

Statsforvalteren i Oslo og Viken
Postboks 325

1502 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.:
MEIKEMO
S23/708

Arkivnr.:
L10
L22997/23

Dato:
15.09.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S23/708.

Kommuneplan 2023 - 2035 - Arealdelen – Anmodning om meklingsmøte

Asker kommunestyre vedtok ny kommuneplan i sitt møte 13. juni i år. Det foreligger 8 innsigelser til arealplankartet, fra henholdsvis Statsforvalter, Statens vegvesen og Viken fylkeskommune. Asker kommune anmoder med dette om at Statsforvalter inviterer partene til et meklingsmøte, i den hensikt å søke å finne fram til omforente løsninger som medfører at innsigelsesmyndighetene kan trekke sine innsigelser.

1. Bakgrunn

Kommuneplanen 2023-2035 er den første kommuneplanen for Asker etter at tidligere Hurum, Røyken og Asker ble sammenslått til en ny kommune 1.1.2020.

Det har vært en lang kommuneplanprosess, fra 2016 da det ble inngått en intensjonsavtale om sammenslåing av de tre kommunene. Det ble etablert en «fellesnemd» med representanter fra de tre kommunene og våren 2017 nedsatte fellesnemda tre politiske underutvalg som tok for seg tre ulike dimensjoner ved kommuneplanarbeidet; FNs bærekraftsmål, strategisk samfunnsutvikling og strategisk tjenesteutvikling. Underutvalgene avleverte i juni 2018 sine rapporter til fellesnemda som grunnlag for det videre arbeidet med kommuneplanen.

1.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Fellesnemdas arbeid ble lagt til grunn for arbeidet med planprogrammet for kommuneplanens samfunnsdel. I planprogrammet utledet man seks satsingsområder som skulle legges til grunn for ny kommuneplan. Disse ble utledet fra seks utvalgte bærekraftsmål. I tillegg var det nødvendig å løfte fram kommunens egne ressurser, medarbeidere og økonomi, som satsingsområder.

De åtte satsingsområdene er:

1. Samarbeid for å nå målene
2. Bærekraftige byer og samfunn
3. Handling mot klimaendringene

4. God helse
5. God utdanning
6. Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
7. Medarbeidere
8. Økonomi

I samfunnsdelen ble det også utarbeidet en målstruktur, bygget opp fra FNs bærekraftsmål, og tilpasset Askersamfunnet. Målstrukturen består av kommuneplanens 8 hovedmål, ett for hvert satsingsområde, 28 delmål (dette skal vi oppnå) og 86 strategier (slik gjør vi det).

Delmål og strategier er koordinert med handlingsprogrammet i kommunen. Tilsvarende er aktuelle delmål og strategier lagt inn i temaplaner. Slik sikres en gjennomgående målstruktur i kommunens plan-, styrings- og økonomisystem.

Kommuneplanarbeidet er basert på overordnede føringer, blant andre:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
- Rikspolitiske retningslinjer for henholdsvis Oslofjorden, barn- og unges interesser og universell utforming.
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus
- Regional plan for areal og transport i Buskerud

Asker kommunestyre vedtok kommuneplanens samfunnsdel 9. juni 2020.

1.2 Kommuneplanens arealdel

Arbeidet med arealdelen ble igangsatt i mai 2020. Planprogrammet for arealdelen ble vedtatt av kommunestyret i desember 2020. Handlingsdelen i samfunnsdelen, er i sin helhet lagt inn i planprogrammet for arealdelen, inndelt i to delkapitler; prinsipper for utvikling og prinsipper for vern.

En vesentlig del av arbeidet med arealdelen har handlet om å bygge opp et nytt, digitalt arealplankart, gjennom harmonisering av arealformål, hensynssoner og kartstandarder. Harmoniseringen av bestemmelser og retningslinjer fra tre tidligere kommuner har vært krevende, og medfører at det innføres nye og/eller justerte rammer for arealbruk og tiltak i alle de tre tidligere kommunene. Det har vært utfordrende å bygge opp en ny arealdel basert på de planpolitiske prinsippene, nedfelt i FNs bærekraftsmål, nasjonale/regionale føringer og prinsippene i kommuneplanens samfunnsdel.

Forslag til ny arealdel ble førstegangsbehandlet av formannskapet 8. februar 2022, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn våren 2022. Det kom i høringsperioden inn over 700 høringsinnspill, hvorav 54 innsigelser fra overordnede myndigheter. Høsten 2022 og vinteren 2023 ble uttalelsene gjennomgått, og det pågikk forhandlinger med innsigelses-myndighetene, basert på det forhandlingsmandat formannskapet vedtok i desember 2022. Høringsuttalelsene og innsigelsene medførte at kommunedirektøren ved ny behandling i formannskapet, anbefalte over 80 små og store endringer i arealplankartet, og et tilsvarende antall justeringer og endringer i bestemmelser og retningslinjer.

Flertallet av endringene ble vurdert å være av mindre vesentlig karakter, men flere av de foreslåtte endringene var likevel av en slik karakter at saken måtte legges ut til et nytt offentlig ettersyn. Forslag til kommuneplan ble derfor førstegangsbehandlet på ny 14. mars 2023, og lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 5. mai i år.

I høringsperioden våren 2023 innkom over 300 nye høringsuttalelser. Statens vegvesen, Statsforvalter og Viken fylkeskommune fremmet på ny 24 innsigelser. Kommunedirektøren har i påfølgende forhandlinger foreslått løsninger for å imøtekomme innsigelsene. Ved 2. gangsbehandling forelå det fortsatt innsigelser til planforslaget, alle til konkrete arealendringer.

Kommunestyret vedtok 13. juni 2023 arealplanen med 8 innsigelser til arealplankartet. Kommunestyret ba derfor om at det forberedes meklingsmøte hos Statsforvalter.

2. Innsigelsene

Innsigelsene knytter seg til forslagene om sosiale boformer på Østre Hagen gård og Søndre Gisle gård, bruksendring av Vetre hotell og en mindre forretningseiendom på Vetre, et lite boligfelt på Nærnes og et i Hyggen, formålsendringen fra fritidsbebyggelse til kombinert bebyggelse og anlegg på Brønnøya, samt massedeponiet på Bjørnstad/Midtbygda.

En nærmere gjennomgang av de 8 innsigelsene følger under:

2.1 Brønnøya

Arealbruken på Brønnøya har vært et omdiskutert tema i årevis. En ny reguleringsplan for Brønnøya ble vedtatt i 1995. Hovedmålsettingen med reguleringsplanen var å følge opp kommuneplanen fra 1990 slik at Brønnøya ble regulert til område for fritidsbebyggelse samt å bevare øyas landskaps-, natur- og miljøkvaliteter. Tidligere registrerte helårsboliger skulle beholde sin status, noe som resulterte i at 16 eiendommer etter ble regulert til byggeområde for helårsbolig.

I 2017 vedtok kommunestyret en ny reguleringsplan, denne gang med 34 eiendommer definert som bolig. Fylkesmannen i Oslo og Akershus påklaget imidlertid vedtaket, og det ble opphevet av settefylkesmann.

I ny kommuneplan foreslo formannskapet ved 1. gangsbehandling å legge ut byggesonen på Brønnøya med et fleksibelt arealformål, bolig/fritidsbebyggelse. Man viste i denne sammenheng til den omfattende konsekvensutredningen som ble utarbeidet ved reguleringsprosessen i 2017. Statsforvalter fremmet innsigelse til arealbruksendringen, begrunnet med mangelfull konsekvensutredning i forhold til naturmangfold. Kommunedirektøren anbefalte likevel at kommuneplanen ble vedtatt, og at de aktuelle utredninger skulle gjennomføres i forkant av meklingsmøte om innsigelsene. Kommunedirektøren vil i denne sammenheng bemerke at gjeldende reguleringsplan for Brønnøya fra 1995 ikke ivaretar naturmangfoldet.

Asker kommunes forslag til løsning for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalter er å utarbeide en ny konsekvensutredning på kommuneplannivå for Brønnøya. Dette arbeidet er nå igangsatt og vil baseres på Miljødirektoratets Naturbase (NiN-kartlegging). Konsekvensutredningen vil bli oversendt Statsforvalter i god tid før et meklingsmøte.

2.2 Øvre Hagen gård

På Øvre Hagen foreslås gårdstunet ombygget for sosiale boformer, med bofellesskap for seniorer. Øvre Hagen gård har i gjeldende kommuneplan LNF-formål, men ved førstegangsbehandling av kommuneplanen ble deler av tomta endret til bebyggelse og anlegg, tilrettelagt for sosiale boformer med felles tjenester. Eiendommen ligger utenfor prioritert vekstområde. Viken fylkeskommune fraråder endret arealformål ut fra hensynet til nyere tids kulturminner og landskap. Statsforvalteren har innsigelse på grunn av matjord. Kommunedirektøren anbefalte opprinnelig å avvise forslaget, begrunnet i bl.a. hensynet til landbrukslandskap og gårdstunet.

Forslagsstiller har omarbeidet prosjektskissen og fremmet et konsept som søker å bygge opp under gårdsbebyggelsen og kulturlandskapet, bl.a. gjennom opprettholdelse av et tydelig gårdstun med delvis gjenbruk av våningshus og låve, samt tilpasset skala og arkitektur i nybygg. Skissen viser et prosjekt der antallet boliger er redusert fra 80 til 45 enheter.

For å sikre tilpasning til kulturlandskap foreslås lagt inn i kommuneplanen en hensynssone kulturmiljø på eiendommen. Nyregistrerte naturtyper på Øvre Hagen gård vil bli sikret med hensynssone naturområde. Dette begrenser utbyggingsmulighetene, og boligpotensialet er i ny kommuneplan redusert til 20 boliger.

Asker kommunes forslag for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalter er å innarbeide konkrete krav til sikring av matjord og kulturlandskap i kommuneplanen som igjen må ivaretas i reguleringsprosessen for Øvre Hagen gård. Dette gjelder krav til hensynssoner og bestemmelser. Forslag til slike bestemmelser vil bli oversendt Statsforvalter i god tid før et meklingsmøte.

2.3 Slemmestadveien 145

Slemmestadveien 145 på Vettre er i dag en eldre forretningsbebyggelse, opprinnelig med boliger i andre etasje. Eier ønsker nå å utvikle eiendommen med en kombinasjon av næring og boliger. Asker kommune mener at man må være åpen for en forsiktig utvikling av eiendommen. Dersom det skal tilrettelegges for flere boliger her så vil hensynet til støy være viktig, og man befinner seg her i et område hvor kommuneplanen ikke vil åpne for avvik fra støyforskriften. Hvordan eiendomsutvikler vil løse disse utfordringene må avklares i reguleringsplan. En løsning kan være å tilrettelegge for kombinert arealbruk. Asker kommune anbefaler derfor at eiendommen i ny kommuneplan endres fra rent boligformål, til arealformålet bebyggelse og anlegg som også tilrettelegger for næring, service og tjenester. Dette gir større fleksibilitet i et videre reguleringsarbeid.

Asker kommunes forslag for å imøtekomme innsigelsen er å innarbeide konkrete krav i kommuneplanen som må ivaretas i reguleringsprosessen. Dette gjelder krav til støy, trafikkikkerhet, MUA og bokvalitet. Forslag til slike bestemmelser vil bli oversendt Statsforvalter i god tid før et meklingsmøte.

2.4 Vettre hotell

Vettre hotell skal legges ned. Hotellet ligger som nærmeste nabo til Vettre nærsenter, og Asker kommune skal utvikle nytt sykehjem på Vettre. Det må legges til rette for en god etterbruk av hotellet, sett i sammenheng med nabolaget. Det pågår et konstruktivt samarbeid med kommunen i forhold til planlagt sykehjem, der deler av hotellet søkes benyttet i tilknytning til sykehjemmet. Vettre nærsenter er allerede utviklet som et senter med handel, service, møteplasser og boliger, godt forankret i kommunens senterstruktur, vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

Vettre ligger samferdselsmessig hensiktsmessig til, med svært gode bussforbindelser i flere retninger, og med et godt utbygget gang- og sykkelveinett til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, til store idrettsanlegg og friluftsområder. En transformasjon av hotellet til ulike former for boliger, forutsettes ikke generere mer biltrafikk enn man hadde ved full hoteldrift. Statsforvalter og Viken fylkeskommune hadde innsigelser til etterbruken av hotellet, begrunnet med hensynet til areal og transport. Viken fylkeskommune har, med henvisning til foreslåtte rekkefølgebestemmelser, knyttet til mobilitet, trukket sin innsigelse.

Asker kommunes forslag for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalter er å innarbeide konkrete krav i kommuneplanen som må ivaretas i reguleringsprosessen for Vettre hotell. Dette gjelder krav til samlet areal- og transport planlegging, framkommelighet for buss på Slemmestadveien, støy, trafiksikkerhet, MUA og bokvalitet. Forslag til slike bestemmelser vil bli oversendt Statsforvalter i god tid før et meklingsmøte.

2.5 Gisle gård

Spørsmålet om nye sosiale boformer på Gisle gård er komplekse. Prosjektet har, i likhet med prosjektet Øvre Hagen gård, som formål å etablere gode og etterspurte boliger, i bofellesskap i vakre omgivelser. Dette er boliger der eldre mennesker kan bli boende hjemme lenger, i familien og/eller i fellesskap med andre. På Gisle tilrettelegges også for familier med familiemedlemmer med demens, der lokaliseringen, bl.a. i forhold til omgivelser og hagebruk, har betydning. Imidlertid anses forslaget på Gisle gård å være i konflikt med nasjonale jordverninteresser.

Både Statsforvalter og Viken fylkeskommune har innsigelse til forslaget, begrunnet med hensynet til jordvern, naturtyper og hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging.

Asker kommunes forslag til løsning for å imøtekomme innsigelsen er å innarbeide konkrete krav i kommuneplanen til videre utredning i reguleringsprosessen. Dette vil være krav i forhold til LNF, vassdrag og naturtyper, adkomst, bussframkommelighet på Slemmestadveien og samordnet areal- og transportplanlegging. Forslag til slike bestemmelser vil bli oversendt Statsforvalter i god tid før et meklingsmøte.

2.6 Felt NÆ4 på Nærsnes

Felt NÆ4 ble lagt inn i arealplanen som kompensasjon for et felt som ble tatt ut i Krystallveien på Nærsnes. Opprinnelig felt inneholdt 8 tomter, nytt felt inneholder 5 tomter.

Felt NÆ4 ligger utenfor prioritert vekstområde, men det har liten bolig-politisk effekt i Asker, da feltet har et ubetydelig omfang som derfor i liten grad vil påvirke samordnet areal- og transportplanlegging. Feltet kan gi et bredere boligtilbud i området, og dermed bidra til å styrke nærsenteret på Nærsnes. Asker kommune vil anmode Viken fylkeskommune om å trekke sin innsigelse, begrunnet i feltets svært begrensede omfang.

2.7 Massedeponi på Bjørnstad

Det er behov for arealer til deponering av masser i Asker. Slike deponier bør ligge lett tilgjengelig i forhold til overordnet veinett. Lokalisering av massedeponier er alltid omstridt, både hos forvaltningsmyndigheter og i naboskap. Statsforvalter trakk sin opprinnelige innsigelse til Bjørnstad deponi etter at Asker kommune begrenset tiltaket slik at det ikke berører bekkedrag og naturtyper. Vegvesenet opprettholder imidlertid sin innsigelse bl.a. under henvisning til mulig massebelastning, skredfare og konsekvenser for brokonstruksjoner for E134. Asker kommune vil utarbeide en revidert konsekvensutredning på kommunepennivå som spesielt vurderer grunnforhold (fare for kvikkleireskred) og hensynet til brokonstruksjon på E134.

Videre kan det innarbeides konkrete krav i kommuneplanen til reguleringsprosessen. Dette gjelder krav til LNF, vassdrag og naturtyper, adkomst, trafikksikkerhet samt krav til samlet areal- og transportplanlegging. Revidert konsekvensutredning, samt forslag til bestemmelser, vil bli oversendt Statsforvalter i god tid før et meklingsmøte.

2.8 Hyggen nærsenter

Også prosjektet i Hyggen anses som et viktig prosjekt, for å styrke lokalsamfunnet her. Det er et mål å sikre etablering av en dagligvarebutikk i Hyggen, for på den måten å redusere behovet for biltransport. Hyggen består i dag av rundt 250 boliger, i all hovedsak eneboliger, men også noe rekkehus. For å styrke Hyggen som lokalsamfunn er det ønskelig å tilrettelegge med et mindre antall leiligheter, primært rettet mot eldre som ønsker å flytte ut av eneboligen, men som ønsker å bli boende i Hyggen. Dette frigjør samtidig familieboliger til barnefamilier. Dette er i henhold til kommunens arealstrategi i alle lokalsentre og nærsentre.

Statsforvalter fremmer innsigelse til sentrumsformål for Hyggen nærsenter av hensyn til bolig- areal- og transportplanlegging, da det åpnes for mange boliger i strid med regional planer.

Asker kommune er ikke enig med Statsforvalter. Det er av hensyn til Hyggen-samfunnet viktig å utvikle et nærsenter med et lokalt servicetilbud. Hensikten med nærsentrene er nettopp å tilrettelegge for et desentralisert servicetilbud som skal redusere omfanget av transport og bilkjøring. Nærsentrene skal også være lokale møteplasser, gjerne med kommersielle serveringstilbud, som kan styrke tilhørighet og naboskapsopplevelse. I tillegg skal nærsentrene tilrettelegge for

lokale botilbud med leiligheter og bofellesskap for den delen av lokalbefolkningen som ønsker seg ut av eneboligen, men gjerne vil bli boende i sitt nabolag. Asker kommune anbefaler at sentrumsformålet opprettholdes for Hyggen nærcenter.

3. Avsluttende kommentar

Asker kommune ønsker å bemerke at byggeområder i ny kommuneplan samlet er redusert med 5,1 km², og grønne formål tilsvarende økt med 5,1 km² i forhold til tidligere kommuneplaner. Dette innebærer at 7,1 % av tidligere avsatte byggeområder nå er overført til grønne formål.

Asker kommune håper at de foreslåtte løsninger gir grunnlag for forhandlinger i den hensikt å finne løsninger som gir mulighet for at innsigelsene kan trekkes. Alternativt opprettholdes tidligere kommuneplaner for de aktuelle områder.

Vi avventer nå tilbakemelding fra Statsforvalter om et tidspunkt for et meklingsmøte. Det vil passe for kommunen om meklingsmøtet legges i perioden inn mot årsskiftet.

Vi vil ettersende ytterligere dokumentasjon, blant annet reviderte konsekvensutredninger og forslag til nye kommuneplanbestemmelser og retningslinjer i god tid forut for meklingsmøtet.

Med vennlig hilsen

Lene Conradi
Ordfører

Vedlegg (linker):

1. [Kommuneplan med bestemmelser og retningslinjer](#)
2. [Saksfremlegg og saksprotokoll fra kommunestyret 13.6.2023 - Forslag til kommuneplan for Asker 2023 - 2035 - arealdelen - Sluttbehandling](#)
3. [Saksfremlegg og saksprotokoll fra formannskapet 06.12.2022 – Mandat for forhandlinger om innsigelsene med overordnede myndigheter](#)

Dokumentet er elektronisk godkjent i Asker kommune og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS