



A-sak

Kommuneplan for Hurum kommune, begrenset rullering av arealdelen og forslag om å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planid 5050).

Saksnr	Utvalg	Møtedato
66/18	Formannskapet	28.08.2018
52/18	Kommunestyret	04.09.2018

Saksprotokoll i Kommunestyret - 04.09.2018

Behandling:

Trond Røed fremmet slike tilleggsforslag:

1 Kommunestyret er positive til forslaget om kombinert bruk for bilcross og motorcross. Kommunestyret vil være åpen for å behandle en regulering hvor avgrensning av område avviker fra kommuneplanen med inntil 120 mål netto, forutsatt at dette er motivert av forslagsstiller.

Temaplanen for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet oppdateres med rett ordbruk og punktet innarbeides.

2 Kommunestyret ber rådmannen om å igangsette arbeide med videre utvikling av Sætre båt-havn i dialog med båtforeningen. Dette kan omfatte opplagsplasser på land, i hus, i sjø, samt økt antall båtplasser.

Merete Haug fremmet slikt tilleggsforslag:

Tillegg i planbestemmelser

Pkt 1.8: der bilpoolordninger etableres kan det vurderes reduserte krav til bilparkering.

Pkt 1.9: nedbygging av matjord tillates ikke uten at det dokumenteres etablert eller nydyrket tilsvarende areal. Jfr Temaplan Energi og klima 2017-2020.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Trond Røeds tilleggsforslag pkt 1 ble vedtatt med 27 mot 2 stemmer (Uavh).

Trond Røeds tilleggsforslag pkt 2 falt med 11 (3 Frp, 3 V, 1 MDG, 1 Uavh, 1 Ap, 1 Krf, 1 SV) mot 18 stemmer

Merete Haug tilleggsforslag ble vedtatt med 26 mot 3 stemmer (Frp).

Vedtak:

- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 11-15 forslag til begrenset rullering av kommuneplanens arealdel for Hurum kommune 2018 - 30.
Kommunestyre anser at planforslaget er tilstrekkelig utredet og har en hensiktsmessig detaljering i forhold til kommunens behov.
- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 12-14 å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planid 5050).
- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 11-15 å tilbakeføre arealdisponeringen nåværende idrettsanlegg (Myhrene golf) til LNFR dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092).
- Hurum kommunestyre vedtar etter reglene i PBL § 12-14 å delegere til Rådmannen myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve arealdelens videreføring av reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092) dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringen.
- Foreslåtte endringer av planbestemmelsene for Sand gård (B/F5) ved Holmsbu vedtas i planen, slik at det tillates både fritids- og boligbebyggelse.
- Kommunestyret vedtar å innarbeide næringsområdet ved Fina-krysset som vist i høringsforslaget.
- Planens båndlagte transportkorridorer for arealer til fremtidig samferdsel opprettholdes og det søkes departementet om å få forlenget båndleggingen i fire nye år.
- Alle forslag om arealbruksendringer som har kommet inn gjennom rulleringsprosessen oversendes til videre vurdering gjennom kommuneplanarbeidet for nye Asker kommune.
- I planbeskrivelsene punkt 3.0 – Opplysninger, endres nest siste setning med et tillegg:
«I Områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private vann- og avløpsanlegg **innen 5 år**, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert små vannforsyningsanlegg.»
- Området BN9 avsettes til kombinert formål næring/industri.
- Landdelen innenfor felt H16B avsettes til kombinert industri/næring/småbåthavn.
- Kommunestyret er positive til forslaget om kombinert bruk for bilcross og motorcross. Kommunestyret vil være åpen for å behandle en regulering hvor avgrensning av område avviker fra kommuneplanen med inntil 120 mål netto, forutsatt at dette er motivert av forslagsstiller.

Temaplanen for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet oppdateres med rett ordbruk og punktet innarbeides.

- Tillegg i planbestemmelser
Pkt 1.8: der bilpoolordninger etableres kan det vurderes reduserte krav til bilparkering.
Pkt 1.9: nedbygging av matjord tillates ikke uten at det dokumenteres etablert eller nydyrket tilsvarende areal. Jfr Temaplan Energi og klima 2017-2020.

Saksprotokoll i Formannskapet - 28.08.2018

Behandling:

Heidi Sorknes fremmet slikt tilleggsforslag:

- Foreslåtte endringer av planbestemmelsene for Sand gård (B/F5) ved Holmsbu vedtas i planen, slik at det tillates både fritids- og boligbebyggelse.
- Kommunestyret vedtar å innarbeide næringsområdet ved Fina-krysset som vist i høringsforslaget.

- Planens båndlagte transportkorridorer for arealer til fremtidig samferdsel opprettholdes og det søkes departementet om å få forlenget båndleggingen i fire nye år.
- Alle forslag om arealbruksendringer som har kommet inn gjennom rulleringsprosessen oversendes til videre vurdering gjennom kommuneplanarbeidet for nye Asker kommune.
- I planbeskrivelsene punkt 3.0 – Opplysninger, endres nest siste setning med et tillegg:
«I Områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private vann- og avløpsanlegg **innen 5 år**, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert små vannforsyningsanlegg.»

Trond Røed fremmet slikt tilleggsforslag:

Kommunestyret ber rådmannen om å igangsette arbeide med videre utvikling av Sætre båthavn i dialog med båtforeningen. Dette kan omfatte opplagsplasser på land, i hus, i sjø, samt økt antall båtplasser.

Monica Bratlie fremmet slikt tilleggsforslag:

Området BN9 avsettes til kombinert formål næring/industri.

Landdelen innenfor felt H16B avsettes til kombinert industri/næring/småbåthavn.

Rådmannens innstilling, med Heidi Sorknes tilleggsforslag, ble enstemmig vedtatt.

Trond Røeds tilleggsforslag falt med 2 mot 7 stemmer.

Monica Bratlies tilleggsforslag ble vedtatt med 8 mot 1 stemme.

Vedtak:

- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 11-15 forslag til begrenset rullering av kommuneplanens arealdel for Hurum kommune 2018 - 30.
Kommunestyre anser at planforslaget er tilstrekkelig utredet og har en hensiktsmessig detaljering i forhold til kommunens behov.
- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 12-14 å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planid 5050).
- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 11-15 å tilbakeføre arealdisponeringen nåværende idrettsanlegg (Myhrene golf) til LNFR dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092).
- Hurum kommunestyre vedtar etter reglene i PBL § 12-14 å delegere til Rådmannen myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve arealdelens videreføring av reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092) dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringen.
- Foreslåtte endringer av planbestemmelsene for Sand gård (B/F5) ved Holmsbu vedtas i planen, slik at det tillates både fritids- og boligbebyggelse.
- Kommunestyret vedtar å innarbeide næringsområdet ved Fina-krysset som vist i høringsforslaget.
- Planens båndlagte transportkorridorer for arealer til fremtidig samferdsel opprettholdes og det søkes departementet om å få forlenget båndleggingen i fire nye år.
- Alle forslag om arealbruksendringer som har kommet inn gjennom rulleringsprosessen oversendes til videre vurdering gjennom kommuneplanarbeidet for nye Asker kommune.
- I planbeskrivelsene punkt 3.0 – Opplysninger, endres nest siste setning med et tillegg:
«I Områder hvor det er eller vil bli etablert større offentlige eller private vann- og avløpsanlegg **innen 5 år**, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert små vannforsyningsanlegg.»
- Området BN9 avsettes til kombinert formål næring/industri.
- Landdelen innenfor felt H16B avsettes til kombinert industri/næring/småbåthavn.

Innstilling:

- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 11-15 forslag til begrenset rullering av kommuneplanens arealdel for Hurum kommune 2018 - 30.
Kommunestyre anser at planforslaget er tilstrekkelig utredet og har en hensiktsmessig detaljering i forhold til kommunens behov.
- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 12-14 å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planid 5050).
- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i PBL § 11-15 å tilbakeføre arealdisponeringen nåværende idrettsanlegg (Myhrene golf) til LNFR dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092).
- Hurum kommunestyre vedtar etter reglene i PBL § 12-14 å delegere til Rådmannen myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve arealdelens videreføring av reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092) dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringen.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart, datert 11.7.2018
3. Planbestemmelser, datert 25.7.2018
4. Notat – innkomne høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Link til øvrige dokumenter i saken (høringsdokumenter til offentlig ettersyn):

http://webhotel3.gisline.no/webplan_0628/gl_planarkiv.aspx?knr=0628&planid=1010-F

Sammendrag:

Kommuneplanutvalget (formannskapet) vedtok 7.11 2017 å legge forslag til kommuneplan for Hurum kommune – begrenset rullering av arealdelen - ut til offentlig ettersyn, samt forslag om å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planid 5050).

Arealplanforslaget som har vært til offentlig ettersyn bygger på vedtatt planprogram og innspill til arbeidet med rulleringen.

Det er mottatt 46 høringsuttalelser, herunder også innsigelse til 3 av de forslåtte arealbruksendringene. Høringsuttalelsene gjelder i hovedsak forslag til ny arealdel, men i en av uttalelsene kommenteres det som positivt at reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk oppheves.

Videre mottok kommunen 23.juli 2018, en henvendelse som gjelder tilbakeføring av arealbruk til LNFR og oppheving av reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092). Innspillet kom inn etter høringsfristen var ute.

Høringsuttalelsene er gjennomgått og det er redegjort for disse i vedlagt notat.

Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av Rådmannens fagvurdering og kommuneplanutvalgets råd om arealbruksspørsmål og råd mht framdrift i forhold til kommende arbeid med kommuneplan for nye Asker, sak 56/2018 i formannskapsmøte 5.6.2018.

Rådmannen kommenterer høringsuttalelsene temavis i saksframlegget. Det forutsettes at innsigelsene som er reist bortfaller som følge av kommunens endring av planforslaget.

Rådmannen anser at bearbeidet planforslag med tilhørende dokumenter gir kommunestyret

tilstrekkelig avklaring for arealforvaltning etter Plan- og bygningsloven, samt underlag for kommunens kommende arbeid med kommuneplan for nye Asker.

Samlet sett anbefaler Rådmannen at kommunestyret vedtar forslag til ny kommuneplans arealdel med tilhørende planbestemmelser.

Til spørsmålet om å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk peker Rådmannen på at reguleringen anses som lite egnet i forhold til transformasjon av området. Ny regulering vil avklare om struktur for utvikling i området og gi mer forutsigbare rammer for ønsket utbygging og arealbruk. Rådmannen tilrår at kommunestyret vedtar å oppheve reguleringen.

Bakgrunn:

Kommunestyret vedtok i møte 8.11.2016, sak 80/16 å igangsette arbeid med en begrenset rullering av kommuneplanens arealdel. Til saken var det utarbeidet et planprogram med aktuelle temaer som var forutsatt lagt til grunn for arbeidet med rulleringen.

- Sentrumsutvikling
- Næringsutvikling
- Kommunikasjon/transport
- Lokalisering av ny skole, brannstasjon, omsorgsbygg og idrettsanlegg
- Endret arealbruk for enkelte områder

Det framgår videre av kommunestyrets vedtak at arbeidet med rulleringen skal gjennomføres slik at Fellesnemda for nye Asker kan koordinere og samordne planarbeidet. Samarbeidets hovedhensikt er å tilrettelegge for å sette de tre kommuneplanene sammen til en felles plan når ny kommune etableres i 2020.

Kommuneplanutvalget (formannskapet) vedtok i møte 7.11.2017 å legge forslag til kommuneplan for Hurum kommune – begrenset rullering av arealdelen - ut til offentlig ettersyn, samt forslag om å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planid 5050). Formannskapets vedtak forutsatte at forslag ble bearbeidet i samsvar vedtaket før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn

Det er mottatt 46 høringsuttalelser, hvor enkelte av disse er gitt på vegne av flere parter. Uttalelsene gjelder i hovedsak forslag til ny arealdel, men i en av uttalelsene kommenteres det som positivt at reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk oppheves.

Høringsuttalelsene er gjennomgått og det redegjøres for disse i vedlagt notat.

Høringsuttalelsene er lagt fram for drøfting i kommuneplanutvalgets møte 5.6.2018. Utvalget vedtok følgende:

Kommuneplanutvalget slutter seg til Rådmannens vurdering og tar ut følgende forslag til arealbruksendringer fra rulleringen i denne omgang:

- *Eineråsen (boligfelt)*
- *Kavringen (småbåthavn)*
- *Byggeområde for akvakultur på land v/Sandbukta-Østnestangen*
- *Næringsområde ved Fina-krysset.*
- *Idrettsanlegget ved Sætre skole.*

Dette vurderes videre i forbindelse med arbeidet med planarbeidet for nye Asker.

Det legges til grunn for videre arbeid med rullering av arealdelen at planarbeidet bør være avsluttet innen igangsetting av arbeid med kommuneplan for nye Asker. Kommunestyrets føringer etter planprogrammet legges til grunn for sluttbehandlingen.

Rådmannens vurdering:

Arealdelen er et av kommunens viktigste virkemiddel for å sikre bærekraftig arealbruk og vern av viktige verdier og ressurser. Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2015. Det framgår av Kommunal planstrategi og vedtatt planprogram at hovedtrekkene i gjeldende arealdel videreføres, men at det åpnes for at enkelte arealbruksspørsmål vurderes nærmere.

Rådmannen har i sine vurderinger lagt vekt på de nevnte temaene som var grunnlag for rulleringen,

samt viktigheten av at planvedtak foreligger før arbeidet med ny kommuneplan for nye Asker stater opp. Underveis i prosessen har rådmannen presentert innkomne høringsuttalelser og gitt foreløpig vurderinger til kommuneplanutvalgets møte 5.6.2018, som ble etterfulgt av et eget vedtak. Utvalgets vedtak framgår over.

I forbindelse med høringen har det kommet inn innsigelser og uttalelser til planforslaget.

Innsigelsene gjelder:

- Arealbruksendring ved Sætre barneskole hvor DSB – direktoratet for samfunnssikkerhet og Fylkesmannen i Buskerud fremmer innsigelse.
- Byggeområde for boliger ved Eineråsen hvor Fylkesmannen i Buskerud fremmer innsigelse.
- Småbåthavn ved Kavringen hvor Fylkesmannen i Buskerud fremmer innsigelse.

Videre har det kommet innspill hvor det særlig frarådes at kommunen tilrettelegger for:

- Foreslått byggeområde for akvakultur på land v/Sandbukta-Østnestangen. I mye brukt friluftsområde, nærhet til naturreservat.
- Byggeområde for boliger v/Morskogen. Spørsmål om omfang og behov.
- Tilrettelegging for boliger i tidligere regulert byggeområde for fritidsbebyggelse ved Sand gård. Spørsmål om lokalisering og behov.
- Næringsområde ved Fina-krysset. Spørsmål om ytterligere detaljhandel og bruk av landbruksareal.

Hva angår foreslått nytt næringsområde nord for bensinstasjonen, ved Fina-krysset, må det nevnes at Statens vegvesen tidligere har varslet innsigelse til igangsatt regulering av bensinstasjonen og tiliggende areal (Rema 1000 butikk), med begrunnelse i de ikke kan akseptere etablering av detaljhandel på begge sider av fylkesveien. I den forbindelse må det også nevnes at fylkesmannen i sin uttalelse forutsetter at det kun tillates en dagligvarebutikk i Fina-krysset.

Rådmannens kommenterer høringsuttalelsene temavis nedenfor. Som det framgår under forutsettes det at innsigelsene som er reist bortfaller som følge av at disse er imøtekommet.

Sentrumsutvikling

Rådmannen fremhever at foreslått utvidelse av sentrumsområdene i Sætre, legger til rette for utvikling i retning av Åros. Det anses som positivt at Sætre og Åros på sikt kan knyttes tettere sammen og vil kunne gi ønsket sentrumsutvikling. Høringspartene som kommenterer sentrum-/tettstedutvikling støtter kommunens mål om å tilrettelegge for videre sentrumsutvikling i Sætre og Tofte. Foreslått arealbruk i Sætre og Tofte sentrum opprettholdes som i høringsforslaget.

Næringsutvikling

Klokkarstua, Fina-krysset:

I planforslaget som var på høring var det lagt inn to private forslag om næringsutvikling/næringsformål (herunder også dagligvareforretning) ved Fina-krysset, gjennom omdisponering av LNF-områder øst for fylkesvei 289.

Til høringsforslaget er det kommet flere uttalelser hvor endringen ikke anbefales innarbeidet. Det vises bl.a. til statlige og regionale mål om en nullvisjon for tap av jordbruksareal og til føringene i Regional plan for areal og transport for Buskerud. Videre har Statens vegvesen i forbindelse tidligere oppstart av arbeid med regulering for Rema 1000 varslet innsigelse dersom det tilrettelegges for detaljhandel på begge sider av fylkesveien.

Rådmannen foreslår at forslag om å tilrettelegge ytterligere næringsarealer ved Fina-krysset tas ut.

Tofte, næringsområde BN9 (Statkraft) og BN20 (brannstasjon, mv)

Gjeldende kommuneplan peker på nødvendigheten av en transformasjon av det tidligere industriområdet etter papirindustrien på Tofte (Sødra Cell AS). Området har et stort potensial for

næringsutvikling, med tilgang til havn og fylkesveinett. I området har det allerede etablert seg flere nye virksomheter. Det er viktig at arbeidet med transformasjon ses samlet for hele industriområdet, derfor stiller kommuneplanen krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Det er også viktig at virksomheter som etablerer seg ikke svekker sentrum, men støtter en utvikling hvor rett virksomhet etableres på rett sted.

Del av området nærmest sentrum (angitt som felt BN20 i høringsforslaget) ble i høringsforslaget bl.a. foreslått benyttet til etablering av ny brannstasjon, med tillatt utnyttelse inntil 1200 m² BYA uten krav om regulering. Kommunestyret har imidlertid ved behandling av sak vedrørende bygging av brannstasjon på Tofte, i møte 15.5.2018, valgt en annen lokalisering av brannstasjonen. Rådmannen vurderer, med bakgrunn i kommunestyrevedtaket, at høringsforslagets intensjon for utvikling av området BN20 til brannstasjon ikke lengre aktuelt. Det foreslås derfor at området BN20 tas ut av arealdelen og at området blir del av næringsområdet BN9 med påhvilende plankrav.

Innenfor felt B20 var det opprinnelig foreslått tillatt utnyttelse (1200 m² BYA), en utnyttelse som var tiltenkt brannstasjon. I og med at dette ikke lengre er aktuelt, videreføres heller ikke tillatt grad av utnytting. Høringsforslaget hadde også en bestemmelse som tillot bruk av eksisterende bebyggelse til kontor, håndverk og lagervirksomhet innenfor felt BN20, uten plankrav. Dette var med tanke på å akseptere den virksomheten som allerede har etablert seg innenfor feltet (hovedbygget og to til). Nå når felt BN20 innlemmes i BN9 gjelder arealformål næring og plankrav for fremtidige tiltak også for disse byggene.

Tofte/Filtvet – område for akvakultur på land

Med bakgrunn i mål for næringsutvikling (jf. Strategisk næringsplan/Omstillingsplan 2014 – 2020) ble det i høringsforslaget innarbeidet et byggeområde for etablering av et anlegg for akvakultur vest for Tofte. Arealdisponeringen bygger på en næringsfaglig rapport fra Norconsult hvor det er vurdert 4 alternative lokaliteter.

Innarbeidet område ligger nær Sandbukta-Østnestangen naturreservat og det framgår av høringsuttalelsene at bruk av området vil påvirke et mye brukt turområde. Rådmannen foreslår at forslag om å tilrettelegge for akvakultur vest for Tofte tas ut.

Kommentar: Som det framgår er det i Norconsults rapport vurdert ytterligere 4 mulige lokaliteter. De øvrige 3 ligger etter gjeldende arealdel i områder avsatt til næring, hvor det i forbindelse med regulering vil kunne tilrettelegges for akvakulturanlegg.

Tofte, Oredalen – næringsområde BN10

Planforslaget bygger på innspill fra Lindum Oredalen AS og skal tilrettelegge for utvikling av en næringspark basert på virksomheter innen materialgjenvinning, avfall – energi, avfall – jord/skogbruk og miljøteknologi.

I forbindelse med høring av planforslaget er det ikke mottatt kommentarer knyttet til de foreslåtte arealutvidelsene. Lindum Oredalen AS opplyser imidlertid at det i pågående arbeid med regulering er avdekket behov for å legge om en bekk som går gjennom planområdet og foreslår derfor at områdeavgrensingen for deponiområdet i arealdelen endres tilsvarende.

Kommunestyret har behandlet og vedtatt detaljreguleringsplan for avfallsdeponi i Oredalen i møte 12.6.2018. Området som er foreslått tatt inn i arealdelen er i reguleringen avsatt til landbruk. Rådmannen foreslår at områdeavgrensing opprettholdes som foreslått.

Grønsand gård, LNF – A2

I høringsforslaget var det innarbeidet et byggeområde med kombinert formål landbruk/næring (ervert) ved Grønsand gård på Storsand.

Det er ikke mottatt høringsuttalelser som gjelder foreslått arealdisponering, og rådmannen anbefaler at

foreslått arealdisponering opprettholdes.

Samferdsel

Hensynssone - transportkorridor

Det framgår av Kommuneplanens samfunnsdel at kommunikasjon er har vesentlig betydning for kommunens utvikling.

I planforslaget var det lagt inn hensynssoner for å båndlegge areal til framtidige regionale samferdselskorridorer. Etter reglene i Plan- og bygningsloven vil båndlegging i påvente av framtidig planvedtak normalt gjelde for 4 år.

Samferdselsdepartementet har imidlertid valgt konsept for kryssing av Oslofjorden. Konseptet som er valgt bygger på en oppgradering av Oslofjordforbindelsen med et nytt tunnellop.

På denne bakgrunnen anbefaler rådmannen at hensynssonene i høringsforslaget tas ut.

Areal for pendlerparkering ved riksveikryssene Verpen og Åsveien

I høringsforslaget var det innarbeidet to parkeringsareal ved riksveikryssene Verpen og Åsveien.

Det er ikke mottatt høringsuttalelser som gjelder foreslått arealdisponering og rådmannen anbefaler at foreslått arealdisponering opprettholdes.

Offentlige bygg og anlegg

Sætre - skole/idrettsanlegg

I høringsforslaget var det innarbeidet et utvidet byggeområde ved Sætre barneskole. Området var tenkt bygging av ny barneskole med idrettsanlegg som vil kunne erstatte Graabein idrettslags eksisterende baner (Gråbeinbanen).

Til høringsforslaget kom det innsigelser og uttalelser til foreslått arealbruk ved skolen. Området ligger innenfor hensynssone S, fareområde etter brann- og eksplosjonsvernloven, hvor det etter planbestemmelsene er forutsatt ROS-analyse som avklarer om området er egnet.

Rådmannen foreslår at forslag om ny arealbruk ved Sætre barneskole ut.

Rådmannen bemerker at DSB og Fylkesmannens innsigelse til foreslått arealbruk ved dagens Sætre barneskole gjelder planforslagets utvidelse av skoleområdet og nytt idrettsareal. Innsigelsene er dermed ikke direkte relevant for kommunens pågående prosess knyttet til en eventuell ombygging/oppgradering av dagens barneskole, siden dette kan løses innenfor dagens tomt.

Filtvet - omsorgsbygg

I høringsforslaget var det innarbeidet et byggeområde for offentlig eller privat tjenesteyting ved Skoglundveien. Arealdisponeringen bygger på kommunestyrets vedtak om lokalisering, jf. konsulentfirma Cowi AS fagrapport.

Det er ikke mottatt høringsuttalelser som gjelder foreslått arealdisponering, og rådmannen anbefaler at foreslått arealdisponering opprettholdes.

Sætre - barnehage

I høringsforslaget var det foreslått en endret avgrensning av området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (O3 - Slingrebekk barnehage).

Det er ikke mottatt høringsuttalelser som gjelder foreslått arealdisponering, og rådmannen anbefaler at foreslått arealdisponering opprettholdes.

Foreningsanlegg

Idrettsanlegg - motorsport

I høringsforslaget er det innarbeidet et forslag som tilrettelegger for etablering av idrettsanlegg, motorsport nord for Oredalen, mot Fuglemyr. Området omfatter også en mindre myr, som er forutsatt ivaretatt.

Forslaget bygger på kommunestyrets vedtak 28.10.2014 til temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet å vurdere lokaliteter for motorsport. Kommunen har mottatt tre høringsuttalelser som gjelder foreslått arealbruk:

Fylkesmannen i Buskerud anbefaler at myrområder og viktige grøntstrukturer ivaretas, eventuelt tas ut av området.

NMK Hurum & Røyken har gitt uttalelse knyttet til området. Klubben peker på at området som er tatt inn i arealplanforslaget for lite i forhold til klubbens anleggsplaner.

Hurum Motorsportklubb (nå Asker Motorsportklubb) er i sin uttalelse positive til høringsforslaget.

Rådmannen bemerker at NMK Hurum og Røyken og Hurum Motorsportklubb representerer to ulike motorsporter, hhv bilcross vs. trail og enduro. Den politiske intensjonen har, slik rådmannen har oppfattet det, vært å legge til rette for den aktiviteten som Hurum motorsportklubb driver med, altså trail og enduro. Til denne virksomheten vurderes arealet som stort nok, og rådmannen foreslår at arealdisponering opprettholdes.

Småbåthavn i Sætre, utvidet areal

Sætresamfunnet har en underdekning av båtplasser og en tilrettelegging for å utvide havnearealet i Sætre ved Kavringen ble i formannskapetets 1.gangsbehandling 7.11.2017, tatt inn i arealplanen. Til høringsforslaget har det kommet innsigelse og uttalelser hvor endringen ikke anbefales. Det vises bl.a. til at anlegget vil kunne ødelegge og forringe registrert marine naturverdier (bløtbnunnsområde og ålegrassamfunn), samt at tiltaket vil kunne ha konsekvenser for sjøfugl.

Rådmannen foreslår at forslag om utvidelse av Sætre båthavn tas ut.

Frilandsmuseum

I høringsforslaget er det foreslått en endret avgrensning av området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (A1 – Frilandsmuseum v/Trondstad gård).

Det er ikke mottatt høringsuttalelser som gjelder foreslått arealdisponering, og rådmannen anbefaler at foreslått arealdisponering opprettholdes.

Byggeområder for boliger:

Morskogen (B20) v/ Tofte

I høringsforslaget ble det i formannskapetets behandling 7.11.2017 innarbeidet et tidligere avsatt byggeområde for boliger ved Morskogen.

I høringsuttalelsene er det fra flere parter pekt på at det i gjeldende arealdel ligger en betydelig arealreserve for boliger på Tofte. Det ses som svært uheldig at byggeområdet ligger nær Sageneelven som er en nasjonalt viktig sjørrretbekk. Det anbefales å vurdere foreslått arealbruk i forhold til behovet for boligreserve i kommunedelen.

Området Morskogen er stedvis svært kupert og ligger i bakkant av eksisterende boligområde på Sagene. Området Sagene er avsatt til nåværende boligbebyggelse, hvor det er rom for ytterligere fortetting. Morskogen er utfordrende mtp etablering av infrastruktur. Både pga. avstand til infrastruktur, sentrum og terrengforhold/topografi m.m. Rådmannen vurderer at det ikke er samfunnsnyttig å legge ut slike områder til byggeområder, spesielt i lys av at det ikke er pressområde på Tofte.

Prinsippet om utvikling av boligområder bør følge prinsippet om utvikling «innenfra og ut». Dvs. at kommunen i først omgang må fortette der vi allerede har etablert infrastruktur og tilgjengelighet til transport. Et annet viktig prinsipp som presiseres i retningslinjene (jf. Regional plan for arealplan og transport i Buskerud) er tilgang til grønne området. Rådmannen vurderer at området fungerer bedre som grønnstruktur i tilknytning til Tofte som tettsted. Erfaringer viser at de områdene som er tilgjengelig innenfor 500 meters avstand fra bolig, i tillegg har stor gevinst for helse og friluftsliv. I utvikling av tettsteder er det viktig å også ha fokus på vern av grønne verdier i nærområdet for sikre kort avstand til ulike gjøremål for innbyggere.

Rådmannens konklusjon på dette punktet at det ikke vil være hensiktsmessig å lokalisere nye boliger i dette området, og feltet foreslås tatt ut av arealplanen. Dette ut fra en vurdering av behov for utbygging av nye områder når det allerede er en betydelig arealreserve (ubenyttede byggeområder) i nærområdet, viktigheten av forvaltning av grønne områder, samt områdets beskaffenhet/topografi og en utbyggings konsekvenser for landskapsbilde.

Sand gård (B/F5) v/Holmsbu

I høringsforslaget ble det gjennom planbestemmelsene tilrettelagt for at tidligere regulert fritidsbebyggelse ved Sand gård kan tillates utbygd med både bolig- og fritidsbebyggelse. Til høringen er det kommet innspill om at bestemmelsene ikke bør endres, og dermed ikke tillate bygging av boliger.

Lokalisering av boliger skal redusere behov for bilbruk og sikre enkel tilgang til viktige funksjoner som skole, barnehage, handel etc. Etablering av boliger i dette området strider imot hovedprinsippet om fortetting av eksisterende boligområdet og å konsentrere boliger der de i større grad kan styrke etablerte tettsteder. Etablering av spredt bebyggelse øker i tillegg transportbehov, kostnader til infrastruktur og gir unødig klimabelastning. Rådmannen bemerker også at blandet formål (bolig og fritidsbebyggelse) kan skape interessekonflikter.

Rådmannens konklusjon er at det ikke anbefales å ha boliger innenfor dette området, og foreslår at innspillet om tillatelse av boliger ikke innarbeides.

Eineråsen v/Kana

I høringsforslaget var området Eineråsen tatt inn som planlagt byggeområde for boliger. Til høringsforslaget er det kommet innsigelse og uttalelser hvor det anbefales ikke å endre arealbruken. Forslaget om å tilrettelegge området for boligbygging anses bl.a. å være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Rådmannen foreslår at forslag om å tilrettelegge for boligbygging ved Eineråsen ut av planforslaget.

Omdisponering - byggeområde i Verpen (Sarabråten)

I høringsforslaget er et byggeområde for boliger ved Verpen (Sarabråten) foreslått omdisponert til LNF i samsvar med vedtatt reguleringsplan for RV 23 – Oslofjordforbindelsen, byggetrinn 2.

Det er ikke mottatt høringsuttalelser som gjelder foreslått arealdisponering slik at foreslått arealdisponering opprettholdes.

Planbestemmelser

Høringsforslaget omhandlet endringer av planbestemmelsene til arealdelen.

Kystverket har anbefalt at det framgår av planbestemmelsene om bruk og vern av sjø og vassdrag (pkt. 6.0) at det tillates vedlikehold og etablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Planbestemmelsen er omformulert og lovhenviingene er korrigeret.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har bemerket at planbestemmelsene knyttet til hensynssoner som gjelder skredutsatte områder kan være upresis. Bestemmelsen til hensynssone fare er bearbeidet i samsvar med NVEs råd, videre er det innarbeidet en opplysning til pkt. 1.2 om rekkefølgebestemmelser, mv.

Statnett har foreslått at det tas inn informasjon om at det gjelder byggeforbud i pkt. 7.6 om hensynssone fare, langs høyspenttraseene. Forslaget er innarbeidet.

Tilsynskontoret for små avløpsanlegg har kommentert bestemmelsene i pkt. 1.2 og pkt. 3.2 om teknisk infrastruktur. I kommentaren foreslås endringer som presiserer bestemmelsene i forhold til kontorets praksis.

Endringene innarbeides som foreslått.

Landbrukskontoret peker på at det bør framgå av planbestemmelsene at jordlovens §§ 8 – 12 om vern av dyrka og dyrkbar mark gjelder i byggeområder, mv fram til reguleringsplan er vedtatt og at § 8 gjelder fram til byggetillatelse er gitt. Videre anbefales å innarbeide bestemmelse om håndtering av matjord ved omdisponering av jord og at det avsettes arealer for snødeponi.

Det følger av planbestemmelsene, pkt. 1.1 at det ikke tillates tiltak som nevnt i PBL § 20-1 før området inngår i reguleringsplan. Videre framgår det av bestemmelsene til byggeområder, mv hvor det er unntak fra plankravet at tiltak til annet enn landbruk kun kan tillates der denne bruken alt er lovlig etablert.

Innspillet om forholdet til jordlovens bestemmelser er tatt inn i planbestemmelsene, under opplysninger til pkt. 1.2 om rekkefølgebestemmelser.

Videre vil det kunne innarbeides betingelser i regulering om hvordan eventuell matjord blir ivaretatt.

Lokalisering av arealer for snødeponi har ikke vært del av planarbeidet. Det vil kunne innarbeides forslag om arealer for snødeponi, men vedtak om dette forutsetter offentlig ettersyn.

Forslaget om å avklare arealer for snødeponi vurderes ikke nærmere her. Det vises til forutsetningene om en begrenset rullering av arealdelen og at framdriften skal koordineres i forhold til igangsetting av kommuneplanarbeidet for nye Asker.

Andre høringsuttalelser til planforslaget

Det framgår av planprogrammet at det kan åpnes for andre innspill til endringer av kommuneplanens arealdel enn det som følger av føringene i planprogrammet. Eventuelle innspill skal imidlertid være begrunnet og ha sammenheng med føringene som er gitt.

I tilknytting til offentlig ettersyn av høringsforslaget har det kommet innspill som ikke er direkte knyttet til planprogrammets føringer. Forslagene er ikke tatt til følge. Det vises til at endringene forutsetter ny begrenset rullering av arealdelen, noe som vil forsinke et planvedtak. Det er en viktig prioritering at framdriften ikke stopper opp og forsinke igangsetting av kommuneplanarbeidet for nye Asker.

Det redegjøres nærmere for disse i vedlagt notat om innkomne høringsuttalelser, mens Rådmannens kommentarer til disse framgår her:

Orica Norway AS har i høringsuttalelser fremmet flere forslag om ny/endret arealbruk i Sætreområdet. Det framgår at selskapet ønsker å tilrettelegge for at egne eiendommer kan utvikles til beste for lokalsamfunnet.

Heidi Stav/Sætre kunst & musikk barnehage viser til at det er registrert en pågang i søknader om barnehageplass i Sætre. Det foreslås at arealdelen skal tilrettelegge for bruk av eiendommen 53/10 (ved Sætre barneskole) kan få endret bruk fra bolig til «offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage». Eiendommen som foreslås omdisponert ligger innenfor hensynssone S og er berørt av sikkerhetssoner som er lagt til grunn for Direktoratet for samfunnssikkerhets og beredskaps godkjenning av Dynea AS og Chemring Nobel AS virksomheter på Sætre. Ny bruk av eiendommen vil kreve avklaring (ROS-analyse) i samsvar med Brann- og eksplosjonsvernloven.

Husebykollen hytteeierforening anbefaler at det utvidede området for råstoffutvinning på Husebykollen (v/Filtvet) tas ut.

Forslaget er fremmet tidligere og vurderes ikke nærmere her. Det vises til egen sak til formannskapet hvor rådmannen besvarer hytteeierforeningen sine spørsmål.

Bellona har uavhengig av arbeidet med rullering av kommuneplan tatt kontakt med kommunen for å drøfte et spørsmål om å etablere et anlegg i sjø for prøvedyrking av tare i Oslofjorden, i fjorden utenfor Tofte. *Bellona* ønsker å etablere et anlegg for tare dyrking for å undersøke hvilken miljøverdi/-effekt et anlegg kan ha.

Yngve Røskestad opplyser at lokalbefolkningen synes å ha liten interesse for etablering av nytt produksjonsanlegg for biodisel på Tofte (i Sødra Cells tidl. næringsområde). Det anbefales at et slikt anlegg ikke lokaliseres nær tettbebyggelsen på Tofte.

Luther & Co ANS har sendt inn et innspill om å endre tillatt bruk for eiendommen hvor firmaet i dag er etablert til byggeområde for næring. Eiendommen er i gjeldende arealdel del av et nåværende LNF-

område med eksisterende bebygde bolig- og ervervstomter. Hensikten er å tilrettelegge for en videreutvikling av dagens virksomhet kort og lang sikt.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF med eksisterende tillatt næringsbebyggelse. Etter gjeldende kommuneplanen vil det kunne tillates noe videreutvikling på eiendommen som antas å ivareta firmaets nærmeste behov. Forslaget vurderes derfor ikke nærmere her. Det opplyses at nye Asker kommune vil igangsette arbeid med kommuneplan kommende høst (samfunnsdelen) hvor bl.a. mål og strategier om næringsutvikling vil være tema som igjen gir føringer for senere arealdel.

Hurum historielag har i en uttalelse opplyst at Hurums gamle rettersted, kalt «Farvelbakken» sannsynligvis ligger i et område som er avsatt til og regulert næring ved Finakrysset. Historielaget anbefaler at kommunen sikrer området.

Innspillet er videreformidlet til Fylkeskonservator som vil være ansvarlig myndighet. Konservator opplyser at Historielagets opplysning vil bli fulgt opp og stadfestet dersom lokaliteten er korrekt. Når kulturminnemyndigheten har avklart lokaliteten vil et vern også følge av reglene i kulturminneloven. I arealdelen kan kulturminnetlokaliteten om nødvendig innarbeides som hensynssone, kulturminne ved rullering. Samtidig opplyses at det i gjeldende detaljregulering for næringsområdet ved Finakrysset alt inngår en planbestemmelse som vil sikre kulturminner i planområdet.

Realdrift AS foreslår at egen eiendom, Industriveien 1, tilrettelegges for en utvidet næringsbruk med forretning, kontor, mv.

Eiendommen har ifølge matrikkelen vært bruk til industri. Etter gjeldende arealdel inngår eiendommen i område avsatt til næring, hvor det gjelder krav om regulering som bl.a. vil avklare nærmere om hvilken næringsbruk som skal kunne tillates.

Reguleringsplan for Myhrene golf (planID 6092)

Eier av Myhrene gård har i en henvendelse til kommunen 23.juli 2018 bedt om at reguleringsplan for Myhrene golf oppheves. Det er vist til at reguleringen ble vedtatt i 2002 og at det etter bestemmelsene ble tilrettelagt for et midlertidig baneanlegg, tidsbegrenset til 10 år. Videre framgår at området skal tilbakeføres til landbruk når bruken opphører.

Bruken av området til golf er imidlertid tillatt videreført gjennom kommunestyrets senere vedtak til kommuneplanens arealdel hvor det framgår at reguleringen videreføres (oppretholdes).

Grunneier opplyser i henvendelsen til kommunen at bruk og drift av anlegget på Myhrene gård skjer etter avtale med Hurum Golfklubb og at avtalen mellom partene vil opphøre f o m 31.12.2018.

Golfbaneaktiviteten har vist seg å gi begrenset lønnsomhet for landbrukseiendommen og eier ber om at området tilbakeføres til landbruk i samsvar med reguleringsbestemmelse.

Forslaget om å oppheve reguleringsplan for Myhrene gård og å tilbakeføre arealet til landbruk er mottatt 23.7.2018. Etter reglene i Plan- og bygningsloven vil ikke kommunestyret kunne ta stilling til forslag om å oppheve regulering uten at berørte parter er gitt anledning til å uttale seg til saken. Av hensyn til kommuneplanarbeidets framdrift vil Rådmannen derfor sende forslaget om å oppheve reguleringen ut på høring som en egen sak.

Rådmannen vil imidlertid orientere kommunestyret om at forslaget er mottatt og samtidig informere om at kommunestyret kan fatte vedtak om å tilbakeføre arealet til landbruk (LNFR) og eventuelt etter reglene i PBL § 12-14 gi Rådmannen delegert myndighet til å treffe vedtak om å oppheve arealdelens videreføring av reguleringsplan for Myhrene golf dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringen.

Rådmannens oppsummering

Kommunestyrets hensikt med å gjennomføre arbeidet med begrenset rullering av Kommuneplanens arealdel følger av vedtatt planprogram. Arbeidet skal i første hånd gjelde:

- Sentrumsutvikling
- Næringsutvikling
- Kommunikasjon/transport
- Lokalisering av ny skole, brannstasjon, omsorgsbygg og idrettsanlegg
- Endret arealbruk for enkelte områder

Videre følger det av kommunestyrets vedtak at arbeidet med rulleringen skal gjennomføres slik at Fellesnemda for nye Asker kan koordinere og samordne planarbeidet. Samarbeidets hovedhensikt er å tilrettelegge for å sette de tre kommuneplanene sammen til en felles plan når ny kommune etableres i 2020.

Planforslaget er endret med bakgrunn i rådmannens vurderinger, og det er i tillegg lagt vekt på kommuneplanutvalget vedtak i møte 5.6.2018. Utvalget anbefalte at foreslåtte arealbruksendringene som det er reist innsigelse til tas ut av arbeidet med rulling i denne omgangen, slik at kommunestyret kan fatte vedtak om de øvrige endringene før arbeidet med kommuneplan for nye Asker igangsettes.

Planforslaget bygger på planprogrammets føringer, innspill og høringsuttalelser til planforslaget. Innarbeidede arealbruksendringer er vurdert i forhold til lovens krav om konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Planforslaget med tilhørende dokumenter synliggjør problemstillinger i forhold til berørte interesser og bestemmelsene hjemler krav om nærmere utredninger/avklaring i forbindelse med regulering og utbygging.

Kommuneplanen har etter Rådmannens skjønn en hensiktsmessig detaljering i forhold til kommunens avklaringsbehov og ressurser. Planforslaget med tilhørende dokumenter gir kommunestyret nødvendig underlag for å ta stilling til veivalg/strategi for områdeutvikling.

På denne bakgrunn anser Rådmannen at planforslaget med tilhørende dokumenter gir kommunestyret tilstrekkelig avklaring for arealforvaltning etter Plan- og bygningsloven, samt underlag for kommunens kommende arbeid med kommuneplan for nye Asker.

Samlet sett anbefaler Rådmannen at kommunestyret vedtar forslag til ny kommuneplans arealdel med tilhørende planbestemmelser.

Reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk gjelder en eldre industriregulering, opprinnelig vedtatt i 1979. Reguleringen tilrettela for utbygging av området med cellulosefabrikk. Reguleringsformålet ble i forbindelse med rulling og vedtak av kommuneplanens arealdel i 2007 endret fra industri - cellulosefabrikk til næring.

I dag skjer det en transformasjon av det gamle industriområdet og det kommer inn annen bebyggelse og bruk. Gjeldende reguleringsplan anses som lite egnet i forhold til en transformasjon av området og kommunens forvaltningsrolle etter gjeldende regulering kan bidra til å problematisere en ønsket omdanning. Ny regulering vil avklare struktur for utvikling i området og gi mer forutsigbare rammer for ønsket utbygging og arealbruk.

På denne bakgrunn anbefaler Rådmannen at kommunestyret vedtar å oppheve reguleringsplan for Tofte Cellulosefabrikk (planID 5050).

Forslag om å tilbakeføre å tilbakeføre kommuneplanens arealdisponeringen nåværende idrettsanlegg (Myhre golf) til LNFR anbefales innarbeidet, dersom det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringsplan for Myhre golf (planID 6092). Videre foreslås at kommunestyret delegerer myndigheten til å oppheve reguleringsplan, forutsatt at det ikke kommer inn motforestillinger til høring av forslag om å oppheve reguleringen.

Illustrasjonen under viser alle arealbruksendringer som er foreslått videreført etter offentlig ettersyn framgår med rød markering, mens endringer som utgår er vist med blå markering:

