsninger som i dette tilfellet vil kunne bidra til å unngå eller begrense negative konsekvenser for vannkvalitet og økologi. Det må også gjøres en egen konsekvensutredning i forbindelse med bru som skal krysse Storelva.

Det kan i forbindelse med opparbeidelse av intern samlevei være aktuelt å legge vegen slik at det vil være mulige å kombinere en undergang mot øst som en kunstig spredningskorridor. Denne vil også bidra til å øke tilgjengeligheten for turgåere som vil krysse veien øst-vest. Flommarksskogen og ravnedalene har et betydelig høyere artsmangfold enn de tiliggende områdene, og ved å unngå en nedbygging av disse områdene, vil konsekvensene for det biologiske mangfoldet langt færre. Grønnstruktur og LNFR - områder vil ivareta de viktigste områdene for biologisk mangfold.

Boligområdene er i hovedsak lokalisert på større skrånende flater der jord – og skogbruk historisk sett har vært mest framtrødende. Disse områdene anses som bedre egnet for utbygging også i forhold til sårbarhet arter som tåler færre inngrep.

Det vil fortsatt legges opp til at skogen kan driftes på tilsvarende måte som i dag i de LNFR - områdene som ikke berøres av boliger og infrastruktur. Fortsatt drift av skogen vil sørge for at området opprettholder en tilstand lik den man finner i dag.

## **Konsekvensutredning og ROS – analyse**

I forhold til en helhetlig arealvurdering vil en utbygging av området gi positive ringvirkninger for Ringerike. Området vil gi Hønefoss større attraktivitet for tilflytting med gode sentrumsnære boligområder. Planen vil kunne gi middels negative konsekvenser for biologisk mangfold, og negative konsekvenser for landbruk. Grunnforholdene i området er

uoversiktlig og det vil bli nødvendig med grundigere vurderinger av forholdene på reguleringsplannivå. Tiltakene knyttet til trafikkikkerhet, vei og bru viser at det vil bli nødvendig med flere tiltak på vei for å hindre ulykker og økt belastning på veinettet. Avløpsanlegg må gjennom betydelig oppgraderinger.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, herunder at samtlige utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført.

### **Samlet vurdering:**

Rådmannen er positiv til utvikling av Krakstadmarka, og er i tråd om kummunens mål om fortetting i sentrumsnære områder som vil kunne gi arbeidsplasser og sentrumsnære boliger. Utvikling av Krakstadmarka vil bidra til gode møteplasser for både voksne og barn. Planene kan videre forventes å gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av utviklingsvekst i et område som er svært sentrumsnært og ligger innen kort avstand fra store arbeidsplasser i Hønefoss med Eikli og Hvervenmoen som de nærmeste.

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området særlig med tanke på opparbeidelse av infrastruktur og finansiering av dette.

Det foreligger interessekonflikt mellom hensyn til fortetting av et sentrumsnært område og ønsket om å ta vare på god matjord.

En helhetlig vurdering av ulike hensyn og interesser er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Som belyst i ROS-analysen og planbeskrivelsen er konsekvensen av planforslaget at en utbygging i Krakstadmarka totalt sett vil være positiv for byutviklingen i Hønefoss, men at det er betydelig utfordringer mht. infrastruktur og samfunnsikkerhet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at kommunedelplanen for "KRAKSTADMARKA" fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

## **Saksdokumenter**

Trykte vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 20.11.2012, 1:4000 - nedkopierte.
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 20.11.2012
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 20.11.2012
4. Oppsummering av innkomne merknader ved forhåndshøring, med rådmannens kommentarer, datert 20.11.2012
5. Rapport NGI Stabilitetsvurderinger, datert 28.02.2012
6. Rapport Støy COWI, datert 14.11.2012
7. Konsekvensutredning veg og trafikk COWI, datert 12.11.2012
8. Utredning vann og avløp COWI, datert 12.11.2012

Utrykte vedlegg:

9. Kartlegging naturtyper Krakstadmarka, Bye 2000.
10. Kartlegging av trafikk ÅDT, Leifsen 13.09.2012

11. Notat kostnader boliger Leifsen, datert 18.09.2012
12. Planprogrammet, datert 21.04.2009
13. Utredning COWI, Vurdering av arealenes bebyggbarhet og utbyggingsøkonomi, datert 03.02.2010
14. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
15. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
16. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
17. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler på telefon 32 11 74 72

Ringerike kommune, 25.10.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Lars Lindstøl