



LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kristian Tveiten, 32266833

Att. Randi Wøien

Hole – Innspill til varslet oppstart av detaljregulering og høring av planprogram for Storøya II

Vi viser til deres oversendelse datert 11. mai 2023 med varslet oppstart av detaljregulering og høring av planprogram for Storøya II i Hole kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet og forslag til planprogram at formålet med planarbeidet er å utrede og legge til rette for følgende:

- *Avdekke østre deler av Storøya mht. utviklingspotensial for boliger.*
- *Avdekke utviklingspotensialet for båthavna.*
- *Avdekke forhold som kan styrke golfanlegget.*
- *Tilrettelegge for etablering av bebyggelse tilknyttet Hardraade Vikingskipforening.*
- *Åpne for en helhetlig og balansert utvikling av Storøya, der samspillet mellom landbruket, golfere, hyttefolket, båthavna, vikingskipforeningen, friluftslivet og kommunens øvrige innbyggere står i fokus.*

Varslingsområdet inkluderer hele Storøya og Purkøya. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til flere ulike formål, herunder boligbebyggelse, næringsbebyggelse, fritidsbebyggelse, idrettsanlegg (golf), småbåthavn, LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I tillegg omfattes området av en rekke hensynssoner, henholdsvis for friluftsliv, båndlegging etter lov om naturvern, flomfare, bevaring kulturmiljø og ras- og skredfare.

I vedtak av 21. desember 2022 godkjente Kommunal- og distriktsdepartementet boligområde B5 i arealdelen av kommuneplanen for Hole kommune 2019-2030. I vedtaket ble følgende ledd tatt i planbestemmelse § 3.2.2.2.3:

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



Planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning, og som del av oppstartsvarselet er forslag til planprogram på høring. I alternativ 1 (hovedalternativet) skisseres ny boligbebyggelse innenfor boligområde B5, samt i areal avsatt til næringsområde i kommuneplanen. Det er også satt av et område for virksomhet i tilknytning vikingskipforeningen, innenfor areal avsatt til småbåthavn, idrettsanlegg og LNF-formål. Alternativet legger opp til etablering ca. 160 – 240 nye boliger fordelt på 3 utbyggingsområder.

I 0-alternativet (referansealternativet) tilrettelegges det for utvikling i henhold til arealformålene i gjeldende kommuneplan. Dette alternativet legger opp til etablering av ca. 60 – 90 nye boliger.

Det ble opprinnelig varslet oppstart av detaljregulering for Storøya II i 2021. I vårt innspill av 11. august 2021 (vår ref. 2021/17851), hadde vi merknader knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, kritisk infrastruktur, barn og unges interesser, universell utforming, boligsosiale hensyn, natur, landskap og friluftsliv, vannmiljø, jordvern og matproduksjon, samt samfunnssikkerhet og klimatilpasning.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi viser til vårt ovennevnte brev med innspill til det planarbeidet som det ble varslet oppstart av i 2021. Vi er av den oppfatning at innholdet i dette i all hovedsak også er dekkende for planarbeidet det nå er varslet oppstart av. Videre vurderer vi at forslaget til planprogram i stor grad inkluderer forhold av relevans for utredning og ivaretagelse av nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder. Vi ønsker imidlertid å knytte merknader til det omfang av boligbebyggelse på Storøya som skisseres i forslaget til planprogram.

I forbindelse med revideringen av nåværende kommuneplanens arealdel, kom det inn 6 arealinnspill knyttet til omdisponering av områder til boligformål på Storøya. Gjennom utsilingsprosessen og politisk behandling, ble kun ett av disse områdene lagt ut på høring (område B5). I innsigelsessaken som fulgte, godkjente Kommunal- og distriktsdepartementet område B5. Departementet vurderte at området er å regne som bilbasert og at «utbygging på Storøya kan medverke til å svekke effekten av den planlagde knutepunktsutviklinga på Sundvollen.» I departementet sitt vedtak ble det imidlertid lagt vekt på at Hole kommune er i en spesiell situasjon grunnet den flerårige båndleggingen av viktige fortettingsområder som følge av det statlige utbyggingsprosjektet FRE16. Departementet godkjente derfor boligområdet B5 «for å mogleggjere *ei viss utvikling i denne delen av kommunen dei næraste åra*» (vår utheving).

Kommuneplanens arealdel er vedtatt av kommunestyret på bakgrunn av blant annet omfattende utrednings- og medvirkningsprosesser. For at kommuneplanen skal fungere som et helhetlig og forutsigbart styringsverktøy, er det svært viktig at påfølgende reguleringsplaner er i henhold til de føringer som kommuneplanen utgjør. På bakgrunn av dette, samt avgjørelsen i Kommunal- og distriktsdepartementet, finner vi det svært uheldig at det nå foreslås å utrede et alternativ der man beveger seg utenfor de rammer som er gitt av kommuneplanen vedrørende arealdisponering på Storøya.



Slik vi ser det, trekker det som presenteres som hovedalternativet i forslaget til planprogram i retning av en boligutvikling på Storøya som i all hovedsak ble avvist gjennom utsilingen av arealinnspill og politisk behandling i forbindelse med revisjonen av kommuneplanens arealdel. Gitt den bilbaserte beliggenheten, finner det derfor svært vanskelig å se hvordan tilrettelegging for ca. 160 – 240 boliger i dette området er i henhold til kommunens vedtatte føringer for en klima- og miljømessig bærekraftig lokalisering av boligbebyggelse, slik dette fremgår av både samfunnsdelen og arealdelen av kommuneplanen. Vi finner også at et slikt omfang i liten grad samsvarer med føringene i *Regional plan for areal og transport i Buskerud*.

Departementet har godkjent boligbebyggelse på Storøya innenfor område B5. I denne avgjørelsen har departementet vurdert konsekvensene for nasjonale og regionale interesser innen klima, miljø, landskap og friluftsliv ved å åpne for en slik arealbruk *spesifikt* i tilknytning område B5. Den samfunnsmessige nytten av å godkjenne boligutbygging på område B5 er berettiget ut fra den spesielle situasjonen som Hole kommune er i. På Storøya har derfor kommunen fått anledning til å legge til rette for det departementet viser til som «ei viss utvikling i denne delen av kommunen.»

Et planforslag der det tilrettelegges for boligbebyggelse på Storøya i områder som ikke er avsatt til slik formål i kommuneplanen, vil komme i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. **For å ivareta nasjonale og regionale interesser i tilknytning dette, vil vi derfor på det sterkeste anbefale kommunen å gå bort fra et alternativ med boligutbygging utenfor område B5.**

Avslutningsvis setter vi også spørsmålstegn ved 0-alternativet, spesifikt i hvilken grad dets anslag på 60 – 90 boliger harmonerer med den vedtatte boligfordelingen i kommunen, slik denne fremgår av kap. 4.2 i kommuneplanens planbeskrivelse. Vi oppfordrer kommunen til å legge betydelig vekt på en utnyttelsesgrad for område B5 tilpasset beliggenheten, omgivelsene og øvrige brukergrupper på øya. I henhold til departementets avgjørelse, bør man i valg av utnyttelsesgrad også legge vekt på den samfunnsmessige nytten av å åpne for en viss utvikling på Storøya, uten at dette bidrar til å konkurrere med de prioriterte vekstområdene i kommunen.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegg for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Jorunn Skram
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Kristian Tveiten
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Viken fylkeskommune
Hole kommune

Postboks 220
Viksveien 30

1702
3530

SARPSBORG
RØYSE