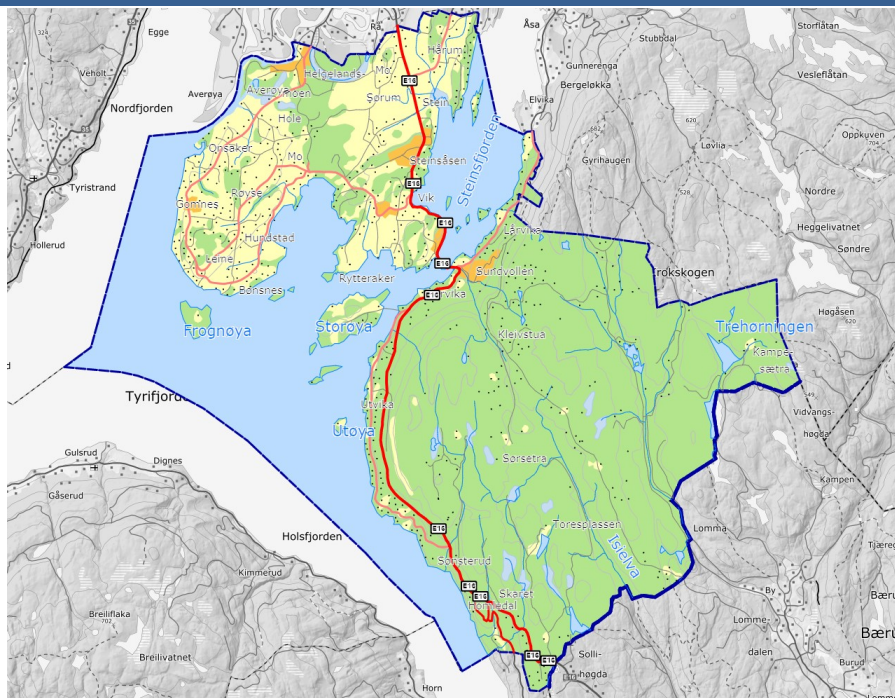




HOLE kommune

# Arealstrategi – bolig

## Kommuneplanens arealdel 2019-2030



01.07.2019

## Innholdsfortegnelse

<b>1. BAKGRUNN .....</b>	<b>2</b>
HVA ER EN AREALSTRATEGI? .....	2
STATUS PÅ KOMMUNENS PLANARBEID .....	2
<b>2. MÅLENE FRA SAMFUNNSDELEN .....</b>	<b>3</b>
2.1 HOVEDMÅL .....	3
2.2 DELMÅL .....	3
<b>3. RELEVANTE TILTAK FRA SAMFUNNSDELEN .....</b>	<b>4</b>
<b>4. KONKRETE FØRINGER I AREALSTRATEGIEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5. BOLIGBEHOV I PERIODEN 2019 – 2030 .....</b>	<b>7</b>

## 1. BAKGRUNN

### Hva er en arealstrategi?

En strategi kan defineres som «en plan av handlinger med hensikt å nå et spesifikt mål». Strategi handler mer om *hva som skal gjøres* enn om *hvordan noe skal gjøres*.

Kommunens arealstrategi er en langsiktig og overordnet plan, som fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning. En typisk arealstrategi pleier å bestå av en kort oppstilling av prinsipper veiledet av en kartskisse.

### Forholdet til samfunnsdelen

Kommunens arealstrategi skal bidra til å sikre en helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens arealer. Strategien bygger på klare mål for utvikling av kommunen. Dette er mål som er drøftet og fastsatt i samfunnsdelen.

### Forholdet til arealdelen

En arealstrategi kan gjøre det enklere å håndtere mange innspill til arealendringer i kommuneplanarbeidet, i tråd med ønsket helhetlig utvikling. Forslag om nye utbyggingsområder kan avvises eller aksepteres med henvisning til om de er i samsvar eller i konflikt med arealstrategien.

### Status på kommunens planarbeid

I denne kommuneplanrulleringen ble kommuneplanens samfunnsdel og arealdel utarbeidet og behandlet parallelt, noe som har ført til at kommuneplanens arealstrategi har blitt noe mer løsrevet fra samfunnsdelen enn det den burde vært. Arealstrategien ble ikke tydelig nok forankret før arbeidet på kommuneplanens arealdel startet.

Selv om arealstrategien på bakgrunn av dette fremstår som et eget og selvstendig plandokument, så er den sterkt knyttet til samfunnsdelen og førende for arealdelen.

### Forholdet til ny E16 og jernbane

Planlegging av ny E16 og jernbane gjennom Hole kommune, med planer om togstasjon på Sundvollen og E16-kryss på både Sundvollen og Helgelandsmoen, gjør at Hole kommune i noe større grad enn andre kommuner har utfordringer med å planlegge for jevn befolkningsvekst i denne planperioden. I tillegg er det noen områder (spesielt på og omkring Sundvollen) som i byggeperioden vil være vanskelig å utnytte til utbygging, men som etter ferdigstilling av veg og jernbane vil være gode og sentrale utbyggingsområder. Dette vil påvirke i hvilken rekkefølge de ulike utbyggingsområdene blir påbegynt og ferdigstilt, og prioritering av boligfordeling i kommunen vil derfor i visse perioder kunne bli mer styrt av praktiske hensyn enn av ønsket boligplanleggingspolitikk fra kommunens side. Kommunen er av den oppfatning at dette likevel er gjennomførbart, da det totale antallet boliger for perioden vil være tilsvarende 2 % vekst, selv om dette ikke er årlig vekst.

## 2. MÅLENE FRA SAMFUNNSDELEN

### 2.1 Hovedmål

- Hole kommune skal være en ansvarsfull og helhetlig samfunnsutvikler
- Hole kommune skal ivareta eksisterende innbyggere og tiltrekke seg nye innbyggere, nye næringer, kompetansemiljøer og arbeidsplasser
- Hole kommune skal styrke samarbeidet mellom kommune, næringsliv, frivillighet, utdanning og forskning innenfor de ulike tjenestoområdene
- Hole kommune skal være en god og attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver

### 2.2 Delmål

#### Sosial bærekraft: Utdanning, folkehelse og livsløp

- Hole er et godt samfunn å leve i, hele livet – innbyggerne opplever tilhørighet og føler seg som en verdsatt del av fellesskapet
- Alle barn skal sikres en god start på livet og en god utdanning for å bidra i samfunnet
- Fremme innbyggernes mulighet for å delta aktivt og involveres i samfunnsutviklingen

#### Økonomisk bærekraft: Nyskaping, boligbygging og arbeidsplasser

- Bedrifter etablerer seg i kommunen
- Godt tettsted og lokalsamfunn
- Hole kommune består som egen kommune

#### Miljømessig bærekraft: Natur, miljø og sikkerhet

- God tilrettelegging for friluftsliv
- Ta vare på kommunens vannressurser
- En trygg, klima- og miljøvennlig kommune

### 3. RELEVANTE TILTAK FRA SAMFUNNSDELEN

Det er ikke alle tiltak nevnt under de ulike delmålene i samfunnsdelen som er gjengitt i dette kapitlet. De tiltak som ikke er ansett å direkte berøre arealbehov og/eller arealplanlegging er ikke tatt med.

#### Sosial bærekraft: Utdanning, folkehelse og livsløp

- **Hole er et godt samfunn å leve i, hele livet – innbyggerne opplever tilhørighet og føler seg som en verdsatt del av fellesskapet**

- planlegge for univversell utforming i alle bygg og "byrom"

- **Alle barn skal sikres en god start på livet og en god utdanning for å bidra i samfunnet**

- sikre barnehager og skoler gode utearealer, med god luftkvalitet og lite støy
- utforme trygge og gode boligområder

#### Økonomisk bærekraft: Nyskaping, boligbygging og arbeidsplasser

- **Bedrifter etablerer seg i kommunen**

- Gjennom arealplanlegging sikre arealer til nye og eksisterende bedrifter på Helgelandsmoen, i tråd med regional plan for areal og transport i Buskerud
- Legge til rett for kontor- og service arbeidsplasser, A-næringer, i sentrumsområdene Vik og Sundvollen med prioritet tett på fremtidig jernbanestasjon
- Gjøre det mer forutsigbart for utbyggere å gjennomføre utbyggingsprosjekter i kommunen ved å klargjøre krav til parkering, uteoppholdsareal, byggehøyder, bevaringshensyn, reguleringsformål og krav til antall boenheter
- Legge til rette for landbruk, kulturbasert næring og reiseliv

- **Godt tettsted og lokalsamfunn**

- Aktivt søke etter muligheter som ny bane og veg gir
- Legge til rette for balansert vekst
- Være en attraktiv bokommune med gode og varierte botilbud, inkl. eneboliger
- Sentrumsutvikling og fortetting på Sundvollen og Vik. Hovedvekt av veksten i kommunen legges på sikt til Sundvollen området
- Sørge for varierte og blandede funksjoner i sentrumsområdene
- Barnehager, skoler og omsorgsboliger skal planlegges nært sentrum

## Miljømessig bærekraft: Matur, miljø og sikkerhet

### - God tilrettelegging for friluftsliv

- Tilrettelegge for aktivt friluftsliv og naturopplevelser for alle
- Forvalte marka i tråd med Markalovens formål
- Sørge for allmenn tilgjengelighet til fjorden og strandsonene
- Sikre arealer og planlegge for gode grøntområder, friluftsområder, møteplasser og infrastruktur som er tilgjengelig for alle
- 

### - Ta vare på kommunens vannressurser

- Minimere utslipp fra spredt bebyggelse, tilstrekkelig kapasitet på renseanlegg.
- Planlegge for klimatilpasning med åpne robuste vannveier
- 

### - En trygg, klima- og miljøvennlig kommune

- Stimulere til gode, sentrumsnære boligområder på Vik og Sundvollen med gangavstand til viktige funksjoner
- Sørge for at arealbruk og transport sees i sammenheng for å redusere transportbehovet, herunder særlig tilrettelegging for gang- og sykkelveier.
- Stimulere til innovasjon og grønn omstilling i utbyggingsprosjekter
- Ta vare på dyrket og dyrkbar mark
- Ta vare på og formidle kommunens rike kulturminner og historie

## 4. KONKRETE FØRINGER I AREALSTRATEGIEN

Arealstrategien legges til grunn for det videre arbeid med kommuneplanens arealdel, og arealstrategien skal rulleres ved oppstart av ny kommuneplan.

1. Kommuneplanen dimensjoneres for en årlig boligbygging på ca. 65 boliger over perioden. (Ca. 800 boliger for hele perioden 2019-2030.)
2. Vik og Sundvollen defineres som senterområder i kommunen.
3. Størsteparten av boligbyggingen skal styres dit det allerede finnes regulerte og/eller avsatte områder for bolig, da fortrinnsvis i områdene Vik, Sundvollen, Sollihøgda og Helgelandsmoen.
4. Tilstrebe fortetting av eksisterende avsatte utbyggingsområder i kommuneplanen og i vedtatte reguleringsplaner før nye boligområder vedtas.
5. Påse at utbygging i senterområder er arealeffektiv og konsentrert.
6. Kommunen kan tillate boligbygging utenfor regulerte områder, men det stilles da visse krav til etablering av nye boliger, blant annet når det gjelder tilknytning til andre omkringliggende hus ("grend"). På bakgrunn av dette legges det opp til innføring av formålet "LNF spredt boligbebyggelse framtidig" i ny versjon av arealdelen, da med et begrenset antall nye boenheter i planperioden. Alle områder som får formålet "LNF spredt boligbygging ny" skal konsekvensutredes.
7. Kommunen ønsker på lang sikt (etter 2030) å styre boligbyggingen mot fortetting mellom områdene Vik og Sundvollen, og omkringliggende områder.
8. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, institusjoner, teknisk infrastruktur mv. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
9. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer, herunder næringsparkene på hhv. Helgelandsmoen, Sundvollen og Sollihøgda.
10. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
11. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden.
12. Grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares.
13. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.
14. Verdifulle landbruks- og friluftsurealer skal sikres mot nedbygging.

## 5. BOLIGBEHOV I PERIODEN 2019 – 2030

### Økning i befolkningsvekst

Kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn en årlig befolkningsvekst i perioden 2019-2030 på inntil 2 %.

Årlig vekst på 2 % fra 2019 (6845 personer pr. 01/01/19) og fram til 2030 vil gi en befolkning på 8527 personer i 2030, altså en økning på 1682 personer fra 2019-2030.

### Boligbehov

Det bor 2,33 personer per husholdning i Hole (SSB 01.01.18). Hvis vi legger dette til grunn for beregning av boligbehov i perioden, trenger vi 722 nye boliger i Hole for å romme inntil 2% vekst.

En stor andel av disse boligene kommer til å bli bygget innenfor områdene Vik, Sundvollen, Sollihøgda og Helgelandsmoen. Årsaken er delt: både er dette allerede i dag naturlige sentrums- og boområder i kommunen, og ut i fra det er dette da god areal- og transportbruk. I tillegg er det en vedtatt kommunedelplan for Sollihøgda, for Vik og Sundvollen er det kommunedelplaner i prosess som omtaler utnyttelse og potensiale, mens det på Helgelandsmoen finnes en reguleringsplan.

### Dagens tomteressurser

I tabellen under er det vist en oversikt over de potensielle boenheter som finnes i kommunen per d.d., gjennom dagens kommuneplan, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

	Regulerings- planer	Dagens k.plan – avsatt	Dagens k.plan – fortetting	Kommune- delplaner	SAMLET
Vik	22	0	4	200*	<b>226</b>
Sundvollen	61	0	0	741*	<b>802</b>
Sollihøgda	1	0	0	103	<b>104</b>
Helgelandsmoen	150	0	0	0	<b>150</b>
Resten av kommunen	25	13	18	0	<b>56</b>

\*ikke vedtatt per dags dato

Totalt utgjør dette 1338 realiserbare boenheter gjennom dagens planverk slik tabellen viser.

Dette gir en "overkapasitet" på 616 boenheter sett opp mot behovet for 722 boenheter.

Dette er uten innspillene som er mottatt til arealdelen.



### Hvordan lander vi?

Av erfaring vet vi at mange tomter som er regulert i planverket ikke blir realisert og enda flere drøyer lenge før de realiseres. Mange av disse tomtene er i privat eie og ønskes ikke utbygd per dags dato, og utbygging av noen tomter kan midlertidig stoppes av innsigelser eller hensyn til andre mer overordnede planer, som f.eks. FRE16. Skal vi oppnå en vekst på inntil 2% er det derfor nødvendig å planlegge for mulighet til å regulere inn flere boliger enn det behovet tilsier. Vi kaller dette en overhøydefaktor. Erfaringen tilsier at det er fornuftig å regulere inn en overhøyde på 10%-15%, som gir oss et reguleringsrom på mellom 794 og 830 boliger.

Med bakgrunn i dette og forventninger til høy vekst, velger vi å legge det videre beregningene og arbeidet med planene til grunn et reguleringsbehov på 850 boliger.

Dette reduserer overkapasiteten i dagens planer til 488 boliger.

Det er en forutsetning at antallet ønskede boenheter i perioden tas opp til ny og snarlig vurdering de neste årene.

### Innspill til arealdelen

Siden både kommunedelplan for Vik, Sundvollen og Sollihøgda ikke er en del av denne kommuneplanens planområde, og at reguleringsplan på Helgelandsmoen er kommet så langt i planprosessen, ble det ved oppstart av innspillsrunden ikke konkret bedt om innspill innenfor disse områdene. De innspill kommunen kommer til å behandle i kommuneplanens arealdel, vil da komme til å ligge i andre omkringliggende områder.

### Samlet boligstrategi for planperioden – 2019-2030

På bakgrunn av de konkrete føringene i arealstrategien, gitt i kap. 4, som igjen er basert på delmål og tiltak fra samfunnsdelen (gjengitt i kap. 2 og 3), ligger følgende vurderinger til grunn for en samlet boligstrategi for planperioden:

- boligbyggingen skal fortrinnsvis skje der det er boligområder/reguleringsplaner fra før
- vurdering av andel tilgjengelige boenheter gjennom dagens planverk
- Vik og Sundvollen er definert som senterområder, som skal fortettes med relativt høy utnyttelsesgrad
- Sollihøgda er definert som et område hvor det skal bygges på bakgrunn av kommunedelplan for Sollihøgda
- Helgelandsmoen er definert som et område som består av mange eksisterende boligfelt, hvor det kan fortettes innenfor dagens planverk
- Resten av kommunen: Kommunen skal utnytte de mulighetene som finnes for å etablere boliger i eksisterende reguleringsplaner og allerede fradelte tomter, og også videreføre avsatt areal gjennom den eksisterende kommuneplanen, men og samtidig gi muligheter for begrenset spredt boligbygging med vilkår

Derfor legges det opp til følgende fordeling av boenheter i kommunen 2019-2030:

	Fordeling prosent 2019 - 2030	Fordeling boenheter 2019 - 2030	Kommentar
Vik	20 %	170	178 av 226 mulige boenheter i KDPL/KPL
Sundvollen	45 %	383	383 av 802 av mulige boenheter i KDPL/KPL
Sollihøgda	10 %	85	85 av 104 av mulige boenheter i KDPL
Helgelandsmoen	15 %	128	128 av 150 av mulige boenheter i REGPL
Resten av kommunen	10 %	85	56 av 56 K/REG-PL, 29 nye boliger LNF spredt ny
<b>TOTALT</b>	<b>100 %</b>	<b>850</b>	<b>821 av 1338 mulige boliger, og 34 nye</b>

Hvis man legger denne fordelingen til grunn for boligfordeling i kommunen fra 2019-2030, da må man og se på hvilke boenheter som da *ikke* blir bygd ut i perioden 2019-2030, og klarlegge hvor disse befinner seg:

- Vik: 56 av 226 boenheter er ikke prioritert i denne perioden
- Sundvollen: 419 av 802 boenheter er ikke prioritert i denne perioden
- Sollihøgda: 19 av 104 boenheter er ikke prioritert i denne perioden
- Helgelandsmoen: 22 av 150 boenheter er ikke prioritert i denne perioden
- Resten av kommunen: 29 boenheter kommer i tillegg til 56 tilgjengelige boenheter i dag

Som man ser av denne oversikten er det Sundvollen og Vik som sitter igjen med flest ubenyttede boenheter. Det er kommunens oppfattelse at disse boenhetene vil være mer aktuelle for utbygging etter at arbeidet med ny vei og bane er ferdigstilt, altså vil disse potensielle

boenhetene kunne følge med videre over i den langsiktige boligstrategien fra 2028/2030 og videre framover.

Når det gjelder de 29 ekstra boenhetene som er satt opp under området "Resten av kommunen", så er det kommunens intensjon at en del av disse 29 boenhetene dekkes gjennom planlagt nytt formål i kommuneplanens arealdel (LNF spredt boligbygging – framtidig).

Som nevnt, så ble det ikke bedt om innspill innenfor områdene Vik, Sundvollen og Sollihøgda. De innspill kommunen kommer til å behandle i kommuneplanens arealdel, vil da komme til å ligge i andre omkringliggende områder, og det er lagt opp til at disse innspillene og blir en del av de 29 ekstra boenhetene. Det synes klart at man ikke ønsker å legge til rette for store boligfelt på Røysehalvøya, det det både er i strid med vern av landbruksjord og regionale føringer om areal- og transport bruk, mens også av hensynet til den store andel tilgjengelige boenheter i kommunedelplanene for Vik, Sundvollen og Sollihøgda, samt reguleringsplan på Helgelandsmoen.