



HOLE kommune

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2019-2030



Høringsutkast 21.august 2019

Innholdsfortegnelse

1.	Sammendrag	3
2.	Bakgrunn	4
2.1	Om kommuneplanen	4
2.2	Planprogram	4
2.3	Fremdrift	5
2.4	Organisering	5
3.	Rammebetingelser	7
3.1	Nasjonale føringer	7
3.2	Regionale føringer	8
3.3	Kommunale føringer	10
4.	Hovedtrekk i planlagt utvikling	13
4.1	Arealstrategi	13
4.2	Boligutvikling	14
4.3	Næringsutvikling	14
4.4	Offentlig tjenesteyting	16
4.5	Samferdselsanlegg og infrastruktur	17
4.6	Landbruk	19
4.7	Blågrønn struktur	21
4.8	Naturmangfold	22
4.9	Friluftsliv og folkehelse	22
4.10	Klimatilpasning	23
4.11	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	23
5.	Beskrivelse av planforslaget	25
5.1	Forhold til andre planer	25
5.2	Arealformål i kommuneplanen	25
5.3	Hensynssoner (pbl § 11-8)	32
6.	Virksomheter av planforslaget	34
6.1	Konsekvenser av planforslaget (KU)	34
6.2	ROS	38
7.	Liste over dokumenter, vedlegg og kart til sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2018-2030	39

1. Sammendrag

Kommuneplanen er et overordnet styringsdokument som legger grunnlaget for den langsiktige utviklingen og påvirker alle som bor i Hole kommune. Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredninger m/risiko- og sårbarhetsanalyse

Dagens innbyggertall i Hole kommune er 6845 (SSB pr. 1.1.19) og det legges til grunn en vekst i kommunen på inntil 2 % frem til 2030. Det legges til rette for at den fremtidige veksten hovedsakelig skal lokaliseres til Sundvollen, Vik og Sollihøgda. Kommunedelplanen for Sollihøgda ble vedtatt i april 2019. Kommunedelplanen for Sundvollen legges ut på ny andre gangs høring høsten 2019. Arbeidet med kommunedelplan for Vik er satt i bero bl.a. i påvente av traseavklaringer for Ringeriksbanen og ny E16. Arbeidet med denne vil bli tatt opp igjen i etterkant av arbeide med denne kommuneplan. I kommuneplanen fremgår disse områdene som hvite felt.

En realisering av den Statlige planen for Ringeriksbanen og ny E16 vil kunne gi store muligheter for vekst og utvikling i kommunen, og rom for en vesentlig fortetting rundt Sundvollen og Vik. Utfordringen for den kommunale planleggingen vil være usikkerhet mht. forventet befolkningsvekst på kort og lang sikt.

Ettersom den statlige planen båndlegger store utbyggingsarealer både midlertidig og noe permanent, er det viktig å tilrettelegge for noe utvikling i påvente av at den blir realisert.

Hovedintensjonen med kommuneplanen er å avklare den overordnede arealstrategien, samt tilrettelegge for ny næringsbebyggelse og noe spredt boligbygging.

2. Bakgrunn

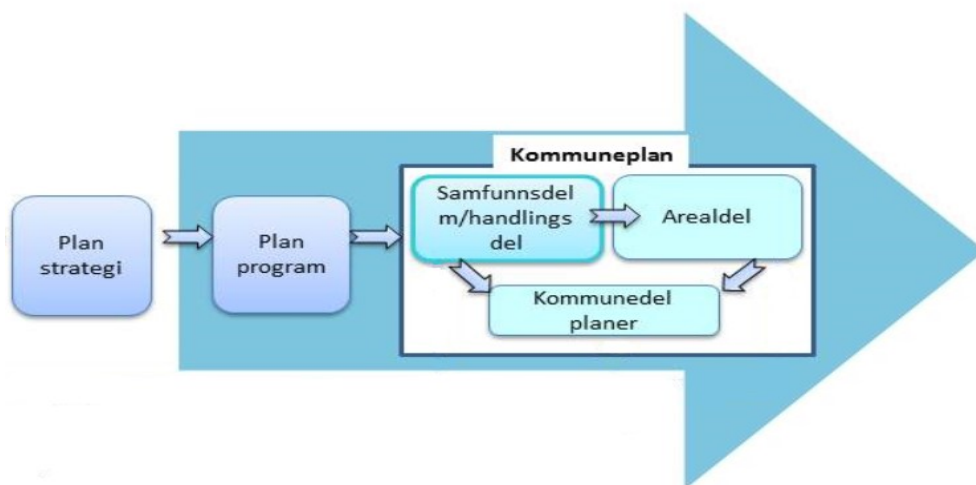
2.1 Om kommuneplanen

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter både en samfunnsdel og en arealdel. Planen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og redegjøre for viktige mål og strategier i kommunen. Planen er langsiktig med en planhorisont på 10-12 år.

Kommuneplanens arealdel angir hovedtrekkene for hvordan kommunens arealer skal brukes og forvaltes, og hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene. Kommuneplanens arealdel består av arealkart, bestemmelser og planbeskrivelse samt overordnet konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Endelig vedtatt plankart med bestemmelser vil være juridisk bindende for innbyggere, og kommunale, - regionale- og statlige myndigheter.

Planbeskrivelsen omhandler bakgrunn for planarbeidet, i tillegg belyser og begrunner den de vurderinger som ligger til grunn for plankart og bestemmelser.

Kommuneplanen bygger på kommunens planstrategi (vedtatt 24/10/2016) og planprogram (vedtatt 31/01/2018). Arealdelen bygger også på samfunnsdelen (vedtatt 10/12/2018), og Arealstrategi - Bolig, (se kapitel 4.1).



2.2 Planprogram

Planprogrammet setter rammene for arbeidet med kommuneplanen og er en «plan for planen». Planprogrammet beskriver mål for planarbeidet, planprosessen, sentrale tema og problemstillinger, grunnlag for utredninger, samt nasjonale og regionale føringer for planarbeidet.

De viktigste grunnene for at kommuneplanen er moden for revisjon er at gjeldende samfunnsdel er fra 2006 og mye har endret seg siden da. Arealdelen er fra 2009 og er tuftet på gammel Plan- og bygningslov (1985). Hole kommune står foran store utfordringer med kommende utbygging av E16 og bane, og veksten og utviklingen dette vil medføre.

Temaer fra planprogrammet som er søkt avklart i prosessen med arealdelen er å:

- Oppdatere bestemmelsene til ny plan- og bygningslov

- Utarbeide bestemmelser som kan erstatte gamle og uhensiktsmessige reguleringsbestemmelser
- Opprette nye utbyggingsområder iht de kortsiktige utbyggingsstrategiene (4-12 år)
- Fortette i eksisterende boligområder
- Oppfylle behov for nye næringsområder
- Åpne for spredt boligbygging i LNF-områder
- Ny bruk av tidligere (fradelte) gårdstun
- Tilrettelegge for barn og unge, og personer med nedsatt funksjonsevne
- Sikre klima- og miljøvennlig utbygging
- Tilrettelegge for sykkel og gange, samt kollektivtransport
- Sikre klare avgrensinger av utbyggingsområder/tettsteder
- Fastlegge klare (overordnede) blågrønne strukturer
- Sikre allmenn tilgjengelighet til fjorden/ strandområdene
- Fastsette byggegrenser mot vassdrag
- Tydeliggjøre rekkefølgebestemmelsene

2.3 Fremdrift

Ved revisjon av kommuneplanen er det lagt vekt på en effektiv planprosess. Tidsbruk er minimert ved å slå sammen prosessen for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, slik at planstrategien fra 2016 og planprogrammet fra 2018 gjelder for både samfunnsdelen og for arealdelen. Det var ordinær høringsperiode i forbindelse med både planstrategien og planprogrammet.

Kommuneplanens samfunnsdel ble lagt på høring 7.9.2018, med 6 ukers høringsfrist før vedtak ble fattet 10.12.2018.

2.4 Organisering

Formannskapet er politisk styringsgruppe, og legger utkast til arealdel ut til offentlig høring. Kommunestyret er i henhold til plan- og bygningsloven det besluttsende organ, og vedtar først planprogram og deretter kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Rådmannens ledergruppe er administrativ styringsgruppe. Styringsgruppa skal sikre framdrift og har ansvaret for sentrale og overordnede beslutninger i prosessen. Strategisk ledergruppe er referansegruppe i planprosessen.

2.4.1 Prosess og medvirkning

Oppstart og innspill

Oppstart av arbeidet med rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble varslet 23.06.2017, med frist til 4. 09.2017 for å komme med innspill til felles Planprogram for Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Det kom 10 innspill.

Kommuneplan - samfunnsdel ble lagt ut på høring 7.09. 2018 med frist for innspill 19. 10.2018. Det kom 7 innspill. 4 fra offentlige etater og 3 fra private.

Noen av innspillene samfunnsdelen omhandlet også rullering av arealdelen.

Oppstart av planarbeidet med revisjon av arealdel ble varslet mars 2018, med frist 11.05.2018 for å komme med innspill. Fristen ble forlenget til 18. mai s.å. Sammen med vedtak om oppstart av planarbeidet med arealdelen ble det vedtatt føringer for innspill arealinnspillene.

Det kom inn ca. 70 innspill til arealdelen. Disse er blitt vurdert av rådmannen, før formannskapet gjorde en grovsiling av innspillene 14.11.2018. Formannskapet behandlet 2 av innspillene på nytt i møte den 5.12.2019. Basert på resultatene av konsekvensutredningen (KU) samt føringene til innspillene og Arealstrategi-bolig fremmet Rådmannen forslag til hvilke areal innspill som tas inn i planen.

Ved politisk 1.gangsbehandling i Formannskapet ble det vedtatt å legge inn to felt for boligbygging ihht innspill, 29 Steinsåsen-vest (B4) og 33c på Storøya (B5). Videre vedtok Formannskapet at det skal startes et eget kommunedelplanarbeid for Helgelandsmoen med mål om å legge til rette for mere næringsvekst i kommunen. Aktuelt område tas ut av kommuneplanen.

Planprogram

Planprogrammet for kommuneplanen ble vedtatt 12.2.2018. Fastsatt planprogram skisserer hvordan planarbeidet skal legges opp og hvilke utredningstema som skal gjennomgås. Rullering av arealdelen omhandler ikke tettstedene Vik, Sundvollen og Sollihøgda, da det var vedtatt å utarbeide egne kommunedelplaner for disse tettstedene.

Medvirkning – arealdelen

Plan- og bygningsloven bestemmelse om medvirkning § 5-1, pålegger kommunen å tilrettelegge for aktiv medvirkning.

Politiske utvalg samt Formannskap og Kommunestyret er holdt løpende orientert i planprosessen. I forbindelse med grovsiling av arealinnspillene ble det holdt et felles arbeidsmøte med Plan- og miljøstyret, Levekårsutvalget og Formannskapet i oktober 2018.

Kommunen har gjennomført møter med barn og unges representant og barn og unges kommunestyre.

Elevrådet ved ungdomsskolen kom med mange gode innspill til samfunnsdelen. De fleste av disse ble svart ut gjennom samfunnsdelen, og er tatt med videre til arbeidet med arealdelen. I forbindelse med Barn og unges kommunestyremøte våren 2019 la de fram sine synspunkter på hva de mente var viktig for Hole i tida fremover.

Ved de tre barneskolene har lærere og elever gjennomført registrering av "barnetrakk" tilknyttet nettsiden www.barnetrakk.no. Kommunens representant for barn og unge har og kommet med innspill og kommentarer underveis i prosessen.

Det er gjennomført 2 møter i regionalt planforum; 20.2.2019 om arealstrategi, og 3.4.2019 om konsekvensutredningen. Det er avholdt eget møte med Statens vegvesen om KU 19.4.2019.

3. Rammebetingelser

3.1 Nasjonale føringer

3.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Plan- og bygningsloven sier at regjeringen skal utarbeide nasjonale forventninger til planleggingen hvert 4. år. Gjeldende forventningsdokument ble vedtatt 14.05.2019. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer. Utviklingsmålene er knyttet til sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft.



Figur 1: FNs 17 bærekraftsmål

3.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling. Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare og sikre at det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

3.1.3 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Kommunene, fylkeskommunen og staten skal i overordnet planlegging innarbeide løsninger som tiltak og virkemidler som skal bidra med å redusere klimagassutslipp og redusere risiko og sårbarheter ved klimaendringene. Planleggingen skal bidra til at samfunnet forbedres og tilpasses klimaendringene, ved blant annet effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.

3.1.4 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)

Formålet med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Retningslinjene skal bidra til effektive planprosesser, og sikre god steds- og byutvikling ved et godt og produktivt samspill mellom kommuner, staten og utbyggere.

3.1.5 Statlig detaljregulering av fellesprosjektet Ringeriksbanen og ny E16 (FRE16)

Staten har igangsatt planlegging av Ringeriksbanen og ny E16 gjennom kommunen, med togstasjon og kollektivknutepunkt på Sundvollen. Tiltaket er definert som fellesprosjekt veg/bane og statlig reguleringsplan, og berører de tre kommunene Bærum i Akershus og Hole og Ringerike i Buskerud, fremtidig Viken fylkeskommune. Fellesprosjektet Ringeriksbanen / E16 Høgstet-Hønefoss er et bundet prosjekt i Nasjonal transportplan. Av oppdragsbrevet av 30.8.2015 fremkommer det at: *«En realisering av prosjektene innebærer svært store statlige investeringer. Samferdselsdepartementet forventer at lokale myndigheter bygger opp under disse investeringene gjennom aktuelle virkemidler på sine ansvarsområder.»*

Den statlige planen er førende for kommunens planarbeid, og kommuneplanen forventes å bygge opp under statens veg- og baneinvesteringer.

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging

Med det årlige forventningsbrevet til kommunene presiserer Fylkesmannen hva som ut fra regjeringens arealpolitikk og nasjonale føringer for kommunal planlegging er viktige prioriteringer i Buskerud. Fylkesmannen vektlegger at regional plan for areal- og transport i Buskerud skal legges til grunn for kommunal planlegging. Reduksjon i klimagassutslipp, tilpasninger til endret klima og tilrettelegging for økt karbonbinding er viktige satsningsområder.

Stortinget vedtok i 2015 å skjerpe det nasjonale jordvernmålet, og det er tidligere vedtatt at matproduksjonen skal øke. Fylkesmannen påpeker at alternativer til utbygging på dyrka og dyrkbar jord skal vurderes og vektlegges i arealplanleggingen.

Fylkesmannen vil legge vekt på at kommunen ivaretar folkehelseperspektivet i både samfunns- og arealdelen av kommuneplanen, og at mål, strategier og tiltak har grunnlag i de utfordringer kommunen står overfor. Kommunen må ivareta barn og unges interesser i planarbeid, og den enkelte kommune har ansvar for dette gjennom føringene i barnekonvensjonen, plan- og bygningsloven og de rikspolitiske retningslinjene.

3.2.2 Regional planstrategi for Buskerud 2017-2020

Strategien redegjør for de viktigste utfordringene og mulighetene i Buskerud, og angir prioriterte tema for videre planlegging som kan medvirke til en bærekraftig og framtidsrettet utvikling.

3.2.3 Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035

Planen skal legge til rette for at innbyggere, næringsliv og tilreisende opplever levende byer og tettsteder hvor det tilrettelegges for gode boligområder, handel og servicefunksjoner, arbeidsplasser og opplevelser. Helse og trivsel skal fremmes gjennom å prioritere økt sykkel og gange, og tilgang til friluft- og grøntarealer.

3.2.4 Regional plan for verdiskaping og næringsutvikling 2015-2020

Formålet med planen er å legge til rette for en framtidsrettet og bærekraftig næringsutvikling i Buskerud med økt verdiskaping og produktivitet som hovedmål.

3.2.5 Kulturminnekompasset – regional plan for kulturminnevern 2017-2027

Planen skal sikre godt vern og bærekraftig bruk av fylkets kulturminner og kulturmiljøer, og hovedmålet er "Bruk av kulturarven som en ressurs i en bærekraftig samfunnsutvikling.". Steinssletta-Norderhov er pekt ut som viktige kulturlandskap i Hole.

3.2.6 Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken fra 2016-2021

Buskerud fylkeskommune er vannregionmyndighet for Hole, og arbeidet med vannmiljøforvaltningen legges opp etter en egen vannforskrift. Hole kommune har deltatt i arbeidet for de vannområdene kommunen har en del av, og har utarbeidet tiltaksanalyser for å oppnå de forskriftsfestede kravene til vannmiljøtilstand innen 2021. Planen vil forplikte alle myndigheter innenfor sine forvaltningsområder. For Hole kommune vil dette i hovedsak innebære ansvar for gjennomføring av tiltak innenfor vann- og avløpssektoren og landbruksforvaltningen, i tillegg til å skulle videreføre koordineringsfunksjon i de definerte vannområdene. Med de sterke føringene som finnes i vannforskriften legges det opp at vannmiljø må tas inn som en viktig faktor i kommunens planverk.

Hole kommune har sammen med Ringerike, Lier og Modum kommuner ansvar for Tyrifjorden vannområde, et av 18 vannområder i vannregion Vest Viken. Planprosessen for vannregionen 2022 – 2027 har startet, og det vil i løpet av høsten 2019 blir ansatt en vannområdekoordinator for Tyrifjorden som vil sørge for større fokus og oppfølging av kommunens forpliktelser etter vannforskriften.

3.2.7 Verneplan for Tyrifjorden og Ramsar

Våtmarkene i og rundt Tyrifjorden er blant de mest verdifulle våtmarksområdene i Norge. De regnes som internasjonalt viktige og omfattes av Ramsar konvensjonen. I 2007 fikk Fylkesmannen i Buskerud i oppdrag fra Miljøverndepartementet (i dag Klima- og miljødepartementet) å utarbeide en verneplan for Tyrifjorden. I verneplan for Tyrifjorden ses hele våtmarkssystemet i sammenheng. Steinsfjorden er en del av dette. I forbindelse med utarbeidelse og vurdering av områder til vern, er det gjort kartlegginger.

I juni 2018 ble forslag til verneplan vedtatt av Klima- og miljødepartementet. Planen omfatter 2 naturreservat og 2 biotopvernområder i Hole kommune. Formålet med biotopvernområder er å bevare områder som har særskilt betydning som økologisk funksjonsområde i form av nærings- og oppholdsområde for en rekke våtmarksfugler. I naturreservat er alt plante- og dyreliv fredet, og reservatene er fredet mot alle typer inngrep.

3.2.8 Markaloven

Stor deler av kommunen er båndlagt av markaloven (Lov 2009-06-05 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner). Dette er arealer i kommunen som har særlig viktige fellesverdier knyttet til naturopplevelser, naturmiljø, biologisk mangfold, kulturminner, kulturmiljøer, landskap, vannforsyning med mer.

3.3 Kommunale føringer

3.3.1 Kommunens planstrategi 2016-2020

Kommunal planstrategi avklarer hvilke planoppgaver som skal prioriteres i planperioden.

I kommunal planstrategi for 2016-2020 er det besluttet:

- Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel revideres i inneværende kommunestyreperiode.
- Det utarbeides en egen folkehelseplan, næringsplan, rusmiddelpolitisk handlingsplan, frivillighetspolitikk, plan for demensomsorg, hovedplan vann og avløp og kommunale reguleringsplaner som følge av E16/Ringeriksbanen
- Det lages plan for oppvekststruktur
- En rekke av eksisterende planer rulleres
- Det satses på regional areal og transportplan og kulturplan

3.3.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 10.12.2018. Den beskriver overordnede mål og strategier for samfunnsutviklingen i Hole kommune de neste 10-15 årene. Samfunnsdelen er førende for alle sektorer i utviklingen i kommunen.



I *eventyrlig fortid* ligger en bevissthet og en stolthet om vår historie og rike kulturarv.

I *eventyrlig fremtid* ligger en langsiktig tankegang om å sikre at framtidige generasjoner også får eventyrlige muligheter.

Visjonen angir hvordan vi skal møte fremtiden og de fire hovedmålene beskriver hvordan kommunen skal håndtere det langsiktige utfordringsbildet.

Kommunens hovedmål er:

- Hole kommune skal være en ansvarsfull og helhetlig samfunnsutvikler.
- Hole kommune skal ivareta eksisterende innbyggere og tiltrekke seg nye innbyggere, nye næringer, kompetansemiljøer og arbeidsplasser.

- Hole kommune skal styrke samarbeidet mellom kommune, næringsliv, frivillighet, utdanning og forskning innenfor de ulike tjenesteområdene.
- Hole kommune skal være en god og attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver.

Visjonen og målene gir viktige føringer for arealplanleggingen. Det skal tilrettelegges for en langsiktig, klimaklok vekst med vekt på både grønne og urbane kvaliteter. Planleggingen skal være inkluderende og skje i dialog med innbyggerne.

Arealpolitikken er et av kommunens viktigste virkemidler for å sikre en bærekraftig utvikling. Riktig lokalisering og utforming av boliger, næringsvirksomhet og infrastruktur er avgjørende for å begrense energiforbruket og redusere utslipp av klimagasser. Økt fortetting gjør at sikring av grønnstruktur og tilpasning til klimaendringer blir en stadig viktigere oppgave i planleggingen.

Delmål:

- Bedrifter etablerer seg i kommunen
- Gode tettsteder og lokalsamfunn
- God tilrettelegging for friluftsliv
- Ta vare på kommunens vannressurser
- En trygg, klima- og miljøvennlig kommune

3.3.3 Energi og klimaplan 2010-2020

Hole kommunes kommunedelplan for energi og klima 2010 – 2020 ble vedtatt 4.10.2010 og har som formål å gi retningslinjer og skisserte tiltak for å sikre at kommunens vekst og utvikling ikke skjer på bekostning av miljøet og en bærekraftig utvikling. Siden 2010 har det kommet mye ny kunnskap og føringer ift. klimaendringer, reduksjon av klimagassutslipp og behov for klimatilpasning som den aktuelle planen ikke tar høyde for. Det vil derfor igangsettes en rullering av planen som skal baseres på et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Av målsetningene fra den aktuelle planen er følgende relevant for kommuneplanens arealdel:

- Utslipp av klimagasser fra lokal transport skal være 20% lavere enn 1990-nivået.

Dette skal oppnås gjennom bl.a. (utdrag)

- Økt kollektivtransport.
- Økt tilrettelegging for sykkel.
- Redusert pendling.
- Etablere attraktive transportløsninger for næringsområder.

3.3.4 Trafikksikkerhetsplan, med rev. handlingsprogram 2016-2023

I planen inngår tiltak som kommunen mener er viktig å få gjennomført for å ivareta innbyggernes trafikksikkerhet, på både kommunale veger og fylkesveger. Kommunen prioriterer bygging av nye gang-/sykkelveger og fortau langs veger som er skoleveger, samt gjennomføring av enklere tiltak som lyspunkter, ventelommer og bussholdeplasser, reduserte fartsgrenser og bedret sikt.

3.3.5 Andre kommunale planer

- Boligsosial handlingsplan 2015-2019.
- Pleie og omsorgsplan 2014-2018.
- Overordnet sektorplan for oppvekst i Hole kommune.

- Temaplan for kulturminner og kulturmiljø vest for Kroksund.
- Kommuneplan for kultur, idrett og folkehelse 2012-2019.

3.3.6 Kommunedelplaner for tettstedene Vik, Sundvollen og Sollihøgda

Det er utarbeidet egen kommunedelplan for Sollihøgda, og pågår planarbeid for kommunedelplaner for Vik og Sundvollen.

Vik

Vik er utpekt som et "mindre tettsted" gjennom Regional plan for areal og transport for Buskerud. Vik sentrum, Gjesvalåsen og Blomshøgda inngår i planområdet. Det skal tilrettelegges for at Vik skal ivareta 20% av forventet vekst i innbyggertall.

Mange av de avsatte boligområdene blir berørt av planlagt trase for FRE16, og er derfor vanskelig å få gjennomført før veg og bane er ferdigstilt. Det er også noe usikkert hvor mange boliger som vil være mulig å etablere på Vik, da dette er et område der det både er satt av arealer til, og ønskelige å lokalisere offentlig infrastruktur og tjenesteproduksjon. Revidering av kommunedelplanen er planlagt igangsett høsten 2019.

Sundvollen

Sundvollen er også utpekt som et "mindre tettsted" gjennom Regional plan for areal og transport for Buskerud. Sundvollen sentrum og Elstangen inngår i planområdet. Sundvollen er det området som planlegges med høyest tetthet, og det tilrettelegges for at fremtidige byggeområder kan ta 45% av den forventede veksten.

Det er usikkert hvor mange boliger det vil være mulig å etablere på Sundvollen i planens periode. Sundvollen er det området i kommunen som vil bli mest berørt i anleggsperioden når planlagt ny veg og bane skal bygges. Dette gjelder både midlertidig beslag av areal, og følger av anleggsarbeidet som støy, støv og redusert fremkommelighet. Dette er forhold som kommunedelplan for Sundvollen skal ivareta gjennom den videre prosessen, blant annet ved å prioritere boligområdene i ytterkant av kommunedelplanområdet foran de sentrumsnære områdene.

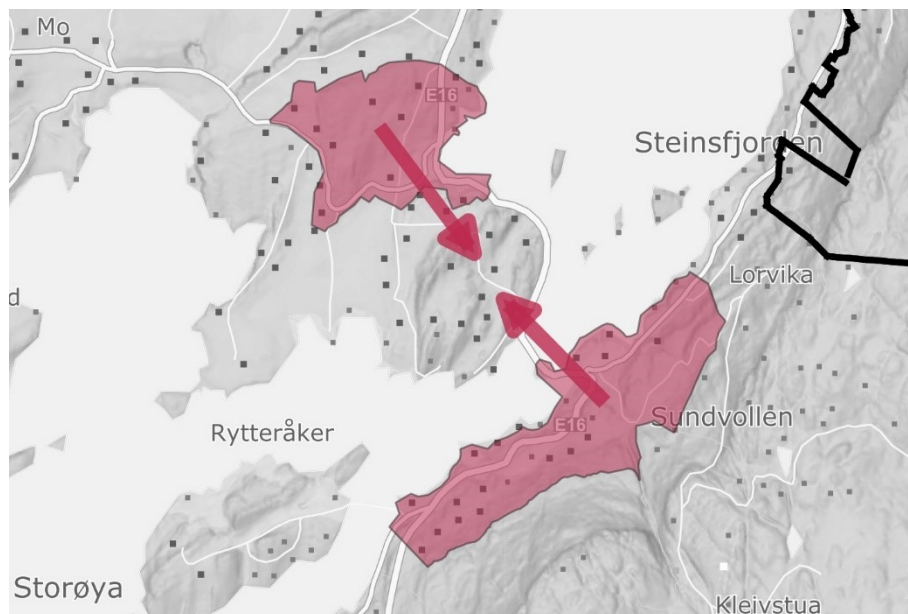
Sollihøgda

Kommunedelplan for Sollihøgda ble vedtatt 08.04.19. Omlegging av E16 utenom tettstedet muliggjør en utvikling med fokus på boligbygging og sikring av interesser knyttet til friluftsliv og næringsarealer. Målet med kommunedelplanen er å styrke Sollihøgda som tettsted og lokalsamfunn gjennom utbygging av tettstedsnære boligområder og en bedre sammenknytting av områdene sør og nord for dagens E16. I henhold til kommuneplanens mål og senere politiske føringer, vil det for Sollihøgda sitt vedkommende legges til grunn 10% vekst, noe som utgjør om lag 10 boliger per år.

4. Hovedtrekk i planlagt utvikling

Utvikling av tettstedene Vik og Sundvollen avklares gjennom egne kommunedelplaner. Gjennom god fortetting av eksisterende tettsteder kan en ta vare på friluftsområder samtidig som en får til vekst.

Et langsiktig mål er at Vik og Sundvollen skal vokse sammen.



Figur 2: Langsiktig utbyggingsretning

4.1 Arealstrategi

Arealstrategi – Bolig er brukt som et styringsverktøy for en geografisk fordeling av boligveksten. Strategiene i dokumentet er lagt fram og diskutert i politisk utvalg og i regionalt planforumsmøte, og det har vært en enighet om at prinsippene i denne legges til grunn for planarbeidet, se vedlegg 1.

Med bakgrunn av de konkrete føringene i arealstrategien, som er listet opp i 14. punkter, som igjen er basert på delmål og tiltak fra samfunnsdelen, ligger følgende vurderinger til grunn for en samlet boligstrategi for planperioden:

- Boligbyggingen skal fortrinnsvis skje der det er boligområder/reguleringsplaner fra før, dvs. i områdene ved Vik og Sundvollen. Mindre fortetting kan også skje på Sollihøgda og Helgelandsmoen.
- Vurdering av boligpotensiale i gjeldende planer.
- Vik og Sundvollen er definert som senterområder, som skal fortettes med relativt høy utnyttelsesgrad.
- Sollihøgda er definert som et område hvor det skal bygges på bakgrunn av kommunedelplan for Sollihøgda.
- Helgelandsmoen er definert som et område som består av mange eksisterende boligfelt, hvor det kan fortettes innenfor dagens planverk.
- Resten av kommunen: Kommunen skal utnytte de mulighetene som finnes for å etablere boliger i eksisterende reguleringsplaner og allerede fradelte tomter, og også videreføre avsatt areal gjennom den eksisterende kommuneplanen, men og samtidig gi muligheter for begrenset spredt boligbygging med vilkår.

4.2 Boligutvikling

Dagens innbyggertall i Hole kommune er 6833 (SSB pr. 1.1.18) og det legges til grunn en vekst i kommunen på inntil 2 % til 2030. Dette vil gi et innbyggertall på ca. 8700 i slutten av planperioden. Etter at ny jernbane og veg (FRE16) er ferdig, forventes en kraftig økning i etterspørselen etter boliger. Erfaring fra liknende prosjekter viser at vekst utover normalvekts først kommer etter endt anleggsperioden. Det er derfor behov for økning i antall tilgjengelige boligtomter, og at arealene utnyttes slik at de muliggjør en variert og god arealutnyttelse.

I kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 2018 legges det opp til hovedvekt av fortetting i Vik og på Sundvollen, og noe fortetting på Sollihøgda og Helgelandsmoen. Årsaken er delt: både er dette allerede i dag naturlige sentrums- og boområder i kommunen, og en slik utvikling bygger opp under god areal- og transportbruk. For Vik og Sundvollen er det kommunedelplaner i prosess som omtaler utnyttelse og potensiale, mens det på Helgelandsmoen finnes flere reguleringsplaner.

For øvrige områder utenfor tettstedene vil kommunen utnytte de mulighetene som finnes for å etablere boliger i eksisterende reguleringsplaner og allerede fradelte tomter. Samtidig videreføres avsatt areal gjennom den eksisterende kommuneplanen og det gis muligheter for begrenset spredt boligbygging med vilkår. Det legges opp til følgende fordeling av vekst i kommunen:

Tabell 1: Prosentvis fordeling. Utnyttelsesgrader, særlig i tettstedene Vik og Sundvollen har stor betydning for antall boenheter.

	Fordeling prosent 2019 - 2031
Vik	20 %
Sundvollen	45 %
Sollihøgda	10 %
Helgelandsmoen	15 %
Resten av kommunen	10 %
TOTALT	100 %

Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, institusjoner, teknisk infrastruktur med videre.

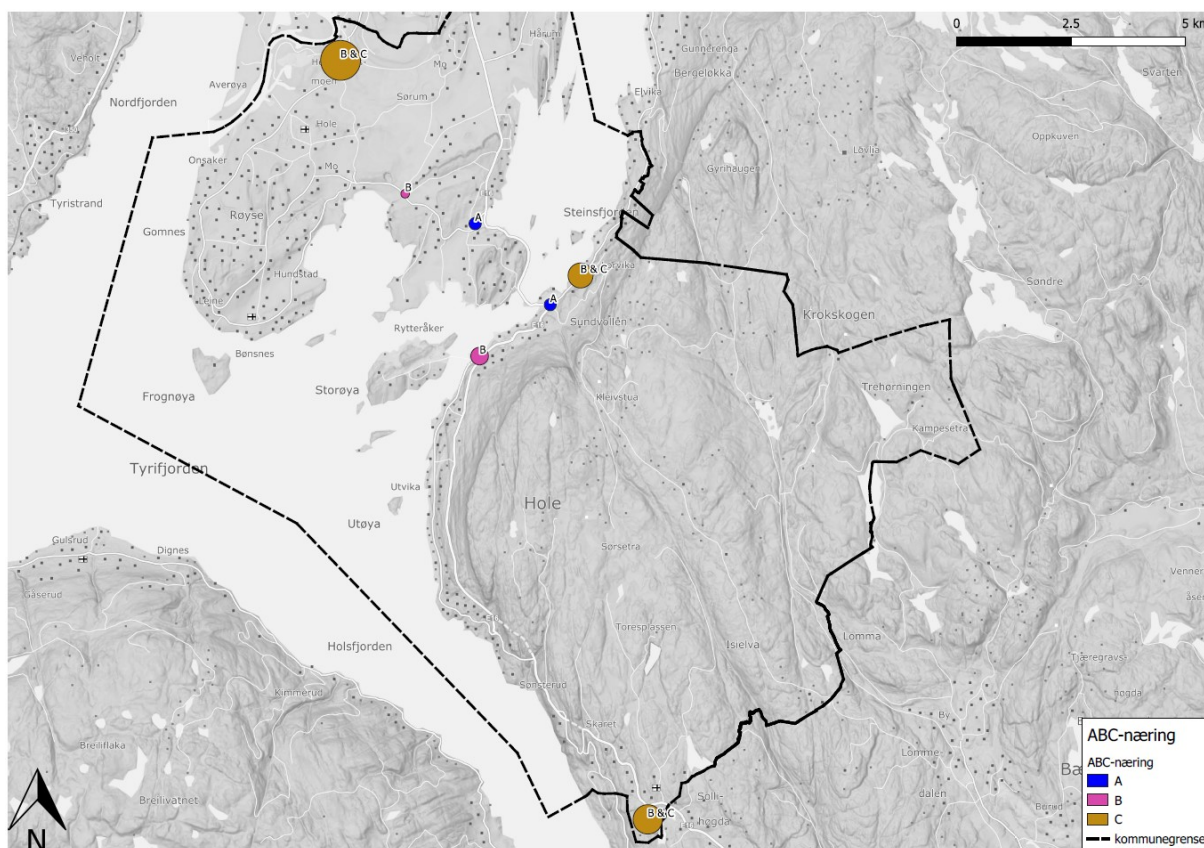
4.3 Næringsutvikling

Hole kommune både ønsker og har behov for vekst i næringsetableringen i kommunen. Slik situasjonen er nå, med pågående planlegging av ny E16 og jernbane, er det utfordrende for kommunen å vite hvilke arealer som fremstår som gode næringsarealer. Planleggingen og tilretteleggingen for næring må derfor være såpass åpent at det muliggjør etableringer av næring av ulik art, og med kort tidshorisont.

Når man snakker om ulike typer næring, og hvor disse næringstypene bør lokaliseres, er det greit å kunne skille de ulike kategoriene fra hverandre. Det er vanlig å dele inn bedriftene etter ABC-prinsippet. Da kan man enten dele inn bedriftene etter hva slags type bedrift det er (f.eks. en typisk A-bedrift), eller hvor bedriften er lokalisert (f.eks. som ligger i et typisk B-bedriftsområde). I Regional plan for areal og transport for Buskerud er klassifiseringen av A, B og C-områder gjort med grunnlag i hvor godt tilgjengelig områdene er med bil, kollektivtransport og for gående og syklende. Prinsippet er oppsummert slik, (hentet fra Regional plan for areal og transport for Buskerud):

- A-områder**
 Områder som er lett tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange, men mindre tilgjengelig med bil. Virksomheter som trekker mange mennesker ønskes lokalisert i A-området. Eksempel på virksomhet som bør lokaliseres i A-områdene er kontorbedrifter som har mange ansatte og/eller besøkende, samt besøksintensive tjenester som handel, sykehus og kommunehus. Områdene har høy arealutnyttelse.
- B-områder**
 Dette er en mellomkategori som kjennetegnes av å ligge i, eller i tilknytning til byer og tettsteder og har behov for god tilgang til hovedvegnettet. Dette er f.eks. transportbedrifter, lagerhaller og bygg- og anleggsvirksomheter.
- C-områder**
 Områder med bedrifter som har få ansatte eller besøkende, men med stort transportbehov. Disse områdene bør ligge utenfor byer og tettstedene og i nær tilknytning til hovedvegnettet, slik at det også kan etableres industri som gir mer støy og støv. Ved lokalisering av C-næringer med stort varetransportbehov bør mulighetene for godstransport på tog også vektlegges

Det er mange forskjellige typer næring i Hole kommune i dag, og næringene er stort sett spredt over hele kommunen. Det er tre næringsparker: Helgelandsmoen, Sundvollen og Sollihøgda. Det er fokus på å videreutvikle og utnytte disse områdene. Videre skal handel og servicefunksjoner først og fremst orienteres til de to sentrumsområdene Vik og Sundvollen.



Figur 3: Næringsområder i Hole kommune, for større versjon se temakart 5.

En kort analyse av bedriftene som ligger i Vik sentrum viser at det totalt finnes 27 bedrifter, hvorav 6 er kategorisert som A-bedrifter og 4 er kategorisert som B-bedrifter. Ingen er kategorisert som C-

bedrifter. I tillegg er det fem leger, tre bedrifter som driver butikkhandel og fire bedrifter som jobber med drift av restaurant/kafe.

For Sundvollen er det ikke laget en tilsvarende oversikt, da det per dags dato ikke er mange nok på stedet til å skape et godt sammenligningsgrunnlag for videre næring på stedet. FRE16-prosjektet tilsier likevel at service- og kontornæringer bør legges til senterområdene med vekt på knutepunktsnære arbeidsplasser ved Sundvollen stasjon. Dette ivaretas i kommunedelplanen for Sundvollen. Der ivaretas også videreføring av virksomhetene Sundvolden Hotel og Sundvollen Næringspark.

Kommuneplanen tilrettelegger for videreutvikling og styrking av næringsområdet på Helgelandsmoen. Her er det rom for lager- og industrivirksomhet, samt videreføring av klyngevirksomheten som eksisterer der i dag. For dette området er det avgjørende at det tilrettelegges for god tilgang til ny E16.

For å styrke næringsetableringen ytterligere fattet Formannskapet i møte den 21.08.2019 (sak F 035/19) vedtak om å gangsette planarbeide med en kommunedelplan for Helgelandsmoen.

4.4 Offentlig tjenesteyting

Økende befolkning utløser behov for utvidelse av eksisterende tjenestetilbud og behov for nye tjenestetilbud. Dette vil utløse behov for nye utbyggingsarealer. Arealreserver til slike formål er det begrenset tilgang til gjennom dagens kommuneplan, kombinert med at FRE16 prosjektet båndlegger noen av de aktuelle tomtene. Arealet søkes hovedsakelig sikret i forbindelse med kommunedelplanene for Sundvollen og Vik.

4.4.1 Skole

Kommunen har i dag disse skolene: Vik skole, Røyse skole, Sundvollen oppvekstsenter og Hole ungdomsskole. I tillegg er det en privatdrevet barne- og ungdomsskole og videregående skole. Forventet befolkningsøkning medfører at elevtallsutviklingen i kommunen vil være stigende, særlig på Sundvollen og i Vik. Det er vedtatt ny skole struktur der dagens Røyse og Vik barneskoler erstattes med en ny skole i området Vik/Røyse. Det er ikke vedtatt når dette tiltaket skal gjennomføres.

Ungdomsskole

For Hole ungdomsskole ble det i 2018 gjennomført en mulighetsstudie som konkluderer med at det er mulig å utvide kapasitet på Hole ungdomsskole til 6 paralleller på dagens tomt. Det er likevel en mulig utfordring rundt sikring av trygge trafikale forhold for elever og ansatte. Dette kan bety et behov for noe mere areal utover dagens tomt. Ellers er arealene mer enn tilstrekkelige for å dekke behovet for ungdomsskoleklasser i kommunen med de vekstmål som fremkommer av kommuneplanens samfunnsdel, altså inntil 2 % årlig vekst.

Barneskoler

Når det gjelder de tre barneskolene som finnes, så viser langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) og tidligere utredninger at kapasiteten i dagens skoler vil kunne ivareta det behovet som vekstmålet i samfunnsdelen viser, helt frem mot slutten av planperioden.

Det foreslås avsatt arealer i tilknytning til dagens skole i Sundvollen som ivaretar behovet for vekst og utbygging i kommunedelplanen for Sundvollen.

Arealer til utvidelse av kapasitet for skolekretsene Vik og Røyse planlegges ivaretatt innenfor kommunedelplan for Vik. Dersom det er aktuelt med ny løsning for skolestruktur andre steder i kommunen, er dette ikke ivaretatt.

Det er ikke tatt noe beslutning hva angår løsning for utvidelse av kapasitet for barneskolene, hverken hvor den/de skal ligge eller når den/de skal komme. LDIP konkluderer med at kommunen i planperioden 2023 må ha tatt beslutning som gir oss svar på dette.

4.4.2 Barnehage

Avklaring av en fremtidig løsning for ivaretagelse av behov for barnehageplasser i Hole kommune er i prosess. Dagens kapasitet er tilstrekkelig de kommende årene, men det er sannsynligvis et behov for kapasitetsutvidelse i planperioden. Det antas at det største utvidelsesbehovet vil komme i Vik-området. Dette vil kunne håndteres inne for kommunedelplan for Vik.

Helgelandsmoen har i dag barnehage i leide lokaler med kontrakt ut året 2028, og tomtearealet er regulert til offentlig formål gjennom eksisterende reguleringsplan for Helgelandsmoen. Grunnet usikkerhet rundt forlengelse av denne leiekontrakten, har administrasjonen selv kommet med innspill for å sikre ny barnehagetomt på Helgelandsmoen. Det er i tillegg en reguleringsplan i prosess beliggende ved dagens innkjøring til næringsparken, som pr. d.d. legger opp til 144 boenheter. Dette tilsier at det på sikt vil bli behov for økt barnehagekapasitet på Helgelandsmoen. Den foreslåtte barnehagetomta er lagt inn i kommuneplankartet.

Kommunedelplan for Sollihøgda ivaretar behovet for barnehage i dag og også for et eventuelt behov ved utbygging av boligområder innenfor denne kommunedelplanen.

Sundvollen vil sannsynligvis ha behov for økt barnehagekapasitet i planperioden. Det er ikke satt av egne arealer til offentlig formål med tanke på barnehage i området, men planen åpner for å kunne regulere for barnehage innenfor nærmere bestemte felt avsatt til boligformål. I kommunedelplanen for Sundvollen foreslås det å sette av areal til offentlig formål som vil kunne ivare ta dette.

4.4.3 Helse- og omsorgstilbud (PRO (Pleie, Rehabilitering og Omsorg))

Kommunen vil få en økt andel eldre i tiden framover, noe som blant annet antas å ville øke behovet for heldøgns omsorgstilbud og vil inngå i LDIP. Det er stor usikkerhet knyttet til lokalisering av institusjon og omsorgsboliger grunnet FRE16. Pr. i dag er det ikke ivaretatt behov for arealer til nyetablering eller utvidelse av dagens kapasitet i kommuneplanen. Tomta «Vik syd» er tenkt benyttet til formålet, men denne er ikke anvendelig før etter prosjekt FRE16 er ferdigstilt. I kommunedelplanen for Sundvollen foreslås det å sette av areal til offentlig formål som vil kunne ivare ta dette. Kommunedelplan for Vik er i en tidlig fase hvor dette ikke er vurdert tilstrekkelig ennå.

4.5 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Samferdselsanlegg

Utviklingen i arealbruk og transportsystem henger sammen og påvirker hverandre. Ved utvikling av eksisterende tettsteder har man mulighet for å bygg opp under kollektivtransporten og infrastruktur for gange og sykling, noe som også bidrar til å bygge opp om nasjonale mål.

I forbindelse med ny E16 og ny Ringeriksbane vil det skje store endringer av infrastrukturen. Usikkerhet knyttet til utforming og når prosjektene skal realiseres gir også usikkerhet i hvordan tilgrensende arealer kan utnyttes.

Kommunen vil kunne vurdere å overta opparbeidete nye veger etter søknad, der reguleringsplaner legger opp til offentlig veg. Dette forutsetter at det er inngått utbyggingsavtale om overtakelse, og de avklares i reguleringsprosessen, ref. Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler vedtatt 27.05.2019.

Kommunen kan etter behov også vurdere om det eksisterer kommunale veger som burde vært private veger.

Det er påpekt fra flere hold (innspill til planarbeidet) at det er behov for å legge til rette for et bedre nettverk av g/s-veier utenfor tettstedene for å sikre trygge skoleveier. Flere g/s-veier vil også kunne bidra til økt trivsel og aktivitet blant befolkningen samt bidrar til økt/bedre folkehelse. Med en utbygging av g/s-veier langs fylkesveiene, spesielt på Røyse vil en kunne øke andelen barn som vil kunne gå og sykle til skolen og med det redusere kostnadene forbundet med skolebuss.

Ny E16 og Ringeriksbanen

August 2015 fikk Bane NOR (tidligere Jernbaneverket) og Statens vegvesen en bestilling av Samferdselsdepartementet om å utarbeide en reguleringsplan for ny vei og bane, med strekning fra Jong i Bærum kommune til Hønefoss. Gjennom behandling og oppfølging av Nasjonal Transportplan 2014-2023 er det vedtatt at Ringeriksbanen skal være en del av InterCity-systemet på Østlandet. Regjeringen har bestemt at planleggingen av Ringeriksbanen og ny E16 skal kjøres som et fellesprosjekt, og at planprosessen gjennomføres som en statlig reguleringsplan. I dag har prosjektet betegnelsen Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16).

Et mål for Ringeriksbanen er å utvide pendlerområdet rundt Oslo ved å knytte Ringerike nærmere Osloregionen. Dette innebærer opp til to togstopp med regiontog pr. time. Reisetid med Ringeriksbanen fra Oslo til Hønefoss vil være på ca. 40 minutter, inkludert et stopp på Sundvollen. Ifølge en fagrappport utarbeidet av FRE16 vil toget ha et gjennomsnittlig passasjergrunnlag på 1400 pr. dag i 2024, og 1650 pr. dag i 2044 på Sundvollen (Fagrappport Transport og trafikk. FRE-00-A-26260).

Fra sentralt hold legges det opp til at Ringeriksregionen (Hole, Ringerike og Jevnaker) får en stor vekst i befolkningen.

Vedtatt trasé for Ringeriksbanen og ny E16

FRE16 har sammen med nasjonale fagmyndigheter og departementer kommet fram til et forslag til trasé. Forslag til trasé gjør det mulig med en samordnet utbygging av dobbeltsporet jernbane og ny E16 på strekningen fra Kroksund til Hønefoss.

Jernbanetraseen er tenkt å gå på bru sør for Sundøya og dagens E16. Traséen vil gå i tunnel mellom Kroksund og Kjellerberget. I dobbeltspor skal jernbane og ny E16 krysse skogområdet på Bymoensmoen samt Helgelandsmoen. I anbefalt forslag for ny E16 skal den i hovedsak følge dagens vei fra Skaret til Kroksund. Nye E16 skal krysse fjorden med bru i slak kurve, sørvest for Kroksund (110 km dimensjonerende hastighet).

Plasseringen av stasjon på Sundvollen er begrunnet ut fra at potensialet for ny stedsutvikling og økt befolkningsvekst er vurdert som større her enn i Vik. Flere bosatte nær stasjonen gir bedre markedsgrunnlag for banen.

I tillegg er Sundvollen vurdert å ha noe bedre grunnlag for etablering av et funksjonelt trafikk-knutepunkt for overgang både mellom tog, bil og matebusser. Det er også påpekt at Vik og Sundvollen kan vokse sammen over tid. Med etablering sør i kommunen, i «pendlingsretningen» mot Sandvika og Oslo, vil det være lettere å få folk til å kjøre bil eller ta buss til stasjonen for overgang til tog. En tunnel fra Kroksund til Kjellerberget sparer dessuten viktige jordvern- og miljøinteresser ved Vik.

En togstasjon på Sundvollen vil ha stor betydning for hvor og hvordan framtidig boligbygging vil være. Det er et klart ønske fra samferdselsmyndigheter at befolkningsvekst først og fremst skal kobles til områder med god kollektivdekning og at det forventes tett utnyttelse av arealene nærmest knutepunktet. Dette vil være viktige føringer for utvikling av kommunen framover.

Parkering

Utvikling av kommunes tettsteder med høyere arealutnyttelse innebærer at det er hensiktsmessig å utarbeide en felles parkeringsnorm. Parkeringsnormen skal brukes som retningslinje ved utforming av planer og tar med tilknyttede tema som universell utforming, sykkelparkering, gangtrafikk, HC-parkering, lademuligheter for EL-biler, behov for fellesparkering og minstekrav til antall parkeringsplasser. Som oppfølging av kommuneplanens arealdel skal det utarbeides og vedtas parkeringsnorm for ulike byggeformål for kommunen. Inntil parkeringsnormen er vedtatt følges parkeringskrav som er angitt i kommuneplanens bestemmelser.

Tabell 2: Parkeringskrav fordelt på formål. Hentet fra kommuneplanens bestemmelser.

Tiltak/bruk	Parkeringsplasser bil, minstekrav	Parkeringsplasser sykkel, minstekrav
Eneboliger	3	3
Bileilighet tilknyttet enebolig	1	1
Boenheter på inntil 80 m ² (BRA) i tomannsbolig eller boligkompleks med flere enheter	1,5	1
Boenheter større enn 80 m ² (BRA) i tomannsbolig eller boligkompleks med flere enheter	2	2
Offentlig og privat tjenesteyting	1 per 100 m ² BRA	1 per 100 m ² BRA
Hotell og bevertning	1 per rom	1 per 100 m ² BRA
Forretning og kontor	1 per 100 m ² BRA	1 per 100 m ² BRA
Industri og lager	1 per 100 m ² BRA	1 per 100 m ² BRA

Teknisk infrastruktur og overvann

Hole har et godt utbygd vann- og avløpsnett i delene av kommunen hvor det er boligområder. Hole vannverk med Tyrifjorden som vannkilde forsyner ca. 5800 personer, og Sollihøgda vannverk forsyner ca. 80 personer med grunnvann. Hole renseanlegg på Helgelandsmoen renser kommunalt avløpsvann fra hele kommunen.

Deler av landbruksområdene er også tilknyttet kommunalt VA-nett, men i store deler av LNF-områdene har boligene private avløpsløsninger eller felles avløpsløsninger innenfor grenda de tilhører. Det tillates ikke etablering av ny nærings-, fritids- eller boligbebyggelse i disse områdene. Kun i seks utpekte boliggrender på Røyse gis det rom for noe fortetting. Kun to av disse feltene vil ha behov for privat avløpsløsning. Generelt ønsker Hole kommune at mest mulig av kommunens avløp skal håndteres i det kommunaltekniske nettet slik at forurensningsfaren begrenses.

Overvannet er en ressurs som bidrar med vannforsyning til vegetasjon, fornyelse av grunnvann og avrenning til vassdrag. Utfordringer knyttet til økning i ekstremværhendelser med mye nedbør kan langt på veg forhindres ved å implementere tiltak for god overvannshåndtering i alle ledd i utbyggingsprosjekter, fra reguleringsfase til søknadsfase og bygg- og anleggsfase. I kommuneplanen er det satt krav som skal sikre at dette forholdet ivaretas i plan- og byggesaker i Hole. Bestemmelsene angir at overvann fortrinnsvis skal tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og til åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.

4.6 Landbruk

Det er svært gode naturgitte forhold for jordbruk i kommunen. Godt jordsmonn og gunstig klima er faktorer som gjør at Hole kommune har landets største kornavlinger. Tall fra leveransedatabasen viser

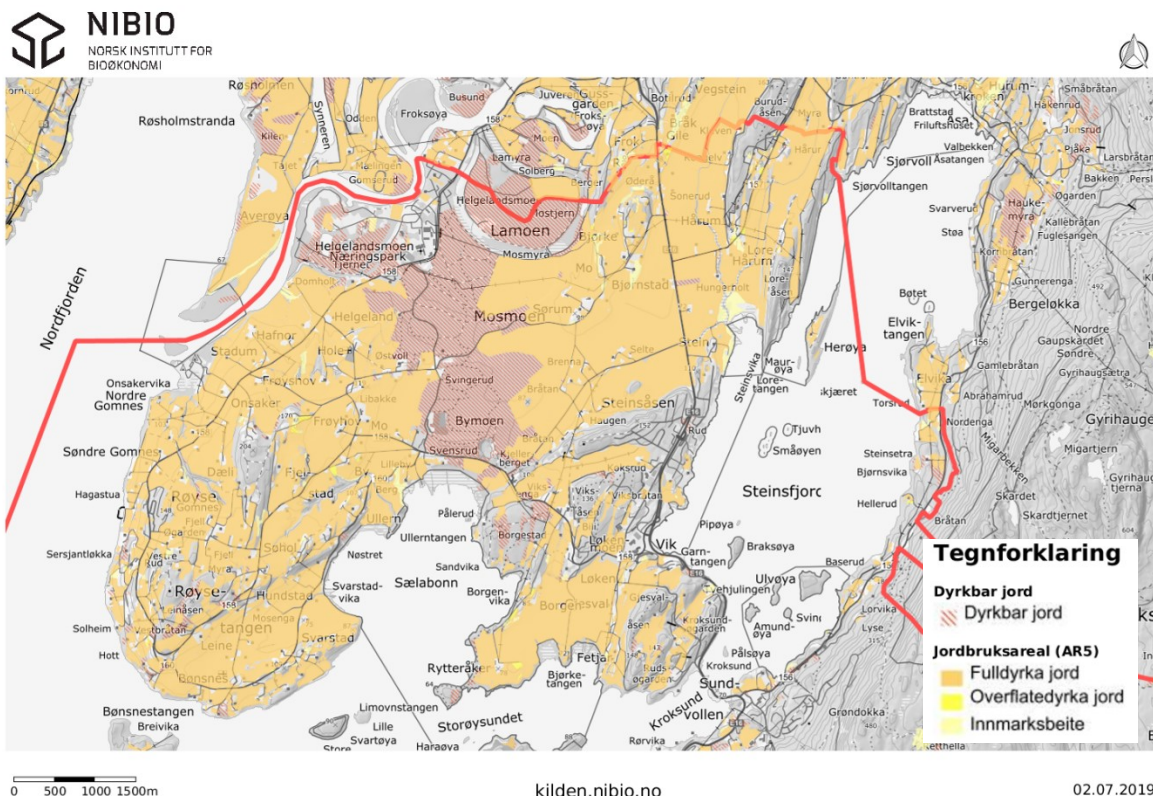
at gjennomsnittlig produksjonsnivå var 519 kg korn per dekar og år i perioden 2002-2016, altså høyest i Norge.

Hele 17 % av Holes landareal er dyrka mark. Til sammenligning består kun 3 % av Norges landareal av dyrka mark, og kun under 1 % er egnet for matkornproduksjon. Kommunen er i vekst og det er stort press på arealer til ulike formål og flere store samferdselstiltak er under planlegging. Dette vil medføre tap av fulldyrket jord og dårligere arrondering på restarealer.

Hole kommune har et særlig ansvar for å ta vare på landbruksarealene. Dette er og stadfestet gjennom kommuneplanens samfunnsdel: Hole kommune skal ta vare på dyrka og dyrkbar mark. Dette er fulgt opp i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I LNF-områder tillates ikke etablering av bebyggelse på dyrka mark. Det meste av Hole kommunes dyrkbare mark ligger rundt Vik, langs Bymoen og på Helgelandsmoen. Disse arealene skal i minst mulig grad omdisponeres til andre formål som medfører nedbygging, se figur 4.

Jordbruk og skogbruk er viktige næringer for Hole og er verdiskapende. Store og veletablerte bedrifter som Elstøen, Fjeld hagebruk og Røyse frukt- og bærpresseri er gode eksempler på dette. Potensialet for økt næringsvirksomhet er absolutt tilstede, særlig i forhold til grønnsaksdyrking, frukt- og bærproduksjon og foredlings-/tilleggsnæringer i jord- og skogbruket.

Landbrukskontoret for Ringerike og Hole har utarbeidet en jordfaglig vurdering for Hole med temakart som viser hvor de viktige jordbruksarealene finnes, se vedlegg 2 og temakart 4. Dette dokumentet beskriver jordbruksverdiene i kommunen, og har forslag til retningslinjer for bruk i plan- og byggesaker på landbruksarealer. Jordfaglig vurdering er et grunnlagsdokument til kommuneplanen, se vedlegg 2.



Figur 4: Jordbruksareal og dyrkbar jord.

Generelt er det ikke ønskelig med utbygging i LNF-områder. I enkelte utvalgte områder tillates det likevel begrenset spredt boligbygging. Se kapittel 5.2.5 for mer informasjon om disse områdene.

4.6.1 Klimaskogen Svendsrudmoen – Mosmoen

Klimaskogen Svendsrudmoen – Mosmoen ble vedtatt regulert som spesialområde 23.06.1986. Formålet med reguleringen er å bevare skogen som lebelte for tilliggende jordbruksarealer og bebyggelse. Redusering av bredden og/eller brudd i lebeltet kan gi ukjente konsekvenser for produksjonsnivået i Hole. Ringeriksbanen og ny E16 vil beslaglegge en bred korridor gjennom hele klimaskogen, og ytterligere innhogg kan gi uheldige virkninger på avlingene og produksjonsevnen på jordbruksarealene på begge sider av lebeltet. Konsekvenser kan eks. være økt vind, tørrere klima, sandflukt og erosjon.

Et annet viktig moment for bevaring av klimaskogen er at store deler av Holes dyrkbare arealer finnes nettopp her. I jordloven har dyrkbar mark samme status som oppdyrket mark, og har like strengt vern. Den dyrkbare jorda er Holes reserver av matproduserende areal det kan bli behov for i fremtiden.

Dette skogbelte er også et svært viktig friluft- og rekreasjonsområde både lokalt og regionalt, og brukes aktivt av flere brukergrupper, både til organisert og uorganisert friluft- og treningsaktivitet. Skogen er mye brukt av Svendsrud naturbarnehage, som har flere av sine baser innenfor klimaskogsonen. Disse basene er populære turmål for barnefamilier.

Spesialområdestatusen fra 1986 videreføres i arealdelen gjennom hensynssone for grønnstruktur. Planbestemmelsene angir blant annet at flatehogst ikke er tillatt og at det er meldeplikt for avvirking.

4.7 Blågrønn struktur

Blågrønn struktur er 'veven av store og små naturpregede områder i byer og tettsteder' (Direktoratet for naturforvaltning håndbok 6-1994). Disse områdene har de senere årene fått økt oppmerksomhet i planleggingssammenheng siden de forener mange funksjoner i samme areal, som f.eks. ferdselsårer og rekreasjonsområder, leveområder og forflytningskorridorer for dyr og planter, vann- og luftrensing, lokal klimaregulering, overvanns håndtering og ikke minst estetiske og opplevelsesverdier som bidrar til bedre folkehelse.

Selv i kommuner som Hole som er preget av store landbruks- og naturarealer er det viktig å ivareta disse naturpregede arealene som viktige strukturer spesielt i, mellom og rundt tettstedene for attraktive nærmiljøer og naturlige korridorer.

Spesielt i klimatilpasning spiller grøntområder og vassdrag en viktig rolle. Med mer ekstremvær i vente som vil medføre både mer tørke og mer nedbør vil disse naturlige strukturene spille en viktig rolle med å dempe noen av de negative effektene det vil medføre. En opplagt funksjon er drenering av overvann vekk fra boligområder og infrastruktur, samt at naturområder i større grad vil kunne regulere lokalklima og vannhusholdning enn nedbygde arealer.

I kommuneplanen ivaretas den blågrønne strukturen gjennom å se på naturlige grønndrag, vannveier og verdifulle naturområder i tilknytning og forlengelse av eksisterende og foreslåtte verneområder på den ene og boligområder og annen infrastruktur på den andre siden. Ved å ta hensyn til disse strukturene støtter man opp under de økologiske sammenheng mellom områdene og styrker deres funksjoner både med tanke på nærmiljøet og naturlige prosesser. Å sikre eksisterende natur,

grøntområder og bekkeløp er spesielt viktig med inngrepene og barrierevirkningen som kan ventes fra Ringeriksbanen og E16.

4.8 Naturmangfold

Hole kommune er svært rik på naturverdier. Ved planlegging for videre utvikling og vekst i kommunen må det legges spesielt vekt på ivaretagelse og beskyttelse av disse i verdiene. Dette hensyntas gjennom at kommuneplanen og kommunedelplanene legger opp til at utbyggingen i kommunen i hovedsak skjer rundt sentrumsområdene Vik, Sundvollen og Sollihøgda, og at det utvises forsiktighet ved utbygging i mer utsatte områder. Det vil bli startet en egen planprosess for kommunedelplan på Helgelandsmoen for å se på muligheten for tilrettelegging av nye næringsarealer, hvor forholdet til naturmangfold og jordvern vil bli et vesentlig tema.

Kommunene har gjennom plan- og bygningsloven hovedansvaret for å disponere arealene i Norge. Dette er en viktig og sentral rolle i arbeidet med å ivareta naturmangfoldet. Naturen skal forvaltes slik at planter og dyr som finnes naturlig sikres i levedyktige bestander. Variasjonen av naturtyper, landskap og geologi skal opprettholdes. En bærekraftig bruk skal bringe naturgodene videre til framtidige generasjoner. Lovene, særlig Naturmangfoldloven, er viktige verktøy. Vannressursloven har bestemmelser om kantvegetasjon langs vassdrag, mens Miljøinformasjonsloven blant annet stiller krav til at kommuner skal ha tilstrekkelig miljøinformasjon til å utføre sine oppgaver og at denne informasjonen skal være offentlig tilgjengelig.

I Hole er det en rekke spesielt viktige naturområder som er vernet gjennom lokale forskrifter. Samtlige av disse er angitt med båndleggingssone i kommuneplanen, og skal forvaltes iht. sine respektive forskrifter. I tillegg er registrerte viktige naturtyper angitt med hensynssone for bevaring av naturmiljø.

4.9 Friluftsliv og folkehelse

For at folkehelse skal innarbeides i kommuneplanens arealdel, og for at intensjonen fra samfunnsdelen skal videreføres, må det i stor grad legges til rette for godt tilrettelagte grønne strukturer, og for et velfungerende og sammenhengende nett for gående og syklende. Sykkel og gange skal gis prioritet i tettstedene/sentrumsområdene. I tillegg er det i arealdelen innarbeidet bestemmelser som sikrer at det kan tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet til fjorden og strandområdene.

Tilgang til arealer for friluftsliv i nærheten av der folk bor bidrar til å styrke muligheten til å kunne drive lavterskelaktivitet utendørs. Grønne lunger, hundremetersskog og tilgang til fjorden betyr mye for et godt oppvekst- og bomiljø. Avsetting og langsiktig planlegging av nye løypetraseer, møteplasser og hundremetersskog er essensielt for å ivareta mulighetene for en befolkning i stadig vekst og et økende utbyggingspress.

Det er et godt utviklet sti- og løypenett i Krokskogen. Disse er forbundet med Nordmarka og resten av Oslomarka, og er brukt av mange. Utfartsområdene til marka fra Sollihøgda og Kleiva bør planlegges med infrastruktur for å tåle høy bruk, blant annet bør man vurdere et mulig toalettanlegg. Det er særlig høy belastning på strekningen Kleiva – Kongens utsikt. Utvikling av friluftsliv er like viktig i de andre områdene som er omtalt i friluftslivskartleggingen, men det presiseres at stinettet i marka må holdes vedlike.

Hverdagsfriluftsliv foregår nært boområdene, oftest med utgangspunkt innenfor 500 meter fra bostedet. Det må derfor planlegges for utvikling av friluftsliv i nærområder til boområder. For at

stinettet skal bli tilgjengelig og funksjonelt for flest mulig bør stinettene merkes og skiltes fra boområdene, og også knyttes sammen. Folk vil ønske å kunne gå runder i ulike kombinasjoner. Mulighetene for å gå tur nær boområder i skog, kulturlandskap og i strandsonen er en begrenset ressurs som det må planlegges for. Boområder skal utvikles med gangveger som fører til friluftsliv. Det er utarbeidet egne temakart som viser turveger og sykkelvegnett, se temakart 1 og 2.

Nærturterrenget i Hole kan utvikles og knyttes sammen i akser. Stinetet kan utvikles og knyttes sammen fra Storøya, Sundvollen, Gjesvalåsen, Vik-Høyenhall, Viksåsen, Svendsrud- Sælabonn, Svendsrud til Helgelandsmoen.

Hole kommune ønsker at det i stor grad skal legges til rette for godt tilpassede grønne strukturer, og vektlegger et velfungerende og sammenhengende nett for gående og syklende. Sykkel og gange skal gis prioritet i sentrumsområdene, og dette skal bli/er nærmere omtalt i planbeskrivelser og planbestemmelser tilhørende de tre kommunedelplanene for Vik, Sundvollen og Sollihøgda.

Planlegging for veg og bane berører særlig friluftsliv i Bymoan. Dette er område som er mye brukt til både rekreasjon, mosjon og lek og aktiviteter. Det vil her bli aktuelt å utvikle friluftsliv i andre områder. Bymoan er dessuten er svært viktig område for vilt, og har en viktig funksjon som lebelte for tilliggende jordbruksarealer og bebyggelse, (se kap. 4.6.1).

Kulturminner og miljører bør merkes i tilknytning til friluftslivets ferdselsårer, og ved utvikling av friluftsliv må plankrav og friluftslivets vurderes ut fra tiltakets omfang.

4.10 Klimatilpasning

Klima i endring gir nye utfordringer. Hendelser som bl.a. flom, skred og vind, kombinert med gjeldende prognose for klimautviklingen viser behovet for at Hole kommune må etablere strategier og rutiner for å tilpasse seg de endrede klimaforholdene. Klimatilpasning er derfor et tema som det må være fokus på i kommende planprosesser.

I planbestemmelsene er det knyttet særskilte bestemmelser til utsatte områder. I tillegg til det sikkerhetsmessige aspektet i klimatilpasning handler strategier og tiltak på dette området også i høyeste grad om å ivareta og styrke naturens motstandskraft mot økende direkte og indirekte påvirkninger. Å sikre robuste naturlige prosesser og rikt arts mangfold vil komme alle innbyggerne til gode og ikke minst landbruksrelatert virksomhet som i større grad enn annen næring er utsatt for klimaendringenes negative påvirkninger.

4.11 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturminner og kulturmiljøer er premisser for en god utvikling. De kan fungere som viktige ressurser for livskvalitet, attraksjon, økonomisk utvikling, klimatilpasning og de er kilde til kunnskap. Kulturmiljøer og kulturminner skal derfor i størst mulig grad ivaretas både som del av Hole sin kulturarv og identitet, og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Det er foretatt registrering av kulturminner og kulturmiljøer vest for Kroksund og på Storøya, og det er utarbeidet en egen temaplan for disse områdene. Her er kulturminner og kulturmiljøer kategorisert etter verdiene svært høy, høy og middels, se vedlegg 3 og 4 og temakart 3. I kommuneplanen angis det bestemmelser og retningslinjer som skal sikre at kulturminner og kulturmiljøer ivaretas. Disse er utarbeidet i samråd med Buskerud fylkeskommune, og er tilpasset de ulike typene kulturminner, fra automatisk fredede og vernede kulturminner til listeførte bygg og bygningsmiljøer.

Hele Røysehalvøya er registrert som nasjonalt viktig kulturlandskap, spesielt fordi det her finnes store sammenhengende åkerarealer. Kalkrik og lett eroderbar berggrunn har her gitt en fruktbar og varm jordbunn med rik flora.

Steinssletta har status som nasjonalt utvalgt kulturlandskap. Beliggenhet, lang historie, fruktbar jord og et godt klima har gjort Steinssletta til et verdifullt kulturlandskap i nasjonal sammenheng. På landsbasis er det 41 områder som har status som nasjonalt utvalgt kulturlandskap, og Steinssletta representerer flatbygdene på Østlandet.

Disse to jordbruksområdene i Hole har en særegen verdi og jordbrukshensynet her veier ekstra tungt. På Steinssletta er det og utarbeidet en egen forvaltningsplan som også vektlegges i kommuneplanarbeidet.

5. Beskrivelse av planforslaget

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende dokumenter som er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-5 til § 11-11, og skal legges til grunn ved behandling av planforslag og ved søknader om tiltak. Det er også angitt retningslinjer og definisjoner som er veiledende og ikke er juridisk bindende. De utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og tema for saksbehandlingen.

5.1 Forhold til andre planer

5.1.1 Kommunedelplaner

Det er utarbeidet egen kommunedelplan for Vik, og pågår arbeid med kommunedelplaner for Sundvollen og Sollihøgda. Disse planområdene vises som hvite områder i kommuneplankartet merket med PlanID. Kommunedelplanene og kommuneplanen gjelder på samme plannivå.

For å styrke næringsetableringen ytterligere fattet Formannskapet i møte den 21.08.2019 (sak F 035/19) vedtak om å gangsette planarbeide med en kommunedelplan for Helgelandsmoen. Endelig planavgrensning er ikke satt for dette.

5.1.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner vil fortsatt gjelde. Oversikt over disse er oppstilt i § 5.1 i planbestemmelsene. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner der disse ikke selv angir noe annet. I tillegg er det angitt at utnyttingsgrad på 30 % BYA er tillatt ved uoverensstemmelse mellom kommuneplan og reguleringsplan i boligfelt med lavere utnyttingsgrad enn 30 % BYA. Dette grepet er gjort for å tilpasse styringsverktøyet til nivået som anses som akseptert i dag. Biloppstillingsplasser er inkludert i 30 % BYA, og med tilpasningen får boligtomter i eldre boligfelt rammer for utbygging som i større grad tilsvarer rammene for utbygging i nyere felt.

5.2 Arealformål i kommuneplanen

5.2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

Boligbebyggelse

Hovedtrekkene i utviklingen i Hole er at fortetting og etablering av nye boligfelt i hovedsak skal skje på Vik, Sundvollen, Sollihøgda og Helgelandsmoen. (Se kapittel 4). Rammene for denne utviklingen gis i kommunedelplanene for Vik, Sundvollen og Sollihøgda, og i reguleringsplaner for Helgelandsmoen.

Arealer innenfor områder avsatt til boligformål i kommuneplanområdet har i hovedsak regulerings- og bebyggelsesplaner. Her er det bestemmelsene til disse planene som gjelder, supplert av kommuneplanens bestemmelser.

Det er lagt inn tre nye områder med boligformål i planen. Et lite felt vest for Røyse skole. Feltet har fått navn B1, og ligger i tilknytning til en boligklynge med nåværende boligformål.

På Storøya er det lagt inn et felt B5 som ligger mellom eksisterende hytteområde og den interne hovedveien og golfanlegget på øya.

På vestsiden av Steinsåsen er det lagt inn et felt B4. Dette ligger i forlengelsen av eksisterende boligfelt.

Det skal utarbeides reguleringsplan for felt B1, B4 og B5 før det tillates utbygd. For B5 settes det bla. plankrav om trafikksikker atkomst frem til offentlig vei og egen trafikk utredning (knyttet til detaljplanleggingen).

Det settes også plankrav til et uregulert felt ved Leine som er videreført fra arealdelen for 2009-2019. Feltet har fått navn B2.



Figur 5: Felt B1 ved Røyse skole



Figur 6: Felt B2 ved Leine

Kommuneplanens bestemmelser til felt B1 og B2 gir rammer som sikrer at bebyggelsen som reguleres innenfor feltene harmonerer med øvrig boligbebyggelse på Røyse, som i hovedsak består av eneboliger på romslige tomter, omgitt av landbruksområder.

Videre angir kommuneplanbestemmelsene at et felt i Nedre Steinsåsen tillates utbygd uten reguleringsplan. Feltet har fått navn B3 og består av eksisterende boligbebyggelse langs Moltzaus vei, Fjordveien og Strandveien. Utbygging tillates innenfor rammer for utnyttingsgrad som tilsvarende andre felt i nærområdet, og det er satt høydebegrensinger som sikrer at nye bygg ikke blir høyere enn de som ligger der i dag.



Figur 7: Felt B3 i Nedre Steinsåsen

For felt B4 (Steinsåsen vest) setter bestemmelsene rammer som sikrer en utbygging som tilpasses landskapet/omgivelsene og det rike naturmangfoldet i området. Stisystemet gjennom området skal opprettholdes, og det stilles krav om å ivareta behovet for lekearealer. Antall boenheter avklares gjennom etterfølgende regulering.



Figur 8: Felt B4 – Steinsåsen vest

For felt B5 (Storøya) sikrer bestemmelsene en variert utbygging av småhusbebyggelse og leiligheter som tilpasses omgivelsene og trafikksikker atkomst frem til offentlig vei og egen trafikk utredning (knyttet til detaljplanleggingen).



Figur 9: Felt B5 på Storøya

Fritidsbebyggelse

Det ligger to felt avsatt til fritidsbebyggelse i planen, henholdsvis felt BFR_1 Loreåsen hvor det kreves reguleringsplan, og BFR_2 Storøya som allerede er regulert. Begge felt er utbygd, og det settes krav knyttet til vann- og avløp, samt hensyn til vegetasjon og fri ferdsel for allmennheten. Hyttefeltene ligger ved svært viktige naturtypeforekomster og berøres av bestemmelser for hensynssoner tilknyttet disse. Se kapittel 5.3. Se også kapittel 5.2.5 for informasjon om hytter i LNF-områder.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Dette formålet omfatter ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, kirke, kulturtilbud, mv. Arealene som er angitt med dette formålet i planen er videreført fra forrige kommuneplan, med unntak av felt BOP_1 ved Helgelandsmoen hvor det foreslås ny barnehage. Det skal utarbeides reguleringsplan for feltet. Endelig avgrensning av feltet vil avklares gjennom arbeidet med reguleringsplan.

Råstoffutvinning

Omfatter masseuttak og massemottak. Ved etablering av nye og utvidelse av eksisterende grustak og pukkverk og andre masse uttak skal det utarbeides reguleringsplan. Det er lagt til ett nytt formål med råstoffutvinning ved Utstranda.

Fritids- og turistformål

Omfatter områder avsatt til fritids- og turistformål, i Hole vil det si campingplassene ved Tyrifjorden (Nes, Utvika, Onsakervika og Odin).

Næringsbebyggelse

Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, hotell og bevertning, forretning og kontor. Innenfor området som omfattes av kommuneplanens arealdel faller Kleivstua, deler av Utøya og Storøya innenfor kategorien hotell og bevertning (konferansesenter/overnatting mm.). Utover dette er resten av den eksisterende og planlagte næringsbebyggelsen hovedsakelig lokalisert på Helgelandsmoen. Dette er i tråd med ABC-prinsippet som skal legges til grunn for utvikling av næringsgrupper. (Se kapittel 4.3 Næringsutvikling).

Idrettsanlegg

Omfatter større anlegg som golfbane, skytebane, fotball-, og idrettsstadioner, og lignende. I Hole er dette formålet angitt for golfbanen på Storøya, Høgås skytebane, fotballbanene og idrettsanlegg på Svendsrud, og idrettsanlegget på Helgelandsmoen.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Dette formålet er angitt på kommunaltekniske anlegg som pumpehus og lignende.

Grav- og urnelund

Hole kommune har ett slikt felt i tilknytning til Hole kirke.

5.2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr. 2)

Veg

Omfatter E16-veganlegget med av-og påkjøringsramper mellom Vikstoppen og Steinsbakken.

Havn

Omfatter havna ved Utvika.

5.2.3 Grønnstruktur (pbl § 11-7, nr. 3)

Friområde

Omfatter friområder i tilknytning til boligområdene på Helgelandsmoen, Kroksund og Steinsåsen. Høyenhallstranda og Bønsnestranda er også angitt med dette formålet.

5.2.4 Forsvaret (pbl § 11-7, nr. 4)

Ulike typer militære formål

Omfatter det militære området på Helgelandsmoen. Her kan forsvaret selv fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

5.2.5 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-7, nr. 5)

Områder for landbruks-, natur- og friluftformål i kommunen er delt i tre kategorier:

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (LNF)
- LNF-areal for eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse (LNF_SBE)
- LNF-areal for fremtidig spredt boligbebyggelse (LNF_SBN).

Hole kommune består i hovedsak av LNF-områder, med skogbruk og beite oppe på Krokskogplataet, og landbruksområder nede i bygda. Det er noe hyttebebyggelse på Krokskogen, særlig ved tjern og i

tilknytning til setre som f.eks. Retthella og Sørsetra. Disse må forholde seg til både bestemmelser for LNF-områder i kommuneplanen og rammer og krav angitt i Markaloven. Det er også hyttebebyggelse nede i landbruksområdene. Disse ligger gjerne i gangavstand til enten Tyrifjorden eller Steinsfjorden.

I tillegg til gårder og småbruk ligger det en del klynger med eneboliger utenom tettstedene og områdene som er avsatt til boligbebyggelse. Dette er særlig tilfelle på Røyse. Her angir derfor arealdelen at det er LNF-areal med spredt bolig- og fritidsbebyggelse, (LNF_SBE). Det er ikke rom for oppføring av ny nærings-, fritids- eller boligbebyggelse i LNF_SBE-områder. Men det åpnes for å kunne utføre mindre bygningsmessige tiltak på eksisterende bebyggelse uten at det stilles krav om reguleringsplan.

Generelt er det ikke ønskelig med utbygging i LNF-områder. Dette er for å beskytte dyrka og dyrkbar mark og naturområder fra forringelse, og for å sikre kommunens innbyggere et tilgjengelig friluftsliv.

I enkelte utvalgte områder på Røysehalvøya tillates det likevel begrenset spredt utbygging eller bruksendring fra hytte til bolig, der det ikke forringer overnevnte hensyn. Disse områdene er benevnt LNF-SBN_1-LNF-SBN_6, og kommuneplanen angir strenge vilkår for tillatelse til tiltak. For å beskytte områdene er det også satt en begrensning på antall tillatte nye boliger, og endringer fra fritidsbolig til bolig, på totalt 30 boenheter i alle feltene gjennom hele perioden. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at det er fare for at fortettingen vil medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Før en kan tillate utbygging / tiltak i LNF-områdene kan kommunen kan stille krav om at en det gjennomføres en befaring av biolog i vekstsesongen.

Under følger en tabell som viser hvor mange eiendommer som kan deles/bebygges eller bruksendres innenfor hvert avsatt område, etterfulgt av en kort beskrivelse av områdene:

Tabell 3: Maksimalt samlet tall på framtidige boenheter innenfor felt LNF_SBN1-6:

Område	Antall nye boenheter	Gnr/bnr som det kan vurderes fradeling fra	Gnr/bnr som kan vurderes bebygd	Gnr/bnr som kan vurderes bruksendret
LNF-SBN_1 Åsbakken	8	221/53	221/73, 221/57	221/66, 221/53, 221/58, 221/42, 221/70
LNF-SBN_2 Skarpsnohaugen/ Skarpsnogata	6	202/82, 202/79, 221/93, 221/32, 221/78, 221/17 NB: rett sør for 221/107 – eksisterende bygningsmasse		
LNF-SBN_3 Ved Røysetoppen	4	221/96 (2 tomter), 221/65		221/62
LNF-SBN_4 Hundstad	5	209/46, 210/14, 209/4* *Mulighet for inntil 3 tomter	209/61	209/50
LNF-SBN_5 Tyrifjordveien	6	217/32	217/64, 217/62, 217/55	217/50, 217/54
LNF-SBN_6 Bønsnes/Svarstad	6	211/4, 211/19, 211/8		211/19, 212/29, 211/8

LNF_SBN_1 Åsbakken

Åsbakken består av en husklynge og noen hytter i skråningen nordvest for Røysetoppen. Her må det tas særlig hensyn til kulturminner, og adkomstvegen opp til området fra Gomnesveien/fv. 158 er relativt smal.

LNF_SBN_2

Skarpsnohaugen/Skarpsnogata

Skarpsnohaugen består i dag av fem boliger, i tilknytning til Skarpsnogata, øst for Røysetoppen. Dette er en gjennomgående veg som strekker seg fra Hundstaveien/fv.158 i sør til Frøysugata i nord. Frøysugata er også en gjennomgående veg som strekker seg fra Gomnesveien/fv.158 i vest til Prestegårdsveien i øst.

Skarpsnogata er preget av spredt bolig- og hyttebygging, hvor boligene ligger i klynger. Dette skal fortsette å være gjeldende for områdets karakter/struktur.

LNF_SBN_3 Ved Røysetoppen

Dette er småhusbebyggelse mellom Fjell og Røysetoppen. Her må det tas særlig hensyn til prioriterte naturtyper. Adkomsten til området er fra Hundstadveien/fv. 158, via Fjellsveien, og Skinnillveien til Ragnar Frischs vei. Vegene er smale og har dårlig plass til møtende trafikk.



Figur 8: LNF_SBN_1-6 ved Røysetoppen

LNF_SBN_4 Hundstad

Hundstad har ulike avkjørings- og tilkoblingsmuligheter for de ulike eiendommene innenfor området som tillates fortettet/bruksendret. En av eiendommene i listen er tenkt å koble avkjøringen sin til Dakotaveien, mens det for andre legges opp til at de kobler seg til hver sin eksisterende avkjørsel rett ut på Hundstadveien/fv. 158. Her må kryssene vurderes særskilt mht. utforming og frisikt.

Det tillattes å bygge kun én enebolig på eiendom med tilkomst via Mosengbakken. Dette skyldes at vegen er smal, med stigning over en forholdsvis lang strekning. Tilkoblingen mot fylkesvegen kommer skrått inn fra sørøst.

Ved utbygging i den sørvendte skråningen må det tas særlig hensyn til landskapsbildet sett fra Bønsnes.

Biolog/VA

LNF_SBN_5 Tyrifjordveien

Området ligger mellom Fv. 160 (Gomnesveien) og felles privat vei Tyrifjordveien. Atkomst til nye tomter/bruksendringer vil skje via Tyrifjordveien og/eller direkte ut på Fv. 160. Fv. er oversiktlig på dette stedet og fartsgrensen er 40 km/t.

Området består stort sett av eneboliger og noen hytter.



Figur 9: LNF_SBN_4 ved Hundstad



Figur 10: LNF_SBN_5 Tyrifjordveien

LNF_SBN_6 Bønsnes/Svarstad

Området ligger på begge sider av Fv.160 består i hovedsak av eneboliger og noen fritidseiendommer. Det ligger rett nord/øst for Bønsnes kirke.

Det tillattes å bygge kun én enebolig på eiendom med tilkomst via felles atkomst eller direkte til Fv. 160. Atkomst ordnes via samleveier, eller direkte utkjøring på Fv. Området har i dag meget liten trafikk og hastigheten er 40km/t gjennom meste parten av området (polygonet), Denne bør kunne utvides noe. Trafikk situasjonen antas å være bra.



Figur 11: LNF_SBN_6 Bønsnes/Svarstad

5.2.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7, nr. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Omfatter Steinsfjorden og Tyrifjorden. Her er det tillatt å etablere allment tilgjengelig badebrygge i tilknytning til badeplasser, og vedlikehold av moloer og brygger som har vært i bruk i mer enn 10 år, så fremt området ligger utenfor vernesone.

Småbåthavn

Båtplassen Waltersbråten ved Storøya og båtplassen ved Gomnes på Røyse er angitt som småbåthavn. Det er også lagt inn et nytt felt BSH_1 som omfatter småbåthavn som planlegges etablert ved Storøya. Her settes krav til regulering hvor det blant annet skal tas særlig hensyn til avfallshåndtering og sikkerhet mot forurensning.

5.3 Hensynssoner (pbl § 11-8)

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Under gis en kortfattet beskrivelse av hensynssonene som er benyttet og forholdene de skal sikre.

Sikringssoner (pbl § 11-8, a1)	
Restriksjoner over veg- og jernbanetunnel	Omfatter områder over veg- og/eller jernbanetunnel hvor det ikke kan tillates tiltak uten samtykke fra infrastruktureier.
Faresoner (pbl § 11-8, a3)	
Ras- og skredfare	Omfatter områder i bratt terreng og områder under marin grense hvor det på grunn av massenes beskaffenhet foreligger fare for ras og kvikkleireskred/løsmasseskred. Her kan det ikke tillates tiltak før det er redegjort for og iverksatt tilstrekkelig sikring.

Flomfare	Omfatter områder hvor det foreligger fare for flom. Her kan det ikke tillates tiltak før det er redegjort for og iverksatt tilstrekkelig sikring.
Skytebane	Omfatter sikringssone ved Høgås skytebane.
Sone med angitte særlige hensyn (pbl § 11-8, c)	
Hensyn friluftsliv	Omfatter naturområder i LNFR-områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv.
Hensyn grønnstruktur	Omfatter områder som utgjør viktig grønnstruktur.
Bevaring av naturmiljø	Omfatter områder med registrerte viktige naturtyper.
Bevaring av kulturmiljø	Omfatter områder med kulturminner og/eller landskap med kulturhistorisk verdi som skal søkes bevart.
Båndleggingssoner (pbl § 11-8, d)	
Båndlegging i påvente av ny plan	Omfatter områder avsatt til planlegging av Fellesprosjektet E16 og Ringeriksbanen.
Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold	Omfatter områder som er vernet etter Naturmangfoldloven.
Båndlegging etter lov om kulturminner	Omfatter kulturminner og kulturmiljøer som er vernet etter lov om kulturminner.
Båndlegging etter andre lover, herunder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Markaloven)	Omfatter områder innenfor markagrensa. (Krokskogen)
Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)	
Krav om felles planlegging	Omfatter områder hvor det kreves felles reguleringsplan. Gjelder Helgelandsmoen næringspark og Ringeriksbandet.

6. Virkninger av planforslaget

6.1 Konsekvenser av planforslaget (KU)

Det er gjennomført en konsekvensutredning av de arealinnspillene som er kommet til kommuneplanens arealdel. Administrasjonen i kommunen foretok en grovsiling av innspillene høsten 2018. Disse ble behandlet i formannskapet 5.12.2018 og det ble vedtatt å gå videre med å konsekvensutrede - 51 innspill.

Kommuneplanens arealdel og forholdet til KDP-er

Tettstedene Sollihøgda, Vik og Sundvollen inngår ikke i denne delen av kommuneplanarbeidet, da det er utarbeidet egne kommunedelplaner for disse tre områdene. KDP Sollihøgda er vedtatt, KDP Sundvollen har vært på høring, men endelig vedtak har ikke vært mulig pga. innsigelser. Arbeidet med KDP for Vik er satt på vent inntil avklaringer med statlig reguleringsplan for Ringeriksbanen og ny E16.

Vik og Sundvollen er definert som senterområder i kommunen. Det meste av boligbyggingen styres til disse to tettstedene samt Sollihøgda og Helgelandsmoen. Det er lagt opp til inntil 2 % vekst i neste 12 års periode. Kommunens arealstrategi innebærer at det meste av boligbyggingen vil skje utenfor de områdene som konsekvensutredes i denne planen. Det er i KU-vurderingene knyttet til denne planen ikke angitt hvor stor del av veksten som skal skje her, men føringene i samfunnsdelen og arealstrategien 2019-2030 innebærer at Sundvollen, Vik, Sollihøgda og Helgelandsmoen prioriteres.

De ulike arealinnspillene er konsekvensvurdert i henhold til:

- Temaer angitt i vedtatt planprogram
- Nasjonale føringer og retningslinjer
- Arealstrategi – bolig. Kommuneplanens arealdel 2019-2030
- Vedtatte målsettinger fra kommuneplanens samfunnsdel (2018)

Med Sundvollen som stoppested på Ringeriksbanen, er det ønskelig at en stor del av veksten i kommunen legges hit. Dette støtter opp om nasjonale målsettinger for areal og transport der mest mulig av boligbyggingen ønskes plassert innenfor gangavstand til kollektivpunkter. I Sundvollensområdet er det også mindre arealkonflikter knyttet til ikke-prissatte temaer enn på Røyse og i Viksområdet.

Vurdering av innspill

Det er kommet mange innspill om spredt boligbygging på Røysehalvøya. Mange av disse foreslås ikke tatt med videre grunnet arealkonflikter. Gjennom KU-vurderinger og ønsker om å etablere noen områder der spredt boligbygging og bruksendring fra hytte til bolig skal være mulig, er det foreslått å gå videre med noen arealer. (Åsbakken, Skarpsnohaugen/Skarpsnogata, Røysetoppen, Hundstad, Tyrifjordveien, Bønsnes/Svarstad). Videre åpnes det i planforslaget for at det kan gjøres mindre byggearbeider (tiltak)/tilbygg på eksisterende boligeiendommer på Røyse uten karv om detaljregulering. Konsekvensene av mindre tilbygg på eksisterende bebyggelse er vurdert til å være små, da dette dreier seg om byggearbeider innenfor allerede berørte områder.

Både for de områdene hvor det kan tillates en begrenset utbygging av nye bebyggelse/bruksendringer og hvor det kun tillates mindre byggearbeider/tilbygg på eksisterende boligeiendommer er det angitt

strengt planbestemmelser for å sikre at hensyn til naturverdier, kulturminner, friluftsområder og landskap hensynstas i områder der det åpnes for spredt boligbygging. Likeledes krav til vann og avløp samt adkomst til nærmeste bussholdeplass.

Hyttebebyggelsen i Loreåsen foreslås regulert til område for fritidsboliger der det åpnes for at hyttene kan utvides med nødvendige sanitærom som følge av at området knyttes til offentlig avløp. I bestemmelsene er det satt krav om detaljreguleringsplan før det kan utføres byggetiltak i området. Det er ikke åpnet for nye hytter. Det er gitt strenge bestemmelser mhp. plassering av tilbygg og øvrige tiltak knyttet til hyttene.

Det er foreslått tatt inn et lite boligområde ved Røyse skole da dette har små arealkonflikter, ligger like inntil Røyse skole og innebærer fortetting i et område med spredte boliger.

Det er foreslått en rekke arealinnspill både som bolig- og næringsområder i skogpartiet mellom Svingerud og Helgelandsmoen. Bortsett fra ett av innspillene inntil dagens næringsområde på Helgelandsmoen, og innspill om forslag til ny barnehage inntil dagens boligfelt øst for Gomnesveien, er disse innspillene ikke foreslått tatt med videre. Dette skyldes betydelige konflikter med ikke-prissatte temaer, områdene utgjør en sentral del av grønnstrukturen i området og er regulert til klimavernsone. Dette ble det også vist til i høringsuttalelsen til statlig plan for Ringeriksbanen og ny E16. De bryter også med kommunens egne mål både innenfor folkehelse og ivaretagelse av grønnstruktur.

For å styrke næringsetableringen ytterligere fattet Formannskapet i møte den 21.08.2019 (sak F 035/19) vedtak om å gangsette planarbeide med en kommunedelplan for Helgelandsmoen.

Inntil Vik er det kommet flere innspill i området ved Steinsåsen og ved Vik sentrum. Disse innspillene foreslås ikke å tas med videre pga. konflikter mhp. særlig jordvern. Et område i Øvre Steinsåsen har store friluft- og naturmangfoldverdier samtidig som deler av det er regulert i friområde. Dette foreslås ikke tatt med videre pga. store arealkonflikter.

Det er kommet betydelige arealinnspill i området Gjesvoldåsen. Disse inngår ikke i ønsket utviklingsretning i neste arealplanperiode og er ikke foreslått tatt med videre. På lengre sikt vil dette kunne være en naturlig utviklingsretning ved å binde sammen Vik og Sundvollen.

På Neslandet er det kommet innspill om masseuttak og boligområder. Det har vært vurdert om noen av disse skulle reguleres til boligformål, alternativt legges ut som område for spredt utbygging. Arealkonfliktene ift. ikke-prissatte temaer er relativt små i denne delen av kommunen, men en utbygging i dette området er ikke i tråd med rikspolitiske retningslinjer for areal- og transport samtidig som det mangler nødvendig infrastruktur som gangveger og avløpsløsninger. Bortsett fra ett innspill vedr. massetak, er disse forslagene ikke foreslått videreført.

Fra private aktører er det gitt en rekke arealinnspill på Storøya. De fleste gjelder bolig. I rådmannens forslag foreslås disse ikke tatt med videre pga. betydelige arealkonflikter, de følger ikke opp mål knyttet til areal- og transport og at de bryter med sentrale mål i kommunens egen arealstrategi. Ved politisk behandling før utlegging ble det vedtatt å ta inn et felt her for boligbygging. Innspill som gjelder videre utvikling av dagens båthavn foreslås tatt med.

Eksisterende skytebane på Høgås er i dag LNF-område, og foreslås nå avsatt til skytebaneformål (idrettsanlegg).

I områder med bratt terreng hvor det på grunn av massenes beskaffenhet foreligger fare for ras jf. NVE sine aktsomhets kart er det lagt inn hensynssoner for ras og skred. Dette berører ingen av de nye utbyggingsområdene. Med unntak av området for råstoffutvinning.

Langs Tyrifjorden og Steinsfjorden samt for lavtliggende områder bla. på Helgelandsmoen hvor det er fare for oversvømmelse/høyt grunnvann i flomsituasjoner, er det i plankartet langt inn hensynssone for 200-årsflom med sikkerhetsmargin, jf. NVE sine kartbaser. I planbestemmelsene er det stilt krav om særskilt vurdering og tiltak ved eventuelle byggetiltak innenfor disse sonene.

Skytebanen på Høgås er i plankartet vist med en hensynsoen - sikkerhetssone.

Tidligere hensynssoner for friluftsliv er videreført med noen mindre justeringer. Med utgangspunkt i friluftslivskartleggingen i 2017 er det lagt inn nye hensynssoner for friluftsliv i området Borgengmoen-Kjellerberget og vestre del av Steinsåsen. Ved en eventuell planlegging av tiltak her skal friluftslivsinteressene vektlegges.

Lebelteskogen mellom Helgelandsmoen – Kjellerberget/Sælabonn er foreslått med hensynssone Grøntstruktur. Hensikten med dette er å sikre lebeltevirkingen av skogen i forhold til landbruksarealene på Steinsletta og Røyse. Videre er dette et meget verdifullt friluftsområde.

Før utbygging stilles det krav om befaring av biolog for utsjekk av viktig naturmangfold. Videre vil alle tiltak på bygg/i område med kulturhistorisk høy verdi avklares med regional vernemyndighet før de evt. kan utføres.

Omdisponering av areal

En kartanalyse viser at ca. 2 daa dyrket mark og ca. 104 daa dyrkbar mark omdisponeres til nye utbyggingsformål i denne planen. I 104 daa dyrkbar mark ligger 80 daa som er avsatt og regulert til militært formål, men ikke bebygd.

Dyrket mark

- B1 Boligområde ved Røyse skole 2 daa
- B4 Boligområdet Steinsåsen vest 0 daa
- B5 Boligområdet Storøya 0 daa
- BN_3 Helgelandsmoen 0 daa
- BOP_1 Barnehage Helgelandsmoen 0 daa

Dyrkbar mark

- B1 Boligområdet ved Røyse skole 0,1 daa
- B4 Boligområdet Steinsåsen vest 0 daa
- B5 Boligområdet Storøya 3,9 daa
- BN_3 Helgelandsmoen 80 daa
- BOP_1 Barnehage Helgelandsmoen 20,2 daa

Innenfor området hvor det tillates spredt boligbygging (LNF_SBN_1 til LNF_SBN_6) tillates det ikke etablert ny bebyggelse på dyrka mark, jf. § 3.6.1 i bestemmelsene.

I området innenfor Sælabonn omdisponeres ca. 24 daa fra boligformål til LNF-formål da området er båndlagt med hensynssoner både for flomfare(H320) og vern (Bevaring naturmiljø(H560) og Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold(H720))

6.2 ROS

Konklusjonene fra gjennomført ROS-analyse har identifisert aktuelle hendelser og har medført endringer i planen som vist i tabellen nedenfor:

Uønsket hendelse	Verste risiko	Hvordan farevurderingen har påvirket planforslaget	Risiko etter tiltak
Flom gir skader på bygninger eller materiell	Stabilitet	Flomsoner avmerkes på plankartet. Bestemmelser omarbeidet for å ivareta dette.	Lav
Skader fra overvann på bygninger eller materiell	Materielle verdier	Planbestemmelser setter krav til åpne vannveger, hensyn til bygninger m.m.	Lav
Dårlige grunnforhold eller kvikkleire skader bygninger eller mennesker	Materielle verdier	I planbestemmelsene stilles det krav om videre utredninger og evt. Tiltak.	Lav
Manglende kapasitet til slukkevann	Stabilitet	Er ivaretatt i planbestemmelsene.	Middels
Ulykke pga. manglende gang-sykkelveg og smale veger	Liv og helse	Bestemmelsen stiller krav om sikker atkomst lang fylkesveg og fram til busslomme/kantstopp ved ny bebyggelse	Lav
Trafikkulykker pga. manglende fylkesvegnett/g/s-veg sør for Helgelandsmoen	Liv og helse	Bestemmelsen stiller krav om sikker atkomst langs fylkesveg, dvs. etablering av g/s-veg fra Helgelandsmoen til Kirkebakken før ev. nye næringsarealer kan tas i bruk.	Lav

7. Liste over dokumenter, vedlegg og kart til sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 2018-2030

Vedlegg

- Vedlegg 1 Arealstrategi – bolig
- Vedlegg 2 Jordfaglig vurdering
- Vedlegg 3 Temaplan kulturminner og kulturmiljøer – vest for Kroksund
- Vedlegg 4 Hole – registrering av nyere tids kulturminner og kulturmiljøer
- Vedlegg 5 Grovsiling av innspill
- Vedlegg 6 Kart – grovsiling av innspill
- Vedlegg 7 Konsekvensutredning (KU)
- Vedlegg 8 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Vedlegg 9 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) – skjema
- Vedlegg 10 Prosess siling - fra innspill til plan
- Vedlegg 11 Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, Ringerike brann og redningstjeneste

Temakart

- Temakart 1 Gang- og sykkelveg
- Temakart 2 Stier
- Temakart 3 Kulturminner
- Temakart 4 Jordvern
- Temakart 5 ABC-næring
- Temakart 6 Ras, skred, flom og kvikkleire
- Temakart 7 Viktige naturtyper DN