



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: FE-141
TI-&13
Journalpostnr.: 25/23071 - 110
Saksbehandler: Guro Li
Dato: 24.03.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	
	Formannskapetets Strategi og plan	

Kommuneplanens arealdel 2025-2037 – mandat for mekling

Kommunedirektørens innstilling:

1. Formannskapet ber om at det gjennomføres mekling med innsigelsesmyndigheter, med mål om gjennomslag for følgende punkter:

- a) Utforming av bestemmelser til hensynssoner for drikkevann (Mattilsynet).
- b) Brannstasjon Hvervenmoen T_N2 (Statsforvalteren)
- c) I tillegg følgende arealer med innsigelse fra Statsforvalteren:

	Hva	Begrunnelse
A	Prestmoen NÆ_N15-19	<beskrives>
B	Follummoen NÆ_N5-6	<beskrives>
C	Tyristrand, Skjærdalen B_74	<beskrives>
D	Åsa sentrumsformål SF_N4	<beskrives>
E	Heradsbygda Oppenåsen B_N60	<beskrives>

2. Formannskapet utpeker følgende representanter til politisk meklingsutvalg:

- a) Ordfører
- b) Varaordfører
- c) Representant fra kommunestyret <navn>

Formannskapet delegerer til meklingsutvalget å legge strategi for meklingen, herunder prioriteringer og handlingsrom innenfor de rammer formannskapet gir i denne saken. Strategien skal ha som mål å få gjennomslag for de punktene formannskapet vedtar å ta til mekling.

Meklingsutvalget beslutter selv hvem fra utvalget som møter i meklingen. Utvalget støttes av de medarbeidere kommunedirektøren utpeker for administrativ og faglig bistand.

3. For innsigelser hvor myndighetene har bekreftet at løsningsforslag beskrevet i denne saken gir grunnlag for å trekke innsigelsene, ber formannskapet om at disse endringene innarbeides i planforslaget (jf. vedlegg 1).

4. Tyttebærmoen: Areal med innsigelse tas ikke med videre i prosessen. For areal uten innsigelse ber formannskapet kommunedirektøren om å oppdatere saksgrunnlaget ut fra ny situasjon, og gjennomføre en begrenset høring av denne endringen før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling.

Sammendrag:

Saken gjelder håndtering av uløste innsigelser til kommuneplanens arealdel, og forslag til mandat for mekling. Formålet er å fastsette hvilke innsigelser kommunen skal løfte til mekling, og etablere et politisk meklingsutvalg og rammer for arbeidet.

Kommuneplanens arealdel var på høring og offentlig ettersyn i 2023 og 2025. Ved høringen i 2025 ble det fremmet innsigelse fra fem myndigheter. Kommunedirektøren har fulgt opp politiske vedtak, og hatt dialog med innsigelsesmyndighetene for å finne løsninger. For noen av områdene er det funnet løsninger som gir grunnlag for at innsigelsene kan trekkes.

Denne saken gir grunnlag for politiske prioriteringer av hvilke innsigelser kommunen skal gå til mekling om.

	<i>Hva</i>	<i>Begrunnelse</i>
1	Utforming av bestemmelser til hensynssoner for drikkevann (Mattilsynet).	Prinsipielt spørsmål om hvordan drikkevann skal ivaretas i kommuneplanens arealdel.
2	Brannstasjon Hvervenmoen T_N2 (Statsforvalteren)	Konkret arealbehov for kommunal infrastruktur av samfunnskritisk betydning.
3	A. Prestmoen NÆ_N15-19 B. Follummoen NÆ_N5-6 C. Tyrstrand, Skjærdalen B_74 D. Åsa sentrumsformål SF_N4 E. Heradsbygda Oppenåsen B_N60	

Kommunedirektøren anbefaler å gå til mekling om punkt 1 og 2.

Punkt 3 A-E gjelder arealkonflikter og motsetninger mellom lokale politiske hensyn og nasjonale/regionale interesser. **For disse områdene er det et politisk spørsmål om fordelene for kommunen veier tyngre enn de nasjonale/regionale interessene som innsigelsene bygger på.**

Det er en fordel om formannskapet tydeliggjør politiske begrunnelser for å gå videre med forslag som går på tvers av nasjonale og regionale hensyn. Tabellen i forslag til vedtak skal synliggjøre dette, og vil være nyttig i forberedelse og gjennomføring av meklingen. Skal kommunen nå fram i mekling, må fordelene for kommunen presenteres tydelig slik at dette kan veies opp mot hensynene bak innsigelsene. Begrunnelsene kan med fordel knyttes opp mot vedtatt politikk, f.eks. ved å beskrive hvordan tiltaket bidrar til konkrete mål i kommuneplanens samfunnsdel og lokale behov. Kommunedirektørens faglige vurderinger for områdene i 3 A-E framgår under «*Innsigelser uten løsningsforslag*». Her er det også vist til begrunnelser for forslag som har vært anbefalt i prosessen. Viser også til [konsekvensutredningen](#) som har nærmere omtale av de enkelte områdene, samt forhold til relevante planer og mål.

Kommunedirektøren oppfordrer formannskapet til å prioritere hva som skal løftes til mekling, da erfaring viser at det ikke er realistisk å få gjennomslag for at alle områdene med innsigelse. Formannskapet kan velge å gå videre med færre arealer.

Vedtaket i saken gir mandat for gjennomføring av mekling, og utpeker politisk meklingsutvalg. Gjennom vedtaket tar formannskapet også stilling til om de er enige i løsningsforslagene beskrevet i saken (jf. vedtakspunkt 3).

For Tyttebærmoen har myndighetene presisert at innsigelsene gjelder arealet øst for fylkesveien. Grunneier ber kommunen ta ut arealene med innsigelse, og gå videre med arealene i vest. Tyttebærmoen er løftet i et eget vedtakspunkt, da dette er vurdert som en vesentlig endring (punkt 4).

Innledning/Bakgrunn:

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordna plan for arealbruk, og skal følge opp målene i samfunnsdelen. Med bakgrunn i høringsuttalelser og innsigelser er det gjort flere endringer i planen gjennom prosessen, og i 2025 var planforslaget på en avgrenset høring. For oversikt over politiske vedtak i prosessen, se [planbeskrivelsen](#) (kap. 3.1).



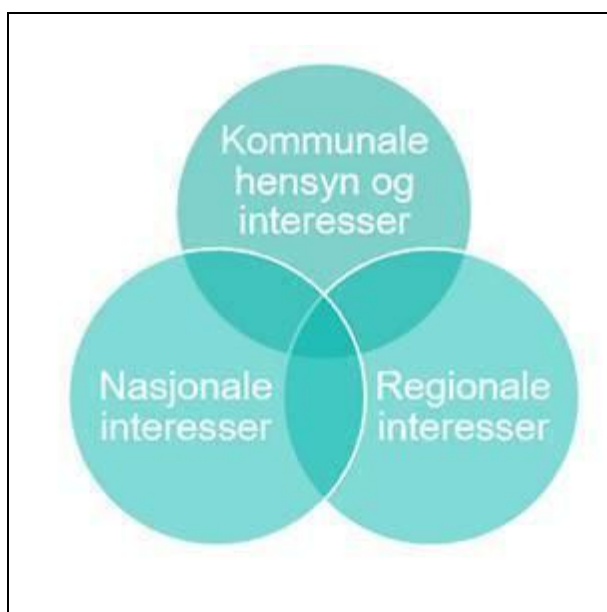
Beskrivelse av saken:

Formålet med saken

Formålet med saken er å legge til rette for en politisk beslutning om hvilke innsigelser kommunen skal gå til mekling om, samt utpeke meklingsutvalg. Kommunestyret er lokal planmyndighet, og kan vedta planer så lenge det skjer innenfor nasjonale og regionale rammer.

Innsigelsesmyndighetene fremmer innsigelse når det er nødvendig for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser.

Når det foreligger uløste innsigelser, overføres myndigheten til å treffe rettslig bindende planvedtak fra kommunen til Kommunal- og distriktsdepartementet.



Prosess - hva skjer videre?

1. Mekling	Vedtak i denne saken gir mandat for mekling og utpeker meklingsutvalg. Meklingsutvalget forbereder og gjennomfører mekling hos statsforvalteren.
2. Politisk behandling i kommunen	Meklingsprotokoll og planforslag behandles politisk. Dersom uløste innsigelser gjenstår for klart avgrensede deler av planen, kan disse unntas rettsvirkning (resten av planen får rettsvirkning).
3. Behandling i departementet	Dersom uløste innsigelser gjenstår etter mekling, som kommunestyret ikke vil ta til følge, oversendes saken til departementet via statsforvalteren. Departementet kan gjøre ulike vedtak: <ul style="list-style-type: none">• Kommunestyrets vedtak godkjennes (innsigelsene tas ikke til følge).• Kommunestyrets vedtak endres, og innsigelsene tas til følge (helt eller delvis). Departementets vedtak kan ikke påklages.

Nasjonale føringer

Flere av innsigelsene er begrunnet i jordvern, samordna bolig-, areal- og transport og naturmangfold. Derfor følger en kort omtale av nasjonale føringer på dette området.

Nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer

[Nasjonale forventninger](#) til regional og kommunal planlegging 2023-2027 og statlige planretningslinjer gir føringer for kommunens arealforvaltning. To planretningslinjer er særlig relevante: [SPR for arealbruk og mobilitet](#) (2025) og [SPR for klima og energi](#) (2024).

Retningslinjene skal sikre samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging, og vektlegger kompakt og bærekraftig arealutvikling, lavutslippssamfunn, samt hensyn til jordvern, natur, samfunnsikkerhet, beredskap og naturfare. Utgangspunktet er at areal er en knapp ressurs, og at hovedløsningen skal være fortetting og transformasjon.

Skjerpet jordvern

Jordvernet er skjerpet, senest i Nasjonal jordvernstrategi 2023 med mål om reduksjon av omdisponering av dyrka jord til under 2000 dekar per år innen 2030. Dette gir svært lite handlingsrom for hver kommune til å omdisponere matjord.

Nasjonalt [rundskriv](#) M-1/2025 presiserer at omdisponering kun skal skje i særskilte tilfeller, der samfunnsnyttene er svært stor, og at alternative lokaliseringer alltid bør velges der det er mulig. Rundskrivet klargjør at også mindre og inneklemt arealer har nasjonal verdi.

Etter det kommunedirektøren kan se tas jordverninnsigelser som oftest til følge i departementet, særlig etter innskjerpingen i 2023. Kommunestyret i Ringerike har gjennom samfunnsdelen vedtatt en nullvisjon for omdisponering av matjord.

Avgrenset høring og offentlig ettersyn i 2025

Ved høringen i 2025 mottok kommunen rundt 50 uttalelser, fra innbyggere, næringsliv, organisasjoner, myndigheter og politiske partier. Uttalelsene er tilgjengelig på www.ringerike.kommune.no/arealdel, og oppsummert i eget vedlegg. Kommunedirektørens vurdering av uttalelsene kommer i saken når kommuneplanen legges fram for sluttbehandling.

I forbindelse med høringen ble planforslaget lagt fram for politiske råd og utvalg, med mulighet for å gi innspill til planforslaget. Integreringsutvalget vedtok å gi innspill, og dette er gjengitt i oppsummeringen av uttalelser (vedlagt).

Oversikt over innsigelser

Ved høringen i 2025 ble det fremmet innsigelse fra fem myndigheter. Kommunedirektøren har hatt oppfølgende møter og dialog med myndighetene. Hensikten har vært å avklare omfanget av innsigelsene og forsøke å finne løsninger. Brev med myndighetenes tilbakemelding på løsningsforslag på innsigelser følger vedlagt. Dialog med innsigelsesmyndighetene er også framstilt samlet på www.ringerike.kommune.no/arealdel.

Myndighet	Innsigelse
Bane NOR	<ul style="list-style-type: none"> · Ivaretagelse av Ringeriksporteføljen/FRE16 · Felles planlegging Tyristrand og krav ift. stasjonsområde
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> · Ivaretagelse av Ringeriksporteføljen/FRE16 · Byggeområder (plassering, avgrensning og manglende KU) · Retningslinje plasskrevende handel
NVE	<ul style="list-style-type: none"> · Bestemmelser som åpner for direkte utbygging · Manglende hensynssoner (aktsomhetsområder) · Byggeforbudssone vassdrag · Tyttebærmoen ABA_N3-4
Mattilsynet	<ul style="list-style-type: none"> · Mangelfulle bestemmelser – drikkevann og grunnvannsforsyning
Statsforvalteren	<ul style="list-style-type: none"> · Hvervenmoen brannstasjon T_N2 · Prestmoen NÆ_N15-19 · Tyttebærmoen ABA_N3-4 · Follummoen NÆ_N5-6 · Tyristrand, Skjærdalen B_74 · Åsa sentrumsformål SF_N4 · Heradsbygda Oppenåsen B_N60 · Byggeforbudssone vassdrag

Innsigelser med løsningsforslag

Gjennom dialog med myndighetene er flere av innsigelsene trukket, enten etter nærmere avklaringer eller med forutsetning om justeringer i planforslaget.

Løsningsforslag er vist i tabellen nedenfor og beskrevet i vedlegg 1. Flere av løsningene innebærer å ta innsigelsen til følge. Andre løsninger er mindre justeringer, som ikke innebærer vesentlige endringer. Foreslåtte løsninger forutsetter politisk vedtak om å akseptere disse forslagene (jf. vedtaks punkt 3). Dersom formannskapet ikke er enige, må det fremmes alternative vedtak om dette.

Myndighet	Innsigelse	Kommunedirektørens løsningsforslag
------------------	-------------------	---

Bane NOR	Ivaretagelse av Ringeriksporteføljen/FRE16	Justeringer i plankart. Hele FRE16-planen legges inn med hensynssone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret.
	Felles planlegging Tyristrand og krav ift. stasjonsområde	Justeringer i bestemmelse.
Statens vegvesen	Ivaretagelse av Ringeriksporteføljen/FRE16	Justeringer i plankart.
	Byggeområder (plassering, avgrensning og manglende KU)	Enkelte justeringer i bestemmelser. Ellers avklaringer (ingen endringer etter høring)
	Retningslinje plasskrevende handel	Avklaringer (ingen endringer etter høring)
NVE	Bestemmelser som åpner for direkte utbygging	Innsigelsen tas til følge med bakgrunn i avgjørelse i departementet. Bestemmelsene endres slik at kommuneplanen ikke åpner for direkte utbygging av nye boenheter i områder hvor reell fare ikke er utredet.
	Manglende hensynssoner (aktsomhetsområder)	Innsigelsen tas til følge. Justeringer i plankart og bestemmelser, samt nytt temakart for aktsomhetsområder.
	Byggeforbudssone vassdrag	Endring av bestemmelser som gir følgende byggeforbudssoner: 50 m i byggeområder og 100 m i andre områder. Langs verna vassdrag gjelder 100 m uansett.

Tyttebærmoen ABA_N3-4



NVE og Statsforvalteren har presisert at innsigelsene gjelder arealet øst for fylkesveien (ABA_N4).

Areal med innsigelse: Tas ikke med videre i prosessen.

Areal uten innsigelse: For areal uten innsigelse oppdateres saksgrunnlaget ut fra ny situasjon, og det gjennomføres en begrenset høring av denne endringen før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling.

Begrunnelse: Grunneier anbefaler at areal med innsigelse tas ut av planen, og at arealene vest for veien tas med videre (uttalelse vedlagt).

Kommunedirektøren vurderer at dette er en vesentlig endring, som bør avklares politisk. Formannskapet vedtok mai 2025 og høringsforslaget la opp til mottak av masser og oppfylling av terreng. Arealene som har vært vurdert for dette er ikke lenger del av innspillet, og innebærer at hovedgrepet i innspillet ikke lar seg gjennomføre.

Arealene uten innsigelse omfatter 300 dekar, og består i hovedsak av en ås. Disse arealene er i liten grad kartlagt, og tenkt bruk og egnethet for foreslått formål er lite omtalt i saksgrunnlaget. Vi har lite faglig grunnlag for vurdering av behov, nytte og konsekvenser for dette området.

Det er nødvendig å oppdatere saksgrunnlaget med beskrivelse av endret innspill og konsekvensutredning, samt begrenset høring av dette for å gi tilstrekkelig grunnlag for politisk beslutning om bruk av arealene. Forslag til vedtak innebærer at kommunedirektøren igangsetter dette arbeidet parallelt med mekling, med mål om å legge fram en samlet sak etter gjennomført mekling. Høring kan utløse innsigelse med grunnlag i ny kunnskap.

Alternativt: Formannskapet kan velge å gå videre med arealene uten innsigelse, uten ny høring. Formelt har arealene vært på høring uten at det er fremmet innsigelse, og kan trolig vedtas uten ny høring. Statsforvalteren og NVE har varslet at

		<p>det vil være aktuelt med innsigelse ved regulering, dersom nærmere kartlegginger viser vesentlig konflikt med vernehensynet eller viktige naturverdier.</p> <p>Denne løsningen innebærer at nærmere vurdering av bruk, egnethet og konsekvenser skyves til senere regulering av arealene. Utfordringen med løsningen er at kommunen tar stilling til en arealbruk som i liten grad er vurdert.</p> <p>Selv om det i utgangspunktet ikke er anledning til å påklage kommuneplanens arealdel vil det kunne bli krevet lovlighetskontroll.</p>
Statsforvalteren	Tyttebærmoen ABA_N3-4	<i>Se beskrivelse ovenfor.</i>
	Byggeforbudssone vassdrag	<i>Se beskrivelse ovenfor.</i>

Innsigelser uten løsningsforslag

Oversikten nedenfor viser innsigelsene hvor det ikke er funnet løsningsforslag. For nærmere beskrivelse av innsigelsene og grunnlaget for disse, se oppsummering av uttalelser og den enkelte innsigelsen.

Myndighet	Innsigelse	Kommunedirektørens vurdering
Mattilsynet	<p>Mangelfulle bestemmelser – drikkevann og grunnvannsforsyning</p> <p><i>Grunnlag for innsigelse:</i> Drikkevannshensyn</p>	<p>Kommunedirektøren understreker at kommunen er helt enig med Mattilsynet om at hensynet til drikkevann veier tungt, og at kommunen skal ta drikkevannshensyn i sin planlegging.</p> <p>Spørsmålet er hvordan det er hensiktsmessig å gjøre dette, og hva lovverket gir hjemler for. Innsigelsen tar opp prinsipielle spørsmål om plan- og bygningslovens virkeområde, hjemler, forhold til annet lovverk og oppfølging av restriksjoner som gis. For kommunen som planmyndighet er dette spørsmål som må avklares før vi eventuelt gjør endringer i planforslaget.</p> <p>Kommunen foreslo følgende bestemmelse for sikringssone drikkevann ved begrenset høring:</p> <p><i>«Nedslagsfelt for drikkevann H110 og område for grunnvannsforsyning H120</i></p> <p><i>Innenfor hensynssonene er drikkevannsinteressen overordnet andre interesser. Aktivitet og tiltak etter pbl. § 1-6</i></p>

som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden, er ikke tillatt.»

Kommunedirektøren mener denne bestemmelsen ivaretar alle forhold der tiltak etter plan- og bygningsloven, som kommunen er myndighet for, kan komme i konflikt med drikkevannshensyn.

Innsigelsen er drøftet i regionalt planforum høsten 2025 uten å komme til enighet om en løsning. Det er uklart hva som skal til for å imøtekomme Mattilsynets innsigelse og hvilke konsekvenser dette vil ha. Kommunedirektøren kan derfor ikke anbefale å ta innsigelsen til følge.

Ut fra dialogen med Mattilsynet er kommunedirektørens vurdering at det er nødvendig å løfte problemstillingen for avklaring. Kommunedirektøren anbefaler derfor å gå til mekling om Mattilsynets innsigelse.

Omfang og detaljnivå: Mattilsynet viser til forslag til svært detaljerte bestemmelser fra vannverkseiere, f.eks. forbud mot bading, rasting og fising, påbud om bånd ved lufting av hund og oppsamling av avføring. Kommunedirektøren vurderer at slike bestemmelser bryter med plan- og bygningslovens intensjon om kommuneplanen som overordnet styringsverktøy. Videre har de enkelte drikkevannssonene ulike føringer, som vil kreve en rekke ulike soner med egne bestemmelser.

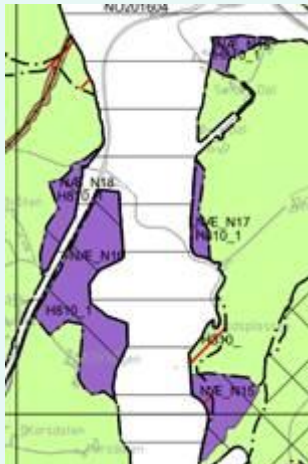
Hjemmel og hensiktsmessighet: Kommunedirektøren mener det ikke er hjemmel for, eller hensiktsmessig, å gi bestemmelser av denne typen i kommuneplanen. De fleste som går tur med hund innretter seg etter fysisk skilting der de ferdes, og ikke etter kommuneplanens bestemmelser.

Oppfølging og ansvar: Det er usikkert hvordan dette skal følges opp, f.eks. om kommunen skal behandle søknader om dispensasjon fra badeforbud gjennom byggesaksbehandling. Lovverket er tilpasset oppfølging av ulovligheter ved oppføring og bruk av bygg, og virker uegnet for brudd på atferdsrestriksjoner. Kommunedirektøren mener ansvaret er tydelig plassert hos vannverkseier, gjennom matloven og drikkevannsforskriften, og at det er

		uforsvarlig å gi bestemmelser som skaper usikkerhet om plassering av ansvar.
<p>Statsforvalteren</p>	<p>Hvervenmoen brannstasjon T_N2</p> <p><i>Grunnlag for innsigelse: Naturmangfold og klima.</i></p> 	<p>Det er av samfunnskritisk betydning for kommunen å få avklart lokalisering av ny brannstasjon. Dagens brannstasjon har avvik på innsatstider og tilfredsstillende ikke krav til HMS. Ny brannstasjon skal også være et beredskapssenter, og huse kommunens kriseledelse ved større hendelser.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler å gå til mekling om areal for brannstasjon på Hvervenmoen T_N2. Kommunedirektøren vektlegger realisme for gjennomføring, hvor tomtekostnader også har betydning for vurderingen.</p> <p>Lokalisering har vært vurdert gjennom egne prosesser som startet opp før kommuneplanrevideringen. Mulighetsstudien konkluderte med at de to alternativene på Hvervenmoen var egna og realistiske plasseringer, og kommunedirektøren anbefalte alternativ 3 Hvervenmoen sør (T_N2 i kommuneplanen). Grunnlaget for innstillingen var tomtekostnader og konflikt med eksisterende næringsinteresser.</p> <p>Med bakgrunn i disse prosessene og politiske vedtak, ble foreslått tomt innarbeidet i planforslaget. Statsforvalteren fremmet innsigelse til forslaget, og pekte på sterke interesser i området, behov for et godt kunnskapsgrunnlag og alternativvurdering.</p> <p>Kommunedirektøren har gjort rede for utredningene og vurderingene som har vært gjort knyttet til lokalisering av ny hovedbrannstasjon i brev til statsforvalteren 19.11.2025. Hensikten var å gi oversikt over alternativvurderingene, og kommunen ba statsforvalteren om å vurdere innsigelsen på nytt.</p> <p>Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen, og vurderte at valget av tomt står mellom hensynet til en næringstomt kontra et viktig natur- og friluftsområde av nasjonal verdi. Statsforvalteren legger til grunn at brannstasjon er av vesentlig samfunnsmessig betydning, men ser ikke at det framkommer gode nok argumenter som tilsier at dette alternativet skal velges framfor alternativ på næringsareal i nordøst.</p>

Statsforvalteren**Prestmoen NÆ_N15-19**

Grunnlag for innsigelse: Dyrkbar jord, karbonrike arealer, naturmangfold. For tidlig å planlegge mht. FRE16.



Kommunedirektørens vurdering gjennom planprosessen har vært at det kan være aktuelt å åpne for næring i området i framtida, avhengig av E16 og Ringeriksbanen – men at Prestmoen bør videreføres som LNF i denne kommuneplanen.

Med bakgrunn i politiske vedtak har kommunedirektøren jobbet videre, i dialog med grunneier, om hvordan hensynene bak innsigelsene kan ivaretas i planforslaget. Høringsforslaget fra 2025 inneholdt flere endringer sammenlignet med forslaget fra 2023:

- Foreslått utbyggingsareal er betydelig redusert
- Krav om felles planlegging for et større område, med nærmere føringer for den videre planleggingen
- Rekkefølgebestemmelse om å ikke starte planlegging før utbygging av FRE16 er igangsatt.
- Hensynssone for naturmiljø.

Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen på samme grunnlag som tidligere.

Statsforvalteren pekte også på at det trolig vil ta lang tid før FRE16 vil bli påbegynt, og at det er for tidlig å planlegge for nye næringsarealer knytta til FRE16.

Statsforvalteren**Follummoen NÆ_N5-6**

Grunnlag for innsigelse: Jordvern (ca. 9,5 dekar fulldyrka og 6 dekar dyrkbar jord).



Kommunedirektøren har gjennom planprosessen vært positiv til dette forslaget. Begrunnelsen har vært sentral beliggenhet langs adkomstvei inn til et av kommunens satsingsområder for næring.

Området er også aktuelt for plassering av ny transformatorstasjon (behandles etter energiloven med søknad til NVE). Statnett kommer til å søke på en annen lokalisering, men området er aktuelt for Glitre Netts regionale trafo. Ny trafo vil beslaglegge en del areal, og ha betydning for arealbruk i området (byggeforbudssoner rundt linjeføringer).

Med bakgrunn i skjerpet jordvern (omtalt ovenfor), vurderer kommunedirektøren at det vil være svært vanskelig å få gjennomslag for dette forslaget.

Statsforvalteren**Tyristrand, Skjærdalen B_74**

Kommunedirektøren har gjennom planprosessen pekt på at dette er et omfattende innspill. I grovsilingen vurderte

Grunnlag for innsigelse: Jordvern, naturmangfold, vassdrag, samordna bolig/areal/ transport. Ber om at utbyggingen modereres.



kommunedirektøren at avgrensninger og omfang måtte vurderes nærmere ut fra arealstrategien og konkrete hensyn i de enkelte områdene. Ved behandling av planforslaget i 2023 anbefalte kommunedirektøren å videreføre næringsformål i gjeldende kommuneplan. I prinsipp sak i 2024 anbefalte kommunedirektøren å ikke utvide byggeområdene, men endre arealformål til kombinert bebyggelse og anlegg.

Viser til samlet vurdering i konsekvensutredningen: *Innspillet innebærer å ta i bruk nye arealer til utbygging, samtidig som det er store boligreserver i gjeldende planer i området. Innspillet vil ha negative konsekvenser for naturmangfold, landbruk og landskap.*

Med bakgrunn i politiske vedtak har kommunedirektøren i dialog med Skjærdalen Eiendom AS, jobbet med hvordan hensynene bak innsigelsene kan ivaretas. Høringsforslaget fra 2025 inneholdt flere endringer sammenlignet med forslaget fra 2023:

- Endringer i arealformål.
- Krav om felles planlegging for et større område med nærmere føringer for planleggingen.
- Krav om at en viss prosentandel av område for felles planlegging skal være utbygd før detaljregulering for de tre sørlige delområdene kan vedtas.

Det kom tre uttalelser til forslaget, hvor to var positive og en omhandlet forurenset grunn etter tidligere næringsvirksomhet. Forurensetning er omtalt i KU, og må håndteres i ev. videre planprosess.

Forslaget er omfattende, og består av flere delområder som berører ulike verdier. Skjærdalen Eiendom AS antyder opp mot 1200 boenheter, hvor ca. 670 er i sone med krav om felles planlegging. Skjærdalen Eiendom AS skisserer en utvikling i et 100-årsperspektiv, altså langt utover kommuneplanens normale tidshorisont på 12 år.

Statsforvalteren har ikke presisert hvilket innsigelsesgrunnlag som gjelder for de enkelte delområdene. Ut fra KU er naturmangfold særlig knyttet til areal 1 og 3. Areal 2 og 8 berører fulldyrka jord, mens for

Statsforvalteren

Åsa sentrumsformål SF_N4

Grunnlag for innsigelse:
Jordvern (3,7 dekar
fulldyrka og ca. 99 m²
dyrkbare jord).



areal 3, 4 og 5 vil adkomst til området kunne berøre dyrka jord. Nærhet til vann og vassdrag og samordna bolig-, areal- og transportplanlegging er også en del av innsigelsesgrunnlaget.

Sentrumsformål i Åsa ble lagt inn etter forslag fra kommunedirektøren. Bakgrunnen var kommunestyrets vedtak i samfunnsdelen om Åsa som tettsted og at initiativet Åsa 2030 skulle følges opp i arealdelen.

Intensjonen med sentrumsformål er å samle funksjoner, og bygge opp under Åsa som tettsted med sosiale møteplasser og tilbud i sentrum. Kommuneplanen tar ikke stilling til konkret arealbruk innenfor sentrumsformål. Det er arealreserver innenfor avsatte byggeområder i sentrumssonen i Åsa.

Det har kommet flere uttalelser om Åsa, som viser noe delte meninger om foreslått sentrumsformål og definisjonen av Åsa som bygd eller tettsted.

Med bakgrunn i skjerpet jordvern (omtalt ovenfor), vurderer kommunedirektøren at det vil være svært vanskelig å få gjennomslag for dette forslaget.

Statsforvalteren

Heradsbygda Oppenåsen B_N60

Grunnlag for innsigelse:
Samordna bolig/areal/
transport



Kommunedirektøren har gjennom planprosessen hatt negativ innstilling til nytt boligformål i Oppenåsen.

Begrunnelsen framgår i konsekvensutredningen:
Innspillet er ikke tråd med vedtatte føringer om arealutvikling i kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Innspillet innebærer å åpne for en større utvidelse av avsatt boligformål i Heradsbygda, samtidig som det er boligreserver i gjeldende planer i området. Utbyggingen vil ha negative konsekvenser for friluftsliv og landskap. Arealet er en del av et område som blir brukt av barn og unge til lek og aktivitet, og krav om erstatningsarealer kan være aktuelt.

Det kom omfattende uttalelser til dette forslaget, både i 2023 og 2025, som samlet representerer mange innbyggere i området. Uttalelsene er i all hovedsak negative til forslaget, og trekker fram verdien av området som friluftsområde, særlig for barn og unge. I tillegg peker uttalelsene på trafikkutfordringer og trafiksikkerhet.

Juridiske forhold:

I saker hvor det foreligger innsigelser som kommunen ikke vil ta til følge, skal det mekles mellom partene (plan- og bygningsloven § 5-6). Statsforvalteren foretar meklingen.

Innsigelse innebærer at kommunen ikke kan vedta planen med rettsvirkning. Dersom det ikke blir enighet mellom kommunen og innsigelsesmyndigheten, avgjøres saken av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Avgjørelsen om å gå til mekling er lagt til formannskapet (jf. delegeringsreglementet).

Alternative forslag til vedtak:

Dersom formannskapet ønsker å gå til mekling på flere eller færre forhold enn det som ligger i forslag til vedtak, må det fremmes alternative vedtak om dette.

Formannskapet må også ta stilling til om de er enige i løsningsforslagene. Dersom formannskapet ikke er enige i forslagene, må det fremmes alternative vedtak om dette.

Kommunedirektørens vurdering:

Vi er nå i sluttfasen av kommuneplanrevideringen, etter en prosess som har gått over flere år. Kommunedirektøren ber formannskapet ta stilling til hvilke innsigelser kommunen skal gå til mekling på. Kommunedirektørens vurdering bygger på kommuneplanens samfunnsdel, høringsuttalelser og konsekvensutredning.

Lokale behov og prioriteringer

Kommunedirektøren oppfordrer formannskapet til å prioritere hvilke spørsmål det er grunnlag for å løfte til mekling. Kommunen har mulighet til å utfordre regionale myndigheter i saker der lokale interesser veier tungt, men kommunen har også et ansvar for å ivareta nasjonale og regionale hensyn.

Forslag som er i strid med regionale og nasjonale hensyn og hvor det ikke er et konkret lokalt behov, vil være vanskelig å få gjennomslag for. Kommuneplanens arealdel har vesentlige arealreserver både til bolig- og næringsutvikling. Dette vektlegges av overordna myndigheter, og står sentralt i nye statlige planretningslinjer.

Kommunedirektøren anbefaler å gå til mekling om to forhold:

1. Utforming av bestemmelser til hensynssoner for drikkevann, Mattilsynet.
2. Brannstasjon Hvervenmoen T_N2, Statsforvalteren

De andre uløste innsigelsene gjelder arealkonflikter hvor statsforvalteren har fremmet innsigelse. For disse områdene er det et politisk spørsmål om fordelene for kommunen veier tyngre enn de nasjonale/regionale interessene som innsigelsene bygger på.

Meklingsutvalg

Meklingsutvalget bør ha bred politisk forankring i kommunestyret. Kommunedirektøren foreslår ordfører, varaordfører og én representant fra opposisjonen. Utvalget forbereder og legger strategi for meklingen. Formannskapet står fritt til å fastsette hensiktsmessig meklingsutvalg, både med tanke på antall og sammensetning.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

