

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet

Arkivsaksnr.: 12/4762-2

Arkiv: L12

OPPSTART AV OMRÅDEREGULERING TREKLYNGEN FOLLUM FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar oppstart av 0605_381 områderegulering for Treklyngen.
2. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 09.11.2012, for områdereguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Det tas sikte på å oppheve gjeldende planer 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.85, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 259-2 Hovsmarka næringsområde vedtatt 01.11.01 og 353 Follum områdeplan vedtatt 31.03.11, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_381 områderegulering for Treklyngen. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 09.11.2012, for områdereguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.
4. Ved 1. gangs behandling av områdereguleringen skal planbeskrivelse og konsekvensutredning for planen foreligge, jf. plan og bygningsloven § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning § 2.
5. Det skal foreligge en fremdriftsplan ved fastsettelse av planprogram.
6. I planprogrammet skal det tas inn et krav om at det skal gjøres en generell geologisk undersøkelse, og en spesielt opp mot skredfare.
7. Det skal utredes ulike utbyggingsstrategier med påfølgende konsekvenser.
8. Interessekonflikter om arealbruk for de to private grunneierne skal særlig belyses og høres.

Sammendrag

Treklyngen ønsker å utvide sine arealer for en fremtidig industri basert på trevirke. Det ønskes derfor å starte en områderegulering for området. Da planen berører § 2 i forskrift om konsekvensutredning, må det gjøres grundige utredninger innenfor de temaer som er aktuelle.

På bakgrunn av at Hønefoss ligger sentralt i forhold til skogområder med stor tilvekst og i forhold til at mange skogbasert arbeidsplasser er gått tapt siste årene er det viktig for Ringeriksregionen at det utvikles arbeidsplasser innen skogbasert industri og forskning/utvikling.

Arealene som Treklyngen ønsker å regulere omfatter også bynære friluftsområder som betyr mye for bolyst og folkehelse.

Det foreligger også ønsker fra berørte grunneiere i planområdet om å utvikle arealene sine, på Børdalsmoen, til boligformål.

Interessekonfliktene om arealformålene for det aktuelle området sees på som den største utfordringen i planen.

Innledning / bakgrunn

Viken Skog har kjøpt Norske Skog Follums industriområde og etablert selskapet Treklyngen. De ønsker å starte opp virksomhet igjen på industriområdet og har sett at det er behov for større arealer for etablering. Viken skog ønsker derfor å utvide planområdet østover mot Hovsmarka.

Formannskapet har tidligere vedtatt å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til utvikler / kjøper av Follum-området (gnr/bnr 87/575, 87/7).

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet er på ca. 680 daa og omfatter gårds- og bruksnummer 87/1, 89/1 og 89/3 som i dag er regulert til friområde og landbruksområde i reguleringsplan 155 «Hovsmarka». I dag brukes Hovsmarka aktivt som et rekreasjons- og friluftsområde, med blant annet turstier, lysløype og skiskytterarena. Hønefoss brukshund klubb har også treningsområde her. I tillegg til de nevnte anleggene er det et høydebasseng på områdetets høyeste punkt. Ved Hov næringsområde er det arealer som benyttes til lagerplass, og det er et karosseriverksted der. Hønefoss Skiskytterklubb har i tillegg til anlegget sitt noen brakker og lagerhall.

Området består for det meste av tett skog der hvor det ikke er opparbeidet for treningsaktivitet eller for høyspenttrase. Terrenget er et kupert ravinlandskap, med bratte skråninger og relativt store høydeforskjeller innenfor et begrenset areal.

Arealene på Børdalsmoen er i vedtatt kommuneplan lagt ut som landbruks-, natur- og friluftsområde.

Planer under arbeid i området

Ringerike kommune har satt i gang en områderegulering av deler av Hovsmarka næringsområde som omfatter arealbruken for Ringerilshallen. Området er tidligere avsatt til byggeområde idrett, og ønskes omregulert til friområder og kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

Statens vegvesen jobber med valg av ny trase for E16 over Eggemoen og videre til E16 forbi Hønefoss.

Statnett vurderer sine høyspenttraseer i området. Dette kan på sikt medføre endringer for linjene over Hovsmarka.

Det er, i tillegg, mottatt forslag til utvikling av de private arealene på Børdalsmoen til boligområde.

Utviklingsbehov og mulige planformål

Skogsindustrien har i den senere tid opplevd store nedleggelsler. Dette rammet også Norske Skog Follum, og mange arbeidsplasser forsvant i Ringerike etter nedleggelsler. Viken Skog har kjøpt opp Follum og sett at det er et behov for en ny type skogsbasert industri i østlandsregionen. Med Follums sentrale beliggenhet i regionens vei- og jernbanenett, samt de betydelige restverdiene i industrielle anlegg og infrastruktur, gjør dette området seg til kanskje landets mest egnede lokalisering for den nye skogsbaserte industrien. I tillegg til de eksisterende områdene på 1400 daa på Follum ønsker Viken Skog å omregulere ytterlige 680 daa i Hovsmarka til formålet industri.

Med betydelige forespørsler etter flere eneboligtomter i Hønefoss, har grunneierne i det aktuelle området på Børdalsmoen også lansert sine egne planer for området. Dette innebærer et ønske om å utvikle området for boligformål.

Gjeldende reguleringsplaner

De gjeldende reguleringsplanene som gjelder for området er reguleringsplan nr. 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985 med formålet friområde og landbruk. Reguleringsplan nr. 259-2 Hovsmarka Næringsområde vedtatt 1.11.01 som er regulert med formålet parkering og friluftsområde for det aktuelle planområde. Reguleringsplan nr. 343 Follum Områdeplan vedtatt 31.3.11 som er regulert til grønstruktur, næringsvirksomhet og industri.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en områderegulering av Treklyngen som er forslagstiller.

En områderegulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv i utgangspunktet forestår alle deler av planprosessen. Det er likevel anledning til å overlate – helt eller delvis – til de private å stå for det planfaglige arbeidet. Dette vil være tilfelle for denne planen.

Områdereguleringen kan utformes så detaljert for deler av planen at det ikke vil være nødvendig å følge opp med utarbeidelse av detaljreguleringer i ettertid. Dette vil være aktuelt for de deler av planen der bygg allerede er realisert, der det foreligger konkrete planer for utvikling, samt for det overordna vegsystemet. For øvrige deler av områdereguleringa, vil

det være aktuelt å vurdere å kreve at det i sin tur utarbeides egne detaljreguleringer. For disse arealene vil det også være aktuelt å kreve oppfølgende ROS – analyser.

Oversiktskart på side 12 i planprogrammet viser foreslått planavgrensning.

Plangrensene går fra krysset med avkjøring til Follum industriområde i Nord. I øst følger planen eiendomsgrensen langs E16 Ådalsvegen. I sør grenser planen mot høyspenten til en treffer nordenden av området regulert til næring i Hovsmarka næringsområde. I vest følger, og delvis overlapper grensen mot gjeldende plan for Follum industriområde.

En reguleringsplan av dette omfanget omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger, som har til hensikt å sørge for at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under utarbeidelsen av planer. Forskriftens § 2-4 tar for seg hvilke planer som skal konsekvensutredes, og i forhold til Follum er følgende punkter avgjørende:

§ 2. Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften

d) områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål

f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I.

Vedlegg I. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes

1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m².

9. Industrianlegg for

- Produksjon av papirmasse av tømmer eller lignende fibermateriale,
- Produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag

Eiendomsforhold

Planområdet består av eiendommene gårds- og bruksnummer 87/1 som eies av Ringerike kommune, 89/1 som eies av Hans Erik Gamkinn og 89/3 som eies av Ragnhild Borlaug Alme.

Planprogram for Treklyngen

Plan – og utredningsprogram for Treklyngen er utarbeidet av COWI på vegne av Treklyngen. Programmet omfatter beskrivelse av dagens situasjon, bakgrunn og mål for planprogrammet, planstatus, overordnede lover/ forskrifter/ retningslinjer og hvilke konsekvensutredninger som må foretas.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til Friområde og LNF-område.

Juridiske forhold

Generelt om krav til planprogrammet

I forskrift om konsekvensutredninger § 9 er det redegjort for innholdet i planprogram for overordnede planer. Forslag til planprogram for overordnede planer skal avklare rammer og premisser og klargjøre formålet med planarbeidet. Planprogrammet skal være tilpasset

omfanget av og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte.

Planprogrammet skal beskrive hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som vil bli vurdert og antatte problemstillinger som vil bli belyst, herunder utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Forslag til planprogram skal beskrive opplegg for informasjon og medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt.

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. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal i saken fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

Økonomiske forhold

Utvikling av store arealer til industri vil kunne generere arbeidsplasser både i anleggs- og driftsfasen. Antallet arbeidsplasser vil være avhengig av type foretak som etablerer seg.

Deler av planområdet tilhører Ringerike kommune. Formannskapet har i sak 50/12, i møte 06.03.2012, behandlet en egen sak vedrørende mulig salg av kommunens eiendom Hovsmarka. Formannskapets vedtak var:

- 1. Ringerike kommune har til hensikt å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til utvikler / kjøper av Follum-området (gnr/bnr 87/575, 87/7).*
- 2. Arealet kan kun benyttes til dagens formål og / eller næring knyttet til industri basert på skog som råstoff. Det gis forbehold om det etter en reguleringsplanprosess er mulig å regulere til slik næring.*
- 3. Forutsetninger for formannskapets tilslutning er at opsjonsavtalen er inngått innen 31.12.2012. Opsjonen bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31. desember 2022.*
- 4. Kommunen skal ikke ha kostnader til eventuell flytting av kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp, avfallsdeponi) og idrettsanlegg som følge av kjøpers utvikling av området.*
- 5. Salg av eiendommen skal skje til verditakst eller høyere.*
- 6. Rådmannen får fullmakt til å forhandle frem opsjonsavtale i tråd med forutsetningene i saksfremlegget. Opsjonsavtalen legges frem for politisk behandling til endelig godkjenning.*

Forhandlingene mellom Ringerike kommune og Treklyngen er i gang. Avtalen vil også berøre økonomiske forhold knyttet til infrastruktur mv.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir i kapittel 2 hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas. Dette innebærer blant annet at alle berørte parter i saken blir varslet gjennom brev, i tillegg annonseres planarbeidet i lokal presse.

Alternative løsninger

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal plan og utredningsprogrammet beskrive hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som vil bli vurdert. Dette er ikke gjort i forslaget til program som nå foreligger.

Rådmannens vurdering

Plantype og avgrensning

Ønske om utbygging i det aktuelle planområdet vil by på store interessekonflikter. På den ene siden ønsker forslagstiller å utvikle området til trerelatert industri. På den andre siden er dette området i dag aktivt brukt som idretts- og friluftsområder med blant annet et skiskytteranlegg med asfalterte lysløyper. Det er også en tredje og siste interessekonflikt i området. Grunneiere i det aktuelle planområdet ser for seg utbygging av et nytt eneboligfelt med plass til ca. 150 boliger.

Det vil i denne saken være spesielt viktig å se på konsekvensene for Hønefoss ved de tre ulike interessene. Området som det er i dag, tilfører Hønefoss sentrum en stor sentrumsnær grønn lunge, med aktiviteter som trenger store arealer.

På den annen side trenger Ringerike kommune flere arbeidsplasser etter nedleggelsen av Follum Fabrikker. Dette forslaget vil gi nytt liv til de gamle industriområdene, og det vil skapes nye arbeidsplasser.

Det tredje alternativet med en mulig utbygging av eneboligområde vil, gi Hønefoss flere innbyggere, og kunne styrke Hønefoss nord som lokal handelssentrum for den nordlige befolkningen.

Skredfare

Da det er marine avsetninger i området, og at Almemoen øst for planområdet består av kvikkleire med høy risikofaktor, bør det gjøres undersøkelser for kvikkleirefare på området ved en eventuell utbygging.

Forurensning i grunnen

Da Tyrimyra tidligere har vært søppelfylling for Hønefoss, er det viktig at det gjøres grundige undersøkelser av grunnen med henhold til, giftige/eksplosive gasser, stabilitet i grunnen og hva som skal gjøres hvis eventuelt masser skal flyttes på.

Det må også utredes hvordan kontrollen for avrenning fra Tyrimyrområdet skal utføres.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Dersom området blir utviklet vil det medføre en belastning av reisende i området og det må derfor gjøres vurderinger om det må opparbeide eksisterende eller nye veier for både harde og myke trafikanter.

Idrett og friluftsliv

Da dette er et populært sentrumsnært friluftsområde, med infrastruktur må det utredes grundig hvilke følger det vil få om området bygges ut til annet formål.

Vurdering av planprogrammet

Ved gjennomgang av planprogrammet fant rådmannen noen mangler. Disse omtales i vedtakspunktene 5, 6 og 7 som forhold som skal tas inn i programmet.

Rådmannen har tatt inn et vedtakspunkt at det må foreligge en fremdriftsplan ved fastsettelse av planprogrammet.

Planprogrammet skal inneholde alternative utbyggingsstrategier. Disse må beskrives nærmere og medta de konsekvenser som vil fremkomme i utredningen.

Rådmannen har tatt inn et vedtakspunkt om at ulike utbyggingsstrategier skal beskrives.

Det er også inntatt et vedtakspunkt der rådmannen gjør spesielt oppmerksom på interessekonflikten om framtidig arealbruk på Børdalsmoen. Dette skal spesielt belyses og høres ved offentlig ettersyn.

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

For øvrig anser rådmannen at planprogrammet er tilstrekkelig gjennomarbeidet til at det kan legges ut til offentlig ettersyn.

Samlet vurdering

Rådmannen legger frem saken med forslag til planprogram og oppstart av områderegulering med de interessekonflikter som er synliggjort i saken.

I løpet av offentlig ettersyn og høring vil rådmannen måtte søke å avklare arealutfordringene i dette området.

Ved fastsetting av planprogrammet og avgrensning av området skal intensjonen i arealforvaltningen i aktuelt område være avklart.

Saksdokumenter

Trykte

1. Planprogram for 0605_381 områderegulering for Treklyngen, datert 09.11.2012.
2. Omregulering til boligfelt på Børdalsmoen
3. Dokumentasjon på dialog mellom Treklyngen og private grunneiere

Ringerike kommune, 09.11.2012

Wenche Grinderud

Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Pål Louis Yarra