



Øvre Eiker kommune
Postboks 76
3301 HOKKSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12

Øvre Eiker - Uttalelse til revidert planmateriale for kommuneplanens arealdel 2021 - 2033

Vi viser til deres oversendelse datert 9. februar 2023.

Bakgrunn

I perioden juni-september 2021 la Øvre Eiker kommune forslag til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2021-2033 ut til offentlig ettersyn. Under høringen ble det fremmet innsigelser til arealdelen fra Viken fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE og Statsforvalteren.

Kommunen har revidert planforslaget etter innkomne merknader og innspill, og det er gjennomført tilleggsutredninger. Det reviderte planforslaget oversendes nå til innsigelsesmyndighetene, med anmodning om å frafalle innsigelsene.

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.

Medvirkning

Så vidt vi forstår, er planforslaget utelukkende oversendt til de fire innsigelsesmyndighetene, og ikke lagt ut på ny høring/nytt offentlig ettersyn. Plan- og bygningsloven oppstiller ikke noe uttrykkelig krav om ny høring eller nytt offentlig ettersyn ved endringer i planprosessens avsluttende fase. Sentralt etter plan- og bygningslovens system og formål er likevel at alle berørte i nødvendig utstrekning skal få reell mulighet til å uttale seg om arealbruken og dens virkninger før den blir vedtatt av kommunestyret. Dersom det gjøres endringer i planforslaget som berører interesser som ikke tidligere er gitt reell foranledning til å uttale seg om, må kommunen derfor sikre medvirkning fra de berørte.



Revisjonen innebærer endringer i plankartet og oppdatert/dels nytt kunnskapsgrunnlag. Det er også utarbeidet en ROS-analyse og planbeskrivelse, som ikke foreslå ved førstegangshøringen. Vi viser i den sammenheng til at planbeskrivelser er av stor betydning når høringsinstanser og øvrige berørte skal gi innspill til planen, og herunder er viktig for bl.a. tolkningen av plankartet og -bestemmelsene. På bakgrunn av de større endringene i planmaterialet, stiller vi spørsmål ved om det sikres tilstrekkelig medvirkning i planprosessen når det reviderte planforslaget utelukkende sendes til innsigelsesmyndighetene. Vi oppfordrer derfor kommunen til å vurdere om det reviderte planforslaget bør sendes på ny høring og/eller legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Vi viser i denne sammenheng til Sivilombudets sak [2022/1303](#) fra 17. oktober 2022, som kan ha overføringsverdi til prosessen rundt kommuneplanen.

Oversikt over våre innsigelser

Under høringen av kommuneplanens arealdel fremmet vi følgende innsigelser:

1. Manglende risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til plan og bygningsloven § 4-3
2. Manglende planbeskrivelse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2
3. Område 4 Solbergveien, på bakgrunn av manglende kunnskapsgrunnlag for å vurdere om viktige regionale eller nasjonale interesser er berørt.
4. Område 8 Blåfjell/Klomsteinsfjell på bakgrunn av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig- areal og transportplanlegging (SPR BATP) og de store tomtereservene i gjeldende arealdel
5. Område 15 Kirkealleen/Chr. ISVs vei med begrunnelse at arealet er dyrkbart og at kunnskapsgrunnlaget var mangelfullt
6. Område 17 Ullern/Hasselbakken med begrunnelse at arealet er dyrkbart og at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, samt på bakgrunn av SPR-BATP og de store tomtereservene i gjeldende arealdel
7. Område 18 Røkeberg for å unngå tap av dyrka og dyrkbar jord, at vedtaket er fattet på bakgrunn av et mangelfullt kunnskapsgrunnlag samt SPR-BATP og de store tomtereservene i gjeldende arealdel
8. Område 20 Ormåsen på bakgrunn av SPR BATP og de store tomtereservene i gjeldende arealdel
9. Råtavann (nummer ikke oppgitt) på bakgrunn av manglende kunnskapsgrunnlag for å vurdere om viktige regionale eller nasjonale interesser er berørt.

Vurdering av det reviderte planmaterialet

Innsigelser vi anser som løst/trekker

Kommunen har utarbeidet en planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Vi forstår det videre som at område 8 Blåfjell/Klomsteinsfjell, område 15 Kirkealleen/Chr. ISVs vei, område 18 Røkeberg og område 20 Ormåsen er tatt ut som byggeområder i revidert plankart til arealdelen, og videreført som LNF-områder/friområde. Område Råtavann er utredet og funn viser ingen til liten negativ konsekvens for våre interesser. Under forutsetning av at endringene blir vedtatt slik de er foreslått, **anser vi våre innsigelser til disse områdene som løst** (nr. 2, 4, 5, 7, 8 og 9 i listen ovenfor).

Vi fremmet innsigelse til område 4 Solbergveien grunnet mangler ved kunnskapsgrunnlaget. I konsekvensutredningen som nå foreligger kommer det fram at området består av skog på lav bonitet, og konsekvensen for naturressurser er vurdert til ingen/liten negativ. Ifølge NIBIOs opplysninger er ca. 1,7 dekar av området klassifisert som dyrkbar jord. Dette utgjør del av et ca. 15 dekar stort dyrkbart areal som grenser mot et fulldyrket jordbruksareal i syd. At det dyrkbare arealet grenser mot fulldyrket jord, tilsier at det reelt sett kan være egnet for oppdyrking. Opplysningene om



dyrkbart er offentlig tilgjengelig kartdata, levert av NIBIO. I vår uttalelse ved offentlig ettersyn av arealdelen påpekte vi spesifikt at dyrkbart areal var mangelfullt utredet, og fremmet innsigelse til flere av arealinnspillene nettopp med dette som begrunnelse.

Det er beklagelig at kommunen fremdeles ikke har lagt et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til grunn for konsekvensutredningen av arealinnspillet. Vi er enige i at konsekvensen for jordressursene isolert sett er små for dette innspillet, og ser derfor ikke grunnlag for å opprettholde innsigelsen ut fra jordvern hensyn. **Vi trekker derfor denne innsigelsen** (nr. 3 i listen ovenfor). Vi ber imidlertid kommunen oppdatere planmaterialet, slik at konsekvensene av planforslaget blir synlig for publikum og beslutningstakerne.

Innsigelse knyttet til ROS-analysen

I planen som opprinnelig ble sendt på høring, var det knyttet bestemmelser til beredskap og sikkerhet, i tillegg til noen vurderinger i konsekvensvurderingen for uregulerte arealer og kommuneplanens arealdel. Det var i hovedsak tema grunnforhold og noe evakueringsveier. Dette oppfyller ikke kravet til ROS-analyser beskrevet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-3, og ivaretok ikke samfunnssikkerheten på en tilstrekkelig måte. På bakgrunn av dette, fremmet vi innsigelse til høringen av arealdelen.

I revidert planmateriale er det i planbeskrivelsen gjennomført en fareidentifisering, men i vurderingen av samfunnssikkerhet for hvert arealinnspill er det ofte kun beskrevet: *under marin grense*. Det er flere av arealinnspillene som er i aktsomhetsområde for flom, skred og kartlagte kvikkleiresoner uten at dette er beskrevet eller vurdert.

Vi opprettholder innsigelsen til ROS-analysen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, på bakgrunn av mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten (nr. 1 i listen ovenfor). Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke kommunens plikt etter pbl. § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og etter vår vurdering, gjøres dette ikke i det reviderte planmaterialet. Kommuneplanen skal videre beskrive hvordan risikoen følges opp gjennom planleggingsvirkemidler.

I videre gjennomgang av revidert planmateriale kan vi ikke se at kommunen har etablert hensynssone rundt storulykkevirksomheten i revidert oversiktskart. Dette er et viktig planleggingsvirkemiddel for å sikre at sikkerheten rundt storulykkevirksomheten ivaretas og følges opp videre, selv om det ikke er planlagt utbygging i nærheten i denne rulleringen. Hensynsonen etableres som en generell faresone brann/eksplosjonsvern uten at det angis årsak til hensynssonen.

Vi anbefalte i vår tidligere innsigelse at kommunen bør gjennomføre en ROS-analyse iht. krav og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) (2017). Veilederen stiller flere krav til metode og prosess for ROS-analysen, og flere av disse kravene er ikke oppfylt. Vi anbefaler videre at funnene fra ROS-analysen presenteres i konsekvensutredningen. Metodikken for konsekvensutredning er ikke tilpasset for å vurdere samfunnssikkerhet.

For å bistå kommunen som planmyndighet i arbeidet med samfunnssikkerhet tilbyr vi et dialogmøte. Dette må kommunen selv ta initiativ til innen rimelig tid. I forbindelse med dette anbefaler vi at kommunen studerer krav til ROS-analyse og konsekvensutredning som følger av lov med tilhørende forskrifter. Følgende veileder kan benyttes i dette arbeidet:

- *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017) – DSB



- *Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging* (2016) – DSB
- *Sikkerhet rundt storulykkevirksomheter* (2019) – DSB
- *Klimahjelperen* (2015) – DSB
- *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* (2020) – KMD
- *Konsekvensutredninger, kommuneplanens arealdel* (2012) – KMD (Miljøverndepartementet)
- I tillegg til temakart fra NVE, lokale utredninger og andre kilder som er relevante for arbeidet.

Innsigelse knyttet til område 17 Ullern/Hasselbakken

Kommunen har videreført område 17 Ullern/Hasselbakken som byggeområde. Det er gjennomført supplerende utredninger av området, herunder mht. natur, atkomst/veifremføring, friluftinteresser og trafikk.

Vår innsigelse til byggeområdet var dels begrunnet i at deler av arealet er klassifisert som dyrkbar jord, og at uavklart adkomstløsning kan komme i konflikt med jordvernet. Den nye konsekvensutredningen anslår at 7 dekar fulldyrka jord vil kunne bli omdisponert til adkomstvei, avhengig av traseutforming. I tillegg vil adkomstveien resultere i at jorden splittes opp, og at det oppstår mindre drivbare restarealer. Det foreligger en delutredning for naturverdier og jordressurser innenfor området. Til tross for dette, opplyser ikke konsekvensutredningen om at deler av området er dyrkbart, og temaet er gitt middels/usikker negativ konsekvens i konsekvensutredningen.

Det tilgrensende jordbruksarealet er klassifisert til å være av god og av svært god jordkvalitet. Delutredningen viser til at deler av det fulldyrkede arealet i dag benyttes til innmarksbeite, og ikke til kornproduksjon. Vi vil understreke at verdien i dette tilfellet er knyttet til kvaliteten av jordsmonnet, og til potensialet for matproduksjon. Hva som dyrkes på arealene i dag utgjør kun et øyeblikksbilde, og bør ikke tjene som argument for å bygge det ned.

Delutredningen viser også til at deler av det dyrkbare arealet er våtmark, og uaktuelt å dyrke opp både av hensyn til klimagassutslipp og naturmangfoldhensyn. Vi vil påpeke at all dyrkbar jord har verdi for langsiktig matberedskap, selv om gjeldende rammebetingelser gjør dem mindre egnet for oppdyrking i dag. At arealet i tillegg til å være dyrkbart også leverer andre økosystemtjenester (karbonbinding og naturmangfold) tilsier at det er desto større grunn til å verne det mot nedbygging.

Vi mener innspillet legger opp til en arealdisponering som er klart i strid med statlige og regionale jordvernmål. Forslaget medfører direkte tap av fulldyrket jordbruksareal, og av arealer som er viktige for langsiktig matberedskap. Vi mener også at konsekvensene av forslaget ikke er tilstrekkelig opplyst om i konsekvensutredningen, i og med at dyrkbar jord og konsekvensene ved oppsplitting av jordbruksarealet ikke er omtalt. Jordbruksarealene i denne delen av kommunen er under et stort press fra boligutbygging, og det er derfor avgjørende at de ikke splittes opp og reduseres ytterligere.

Videre mener vi fortsatt at en utbygging av dette området vil være i strid med nasjonale og regionale føringer om bærekraftig areal- og transportplanlegging, herunder at planlegging og utbygging skal fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov. Etter vår vurdering gjør plasseringen miljøvennlige transportformer mindre aktuelle. En utbygging her vil videre innebære en utvidelse av byggesonen, i strid med prinsippet om utvikling innenfra og ut. Vi vektlegger i denne sammenheng også at kommunen har større boligreserver i gjeldende planer, og at det dermed er mindre behov for å utvide byggesonen og nedbygge verdifulle naturområder.

Så vidt vi forstår, har forholdene rundt avstand til skolevei også endret seg siden kommuneplanen ble lagt ut på høring. Vi forstår det slik at det planlegges for ny barneskole på Loesmoen, og at



nærmeste barneskole (Lerberg) i den forbindelse vil legges ned, ref. politisk behandling i kommunestyret den 18. januar 2023. Gitt at dette er korrekt, vil skoleveien forlenges betraktelig, fra om lag 2 km til 4,5 kilometer. Etter vår vurdering, vil en boligutbygging på Ullern/Hasselbakken dermed bli mer bilbasert og uheldig av hensyn til en bærekraftig areal- og transportplanlegging. Det vil videre være negativt av hensyn til barn og unge, som vil bo utenfor gang- og sykkelavstand til skole.

Da arealdelen opprinnelig var på høring i 2021, var kun deler av planområdet kartlagt for naturmangfold, og det var ikke gjort en systematisk utredning av området etter gjeldende instruks. Vi påpekte i vår uttalelse om Ullern/Hasselbakken at det var påvist verdier i deler av planområdet, at en eventuell utbygging bør begrenses til nedre del av planområdet, og at dette kun kunne gjøres etter at det er gjennomført en kartlegging av naturmangfold. I ettertid har tiltakshaver sørget for at det er gjort en systematisk undersøkelse av arter og naturtyper i området.

I kartleggingen er det påvist i alt ni dellokaliteter med truede naturtyper. Delområdene består hovedsakelig av ulike typer kalkrik skogsmark med høy og svært høy kvalitet og stor eller svært stor verdi. Fire av områdene har *høy forvaltningsprioritet* og fem av områdene har *høyeste forvaltningsprioritet* etter Miljødirektoratets retningslinjer for vurdering av miljøkonsekvenser i plansaker. Det er i tillegg registrert en rekke rødlistede og truede arter innenfor planområdet, både i og utenfor de registrerte naturtype-lokalitetene.

Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av påvirkning og konsekvens av det ønskede tiltaket, men det vurderes som overveiende sannsynlig at en utnyttelse av området til boligformål, slik planen legger opp til, vil føre til betydelig negativ påvirkning på en eller flere av dellokalitetene. Det vurderes derfor at det planlagte tiltaket ikke vil være forenlig med ivaretagelse av nasjonale miljøverdier, og tiltaket er i konflikt med forvaltningsmålene for naturtyper, økosystemer og arter, jf. naturmangfoldlovens §§ 4-5. Med grunnlag i planbeskrivelsen, utredningen av naturverdier i planområdet, og retningslinjer rundskriv T-2/16, vurderer vi at miljøverdiene i området er av nasjonal verdi og at konsekvensene av planen gir grunnlag for innsigelse. Kunnskap om naturverdiene forelå imidlertid ikke ved høringen av arealdelen, og det inngikk derfor ikke som grunnlag for innsigelsen vår. Vi viser imidlertid til at dette underbygger ytterligere hvorfor det ikke bør bygges ut på Ullern/Hasselbakken.

Det er videre gjort kartlegginger av friluftinteressene og bruken av området. I den opprinnelige konsekvensutredningen viste en utbygging på Ullern på ingen negativ konsekvens for friluftsliv eller for barn og unge. Nye utredninger og ny dokumentasjon viser flere negative konsekvenser ved å bygge ned nærfriluftsområdet. Friluftskartleggingen viser at det er registrert stier, langrennsløyper og gapahuk i området, og at arealet brukes av beboere i området og av omkringliggende barnehager. I dokumentasjon vi har blitt tilsendt, opplyser barnehager og skole/SFO også selv om at Ullernskogen benyttes jevnlig til rekreasjon for barn og unge, samt for familier i nærområdene. Vi viser i den sammenheng til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* punkt 5d, hvor det fremgår at ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek skal skaffes fullverdig erstatning. Vi kan ikke se at det er drøftet hvordan dette kravet er eller skal ivaretas. Vi mener videre at det er svært uheldig å bygge ned slike nærturterreng av friluftslivhensyn.

På bakgrunn av det ovennevnte, vurderer vi at utbygging av Ullern/Hasselbakken fortsatt vil komme i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser mht. jordvern og en bærekraftig areal- og transportplanlegging. Vi legger da vekt på den samlede omdisponeringen av dyrka og dyrkbar jord, og særlig til oppsplittingen og nedbyggingen av det fulldyrka jordbruksarealet, samt at utbyggingen ikke fremmer utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov. **Vi mener**



derfor det ikke er grunnlag for å trekke innsigelsen til Ullern/Hasselbakken (nr. 6 i listen ovenfor). Videre anser vi at nye utredninger/dokumentasjon om de betydelige konsekvensene en utbygging vil ha for naturmangfoldet, samt områdes verdi for barn og unge og for friluftslivet, underbygger ytterligere hvorfor det ikke bør bygges ut på Ullern/Hasselbakken.

Vi vil påpeke at vi anser at det i alle tilfeller ville vært grunnlag for å fremme ny innsigelse til byggeområdet ved en eventuell oppstart av reguleringsplan for området. Dette på bakgrunn av den nye kartleggingen som er gjort av naturverdiene innenfor området, som ikke inngikk i kunnskapsgrunnlaget ved høringen av arealdelen.

Konklusjon

Vi anser 7 av 9 innsigelser som løst/trukket. Vi fastholder imidlertid innsigelsen knyttet til område 17 Ullern/Hasselbakken og til ROS-analysen, og viser til merknadene ovenfor. Vi imøteser nærmere dialog om det videre arbeidet med arealdelen.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør, Klima og miljøvern

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Innsigelsen som trekkes er godkjent av avdelingsdirektør landbruk. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksbehandler

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12

Medsaksbehandlere

Trygve Westrum Solem (landbruk), 32 26 67 19

Anine Jensen (samfunnssikkerhet og beredskap), 69 24 75 10

Hallvard Holtung (naturforvaltning), 32 26 67 29

Kopi til:

Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO