



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 MOSS

Dykkar ref
2021/17408

Vår ref
22/3777-8

Dato
21. desember 2022

Hole kommune - motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2019-2030

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner bustadområde B5 på Storøya i arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019–2030. Departementet viser til at den planlagde utbygginga av Ringeriksbanen og E16 Høgkastet–Hønefoss vil leggje band på viktige fortettingsområde på Sundvollen i mange år framover. Departementet legg vekt på at bustadområde B5 vil mogleggjere ei viss utvikling i denne delen av kommunen i dei næraste åra. For å sikre omsynet til mogleg viktig naturmangfald i området, tek departementet inn ei føresegn om at dette skal kartleggjast ved detaljreguleringa av området. Motsegnene frå Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken er ikkje tekne til følgje.

Bakgrunn

Arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019–2030 er send til departementet frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken i brev 11. april 2022 på grunn av uløyste motsegner. Motsegnene er fremja av Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjer etter plan- og bygningslova § 11-16 andre ledd om motsegnene skal takast til følgje.

Motsegnene gjeld bustadområde B5 på Storøya, som er ei øy i Tyrifjorden vest om Sundvollen. Arealbruken er føreslått endra frå landbruks-, natur- og friluftsføremål. Området er 23,5 dekar stort og hovudsakleg skog. I sør grensar området mot eit eksisterande område for fritidsbustader, nord om området ligg ei golfbane og mot aust eit område sett av til næringsføremål. Det er lagt opp til at tilkomst skal skje langs eksisterande vegtrasé, og i føresegnene er det stilt krav om at seinare reguleringsplan skal omfatte tilkomstveg fram til og med kryssløysingar med riks- og fylkesveg. Kommuneplanen har generelle føresegner

om rekkefølge, der det mellom anna er stilt krav om kommunaltekniske anlegg, leikeareal, gangveg og trafikktryggleik.

Buskerud fylkeskommune (no Viken fylkeskommune) fremja motsegn til bustadområde B5 i brev 20. november 2019. Fylkeskommunen viser til at området er i strid med regional plan for areal og transport i Buskerud for 2018–2035 og med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Fylkesutvalet meiner det er viktig at kommunen følgjer arealstrategien som kommunen har vedtatt som del av samfunnsdelen til kommuneplanen, der det går fram at byggeområde i tettstadene skal takast i bruk før areal utanfor tettstadene blir omdisponerte. Fylkeskommunen viser til at området ligg utanfor tettstaden Sundvollen, har verdi som nærturterreng og at området manglar tilstrekkeleg infrastruktur.

Statsforvaltaren i Oslo og Viken fremja motsegn til bustadområde B5 i brev 20. november 2019. Motsegna er grunngeven i statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Statsforvaltaren vurderer at området ikkje medverkar til måla om å utvikle kompakte byar og tettstader, redusere transportbehovet og leggje til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Dette er grunngeve med at bustadområde B5 ligg over 3 km frå Sundvollen sentrum, og at området difor må reknast som bilbasert. Statsforvaltaren meiner området bryt med eksisterande bustadstruktur ved at det utvidar grensa for bustadbygging i kommunedelplan for Sundvollen. Statsforvaltaren viser òg til at planane om ny togstasjon ved Sundvollen forpliktar kommunen til å styre store delar av veksten til dette området.

Hole kommune peikar i oversendinga til statsforvaltaren 8. mars 2022 på at avstanden frå bustadområde B5 til Sundvollen og ny planlagt jernbanestasjon ikkje er meir enn 2,3 km i luftlinje. Avstanden til busshaldeplassen Rørvik er under 2 km og busshaldeplassen Elstangen under 1 km. Kommunen peikar på at området ikkje ligg lenger unna sentrum enn den ytste delen av bustadområda i Elstangen, og at det difor ikkje medverkar til å trekkje ny utbygging lenger ut frå sentrum enn i dag. Kommunen er på bakgrunn av dette ikkje samd med Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken i at området vil bli bilbasert og i strid med regional plan for areal og transport i Buskerud og statlege planretningslinjer. Kommunen meiner at forslaget er i samsvar med arealstrategien til kommunen, og viser til at dei har få areal som er eigna for nye bustader på grunn av mykje dyrka mark og kulturminne. Kommunen viser òg til at Sundvollen vil vere bandlagd i lang tid i påvente av jernbaneutbygginga.

Mekling den 30. november 2021 førte ikkje fram.

Statsforvaltaren i Oslo og Viken tilrår ved oversendinga av saka til departementet at motsegna blir teken til følgje. Statsforvaltaren legg i tilrådinga vekt på at området ligg så langt unna Sundvollen at det vil bli bilbasert, og dermed i strid med regional plan for areal og transport i Buskerud og statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og

transportplanlegging. Statsforvaltaren viser òg til at området vil ha negativ verknad for friluftsliv, naturmangfald og landskap, og at området ikkje har trygg skuleveg.

Møte og synfaring blei gjennomført 25. august 2022 med deltakarar frå Hole kommune, Viken fylkeskommune, Statsforvaltaren i Oslo og Viken, Klima- og miljødepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet og Miljødirektoratet. Tiltakshavar og grunneigar var òg til stades.

Tilrådinga frå Klima- og miljødepartementet

Klima- og miljødepartementet skriv i fråsegn 28. oktober 2022 at føringane i statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Buskerud trekkjer i retning av at motsegna bør takast til følgje. Departementet viser til at bustadområde B5 ligg utanfor kommunedelplanane for sentrumsområda rundt Sundvollen og Vik. Området kan reknast som bilbasert og vil difor kunne føre til auka utslepp av klimagassar.

Klima- og miljødepartementet viser til at arealplanlegging er eit viktig verkemiddel i arbeidet med å omstille landet til eit lågutsleppssamfunn og redusere klimagassutslepp i samsvar med vedtekne mål. Viktige føringar for dette er gjevne i klimalova, rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet og i statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Departementet viser til at den regionale planen for areal og transport i Buskerud byggjer på dei statlege planretningslinjene, og legg opp til ei «fleirkjerna utvikling» og at bustadutbygging skal skje «innanfrå og ut» med bygging i ei sone på 2–3 km frå sentrumsområde. I den regionale planen er det lagt til grunn at Buskerud er ein del av bu- og arbeidsmarknaden til Osloregionen.

Klima- og miljødepartementet viser til at området har negativ verknad for eit område som er kartlagt som svært viktig friluftsområde, og at det i følgje konsekvensutgreiinga òg vil ha negativ landskapsverknad. Vidare peiker departementet på at det i følgje arealstrategien til kommunen er ein overkapasitet på nær 500 bustader i vedtekne planar, og at kommunen difor har alternative område for utbygging.

Vurderinga til Kommunal- og distriktsdepartementet

I denne saka skal Kommunal- og distriktsdepartementet ta stilling til om bustadområde B5 i arealdelen til kommuneplanen for Hole kommune kan godkjennast, eller om motsegnene skal takast til følgje av omsyn til nasjonale eller vesentlege regionale interesser.

Motsegnene er knytt til arealbruk og transport. Dei nasjonale interessene på dette området er nedfelt i statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Målet med planretningslinjene er mellom anna å fremje god ressursutnytting, trafikktryggleik og trafikkavvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremje utvikling av kompakte byar og tettstader, redusere transportbehovet og leggje til rette for klima- og miljøvennlege transportformer. Av punkt 4.3 i planretningslinjene går det fram at i by- og tettstadsområde bør nye utbyggingsområde styrast mot sentrumsnære område med moglegheit for utbygging

med mindre arealkonflikter. Det går vidare fram at utvikling av nye, større bustadområde må sjåast i samanheng med behovet for infrastruktur.

Hole kommune grensar mot Bærum kommune i sør og Ringerike kommune i nord, og er såleis del av ein større bu- og arbeidsmarknad med forholdsvis korte reisevegar. Med bil er reisetida frå planområdet ca. 30 minutt til Sandvika og ca. 20 minutt til Hønefoss. Avstanden til busshaldeplass, matbutikk og andre viktige funksjonar tilseier at området etter vurderinga til Kommunal- og distriktsdepartementet i hovudsak vil bli bilbasert.

Statleg reguleringsplan for Ringeriksbanen og E16 Høgkastet–Hønefoss blei vedteken 27. mars 2020 og legg til rette for ny firefelts veg og jernbane frå Sandvika til Hønefoss, med stasjon på Sundvollen. For å byggje opp under den statlege jernbaneinvesteringa og for at flest mogleg skal kunne nytte togtilbodet, er det føresett at kommunane legg til rette for tettstadsutvikling og fortetting rundt stasjonsområda. Hole kommune har følgd opp dette gjennom kommunedelplanen for Sundvollen. Kommunal- og distriktsdepartementet vurderer at utbygging på Storøya kan medverke til å svekke effekten av den planlagde knutepunktsutviklinga på Sundvollen. Samstundes ser departementet at den lange planleggings- og utbyggingshorisonten for Ringeriksbanen set kommunen i ein vanskeleg situasjon, ved at dei viktigaste utbyggingsområda ikkje kan realiserast på mange år.

Tilkomsten til området manglar fortau eller andre løysingar for gåande, og flytebrua over området er einvegskøyrt. Det inneber at tilkomsten må utbetrast for å vere trygg for mjuke trafikantar, ikkje minst som skuleveg. Frå krysset til fylkesvegen/E16 er det gode løysingar for gåande fram til Sundvollen. Kommunal- og distriktsdepartementet viser til at trafikktryggleik, gangveg og tilkomst er sikra i føresegnene til kommuneplanen, og at dette skal løysast ved detaljregulering av området.

Storøya er registrert som eit svært viktig friluftsområde (nærturterreng) med eit mykje brukt stisystem. Bustadområde B5 kjem i konflikt med ein merka sti i nordenden av området. I tillegg vil bustadområdet bli tydeleg eksponert mot friluftsområda. I konsekvensutgreiinga er konsekvensen for friluftsliv vurdert som «ensidig (stor) negativ». I føresegnene § 3.1.7 er det stilt krav om at viktige stiar, skiløyper og andre viktige samband skal takast vare på ved detaljregulering. Kommunal- og distriktsdepartementet vurderer at verknadane for friluftslivet ikkje er av nasjonal vekt i seg sjølv.

I konsekvensutgreiinga er det vist til at det i området ikkje er registrert naturtypar eller funn av artar i nasjonale databasar. Det blir likevel peikt på at skogareala omfattar kalkskog med klart potensial for trua artar, og at dette må undersøkast i vekstsesongen. Dette er ikkje følgd opp, heller ikkje med føresegner om at dette skal utgreiast nærare ved detaljregulering. Kunnskapen om naturmangfaldet i området er etter vurderinga til Kommunal- og distriktsdepartementet ikkje tilstrekkeleg, og føre-var-prinsippet i naturmangfaldlova § 9 skal då leggjast til grunn.

Kommunal- og distriktsdepartementet legg vekt på at Hole kommune er i ein spesiell situasjon, der eit statleg utbyggingsprosjekt truleg vil leggje band på viktige fortettingsområde i mange år framover. Departementet meiner difor det føreslåtte bustadområdet B5 på Storøya kan godkjennast, for å mogleggjere ei viss utvikling i denne delen av kommunen dei næraste åra. For å sikre omsynet til mogleg viktig naturmangfald i området, tek departementet inn ei føresegn om at dette skal kartleggjast som del av planprosessen ved detaljregulering av området. Departementet føreset at kartlegginga blir førande for utnyttinga av området.

Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og distriktsdepartementet bustadområde B5 i arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019–2030, jamfør vedtak i kommunestyret 5. februar 2021 og 14. februar 2022. Kommunal- og distriktsdepartementet vedtek følgjande nytt ledd til planføresegnene § 3.2.2.2.3:

- **Naturmangfold i planområdet skal kartlegges av fagkyndige og kartleggingen skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget.**

Departementet ber om at kommunen endrar plandokumenta i samsvar med dette vedtaket, og at vedtaket blir kunngjort i samsvar med plan- og bygningslova § 11-15 andre ledd.

Med helsing



Sigbjørn Gjelsvik

Kopi:
Hole kommune
Viken fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Miljødirektoratet