DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Buskerud
Postboks 1604
3007 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref	Dato
	17/3621-17	27.06.2018

Hole kommune – innsigelse til kommunedelplan for Sollihøgda

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til oversendelse av 4. august 2017 fra Fylkesmannen i Buskerud. Saken er sendt til departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven §§ 5-6 og 11-16 på grunn av uløste innsigelser fra Fylkesmannen i Buskerud.

En videreutvikling av Sollihøgda tettsted bør i hovedsak skje gjennom fortetting og høyere arealutnyttelse i eksisterende boligområder, og i områder som det ikke er fremmet innsigelse til. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner derfor ikke forslag til nye boligområder B2, B3 og B4, som Fylkesmannen i Buskerud har fremmet innsigelse til. For å imøtekomme Hole kommunes ønske om en begrenset utvikling av området, åpner departementet likevel for at kommunen kan fremme reguleringsforslag for et mindre areal på til sammen inntil 50 dekar innenfor de aktuelle delområdene (B2, B3 og B4).

Dersom Hole kommune ved senere kommuneplanrulleringer ønsker å legge til rette for mer utbygging på Sollihøgda, må dette vurderes i en regional sammenheng og i lys av endelige planer for utvikling av Sundvollen tettsted som følge av etablering av ny InterCity-stasjon på Ringeriksbanen.

Bakgrunn

Kommunedelplanen for Sollihøgda ble behandlet av Hole kommunestyre 3. april 2017, med vedtak om at de tre gjenværende områdene som det er knyttet innsigelse til, B2, B3 og B4, blir oversendt til departementet for avgjørelse.

Postadresse: Postboks 8112 Dep 0032 Oslo
Kontoradresse: Akersg. 59 Telefon* 22 24 90 90
Org no.: 972 417 858

Kommunedelplanen skal legge til rette for utvikling av Sollihøgda som tettsted etter at gjennomgangstrafikken langs E16 blir lagt i tunnel. Området er i dag preget av gradvis utbygging på begge sider av E16. Den siste større boligbyggingen på Sollihøgda skjedde på 1980-tallet og tidlig på 1990-tallet. Kommunen vil med kommunedelplanen legge til rette for å utvikle et levedyktig og godt tettsted, og ønsker å iverksette utbyggingen raskt grunnet manglende tilgjengelige boligarealer i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanens arealdel fra 2009 legges det opp til at hoveddelen av veksten i Hole kommune skal skje i Vik og på Sundvollen, og med begrenset vekst på Sollihøgda.

I januar 2015 var det 6700 innbyggere i Hole kommune. Inkludert bebyggelsen i Bærum kommune bor det ca. 500 personer på Sollihøgda. I underkant av 300 av disse bor i Hole kommune. I kommuneplanen for Hole er det lagt opp til at den samlede befolkningsveksten i kommunen skal være maksimalt 2 % pr. år. I planprogrammet for kommunedelplanen var det lagt opp til at 5 % av denne veksten skulle skje på Sollihøgda. Andelen ble senere økt til 10 %. Kommunestyret begrunnet forslaget om økt vekst på Sollihøgda med behovet for å dekke boligbehovet i kommunen, og for å finansiere ny infrastruktur i området. I planforslaget er det lagt opp til at det bygges 5-10 boliger pr år, tilsvarende 250 boliger på 30 år.

Det er i planforslaget lagt ut i alt 337 dekar nye boligområder på Sollihøgda. Områdene det er knyttet innsigelse til er på 265 dekar (B2 er på 84 dekar, B3 på 86 dekar og B4 på 95 dekar). Det er i hovedsak lagt opp til å bygge eneboliger. Type bebyggelse og tetthet skal vurderes nærmere i oppfølgende reguleringsplaner.

Fylkesmannen i Buskerud fremmet innsigelse til områdene B2, B3 og B4 fordi forslaget bryter med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utviklingen av området bygger ikke opp under etablerte og prioriterte kollektivknutepunkt, og vil kunne bidra til økt bilbruk. Hole kommune har ikke imøtekommet innsigelsen, da de mener at kommunen trenger nye utbyggingsområder nå. Ny E16 i tunnel innebærer etter kommunens vurdering at det ligger til rette for boligbygging på Sollihøgda, og at området trenger nye boliger for å utvikle et levedyktig tettsted.

Mekling ble gjennomført 7. april 2016, men førte ikke fram. I meklingsmøtet ba fylkesmannen om en ytterligere redegjørelse for kollektivdekningen, løsninger for pendlerparkering, utbyggingsrekkefølgen mellom B2, B3 og B4, rekkefølgebestemmelser mellom kommunedelplanene Vik, Sundvollen og Sollihøgda, og ny vurdering av vekstandelen på Sollihøgda.

Kommunen har etter meklingen vedtatt å redusere vekstandelen på Sollihøgda til 7 %. Dette innebærer likevel en vekst på om lag 375 nye innbyggere og 170 nye boliger fram mot 2043. På kort sikt, fram mot 2025, ser kommunen for seg et minste utbyggingsvolum på om lag 120 boliger. Kommunen mener at utbyggingen på Sollihøgda ikke vil konkurrere med Vik og Sundvollen, da tomtetilbudet på Sollihøgda vil rettes mot et annet segment, med en stor andel eneboliger. På Vik og Sundvollen legges det opp til tett utnyttelse med rekkehus og

lavblokker. Kommunen har også redegjort for kollektivløsninger med muligheter for innfartsparkering ca. to km nord og sør for Sollihøgda tettsted langs ny E16.

Fylkesmannen har i oversendelse av saken anbefalt at innsigelsene til områdene B2, B3 og B4 tas til følge. Fylkesmannen fremhever at selv med en redusert vekst, vil planen ikke være i samsvar med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Møte og befaring ble avholdt 13. oktober 2017, med deltakere fra Hole kommune, Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud fylkeskommune, Klima- og miljødepartementet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Miljødirektoratet og Statens vegvesen. På befaringen var også representanter for velforeningen på Sollihøgda tilstede.

Klima- og miljødepartementets tilrådning
Klima- og miljødepartementet tilrår at innsigelsene fra fylkesmannen tas til følge. Planen bryter etter departementets vurdering med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vises særlig til punktet i retningslinjene om at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Klima- og miljødepartementet viser også til klimaforliket, med mål om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Transportsektoren står for omtrent 30 % av dagens utslipp. Lokalisering av servicetilbud, boliger, arbeidsplasser og infrastruktur legger sterke føringer på hvordan transportbehovet kan dekkes. Summen av alle enkeltstående planbeslutninger spiller derfor en avgjørende rolle for om målet om utslippsreduksjoner kan nås. Klima- og miljødepartementet mener derfor at også mindre boligområder kan komme i konflikt med nasjonale interesser, dersom lokalisering og transportløsninger ikke støtter opp under omstillingen til lavutslippssamfunnet.

Å legge til rette for omfattende boligbygging på Sollihøgda vil etter Klima- og miljø-departementets vurdering føre til økt transportbehov og bidra til økte klimagassutslipp, og ikke legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Klima- og miljødepartementet anbefaler derfor at innsigelsen tas til følge.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering
Departementet skal ta stilling til om forslag til endring i arealbruken kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser, og hvordan konfliktene skal avveies i forhold til Hole kommunes ønske om å legge til rette for nye utbyggingsområder.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles på en måte som fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og godt bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder med redusert

transportbehov, og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Det er i dag ingen servicetilbud av betydning på Sollihøgda. For å kunne legge til rette for lokal infrastruktur i form av skole, nærbutikk mv, vil det sannsynligvis være nødvendig med en betydelig større utbygging enn det som er skissert i planen. Det må derfor påregnes at selv med den utbyggingen det legges til rette for i planen, vil innbyggerne på Sollihøgda i stor grad måtte basere seg på tjenester andre steder i eller utenfor kommunen.

Den foreslåtte utnyttelsen av arealene er i tillegg lav, og det vil bli vanskelig å legge til rette for en effektiv kollektivtransport i området, utover dagens tilbud. Det er 17 km fra Sollihøgda til kommunesenteret Vik, og 15 km til Sandvika. Med bratt terreng i begge retninger, ligger det heller ikke til rette for en utstrakt bruk av sykkel som transportmiddel til skole- og arbeidsreiser. Dette innebærer at jobb-, fritids- og handelsreiser med stor sannsynlighet i hovedsak vil bli bilbasert.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurderer at forslagene til nye, store utbyggingsområder på Sollihøgda, slik planen legger opp til, ikke er i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Departementet mener det ikke vil være riktig å legge ut så store arealer til boligbygging i et område som ligger langt unna eksisterende sentrumsfunksjoner, og hvor grunnlaget for en effektiv kollektivbetjening samtidig er så svakt. Det er også et mål å utnytte potensialet for fortetting og transformasjon i tettstedene før man tar i bruk nye områder til boligbygging. Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser i den forbindelse særskilt til den pågående planleggingen av Ringeriksbanen, og beslutningen om å bygge en ny InterCity-stasjon på Sundvollen. Samtidig er det besluttet at det ikke blir noen stasjon på Avtjerna.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet forventer at Hole kommune gjennom egne virkemidler støtter opp om den store, nasjonale investeringen som Ringeriksbanen vil utgjøre. Først og fremst må kommunen gjennom egne arealplaner legge til rette for vekst og fortetting på Sundvollen. I dette ligger det også at kommunen ikke bør åpne opp for nye store boligområder som ikke bygger opp under en slik knutepunktutvikling.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har samtidig forståelse for at Hole kommune ønsker å opprettholde og videreutvikle det eksisterende lokalsamfunnet på Sollihøgda, og at det i den forbindelse er nødvendig å legge til rette for noe vekst. Når ny E16 står ferdig anslagsvis i 2022, og den aktuelle strekningen forbi Sollihøgda blir lagt i tunnel, vil dette øke områdets attraktivitet for ny bosetting betydelig.

I den vedtatte planen er det ca. 45 dekar nytt byggeområde for boliger som det ikke er fremmet innsigelse til. Det er også et potensiale i å fortette i eksisterende byggeområder. For å komme kommunens ønske om utvikling av Sollihøgda som et fungerende tettsted noe mer i møte, mener departementet at det i tillegg er grunnlag for å åpne opp for ny boligbygging på en mindre del av de arealene som det er knyttet innsigelse til. Departementet åpner derfor

for at det kan fremmes en reguleringsplan for inntil 50 dekar nytt boligareal innenfor områdene B2, B3 og B4. Nye boligområder må legges i tilknytning til eksisterende bebyggelse og støtte opp under kollektivbetjening av Sollihøgda. Det må sikres en god arrondering i forhold til landskap og friluftsliv. Nærmere avklaringer må skje i reguleringsplan.

Konklusjon

En videreutvikling av Sollihøgda tettsted bør i hovedsak skje gjennom fortetting og høyere arealutnyttelse i eksisterende boligområder, og i områder som det ikke er fremmet innsigelse til. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner derfor ikke forslag til nye boligområder B2, B3 og B4, som Fylkesmannen i Buskerud har fremmet innsigelse til. For å imøtekomme Hole kommunes ønske om en begrenset utvikling av området, åpner departementet likevel for at kommunen kan fremme reguleringsforslag for et mindre areal på til sammen inntil 50 dekar innenfor de aktuelle delområdene (B2, B3 og B4).

Fylkesmannens innsigelse er med dette tatt delvis til følge.

Dersom Hole kommune ved senere kommuneplanrulleringer ønsker å legge til rette for mer utbygging på Sollihøgda enn det vedtatt plan og departementets vedtak åpner for, må dette vurderes i en regional sammenheng og i lys av endelige planer for utvikling av Sundvollen tettsted som følge av etablering av ny InterCity-stasjon på Ringeriksbanen.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd endrer Kommunal- og moderniseringsdepartementet kommunedelplan for Sollihøgda slik at områdene B2, B3 og B4 vises som LNF-områder i planen.

Departementet ber om at kommunen selv foretar endringene i planen som følge av departementets vedtak.

For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 11-15 andre ledd.

Med hilsen

Monica Mæland

Kopi

Bane NOR SF
Buskerud fylkeskommune
Hole kommune
Jernbanedirektoratet
Klima- og miljødepartementet
Miljødirektoratet
Samferdselsdepartementet
Statens vegvesen Vegdirektoratet