



Forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2021-2033 - offentlig ettersyn. Saksordfører: Kim Mogen Myhre

| Utvalgssaksnr | Utvalg | Møtedato |
|----------------------|---------------------|-----------------|
| 13/21 | Kommuneplanutvalget | 02.06.2021 |
| 15/21 | Kommuneplanutvalget | 09.06.2021 |

Saksopplysninger/vurderinger

Saken gjelder behandling av kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune. Forslaget tar utgangspunkt i planprogrammet som ble fastsatt i sak K-107/20. Kommunestyret vedtok at samfunnsdelen og arealdelen skal rulleres samlet, og kommunedirektøren legger nå fram forslag om at begge delene sendes ut offentlig ettersyn.

Kommuneplanens samfunnsdel skal være styrende og retningsgivende for kommunens arealbruk. Med utgangspunkt i dette, legger kommunedirektøren fram forslag en ny arealplan for Øvre Eiker - 2021-2033. Det langsiktige forvaltningsansvaret legges til grunn i arealplanen. Forslaget tar utgangspunkt i hovedsatsingsområdene som inngår i planprogrammet, hvor det blant annet er en tydelig forventning om at planen skal synliggjøre at jordvernet står sentralt utvikling og at fortetting av byen og tettstedene skal videreføres. Veksten skal skje gjennom å kunne tilby arealer for boligbygging i alle tettstedene, og et mindre antall boliger spredt. Utviklingen av sentrumsområdene, spesielt Hokksund og Vestfossen, står sentralt i forslaget til plan.

Ved rulling av kommuneplanen har kommunen en plikt til å vurdere alle arealene som er avsatt til utbyggingsformål, og som ikke inngår i en detaljregulering. Mange av arealene har ligget inne i kommuneplanen i flere perioder, og det flere årsaker til at de ikke er regulert og utbygd. Ny kartlegging og kunnskap kan medføre at vurderingene som tidligere er gjort for et område, ikke lenger er i samsvar med overordnede føringer eller strategier for god og bærekraftig utvikling. Flom, grunnforhold, kulturminner, samordna areal- og transportplanlegging er alle eksempler på dette. Målsetting om en reduksjon i nedbygging av dyrkbar mark er også forsterket.

I planforslaget som nå legges fram, har vurderingen av de avsatte utbyggingsarealene, resultert i at kommunedirektøren foreslår at ca. 200 daa. av dagens utbyggingsarealer tas ut av planen, og tilbakeføres til LNF-sone 1, landbruksformål. Det er vanskelig, og lite hensiktsmessig, at alle dyrkbare utbyggingsarealer kan tilbakeføres til landbruk, så det er fortsatt arealer avsatt til utbyggingsformål på dyrka mark.

Grunneierne til arealene som foreslås tatt ut av planen, har blitt tilskrevet og gitt anledning til å uttale seg. Det er redegjort for deres syn i vedlegget som omhandler vurderingen av det enkelte arealet. At et område ligger inne i kommuneplanens arealdel som utbyggingsområde, gir i utgangspunktet ikke kommunen erstatningsansvar overfor grunneieren dersom området blir tatt ut. Det blir ikke foreslått tatt ut områder som er regulert, eller der det er varslet oppstart om regulering. Det er viktig å understreke at arealene som foreslås tatt ut i det offentlige ettersynet, normalt vil kunne tas inn igjen i sluttbehandlingen av planen, dersom høringsinnspill skulle tilsi det.

Kommunen har mottatt 28 nye arealinnspill. Alle arealene har blitt konsekvensvurdert, og vurderingene vedlegges saken. I planforslaget som nå legges fram, er det ikke foreslått nye, større utbyggingsområder i noen deler av kommunen. Vurderingen er at kommunen har tilstrekkelig med arealer for å sikre veksten som kommunen legger opp til i boligprogrammet for de neste 12 årene. Når det gjelder næringsarealer er vurderingen at det er tilstrekkelig med arealer innenfor de regulerte næringsområdene, det er kun en mindre utvidelse på ett område. Fiskumparken vil dekke mye av etterspørselen for slike arealer.

Det er arealinnspill som ikke er forslått inn, som kan være aktuelle ved seinere rullinger. Blant annet dreier dette seg om arealer som er spilt inn som utviklingsretningen i Hokksund og Vestfossen. I og med at arealreservene vurderes som tilstrekkelige, har ikke det det ikke vært aktuelt å utrede disse forslagene ferdig, slik at de kan inngå i et høringsforslag.

I Hokksund har det i tidligere planprosesser blitt fastslått at utviklingsretningen er østover. Begrunnelsen for utviklingsretningen, er knyttet til hensynet til jordvern og landskap. Området mellom Harakollen og Ulleren vurderes som det mest aktuelle. Atkomstløsning er uavklart, og må utredes både i forhold til eksisterende bebyggelse, stigningsforhold og påkobling til rv. 350. Dialogen med vegvesenet blir viktig i dette arbeidet.

Vestfossen vil på lengre sikt trenge flere utbyggingsarealer, og utviklingsretning må avklares. Løejordet er i dagens plan avsatt til utbyggingsformål, men det er fattet vedtak om at arealet skal tilbakeføres til LNF-landbruk. Det er spilt inn et større areal for boligbygging på Røkeberg som mangler større utredninger før det kan komme i betraktning. Kommunedirektøren vurderer at framtidig utviklingsretning for Vestfossen først kan avklares ved neste rulling. Løejordet anbefales derfor videreført som utbyggingsområde ved denne rulleringen.

Løejordet er i kommunalt eie, det skal fortsatt dyrkes, og det har en langsiktig leieavtale med den som driver arealet. Kommunestyret kan, dersom det er ønske om det, vedta et rekkefølgekrav for å sikre at jordet ikke blir regulert og bygd ut, før de overordna vurderingene om utbygging i Vestfossen er gjennomført. Begrunnelsen for at Løejordet etter Kommunedirektørens vurdering bør være med i en større, samla vurdering, er at jordvernet må vurderes i en større sammenheng. Dersom Røkeberg skal bli vurdert som en aktuell utviklingsretning, vil nettopp forholdet til jordvern og samla areal- og transportplanlegging, bli viktige temaer i den samla vurderingen.

Forslag til endring av plankartet

Det er utarbeidet forslag til nytt arealplankart for kommunen. Som tidligere nevnt, er det ikke foreslått inn nye, større utbyggingsområder. Endringene er beskrevet i den vedlagte endringsloggen, og i vedleggene som omhandler arealinnspill, og vurdering av byggeområder på dyrka mark.

Det er forslag om tilbakeføring av utbyggingsformål til dyrka mark, som er den største endringen i planforslaget. Totalt foreslås det å tilbakeføre ca. 200 daa til jordbruk, som er fordelt på alle stedene bortsett fra Ormåsen. I og med at det båndlagte område til golf også tas ut, vil det totale arealet som tilbakeføres til LNF være ca. 920 daa.

Utbyggingsområdene på Ormåsen videreføres, men det tas ikke inn rekkefølge på utbygginga før det er utført en samla vurdering for utbygging på Ormåsen. Sone 2 forslås også videreført.

Når det gjelder endringer på plankartet kan dette oppsummeres slik:

- Utvidelse av boligområde ved Skotselv skole-ca. 5 daa
- Eksisterende bebyggelse i LNF i Vestfossen forslås til boligformål-6,5 daa
- Eksisterende boliger i LNF på Røkeberg forslås til boligformål-2 daa
- Næringsområde på Loesmoen/Gartneriveien forslår fra næring til boligformål-12 daa

- Utvidelse av B 19 i Harakollen forslås fra LNF til boligformål-42 daa
- Utvidelse av næringsområde Solbergveien-3.7 daa
- Ny boligtomt på Bermingrud-ca. 2 daa.
- Utvidelse av sone 3 ved Råtavann-ca. 10 daa
- Ny hensynssone for drikkevannskilden Eikeren
- Avsatt golfområde på østsiden av Hokksund forslås ut og tilbakeført til LNF-ca.720 daa

Forslag til endringer av bestemmelsene

Det er utarbeidet en egen endringslogg for bestemmelsene som følger saken. Forslag til endringer oppsummeres slik:

- Det gjort endringer som følge av nytt lovverk, hjemmelsjusteringer.
- Parkeringsbestemmelsene forslås endret til ikke å kreve biloppstillingsplasser i Hokksund og Vestfossen sentrum, for leiligheter mindre enn 40 kvm.
- Bestemmelser for leikeplasser er endret og omarbeidet noe.
- Byggegrensen til vassdragene er endret, og bestemmelsene er justert som følge av dette.
- Bestemmelser for hensynssonene rund Eikeren er tatt inn.
- Retningslinjene er fletta sammen med bestemmelsene.
- KULA-landskapsområdet på Akers-Smørgrav har fått bestemmelser.
- Bestemmelser som følger av kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner

Kommunedirektørens vurdering er at forslag til arealplan for Øvre Eiker kommune 2021-2033 med forslag til kart og bestemmelser kan sendes på offentlig ettersyn. Forslaget er utarbeidet i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven (PBL), og etter innspill og medvirkning med myndigheter, lag/foreninger, næringsdrivende og innbyggere i kommunen. Forlagene til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel sendes ut samla ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Forslag kommuneplanens arealplan for Øvre Eiker kommune - kommunekart
- 2 Forslag arealplan utsnitt Hokksund
- 3 Forslag arealplan utsnitt Vestfossen
- 4 Forslag arealplan utsnitt Fiskum
- 5 Forslag arealplan utsnitt Skotselv
- 6 Forslag arealplan utsnitt Ormåsen
- 7 Endringslogg kart
- 8 Konsekvensvurderinger innspill
- 9 Konsekvensvurderinger uregulerte områder
- 10 Forslag til bestemmelser
- 11 Endringslogg bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Kommunedirektørens anbefaling

- Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2021-2033 sendes ut til offentlig ettersyn.
- Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2021-2033, med samfunnsdel og arealdel, sendes ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen fastsettes til 01.09.2021.

Begrunnelse

Planforslaget er utarbeidet etter vedtatte planprogram, og forslaget til kommuneplanens samfunnsdel. Planforslaget er utarbeidet etter de krav plan- og bygningsloven stiller, blant annet til medvirkning. Kommunestyret har vedtatt at kommuneplanen skal rulleres samla, og begge forslagene sendes derfor ut til en samla høring.

Behandling i Kommuneplanutvalget - 02.06.2021

Andreas Størdal, V, ba om å få sin habilitet vurdert i hht. fvl. § 6 andre ledd, i forbindelse med de punktene som gjelder Partum Eiendom. Han fratrådte under behandlingen. Kommuneplanutvalget kjente ham habil med 8 mot 1 stemme (varaordfører stemte imot). Han tiltrådte møtet.

Morten Halvorsen (Sp) fremmet innspill til kommuneplanutvalget på vegne av Sp:

Sp er urolig for den store andel leiligheter som er planlagt sentralt i Hokksund og Vestfossen . En ber derfor om at planen blir revurdert og i vesentlig større grad legger til rette for tomter tilpasset småhusbebyggelse, spesielt på øst og vestsiden av Hokksund.

Sp ønsker at den eiendommen eid av Kirkens opplysningsfond Eikertun skal tas inn i planen. Eiendommen er aktuell å utvikle til et «omtanke tun» i tilknytning til Eikertun.

Varaordfører fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes.

Begrunnelse

For videre behandling i ekstra møte 9. juni. Innspill/ forslag gitt i møtet følger saken.

Avstemming

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommuneplanutvalget - 02.06.2021

Saken utsettes.

Begrunnelse

For videre behandling i ekstra møte 9. juni. Innspill/ forslag gitt i møtet følger saken.

Behandling i Kommuneplanutvalget - 09.06.2021

VERBALFORSLAG TIL TEKSTDELEN

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende forslag:

Kommunens målsetninger side 5:

Tillegg til andre avsnitt:

Samtidig som variert boligutvikling med eneboliger, småhus og leiligheter på alle våre tettsteder tilknyttet sikre gang og sykkeløsninger er viktig for å være en attraktiv kommune for innbyggere i alle aldre.

Nytt 4. avsnitt:

Full fiberdekning i Øvre Eiker er også et ledd i å være en attraktiv kommune.

Avstemming:

Forslag fremmet av Kim Moghen Myhre ble enstemmig vedtatt.

Andreas Størdal (V) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, Frp og V:

Forslag til bestemmelser og retningslinjer, punkt 2.1.6:

Kommunestyret støtter en gradvis oppmyking av parkeringsbestemmelsene, men ber om at dette gjennomføres for leilighetsbygg generelt og ikke knyttes til leilighetsstørrelse.

Begrunnelse:

Dette sikrer en balansert utbygging av ulike leilighetsstørrelser.

Avstemming:

Endringsforslag fremmet av Andreas Størdal (V) på vegne av H, Frp, og V ble enstemmig vedtatt.

AREALDELEN:

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 13 – Hoensmarka – forslag om utvidelse tas ikke inn.

Avstemming:

Enstemmig vedtatt

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Sp:

Nr 8 – Blåfjell/Klommestein – tas inn i planen

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Sp:

Nr 15 – Kirkealleen/Chr. IV. Vei – tas inn i planen.

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Sp:

Nr 17 – Ullern/Hasselbakken – tas inn i planen

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 18 – Røkeberg – tas inn i planen

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 20 – Ormåsen – tas inn i planen

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Sp:

Nr 21 – Langebru – tas inn i planen

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Arealer som foreslås tilbakeført til landbruk:

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 28 – Tregata – skal ikke tilbakeføres

Avstemming:

Forslag falt mot 4 stemmer. Sp og Ap stemte mot forslaget.

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 29 A – Pilterud – skal ikke tilbakeføres

Avstemming:

Forslag falt mot 4 stemmer. Sp og Ap stemte mot forslaget

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 31 – Loesmoen – Skal ikke tilbakeføres

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 32 – Semsveien - skal ikke tilbakeføres

Avstemming:

Forslag falt mot 4 stemmer. Sp og Ap stemte mot forslaget

Kim Mogen Myhre (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Sp:

Nr 37 – Loejordet - skal tilbakeføres til LNF

Avstemming:

Vedtatt mot 3 stemmer. Ap stemte mot

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 38 – Darbu – ikke tilbakeføres

Avstemming:

Forslag falt mot 4 stemmer. Sp og Ap stemte mot forslaget

Adrian Tollefsen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, Frp og V:

Nr 39 – Darbu – ikke tilbakeføres

Avstemming:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommuneplanutvalget - 09.06.2021

VERBALDELEN:

Kommunens målsetninger side 5:

Tillegg til andre avsnitt:

Samtidig som variert boligutvikling med eneboliger, småhus og leiligheter på alle våre tettsteder tilknyttet sikre gang og sykkelløsninger er viktig for å være en attraktiv kommune for innbyggere i alle aldre.

Nytt 4. avsnitt:

Full fiberdekning i Øvre Eiker er også et ledd i å være en attraktiv kommune.

Forslag til bestemmelser og retningslinjer, punkt 2.1.6:

Kommunestyret støtter en gradvis oppmyking av parkeringsbestemmelsene, men ber om at dette gjennomføres for leilighetsbygg generelt og ikke knyttes til leilighetsstørrelse. Dette sikrer en balansert utbygging av ulike leilighetsstørrelser.

AREALDELEN:

Nr 13 – Hoensmarka – forslag om utvidelse tas ikke inn.

Nr 8 – Blåfjell/Klommestein – tas inn i planen

Nr 15 – Kirkealleen/Chr. IV. Vei – tas inn i planen.

Nr 17 – Ullern/Hasselbakken – tas inn i planen

Nr 18 – Røkeberg – tas inn i planen

Nr 20 – Ormåsen – tas inn i planen

Nr 21 – Langebru – tas inn i planen

Nr 31 – Loesmoen – skal ikke tilbakeføres til LNF

Nr 37 – Loejordet - skal tilbakeføres til LNF

Nr 39 – Darbu – skal ikke tilbakeføres til LNF

- Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2021-2033 sendes ut til offentlig ettersyn.
- Kommuneplanutvalget viser til PBL § 11-14 og vedtar at forslag til kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2021-2033, med samfunnsdel og arealdel, sendes ut til offentlig ettersyn.

Høringsfristen fastsettes til 01.09.2021.

Begrunnelse

Planforslaget er utarbeidet etter vedtatte planprogram, og forslaget til kommuneplanens samfunnsdel. Planforslaget er utarbeidet etter de krav plan- og bygningsloven stiller, blant annet til medvirkning. Kommunestyret har vedtatt at kommuneplanen skal rulleres samla, og begge forslagene sendes derfor ut til en samla høring.