



Vår dato: 27.11.2013  
Vår referanse: 2011/1457  
Arkivnr.: 421.3  
Deres referanse: 12/3812-12  
Saksbehandler: Brede Kihle  
Innvalgstelefon: 32266865

Røyken kommune  
3440 Røyken

## **Fylkesmannen trekker innsigelsen til forslag om endring av kommunedelplan for Slemmestad i Røyken kommune**

---

**Røyken kommune har oversendt en anmodning om innsigelsen til kommunedelplanen for Slemmestad kan trekkes etter endringer av planbestemmelsene. Fylkesmannen har tidligere fremmet innsigelse til forslag om å endre bestemmelsene som muliggjør etablering av kjøpesenter og detaljhandel i næringsområdene på grensen til Asker kommune. På bakgrunn av at det er satt en begrensning i bruksarealet ved næringsområdet, trekker Fylkesmannen innsigelsen til planen. Vi vil likevel fortsatt fraråde kommunen om å legge til rette for ikke-plasskrevende varer i dette området.**

---

### **Bakgrunn**

Røyken kommune har i e-post av 6. november 2013 oversendt en anmodning om innsigelsen til forslag til endring av kommunedelplanen for Slemmestad kan trekkes.

Fylkesmannen har i brev av 10. januar 2013 fremmet innsigelse til forslag om å endre bestemmelsene. Endringen la til rette for at det kan etableres kjøpesenter og detaljhandel i næringsområdene på grensen til Asker kommune. Innsigelsen ble fremmet med bakgrunn i nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, rikspolitisk bestemmelse for etablering av kjøpesentre og fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur. Innsigelsen var knyttet til områdene 1B-N01 og 2-N01 i planen.

Det ble avholdt møte med kommunen 28. februar 2013 hvor innsigelsen til planendringen ble diskutert. Kommunen opplyste i dette møtet om at det i dag allerede var etablert detaljhandel i form av en dagligvarebutikk, et tekstilutsalg og en jernvarebutikk innenfor området. Kommunen ønsket å legge til rette for eksisterende virksomhet i området, samt tilrettelegge for utvidelser.

Som forslag til å løse innsigelsen har Røyken kommune foreslått nye bestemmelser som begrenser det totale bruksarealet innenfor næringsområdet. Det er fortsatt lagt opp til at det kan etableres forretning og kjøpesenter, men for sone 2-N01 er bruksarealet begrenset til inntil 6000 m<sup>2</sup> og for 1B-N03 (før var dette området en del av 1B-N01) er dette området begrenset til en bygningsmasse på inntil 3000 m<sup>2</sup> BRA. Område 1B-N03 utgjør i dag et ubebygget areal.

For eksisterende kjøpesenter ved Rortunet, benevnt som sone 2-N01, er bruksarealet begrenset til 25 000 m<sup>2</sup>. Det er imidlertid aldri vært fremmet innsigelse til dette området i planen. Etablering og utvidelse av kjøpesenter er i tråd med regional plan.

## Fylkesmannens kommentarer

Som vi skrev sist er formålet med de nasjonale og regionale føringene for handelsetableringer å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering av større kjøpesentre og øvrig handelsvirksomhet. Hensikten med dette er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, herunder reduksjon av bilbruk. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

Vi mener fortsatt at det er uheldig å legge til rette for kjøpesentre og ikke-plasskrevende varer i området på grensen til Asker kommune. Vi vil derfor anbefale at dette blir tatt ut av planforslaget. I forhold til fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur, er dette et område hvor det kun bør tilrettelegges for handel med plasskrevende varer. Dette er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.

Vi vil også vise til at hensiktene med fylkesdelplanen er å unngå en utvikling som kan føre til unødvendig byspredning og økt bilavhengighet. Slik kommunedelplanen nå er forslått er det nettopp dette som kan bli resultatet. Dette strider også mot kommunens ønske om å vitalisere og skape liv i sentrumsområdet av Slemmestad. Det er nå tre områder hvor det kan tilrettelegges for ikke-plasskrevende varer. Dette er sentrumsområdet, Rortunet og nå også næringsområdet ved Eternitveien og Slemmestadveien. I gangavstand ligger ca Rortunet 900 meter fra sentrumsområdet og næringsområdet ved Eternitveien ca 1 km. Dette triangelet vil måtte konkurrere om kundene og butikkene i sentrum vil etter all sannsynlighet tape denne konkurransen. Fylkesmannen mener dette er en uheldig utvikling og vi vil helt klart fraråde kommunen om å legge opp til dette i planen.

Med bakgrunn i at kommunen har satt en begrensning med et bruksareal på henholdsvis inntil 3000 m<sup>2</sup> og 6000 m<sup>2</sup> BRA for næringsområdene på grensen til Asker kommune, hvor det nå er åpnet for ikke-plasskrevende varer, trekker likevel Fylkesmannen innsigelsen til planen. Dette under forutsetning av at bestemmelsen blir innarbeidet i den endelige planen.

Før endelig vedtak vil vi likevel be kommunen om å ta en grundig gjennomgang av arealdisponeringen i kommunedelplanen med hensyn på varehandel i forhold til de omtalte områdene. Vi vil understreke at område 2-N01 er et forholdsvis stort næringsområde med et areal på ca 40 daa. Slik vi vurderer saken vil det være uproblematisk med etablering av lett industri, kontor og handel i form av plasskrevende varer og som ikke er besøksintensiv i dette området. Et bruksareal som er begrenset til kun 6000 m<sup>2</sup> fremstår derfor som en dårlig utnyttelse sett i lys av en den typen virksomheter.

Med hilsen

Anders J. Horgen  
fung. avdelingsdirektør

Brede Kihle

---

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til:

Buskerud Fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen
Statens vegvesen region sør	Serviceboks 723	4808	Arendal
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Postboks 8111 Dep	0032	OSLO
Asker kommune	Postboks 353	1372	ASKER