

# SAKSFRAMLEGG

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet  
Kommunestyret

---

Arkivsaksnr.: 14/2576-14

Arkiv: L12

---

## Kommunedelplan Krakstadmarka 2.gangs behandling av planforslag

### Forslag til vedtak:

::: Sett inn forslag til vedtak under denne linja ↓

1. Kommunen vedtar kommunedelplan for Krakstadmarka med landbruksområdene innenfor felt BF\_F8, B\_F9 og BF\_12 som det hefter innsigelse ved. Konsekvensen av dette medfører mekling. Øvrige deler av kommunedelplanen med tilhørende plankart og bestemmelser fremmes for endelig vedtak i kommunestyret.

2. De deler av kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007, som overlappes av ny kommunedelplan oppheves.

::: Sett inn forslag til vedtak over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen, vurderingen og saksdokumentene under denne linja ↓

### Sammendrag

Hensikten med kommunedelplanen er å legge til rette for en tett boligbebyggelse med tilhørende servicefunksjoner nært Hønefoss sentrum. Planen fremmes som en kommunedelplan hvor det kreves videre detaljreguleringer for hvert enkelt boligområde som ønskes igangsatt. Første del av det sørlige planområdet er allerede godkjent for utbygging i Tanberglia. Det planlegges gangbru over til sentrum for å prioritere myke trafikanter fremfor bilister. Det stilles videre krav om etablering av samlevei mellom den nordlige og sørlige delen av området, samt en ny veitrasé mot Lisletta (Fv241).

Rådmannen kom ikke til enighet med Fylkesmannen i Buskerud om å inkludere om lag 44 dekar med jordbruksareal for å bedre mulighetene for utbygging i den nordlige delen av området. Det foreslås derfor at kommunen går til mekling hos fylkesmannen på disse arealene. De viktigste temaene i høringsuttalelsene dreide seg om trafikk og støy, miljø, vassdragshensyn og jordvern. Planen hensyntar disse punktene med unntak av jordvernhensyn.

## **Innledning**

Området Krakstadmarka ble i 1999 avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanen. Området ligger sentralt inntil Hønefoss sentrum bare skilt av Storelva som utgjør en naturlig barriere mot byen. Store deler av området ligger vestvendt med utsikt mot byen og med friluftsområder i umiddelbar nærhet. Området består av skogkledderavinedaler og noen flatere partier med jord og skogbruksareal.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av potensielt 800 nye boliger, ca. 13 daa offentlig eller privat tjenesteyting, samt mulighet for etablering av ca. 6 daa forretninger/bebyggelse som støtter opp under områdets behov for et mulig nærsenter. Krakstadmarka vil ha stor betydning for muligheten for å tilby sentrumsnære boliger i nær framtid når realisering av Ringeriksbane og ny E16 mot Oslo ventes å skape befolkningsvekst i regionen.

## **Tidligere behandlinger og vedtak**

- Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning vedtok å anbefale oppstart av planarbeidet 21.04.2009, sak 44/09. Samtidig ble det vedtatt å sende forslag til planprogram på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.
- Planprogram ble fastsatt av formannskapet i møte 13.04.2012, sak 44/10.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 04.12.2012 sak 260/12.

## **Beskrivelse av saken**

### Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til 1. gangsbehandling i lenke nederst.

### Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Plankartet: Det foreslås gang- og sykkelbruforbindelse over til Schjongslunden i stedet for veibru. Det legges inn hensynssoner for å ivareta bekkedrag. Området for offentlig eller privat tjenesteyting er betydelig redusert til fordel for boliger og mulighet for forretning som støtter opp under områdets funksjon som nærsenter. Det er lagt inn byggegrense ut mot Storelva på 50 meter.
- Bestemmelser:  
Det stilles rekkefølgekrav for områdene BOP\_F2 og B\_F2-6 om opparbeidelse av ny vei til Lisletta (FV 241), før det gis brukstillatelse. De samme områdene kan ikke gis igangsettingstillatelse før bygging av ny E 16 mellom Sundvollen og Styggedalen

er igangsatt. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av vei/gangbru er justert noe forhold til boligområder som allerede var avklart i kommuneplanen.

- Planbeskrivelsen er oppdatert iht. merknader fra Fylkesmannen i Buskerud og Statens vegvesen på flere områder. Dette gjelder spesielt i forhold til vei og jordvern.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

#### Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 12.12.2012 - 04.02.2013. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 18 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 4.

#### Innsigelser

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. For nærmere informasjon om innsigelsen, se oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene. Etter dialog og ytterligere utredninger og videre justeringer i planforslaget er innsigelsen nå trukket.

Fylkesmannen i Buskerud fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Oppsummert gjaldt dette mangelfulle energiløsninger, støy, vassdragshensyn og jordvern. De tre førstnevnte ble løst med å justere bestemmelser og plankart i tråd med retningslinjene. Når det gjelder hensynet til jordvern har det vært dialog mellom partene i henhold til plan- og bygningsloven § 5-6 som ikke førte frem. Rådmannen velger likevel å legge saken fram for vedtak. Ved vedtak i tråd med innstilling fra rådmann vil det føre til mekling.

Meklingsmøtet avholdes vanligvis hos Fylkesmannen i Buskerud og det er fylkesmannen selv som mekler. Det må innsendes anmodning om mekling og oversendes tilstrekkelig materiale/dokumenter til at prosess, konfliktgrunnlag og vurderinger kommer frem. Dersom mekling ikke fører fram vil planforslag med innsigelse oversendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for sluttbehandling. Departementet vil avgjøre om planen tas til følge, endres eller oppheves.

#### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i kommuneplanens arealdel fra 30.08.2007 (se planbeskrivelse s 5). Planområdet er i kommuneplanen regulert til framtidig boligområde.

#### **Forholdet til overordnede planer**

##### Kommuneplanens samfunnsdel

Innen 2030 skal det bo 40 000 innbyggere i Ringerike kommune. Det skal sikres planavklarte boligområder hvor 70 % av veksten skal tas i Hønefoss-området. Det skal tilbys gode og varierte boligtilbud, med variasjon i områder, boligtyper, størrelse, beliggenhet og pris.

##### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til framtidig boligområde og offentlig område.

### **Juridiske forhold**

I henhold til plan- og bygningsloven § 11-15 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement. Det hefter innsigelse til omdisponering av jordbruksarealer som ikke tidligere er avklart i kommuneplan. Dersom kommunen ikke imøtekommer innsigelsen ved å ta ut disse må planen sendes til mekling etter § 5-6. Dersom det oppnås enighet ved meklingen kan kommunestyret vedta planen. Kommunestyrets vedtak kan ikke påklages.

Hvis det ikke oppnås enighet sendes saken til departementet for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 11-16.

Etter plan og bygningslovens § 11-16 kan kommunen likevel vedta øvrige deler av kommuneplanen. Dette forutsetter at innsigelser som er fremmet til planforslaget er klart avgrenset og at vedtak således ikke vil berøre hensynene innsigelsene er ment å ivareta.

### Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

#### § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det finnes som et belte langs Storelva i den sørlige delen med Gråor-heggeskog/flommarksskog som vurderes til å ha **regional verdi**.

Gråor-heggeskog – utforming liskog/raviner finnes i de fleste bekkeravinene i både den nordlige og sørlige delen av planen og består av to ravinesystemer. Begge ravinesystemene vurderes å ha **lokal verdi**. Ravinedalen i sør er i senere tid avskoget og er ikke lenger ansett å ha stor verdi.

På en ravinerygg langs bekken mellom Krakstad og Støa står en bestand av store, gamle osper. Området vurderes å ha **lokal verdi**. Ut over disse registreringene er det ifølge artsdatabanken ikke registrert rødlistearter eller truede arter i områder. Det er registrert livskraftige bestander av flere forskjellige sopp – og fuglearter. Området består av viktige viltbiotoper og ligger inntil sentrale trekkveger for vilt som krysser Tanbergmoen.

#### § 9 – Føre-var-prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være tilstrekkelig vurdert og det vil derfor ikke være aktuelt i dette tilfellet å benytte føre-var-prinsippet. Ytterligere vurderinger av naturmangfoldet må beskrives i detaljreguleringsplanene.

#### §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er satt av grøntdrag som skal sikre sammenheng mellom naturområder. Naturområder vil bli bevart som grønnstruktur tilbaketrasket fra boligområdene. Vilttrekk strekker seg i hovedsak i ytterkant av planområdet mot Tanbergmoen. Planen har innregulert hensynssoner langs bekkedragene som skal begrense forringelse av vannkvalitet ut mot Storelva.

#### § 11 Kostnader ved miljøforringelse.

Det anses at planen i tilstrekkelig grad hensyntar kjente naturverdier av regional og lokal verdi slik at paragrafen ikke ventes å komme til anvendelse.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker

Bekkedragene skal så langt det lar seg gjøre holdes åpne. Det er stilt krav til utførelse ved lukking som skal sikre at vannkvaliteten på overflatevann til Storelva ikke forringes.

### **Økonomiske forhold**

Planen utløser trolig over tid økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester. Kommunedelplanens § 5.1.7 sier at det skal søkes å inngå utbyggingsavtaler mellom kommunen og private utbyggere. Hensikten er at utbyggere tar sine forholdsmessige andeler av felles samferdsels- og infrastrukturanlegg.

### **Jordbruk**

Rådmannen foreslår at jordbruksarealer på ca. 44 dekar som fylkesmannen har innsigelser til fortsatt skal være en del av planen. Ved avgjørelse om det kan gis samtykke til omdisponering skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og eventuelle fordeler (samfunnsgagn) som en omdisponering vil kunne gi. Områdene det er snakk om er i kommuneplanen avsatt til landbruks, natur og friluftsmål (LNF, vises som grønt i kommuneplankartet). Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging, vedtatt 26.09.2014, kap 4.3 sier både at det er nødvendig å ta vare på god matjord, men jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov. For ytterligere informasjon om jordbruksverdiene se planbeskrivelsens kap. 4.4.

Hensynet til dyrka mark er tungt vektlagt i vurderinger av saker i Ringerike kommune. Etter at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 04.12.2012 har det blitt opparbeidet større nydyrkningsareal i kommunen. Hønefoss er i dag i en situasjon der samferdselsinvesteringer gjør det nødvendig å tilrettelegge for økt bosetting i fremtiden. I arbeidet med Krakstadmarka etter offentlig ettersyn ble det klart at infrastrukturinvesteringene vil bli så store at områdene som er foreslått tatt inn i planen kan være avgjørende for å få på plass infrastruktur som gangbro og dermed gjøre området til en sentrumsnær bydel med gode forbindelser for myke trafikanter.

### **Grunnforhold**

Resultater fra stabilitetsvurderinger i Krakstadmarka utført av NGI 2012 (se rapport i vedlegg 5), viser at det ikke er registrert kvikkleire i områder avsatt til bebyggelse og at de flatere partiene er egnet for boligbygging men det må forventes at det kan være hengende grunnvann i massene og påregnes stabilitetstiltak langs elva.. Av rapporten fremgår at det i brattere områder der man ønsker terrassert bebyggelse må gjøres vurderinger om skredfare både ovenfor og nedenfor aktuelle tomter. Det vil også være viktig å studere elveprofiler for å se hvor bratt og dypt det er mot reguleringsområdet. Rapporten konkluderer med at en byggegrense på 20m fra skråningskant vil sikre at boliger blir tilstrekkelig sikret. Det anbefales ikke å legge ut boliger i skråninger som har naturlig rasvinkel.

Grunnforholdene må vurderes nærmere i forbindelse med fastsettelsen av byggegrenser på detaljreguleringsnivå. NGI's anbefaling om byggegrense på 20m fra skråningskant vil i tillegg til å sikre forsvarlige grunnforhold ved plassering av bygninger sikre at kanten mot

skråning ikke bebygges og derved muliggjør attraktive grønne traseer langs utkanten av byggeområdene.

### **Trafikkforhold**

Trafikkforholdene og planens konsekvenser trafikkmessig med belastning av kryss og veier er svært utfordrende. Terreng, høydeforskjeller og grunnforhold gir begrensede muligheter for etablering av nye atkomstveger til området. Området vil ved full utbygging også generere en betydelig mengde trafikk som sammen med vanlig framskrivning av eksisterende trafikk gjør det nødvendig med omfattende tiltak på et i dag allerede overbelastet veinett. Trafikkrapportene viser prinsipløsninger for å forbedre de ulike adkomstene og hvilke løsninger som må utredes for å få til en helhetlig adkomstplan for Krakstadmarka. Det er i konsekvensutredning av veg og trafikk lagt opp til fire adkomstveier inn til Krakstadmarka:

A: Adkomst fv. 163/Vesterngata

B: Adkomst fv. 35 Ringeriksgata/Hønefoss sentrum (gangbru)

C: Adkomst fv. 35 Osloveien/ v Hvervenkastet

D: Adkomst fv. 241 Lisletta

Kortsiktige tiltak for bedret trafikkbilde er kryssløsninger og fartsreducerende tiltak i og rundt planområdet. Det er lagt opp til utbedring av Arnegårdsveien frem til planområdet Tanberglia og det vil her bli etablert gang/sykkelvei. Langsiktige tiltak er KVVU for Ringerikspakka og overordnede trafikkkløsninger i og rundt Hønefoss sentrum.

### **Alternative løsninger**

Verdifulle jordbruksarealer som er klassifisert som svært god jordkvalitet og som Fylkesmannen i Buskerud hefter innsigelser ved, tas ut av kommunedelplanen. Arealene dette gjelder er innenfor gnr/bnr 96/1 og gnr/bnr 97/2 og er benevnt med feltnavn B\_F8, B\_F10 og BF\_12 på til sammen ca. 44 dekar. Dersom kommunen går inn for å ta ut jordbruksarealene vil kommunedelplanen kunne egengodkjennes av kommunestyret uten mekling.

Alternativt forslag til vedtak:

3. *Landbruksområdene innenfor B\_F8, B\_F9 og BF\_12 som det hefter innsigelse vedtas ut av kommunedelplanen. Kommunedelplan for Krakstadmarka med tilhørende plankart og bestemmelser vedtas.*

Bru mellom Schjongslunden og Krakstadmarka forslås som gangbru fordi kostnadene ved bilbru ble sett på som økonomisk urealistisk. Gang – og sykkelbru er i tråd med foretrukket løsning i KVVU-en for Hønefoss (miljøalternativet) og prioritering av myke trafikanter. Det vil også være mulig å kreve bruøsning som tillater kollektiv og biltrafikk, som vil bedre tilgjengeligheten og kollektivtransporten til området. Dette vil bidra til økte kostnader til bygging, støyskjerming og føre til større belastning sentralt i Hønefoss.

### **Prinsipielle avklaringer**

Veibru over til Schjongslunden har blitt forkastet etter kostnadsvurderinger som konkluderte med at utbyggingen ikke ville kunne bære kostnadene. Endringer i markedet vil kunne endre denne situasjonen på sikt.

### **Rådmannens vurdering**

#### Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg 4.

### Samlet vurdering

Det har i forbindelse med offentlig ettersyn og behandling av planen vært sterke statlige sektorinteresser, som har bidratt til at mye tid er gått med før en endelig sluttbehandling av planen nå er mulig. Også kompleksiteten i grunnforholdene og usikkerhet knyttet til når utbyggere vil ha mulighet til å komme i gang med utbygging har gitt utfordringer. Både spørsmålet om veiløsninger, kapasitet på vegnettet, samt jordvern hensyn er tema som er utfordrende. Rekkefølgekravene som er innarbeidet i bestemmelsene legger premisser for opparbeidelse av infrastruktur i planområdet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at kommunen går til mekling på jordbruksarealene det foreligger innsigelse til og at øvrige deler av kommunedelplanen vedtas.

Rådmannen anser planforslaget for å være godt bearbeidet og svarer ut problemstillingene iht. utredningsplikten etter planloven, jfr. pbl 12-12.

### **Vedlegg**

#### 0. Oversiktskart med planavgrensning

1. Forslag til plankart, 10.06.2016
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, 10.06.2016
3. Planbeskrivelse, 10.06.2016
4. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
5. Rapport stabilitetsvurderinger NGI, 28.02.2012
6. Trafikkutredning Cowi, 11.12.2013
7. Trafikkutredning Cowi 11.03.2015
8. Naturkartlegging, Solvang 2009
9. Høringsuttalelser\*
  - a. Astrid og Arnfinn Lundem, 23.01.2013
  - b. Kjell Baug, Per Strande og Øystein Frøyshov, 04.02.2013
  - c. Anne Gro Tanberg, 30.01.2013
  - d. John Skøien, 04.02.2013
  - e. Petter Endrerud, m.fler 03.02.2013
  - f. Statsbygg Region Sør, 01.02.2013
  - g. Unn Teslo og Ingvar Ø Ness, 04.02.2013
  - h. Tove Rolfsen og Ragnar Øye med flere, 03.02.2013
  - i. Helle og Werner P Storskogen, 28.01.2013

#### Offentlige myndigheter

- j. Buskerud Fylkeskommune, 25.01.2013
- k. Innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud og NVE, 31.01.2013
- l. Innsigelse fra Statens vegvesen, 07.02.2013
- Uttalelse fra kommunale råd og tjenesteområder,
  - m. Råd for funksjonshemmede, 20.02.2013
  - n. Trafikkrådet, 05.2.2013
  - o. Miljørettet helsevern, 01.02.2013
  - p. Teknisk tjeneste, 01.02.2013

#### Uttalelse fra andre

- q. Hønefoss fjernvarme (Vardar), 17.10.2012

10. Brev til Fylkesmannen i Buskerud med anmodning om å trekke innsigelse, 12.10.15
11. Svarbrev fra Fylkesmannen i Buskerud 11.02.2016
12. Brev med trekking av innsigelse fra Statens vegvesen 29.03.2016

**Lenker:**

[Kommunedelplan for Krakstadmarka, høring og offentlig ettersyn 04.12.2012](#)

[Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan sentrum, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser](#)

[Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10](#)

[Folkehelsemeldingen 2012-2030, vedtatt 21.02.13](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging. Fastsatt ved kongelig resolusjon av 26.09.2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2](#)

Ringerike kommune, 10.06.2016

Tore Isaksen  
rådmann

Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Heidi Skagnæs

Saksbehandlere: Lars Lindstøl  
Ken Ove Heiberg

... Sett inn saksutredningen, vurderingen og saksdokumentene over denne linja [↑](#)