

Klima- og miljødepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Trondheim, 01.09.2022

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2022/6324

Saksbehandler:
Terje Domaas

Miljødirektoratets tilråding til innsigelser til et areal for boliger i Hole kommunes kommuneplan

I kommuneplanens arealdel for Hole kommune foreslås et område B5 på Storøya satt av til boliger. Miljødirektoratet vurderer at lokalisering av ny boligbebyggelse i dette området er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Området ligger langt fra sentrum og etablert infrastruktur. Utbyggingen vil være i strid med regional plan for areal og transport i Buskerud og hensyn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Miljødirektoratet tilrår at innsigelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og fra Viken fylkeskommune tas til følge.

Miljødirektoratet viser til e-post datert 18. mai 2022 fra Klima- og miljødepartementet med planmateriale lagt ved. Det ble avholdt befaring og møte 25. august 2022 med deltakelse fra Hole kommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Kommunal- og distriktsdepartementet, Klima- og miljødepartementet, Viken fylkeskommune og Miljødirektoratet.

Bakgrunn

I forslag til kommuneplanens arealdel for Hole kommune foreslås å sette av et areal B5 på Storøya til boligformål. Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune har fremmet innsigelse til det foreslåtte boligområdet med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR BATP). Området vil også være i strid med retningslinjer for boligvekst i regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035).

Hole kommune sier det er tilflytting til kommunen og at det er derfor behov for å sette av mer areal til nye boliger nært Sundvollen, men at nye byggeområder for bolig i kommunedelplanen for Sundvollen kan ikke realiseres før ny avkjøring fra E16 er etablert. Kommunen mener at lokaliseringen på Storøya ikke vil være vesentlig lengre fra viktige funksjoner som skole og barnehage enn andre boliger ved Elstangen som ligger inne i gjeldende kommunedelplan. De mener videre at boliger på Storøya ikke vil bidra til å trekke ny bebyggelse lenger fra sentrum på Sundvollen enn eksisterende bebyggelse.

Innsigelsene

Rundskriv T-2/16 – *Nasjonale og regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis* fra Klima- og miljødepartementet, sier hva som er miljøinteresser av nasjonal og vesentlig regional betydning. Planforslag i strid med disse hensynene kan medføre at regionale miljømyndigheter fremmer innsigelse til kommunale planforslag i henhold til plan- og bygningsloven § 5-4. Det kan også fremmes innsigelse dersom planforslaget er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse, regionale planer eller overordnet plan.

Statsforvalteren i Oslo og Viken mener en lokalisering av nye boliger på Storøya vil bryte med dagens boligstruktur i kommunen og at lokalisering av boliger her ikke vil være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR B ATP). Det vises til at det er over 3 km til sentrumsområdet og transport til området vil være bilbasert.

Viken fylkeskommune fremmer innsigelse til felt B5 på Storøya. Lokaliseringen er ikke i tråd med kommuneplanens arealstrategi. Området har stor verdi som naturterreng og som friluftsområde. Fylkesutvalget mener det er viktig at kommunen følger opp egen arealstrategi i vedtatt samfunnsplan om å bygge ut arealer i tettstedene først, før nye areal utenfor tettstedene omdisponeres. De viser til retningslinjer i SPR B ATP og til Regional plan for areal og transport for Buskerud (2018-2035).

Miljødirektoratets vurderinger

Storøya ved Sundvollen er et attraktivt friluftsområde med tilrettelagte turstier, badeplasser og golfbane. Området har en krevende adkomst i dag. Det er privat vei, med ei smal bru til øya fra Elstangen. Det er fritidsboliger og et gårdsbruk på øya i dag, men ingen boligområder.

Det er et stort press på areal til ulike utbyggingsformål, og Miljødirektoratet mener det er viktig at behovet for ny boligbebyggelse må styres til etablerte tettstedsområder. Regional plan for areal og transport i Buskerud viser til at kommunene er en del av Osloregionen, og at by- og tettstedstrukturen for Buskerud bygger på prinsippene for flerkjernet utvikling i Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen. I den regionale planen for Buskerud er det vedtatt retningslinjer om at boligutviklingen skal skje etter prinsippet "innenfra og ut" og at boligbygging skal skje i en boligsone på 2-3 km fra sentrumsområder.

Av SPR B ATP går det fram at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsettes i regionale planer. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. En etablering av nye boliger på Storøya vil ikke bygge opp under mål i retningslinjene om å legge til rette for mer miljøvennlige transportformer som kollektiv, gang og sykkel. Miljødirektoratet mener at med det presset det er på arealene i Osloregionen er det ekstra viktig at retningslinjer i SPR B ATP legges til grunn ved behov for areal til nye byggeområder.

Storøya har stor verdi for friluftsliv, naturmangfold og som nærutfartsområde. I kommunens kartlegging av friluftsliv er både Storøya og sjøområdene i Tyrifjorden ved øya vurdert som svært viktige friluftslivsområder. I konsekvensutredningen av innspill til kommuneplanens arealdel er den samlede anbefalingen at utbygging av det aktuelle området vil gi betydelige negative

konsekvenser for friluftsliv, naturmangfold og landskap. Det anbefales i utredningen at innspillet ikke tas med videre.

Etablering av ny boligbebyggelse vil medføre press på verdiene på Storøya, både ved behov for å styrke infrastrukturen og ved økt ferdsel. Det vil også kunne åpne området som et attraktivt boligområde. Miljødirektoratet mener det er uheldig å åpne for ny boligbebyggelse utenfor de arealene som inngår i gjeldende kommunedelplan for Sundvollen.

Miljødirektoratet mener at nye boliger i området ved Sundvollen må styres til allerede godkjente areal i kommunedelplanen for Sundvollen. Det er igangsatt en mulighetsstudie for å se nærmere på utviklingen av tettstedet med bakgrunn i krevende trafikkforhold knyttet til avkjøringen fra E16. Det er viktig at potensialet for ny boligbebyggelse i tilknytning til etablert infrastruktur utnyttes før det åpnes for nye boliger utenfor kommunedelplanområdet.

Konklusjon

Det er et sterkt press på arealene i Osloregionen, og det er viktig at Statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging legges til grunn ved behov for nye utbyggingsområder. Miljødirektoratet mener ny boligbebyggelse må styres til eksisterende infrastruktur innenfor gjeldende kommunedelplan for Sundvollen. En åpning for boliger på Storøya vil bryte med dagens utbyggingsmønster og vil legge press på natur- og friluftslivsverdiene i området.

Miljødirektoratet tilrår derfor at innsigelsene fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune til område B5 i kommuneplanens arealdel for Hole kommune tas til følge.

Hilsen
Miljødirektoratet

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Ivar Myklebust
avdelingsdirektør

Steinulf Hoel
seksjonsleder