



DET KONGELIGE
KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENT

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref
22/3777-4

Vår ref
21/1449-11

Dato
28. oktober 2022

Uttalelse om innsigelsessak som gjelder kommuneplanens arealdel for Hole kommune

Føringene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Buskerud trekker i retning av at innsigelsen til område B5 på Storøya tas til følge. B5 ligger utenfor kommunedelplanene for sentrumsområdene rundt Sundvollen og Vik, og kan regnes som bilbasert og vil derfor kunne føre til økte utslipp av klimagasser.

Om saken

Hole kommune har i arealdelen til kommuneplanen satt av et område B5 til boliger på Storøya ved Sundvollen. Området er på omtrent 23,5 daa. Storøya er i dag rekreasjonsområde. Det er golfanlegg, badeplass, turstier og et hyttefelt med ca. 80 hytter på øya, men svært begrenset med boliger (kun ett gårdsbruk i tillegg til fritidsboliger). Adkomsten til øya er krevende og går via en privat vei med smal bru fra Elstangen.

Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken har begge innsigelse til område B5.

Statsforvalteren peker i brev av 20. november 2019 på at område B5 bryter med kommunens boligstruktur og at det ligger utenfor boligbyggegrensene ved Klokkerlia i planen for Sundvollen. Avstanden til sentrum gjør at området blir bilbasert. Statsforvalteren viser til [statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#) (SPR BATP), som sier at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer». Etter Statsforvalterens syn bryter område B5 med dette målet.

Postadresse
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo
postmottak@kld.dep.no

Kontoradresse
Kongens gate 20
www.kld.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 882

Avdeling
Naturforvaltningsavdelingen

Saksbehandler
Sindre Bæk
22 24 59 14

Viken fylkeskommune viser i saksfremlegget til fylkesutvalgsmøte 20. november 2019 til at boligområder ligger utenfor sentrum og ikke følger kommuneplanens arealstrategi. Fylkeskommunen peker også på områdets verdi som nærturterreng samt at det er beskrevet betydelige negative konsekvenser av tiltaket og at det frarådes i konsekvensutredningen. Fylkeskommunen mener planen er i strid med SPR BATP og Regional areal- og transportplan for Buskerud 2018-2035.

Mekling 30. november 2021 førte ikke frem.

Hole kommunes vurdering

Kommunen skriver i oversendelsesbrevet av 8. mars 2022:

Nytt foreslått boligfelt på Storøya (B5) ligger under 3 km i luftlinje fra Sundvollen sentrum. Til bussholdeplass Rørvik på E16 er det under 2 km. Bussholdeplass Elstangen under 1 km. B5 ligger like langt fra Sundvollen sentrum som ytterste del av bebyggelsen i Elstangen. En utbygging av B5 vil ikke medføre at ny bebyggelse trekkes lengre ut fra sentrum, Sundvollen, enn eksisterende bebyggelse.

Kommunen er derfor uenig med Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommunes sine begrunnelser for at området B5 vil bli et bilbasert utbyggingsområde og at dette er med på å spre boligveksten i kommunen.

Kommunestyret i Hole skriver i sitt vedtak den 14. februar 2022 (Sak K 2/22) at «avstanden fra B5 til ny stasjon på Sundvollen er 2,3 km (i luftlinje), og at arealbruken er ihht. Holes egen arealstrategi, Buskeruds areal - og transportplan og nasjonale forventninger til areal- og transportplaner». Under meglingen 30. november 2021 anførte kommunen ifølge protokollen at Hole trenger befolkningsvekst, at det er begrenset med boligareal i kommunen på grunn av mye dyrket mark og mange kulturminner samt at det er like langt til Sundvollen fra Storøya som fra det eksisterende boligområdet Elstangen. De anførte også at det er store arealer på Sundvollen som vil være båndlagt lenge, at prosjektet er forbundet med stor usikkerhet og at det på denne bakgrunnen er viktig med utvikling der det er mulig.

Miljødirektoratets vurdering

Direktoratet skriver i brev av 1. september 2022 følgende om område B5:

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.

Klima- og miljødepartementets vurdering

Norge skal bli et lavutslippssamfunn i 2050 og det følger av klimaloven § 4 at utslippene skal reduseres med 90-95 prosent sammenlignet med 1990-nivå. Arealbruk er varig, og arealplanlegging er derfor et viktig virkemiddel i arbeidet med å omstille Norge til et lavutslippssamfunn og redusere klimagassutslipp. Kommunene har en viktig rolle i dette arbeidet gjennom den vide myndigheten de er tildelt for arealplanleggingen. Kommunene forvalter gjennom sin arealplanlegging 83 % av Norges arealer og skal i sin planlegging etter plan- og bygningsloven, slik det fremkommer av § 3-1 bokstav g, «ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer, herunder gjennom løsninger for energiforsyning, areal og transport». Staten har videre gitt føringer for kommunal arealplanlegging i SPR BATP.

Det følger av rundskrivet «Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis» (T-2/16) at miljøforvaltningen skal vurdere innsigelse når en plan avviker fra SPR BATP. For eksempel vil planer som ikke styrer nye utbyggingsområder til sentrumsnære områder og utbyggingsmønstre som ikke fremmer kompakte tettsteder og korte avstander kunne være grunnlag for å fremme innsigelse. SPR BATP gjelder for hele landet, men «praktiseringen må tilpasses regionale og lokale forhold», jf. planretningslinjenes punkt 2.

Av punkt 3 i SPR BATP følger det videre at «utbyggingsmønstre og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer». Område B5 ligger utenfor sentrumsområdene på Sundvollen og har vanskelig tilkomst. Til fots eller i bil er det omtrent 3-3,5 km fra B5 til krysset foran Sundvolden hotell. Område B5 bidrar etter vår vurdering derfor ikke til kompakte tettsteder eller utbygging i sentrumsnære områder. Det bidrar heller ikke etter vårt syn til mer miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange.

Det følger også av punkt 4.1 i SPR BATP at «rammer for utbyggingsmønstre og transportsystem bør fastsettes i regionale planer i tråd med disse retningslinjene». Vi viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud, som sier at by- og tettstedstrukturen for Buskerud bygger på prinsippene om flerkjernet utvikling og at boligutviklingen skal skje «innenfra og ut» med bygging i en sone på 2-3 kilometer fra sentrumsområder. Disse regionalt fastsatte føringene i Buskerud trekker også i retning av at innsigelsen tas til følge. Den regionale planen slår også fast at Buskerud er en del av Osloregionens bo- og arbeidsmarked.

Boligbygging i områder som i dag har begrenset boligbebyggelse og er verdifullt for friluftsliv, naturmangfold og nærturer har klare negative virkninger for klima- og miljøinteresser. I tillegg til at forslaget vil bidra til økte klimagassutslipp vil det også være negativ påvirkning på et område som er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde. Konsekvensutredningen fra Sweco peker på betydelige negative konsekvenser av planen for landskap samt for et område som er kartlagt som svært viktig friluftslivsområde (ID FK00013735 i Naturbase). Området har i henhold til kartleggingen både regionale og nasjonale brukere, og er et viktig

nærturterreng. Slike områder kan også i seg selv være innsigelsesgrunn etter rundskriv T-2/16.

Det er en viss samfunnsnytte forbundet med nye boligområder, både for dem som får bolig og for verdiskapning i og attraktiviteten til kommunen. «Arealstrategi – bolig» (datert av 1. juli 2019) for kommuneplanens arealdel 2019-2030 sier at planene i Hole kommune har en overkapasitet på i underkant av 500 boliger når man sammenligner med det estimerte behovet for boliger frem mot 2030. Overkapasiteten tar høyde for at en del planer erfaringsmessig tar tid å realisere eller ikke blir realisert (såkalt «overhøydefaktor»). Det er en klar kostnad for samfunnet forbundet med utbyggingen av B5, fordi boligbebyggelsen vil bli bilbasert, øke klimagassutslippene og sinke omstillingstakten. Kommunen anførte under møte og befarung at nye byggeområder for bolig i kommunedelplanen for Sundvollen ikke kan realiseres før ny avkjøring fra E16 er etablert. Det ble også pekt på de uavklarte omstendighetene knyttet til Ringeriksbane-prosjektet. Kommunen fremholdt at disse to forholdene sett under ett har ført til begrenset interesse fra utbyggere. Klima- og miljødepartementet vil påpeke at kommunen er tildelt midler fra fylkeskommunen for å gjøre en mulighetsstudie for tettstedsutviklingen i lys av blant annet trafikkavvikling ved avkjøringen fra E16. Vi har forståelse for at kommunen ønsker attraktivt areal til bolig. Samtidig er det slik at arbeidet for å nå de nasjonale klimamålene i denne saken trekker mot at nye boliger burde styres til arealer som er nærmere sentrumsområdene ved Sundvollen, Vik eller i andre deler av kommunen.

Faglig tilråding

Føringene i SPR BATP trekker i retning av at innsigelsene til område B5 tas til følge. I tillegg medfører planen negative virkninger for et område som er viktig for friluftslivet. Gitt overkapasiteten på boliger i planene i kommunen finnes det etter vårt syn alternativer til område B5.

Med hilsen

Øyvind Andreassen (e.f.)
avdelingsdirektør

Sindre Bæk
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi: Statsforvalteren i Oslo og Viken, Miljødirektoratet, Hole kommune og Viken fylkeskommune.