



## MØTEPROTOKOLL

NR 4

### Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

---

Møtested: Formannskapssalen  
Møtedato: 13.04.2015 Tid: 16:00 – 19.15

---

#### Innkalte:

Funksjo	Navn
Leder	Arne Broberg
Nestleder	Alf Henry Meier
Medlem	Steinar Larsen
Medlem	Maria Nancy Amundsen
Medlem	Elsa Lill Piltingsrud Strande
Medlem	Mari Johnsen Viksengen
Medlem	Ole-Gunnar Øhren
Medlem	Viggo Emil Elstad
Medlem	Magnus Bratli Holte

**Tilstede fra administrasjonen:** Kommunalsjef Asle Aker, Marie Irene Norberg, og Guro Skinnes fra miljø- og areal og Jostein Nybråten fra teknisk tjeneste

**Merknader:** Det ble foretatt befarings i HMA-sak 26/15.

**Behandlede saker:** Fra og med sak 24/15 til og med sak 30/15  
Sak 26/14 ble behandlet før sak 24/15.

**Delegasjonssakene og referatsakene ble enstemmig tatt til orientering.**

#### Møteprotokollen godkjennes:

Arne Broberg (sign.)

Alf Meier (sign.)

Viggo Elstad (sign.)

#### Møtesekretær:

Ingebjørg Flatin

## **Følgende saker ble behandlet:**

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr. Tittel</b>
<b>24/15</b>	<b>15/1541 Konsesjon - Enger gnr. 137/2</b>
<b>25/15</b>	<b>14/800 Gnr.284/27 - Tiltak på eiendom - ny gjennomgang etter mottatt tilleggsdokumentasjon om næringsvirksomhet - klage</b>
<b>26/15</b>	<b>14/3707 Oppfylling i strandsone Gnr. 28/8 - Åsaveien 652</b>
<b>27/15</b>	<b>15/1067 JORDFAGLIG VURDERING - TEMAUTREDNING TIL REVIDERING AV KOMMUNEPLAN</b>
<b>28/15</b>	<b>14/473 0605_397 Detaljregulering Hønen Gård - 1. gangsbehandling</b>
<b>29/15</b>	<b>14/1018 391 DETALJREGULERING FOR VESTRE NES VANNVERK OG IDRETTSANLEGG - 1.GANGSBEHANDLING</b>
<b>30/15</b>	<b>14/1831 371 Telegrafalleen 2 - 2. gangsbehandling</b>



24/15

**Konsesjon - Enger gnr. 137/2**

**Vedtak:**

1. Etter en samlet vurdering av bygningsmassen, inkl. innbo og løsøre, finner hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning at det med hjemmel i konsesjonsloven av 28. november 2003 gis konsesjon til Rikard Strømsodd og Ingela Grov for kjøp av landbrukseiendommen Enger, gnr. 137, bnr. 2 i Ringerike.
2. Det stilles krav om boplikt, som gjøres upersonlig. Eiendommen skal tilflyttes innen 1 år fra overdragelsen finner sted, og deretter bebos av eierne eller andre minst 5 år i sammenheng.

**Behandling:**

**Utdelt på møtet:**

Brev m/vedlegg, datert 09.04.2015 fra Advokatene Brørby, Hatleberg & Reinsnos.

**Forslag fra Arne Broberg (H) p.v.a. H, Ap, V:**

1. Etter en samlet vurdering av bygningsmassen, inkl. innbo og løsøre, finner hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning at det med hjemmel i konsesjonsloven av 28. november 2003 gis konsesjon til Rikard Strømsodd og Ingela Grov for kjøp av landbrukseiendommen Enger, gnr. 137, bnr. 2 i Ringerike.
2. Det stilles krav om boplikt, som gjøres upersonlig. Eiendommen skal tilflyttes innen 1 år fra overdragelsen finner sted, og deretter bebos av eierne eller andre minst 5 år i sammenheng.

**Avstemming:**

Rådmannens forslag fikk 1 stemme (Bratli Holte (Sp)) og falt.  
Brobergs forslag ble vedtatt mot 1 stemme. Bratli Holte stemte i mot.

**Avstemming:**

**Forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i Konsesjonsloven av 28. november 2003, § 1 pkt. 2 og § 9 pkt. 1, avslår Ringerike kommune søknad om konsesjon fra Ingela Grov og Rikard Strømsodd for kjøp av eiendommen Enger, gnr. 137, bnr. 2 i Ringerike.  
Avslaget begrunnes med at den avtalte prisen, kr. 6.260.000,-, er høyere enn den pris som kan godtas i henhold til gjeldende retningslinjer, og således ikke er i samsvar med en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling for landbrukseiendommer.

2. Høyeste konsesjonspris for eiendommen settes til kr. 5.425.000,-. Jfr. vedlegg 5.
3. Dersom partene enes om en pris som ikke overstiger prisen i vedtakets pkt. 2, gis konsesjonssøkerne Ingela Grov og Rikard Strømsodd konsesjon for kjøp av eiendommen nevnt under pkt. 1 i vedtaket. Konsesjonsinnvilgelse etter dette punkt er ikke gyldig før kommunen har mottatt skriftlig bekreftelse på ny pris, undertegnet av selger og kjøper. Kommunen vil da bekrefte endelig konsesjonsinnvilgelse i brev til partene
4. Dersom konsesjon innvilges etter pkt. 3 i vedtaket, ilegges upersonlig boplikt. Eiendommen skal tilflyttes innen 1 år etter overtakelse, og deretter leies ut eller bebos av konsesjonssøkerne minst 5 år i sammenheng.

25/15

**Gnr.284/27 - Tiltak på eiendom - ny gjennomgang etter mottatt tilleggsdokumentasjon om næringsvirksomhet - klage**

**Vedtak:**

1. Hovedkomiteen viser til tidligere behandlinger i saken som etter befaringsrapport 1.12.14 endte opp med et positivt vedtak i hovedkomiteens sak 131/14. Hovedkomiteen viser videre til at fylkesmannen 12.2.15 ikke anbefaler dispensasjon. På bakgrunn av Kjell O. Ødegårds redegjørelse 20.2.15 inkludert hans forslag til endringer av terrasse og rekkverk, og rådmannens saksframlegg, finner hovedkomiteen etter en helhetsvurdering å ville opprettholde sitt positive vedtak.
2. Hovedkomiteen finner at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner til at søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i kommuneplanens § 5 for uthus i sør kan godkjennes.
3. Hovedkomiteen finner at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner til at søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 for anneksbygningen kan godkjennes forutsatt at det blir omgjort til uthus og endret i henhold til kart og tegning datert 20.2.15.
4. Myndighet til å viderebehandle saken inkludert til å sette betingelser delegeres til administrasjonen.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

**Behandling:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

**Forslag til vedtak:**

1. Hovedkomiteen viser til tidligere behandlinger i saken som etter befaringsrapport 1.12.14 endte opp med et positivt vedtak i hovedkomiteens sak 131/14. Hovedkomiteen viser videre til at fylkesmannen 12.2.15 ikke anbefaler dispensasjon. På bakgrunn av Kjell O. Ødegårds redegjørelse 20.2.15 inkludert hans forslag til endringer av terrasse og rekkverk, og rådmannens saksframlegg, finner hovedkomiteen etter en helhetsvurdering å ville opprettholde sitt positive vedtak.
2. Hovedkomiteen finner at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner til at søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i kommuneplanens § 5 for uthus i sør kan godkjennes.
3. Hovedkomiteen finner at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner til at søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 for anneksbygningen kan godkjennes forutsatt at det blir omgjort til uthus og endret i henhold til kart og tegning datert 20.2.15.

4. Myndighet til å viderebehandle saken inkludert til å sette betingelser delegeres til administrasjonen.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

26/15

## Oppfylling i strandsone Gnr. 28/8 - Åsaveien 652

### Vedtak:

### Forslag til vedtak:

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning viser til søknad om dispensasjon, fylkesmannens uttalelse og til rådmannens saksframlegg;

1. Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vurderer at hensynet bak byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 blir vesentlig tilsidesatt. Det gis derfor ikke dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 2.1 og § 5. Ulempene ved å innvilge dispensasjon anses å være større enn fordelene.
2. Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsenes § 2.1 og § 5, og søknaden om godkjenning av utført oppfylling i strandsone avslås.
3. Fyllingen må fjernes senest 3 måneder etter at endelig vedtak i saken foreligger.
4. Viderebehandling av saken delegeres videre til rådmannen
5. Se orientering om klageadgang

### Behandling:

### Utsettelsesforslag fra Steinar Larsen (Uavh):

«Saken utettes for nærmere utredning».

### Forslag fra Viggo Elstad (Frp):

Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning viser til søknad om dispensasjon, fylkesmannens uttalelse og til rådmannens saksframlegg;

1. Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning vurderer at hensynene bak byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 ikke blir vesentlig tilsidesatt og er positive til at det gis dispensasjon. Fylkesmannens uttalelse har blitt vurdert, men det gis likevel dispensasjon til tross for at fylkesmannen uttaler seg negativ. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være større enn ulempene.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 og § 2.1. Søknaden om tillatelse godkjennes i prinsippet.
3. Viderebehandling av saken delegeres til rådmannen.
4. Se orientering om klageadgang.

### Forslag fra Magnus Bratli Holte (Sp):

Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning viser til søknad om dispensasjon, fylkesmannens uttalelse og til rådmannens saksframlegg;

1. Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltning vurderer at deler av tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak byggeforbud i kommuneplanbestemmelsenes § 5 i vesentlig grad. Komiteen er derfor positiv til at det gis dispensasjon for deler av tiltaket. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være større enn ulempene.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 og § 2.1. Vedtaket skal omfatte området slik det vises på kart i rådmannens forslag. Fyllingskanten må tilpasses landskapet og skrånnes. Søknaden om tillatelse godkjennes på vilkår om at deler av fyllingen skal fjernes.
3. Fyllingen må fjernes senest 3 måneder etter at endelig vedtak i saken foreligger.
4. Viderebehandling av søknaden delegeres til rådmannen.
5. Se orientering om klageadgang.

### **Avstemming:**

Utsettelsesforslaget fikk 1 stemme og falt (Larsen).

Ved alternativ avstemming mellom rådmannens og Elstads forslag, ble rådmannens forslag vedtatt mot 3 stemmer. Mindretallet besto av Elstad (Frp), Bratli Holte (Sp) og Larsen (uavh).

Bratli Holtes forslag fikk 3 stemmer og falt. Mindretallet besto av Elstad (Frp), Bratli Holte (Sp) og Larsen (uavh).

### **Forslag til vedtak:**

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning viser til søknad om dispensasjon, fylkesmannens uttalelse og til rådmannens saksframlegg;

1. Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vurderer at hensynet bak byggeforbudet i kommuneplanbestemmelsenes § 5 blir vesentlig tilsidesatt. Det gis derfor ikke dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene § 2.1 og § 5. Ulempene ved å innvilge dispensasjon anses å være større enn fordelene.
2. Søknaden om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsenes § 2.1 og § 5, og søknaden om godkjenning av utført oppfylling i strandsone avslås.
3. Fyllingen må fjernes senest 3 måneder etter at endelig vedtak i saken foreligger.
4. Viderebehandling av saken delegeres videre til rådmannen
5. Se orientering om klageadgang



27/15

## JORDFAGLIG VURDERING - TEMAUTREDNING TIL REVIDERING AV KOMMUNEPLAN

### Vedtak:

1. Temautredningen skal være retningsgivende for arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Herunder ved vurdering av utbyggingsområder.
2. Klassifiseringene og retningslinjene for saksbehandling i temautredningen skal innarbeides i kommuneplanens bestemmelser, og må da tas hensyn til i byggesaker og plansaker.
3. Igangsatt arbeid med reguleringsplaner i områdene som er klassifisert vil kunne fortsette uavhengig av rapporten.
4. Den jordfaglige vurderinga med retningslinjer erstatter Jordpolitiske arealvurdering (JAV) fra 1994.

### Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt som hovedkomiteens innstilling til formannskapet med følgende endring av punkt 1 (**fremmet av Arne Broberg (H)**):

1. Temautredningen skal *være retningsgivende* for arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Herunder ved vurdering av utbyggingsområder.

### Forslag til vedtak:

1. Temautredningen skal legges til grunn for arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Herunder ved vurdering av utbyggingsområder.
2. Klassifiseringene og retningslinjene for saksbehandling i temautredningen skal innarbeides i kommuneplanens bestemmelser, og må da tas hensyn til i byggesaker og plansaker.
3. Igangsatt arbeid med reguleringsplaner i områdene som er klassifisert vil kunne fortsette uavhengig av rapporten.
4. Den jordfaglige vurderinga med retningslinjer erstatter Jordpolitiske arealvurdering (JAV) fra 1994.

**28/15**

**0605\_397 Detaljregulering Hønen Gård - 1. gangsbehandling**

**Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering 0605\_397 for Hønen gård sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 11 Norderhov som overlappes av ny plan, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved vedtak av reguleringsplan 397 Hønen gård.
4. Innen 2. gangsbehandling skal gårdsplassen (felt f\_BGP1) detaljeres nærmere, spesielt med tanke på harde og myke flater.

**Behandling:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

**Forslag til vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering 0605\_397 for Hønen gård sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 11 Norderhov som overlappes av ny plan, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved vedtak av reguleringsplan 397 Hønen gård.
4. Innen 2. gangsbehandling skal gårdsplassen (felt f\_BGP1) detaljeres nærmere, spesielt med tanke på harde og myke flater.

**29/15**

**391 DETALJREGULERING FOR VESTRE NES VANNVERK OG  
IDRETTSANLEGG - 1.GANGSBEHANDLING**

**Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for vestre Nes vannverk og idrettsanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan nr. 176 Idrettsanlegg m.m. Nes i Ådal, ved vedtak av ny detaljregulering.
4. Hensyn til den delen av den ytre sikringssonen som ikke inngår i reguleringsplanen, skal ivaretas i kommuneplanens arealdel.
5. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel tas det sikte på å endre arealformål i tråd med detaljregulering for Vestre Nes vannverk og idrettsanlegg.

**Behandling:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

**Forslag til vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for vestre Nes vannverk og idrettsanlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan nr. 176 Idrettsanlegg m.m. Nes i Ådal, ved vedtak av ny detaljregulering.
4. Hensyn til den delen av den ytre sikringssonen som ikke inngår i reguleringsplanen, skal ivaretas i kommuneplanens arealdel.
5. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel tas det sikte på å endre arealformål i tråd med detaljregulering for Vestre Nes vannverk og idrettsanlegg.

**30/15**

**371 Telegrafalleen 2 - 2. gangsbehandling**

**Vedtak:**

1. 0605\_371 detaljregulering for Telegrafalleen 2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 154 Kvartalet ved telegrafan, vedtatt 29.01.86, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

**Behandling:**

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

**Forslag til vedtak:**

1. 0605\_371 detaljregulering for Telegrafalleen 2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. De deler av reguleringsplan nr. 154 Kvartalet ved telegrafan, vedtatt 29.01.86, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Denne saken har ingen dokumenter

Denne saken har ingen dokumenter

Denne saken har ingen dokumenter

Denne saken har ingen dokumenter



Denne saken har ingen dokumenter

Denne saken har ingen dokumenter

Tom side