



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Buskerud
Postboks 1604
3007 DRAMMEN

Deres ref
200703012

Vår ref
200702742-/MT

Dato

Ringerike kommune - innsigelse til reguleringsplan for Ringkollen

Saken er oversendt Miljøverndepartementet ved fylkesmannens brev 6. juli 2007 for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 2.

Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for Ringkollen i Ringerike kommune. Departementet mener utbyggingen i tilknytning til Ringkollstua vil være i strid med de natur- og friluftsinnteresser som forslaget til markalov tar sikte på å ivareta. Innsigelsen fra fylkesmannen tas derfor til følge.

Bakgrunn for saken

Ringerike kommune vedtok 2. mai 2007 å legge forslag til reguleringsplan for Ringkollen ut til offentlig ettersyn. Planen gjelder blant annet utvidelse av Ringkollstua med inntil 7 nye hytter for overnattingsgjester. Det er i første omgang planlagt 20 rom fordelt på 4-5 hytter.

Formålet med reguleringsforslaget er ifølge planbeskrivelsen å bevare friluftsområdet på Ringkollen og stimulere til økt bruk av Ringkollen som turområde, samt avklare bruk og utvidelse av Ringkollstua. Området er i kommuneplanens arealdel angitt som landbruks-, natur- og friluftsområde/Marka. Kleivstua AS vil overta Ringkollstua dersom det åpnes for overnattingsmuligheter. Kommunen mener en utbygging av Ringkollstua vil gi allmennheten et tilbud som i dag, mens kurs vil foregå i ukedagene. Ringkollstua AS vil sannsynligvis måtte stenge dersom utvidelsen ikke tillates, idet de

siden starten i 1993 ikke har oppnådd driftsmessig overskudd. Fra 1999 til 2005 drev Skiforeningen Ringkollstua.

Fylkesmannen i Buskerud fremmet 4. juni 2007 innsigelse til at det åpnes for ny bebyggelse og kurs- og konferansesenter ved Ringkollstua. Fylkesmannen viser til sterke friluftsjnteresser tilknyttet området, og mener planforslaget er i strid med føringer fra Miljøverndepartementet. Fylkesmannen ser positivt på at det utarbeides en helhetlig plan for området, men mener planarbeidet må følge opp overordnede målsettinger for Oslomarka og arbeidet med ny markalov.

Fylkesmannen viser til at Miljøverndepartementet i brev 30. januar 2007 ba kommunene om ikke å vedta nye arealplaner eller gi dispensasjoner før rikspolitiske bestemmelse for Oslomarka er vedtatt, og viser også til seinere utkast til rikspolitisk bestemmelse i påvente av ny markalov.

Fylkesmannen opplyser at Ringkollen er et statlig sikret friluftsområde. Fylkesmannen mener Ringkollstua skal fungere som en markastue/varmestue, men kan ikke se at et kurs- og konferansesenter vil være i tråd med områdets bruk som friluftsområde, hvor allmennhetens interesser bør være i sentrum. Et kurs- og konferansesenter vil etter fylkesmannens oppfatning være i konflikt med overordnede målsettinger for forvaltningen av Oslomarka som friluftsområde. Fylkesmannen mener slik etablering vil kunne skape press for ytterligere utvidelser og kunne gi negative signaler i forhold til videre utvikling i andre deler av Marka.

Direktoratet for naturforvaltning uttalte seg 4. juni 2007 imot at Ringkollstua utvikles til kurs- og konferansesenter, da dette vil innebærer en vesentlig omdisponering av et statlig sikret friluftsområde. Størstedelen av planområdet omfatter Ringkollen friluftsområde som ble statlig sikret gjennom kjøp og servituttavtale i 1983. Området er et populært utfarts- og turområde hele året. Friluftsområdet har enkel tilrettelegging med stier og løyper, bål- og grillplasser, parkeringsplasser, toaletter og natursti. Direktoratet har inngått festekontrakt med Ringkollstua AS om blant annet kafédrift, under forutsetning av at det ikke oppføres anlegg som hindrer eller vanskeliggjør bruken til friluftsjmål. Direktoratet mener kurs- og konferansesenter vil virke privatiserende og kommersialiserende og føre til at friluftsjområdet vil bli mindre brukt av allmennheten. Tiltaket vil endre den enkle bruken av området, og i tillegg endre landskapsbildet ved Ringkollstua.

Kommunestyret vedtok reguleringsplanen for Ringkollen 21. juni 2007.

Kommunen sendte saken til fylkesmannen ved brev 28. juni 2007.

Kommunen uttrykker forståelse for interessekonflikten ettersom Ringkollstua ligger innenfor markagrensen i kommuneplanens arealdel, og Miljøverndepartementet har bedt om at det fremmes innsigelse til planer i marka. Kommunen viser til at markagrensen og randsonen rundt marka skal vurderes på nytt i markaloven, men mener det er svært viktig at utbyggingen vedtas nå og ikke avventer ny markalov.

Dersom reguleringsplanen ikke godkjennes, mener kommunen det vil det føre til at Ringkollstua forblir stengt på ubestemt tid. Driften av Ringkollstua er svært viktig både for alpinbakken, ski- og lysløyper og den allmenne bruken av marka. Etter kommunens syn vil en utvidelse av Ringkollstua fremme friluftslivet i Ringkollenområdet, og ikke gå på bekostning av friluftslivet.

Fylkesmannen anbefalte i oversendelsesbrevet til departementet 6. juli 2007 at innsigelsen tas til følge. Fylkesmannen viser til Miljøverndepartementets føringer og anser at planforslaget omfatter forhold som vil kunne komme i konflikt med overordnede målsettinger for Oslomarka og vanskeliggjøre lovarbeidet.

Befaring på stedet og tilhørende møte ble holdt 18. september 2007 med representanter for kommunen, fylkesmannen, Ringkollstua AS, Kleivstua AS, Oslo og Omland Friluftsråd, Skiforeningen og Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementets vurdering

Reguleringsplanen for Ringkollen avsetter området rundt Ringkollstua til kombinert formål allmennyttig/herberge og bevertning, og på plankartet er det tegnet inn 7 nye hytter. I reguleringsbestemmelsene § 5 er det fastsatt at området kan bygges ut med maksimalt 9 enheter, medregnet Ringkollstua og bestyrerbolig. Samlet BYA kan ikke overstige 1110 m². Det er dessuten gitt en bestemmelse om at Ringkollstua skal bestå som skistue for allmennheten, men at deler av bygningen og ny bebyggelse kan nyttes til overnatting, kurs og konferanser.

Spørsmålet om utbygging i tilknytning til Ringkollstua må vurderes i lys av arbeidet med markalov. Innsigelsen fra fylkesmannen er begrunnet med henvisning til dette lovarbeidet, og Direktoratet for naturforvaltning har også vist til det i sin uttalelse.

Utkast til markalov ble sendt på høring ved Miljøverndepartementets brev 26. juni 2007 med høringsfrist 15. november 2007. Miljøverndepartementet vil arbeide videre med lovforslaget på grunnlag av høringsuttalelsene.

I påvente av markaloven er det fastsatt en midlertidig markagrense gjennom vedtak av rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense 29. juni 2007. Etter denne er det fastsatt en midlertidig markagrense slik det framgår av kommuneplanenes arealdel, for å unngå uheldig bygging i påvente av markaloven. Avvik fra grensen kan bare gjøres etter samtykke fra fylkesmannen eller gjennom reguleringsplan som ivaretar nasjonale og regionale natur- og friluftsinnteresser i Marka.

Formålet med markaloven er i utkastet til lov § 1 foreløpig formulert slik:

”Formålet med loven er å bevare et rikt og variert landskap, natur- og kulturmiljø i Marka og sikre områdets spesielle verdi for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål.”

Spørsmålet er om utbyggingen i tilknytning til Ringkollstua er i samsvar med dette formålet.

Ringkollstua ligger på festet grunn i et statlig sikret friluftsområde, og området er et populært utfartsområde, særlig om vinteren. Kommunens begrunnelse for å tillate bygging i tilknytning til Ringkollstua er behovet for å sikre framtidig drift av Ringkollstua, som er et serveringssted for allmennheten. Utbyggingen fører til endret bruk av området, fra et ordinært serveringssted til et sted for overnatting, også i forbindelse med kurs og konferanser. Etter Miljøverndepartementets vurdering blir anlegget i realiteten et reiselivs- eller hotellanlegg, og denne typen anlegg bør ikke tillates innenfor markagrensen. Slike anlegg bør lokaliseres utenfor markagrensen. Selv om tiltaket vil gi et tilbud for folk som også vil være interessert i det opplevelsestilbudet marka gir, er tiltaket i seg selv et kommersielt anlegg som ikke faller innenfor det formålet markaloven skal ha. Selv om det i reguleringsbestemmelsene er fastsatt at deler av Ringkollstua fortsatt skal bestå som skistue for allmennheten, sikrer det ikke at driften tilpasses dette formålet.

Miljøverndepartementet er enig i at det er ønskelig å opprettholde eksisterende serveringshytter i marka, og også å opprettholde Ringkollstua som en serveringshytte for allmennheten og til bruk i forbindelse med idrettsarrangementer osv. Miljøverndepartementet mener imidlertid at sikring av at slike tilbud opprettholdes bør gjøres på en annen måte enn å tillate ytterligere utbygging og privatisering innenfor markagrensen. Kommunen bør ta utfordringen med å se nærmere på om det finnes andre muligheter for å holde Ringkollstua åpen/i drift.

Gjennom arbeidet med markaloven er markapolitikken blitt revitalisert. En av hensiktene med lovarbeidet er å få til en mer helhetlig forvaltning på tvers av markakommunene, og det enkelte tiltaket kan derfor ikke vurderes isolert. Utbygging på Ringkollen vil medføre et press fra andre aktører for å få drive lignende virksomhet i Marka, og det vil også kunne øke det generelle utbyggingspresset. Dette kan få uheldige konsekvenser på lang sikt. En slik bit-for-bit utbygging innenfor markagrensen er ikke forenlig med det formålet ny markalov skal ha. Miljøverndepartementet mener at spørsmålet om utvikling av serveringssteder i Marka bør vurderes nærmere gjennom en samlet plan for hele markaområdet, etter at ny lov er vedtatt og endelig markagrense er fastsatt. Departementet mener derfor at utbygging i tilknytning til Ringkollstua derfor ikke bør tillates.

Etter plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2 skal departementet avgjøre om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det gjøres endringer i planen, men endringene må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene. Miljøverndepartementet mener at innsigelsen fra fylkesmannen må tas til følge. Selv om innsigelsen knytter seg til en mindre del av planen, anser Miljøverndepartementet at utbyggingen ved Ringkollstua er såpass sentral i reguleringssaken at det ikke vil være

riktig å stadfeste reguleringsplanen med endringer slik at det aktuelle området utgår. Departementet finner ikke å ville stadfeste planen, men forutsetter at kommunestyret kan vedta de øvrige deler av planen dersom dette anses hensiktsmessig.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 stadfester Miljøverndepartementet ikke Ringerike kommunestyres vedtak 21. juni 2007 om reguleringsplan for Ringkollen.

Med hilsen

Erik Solheim

Kopi: Ringerike kommune

Buskerud fylkeskommune

Direktoratet for naturforvaltning

Viken Skog BA, serviceboks 50, 3504 Hønefoss

Advokat Frode Grøstad, advokatene Buttingsrud & Co DA, postboks 4, 3521

Jevnaker

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, Maridalsveien 120, 0461 Oslo

Vedlegg: Saksdokumenter i retur