



Oppegård kommune
Postboks 510
1411 KOLBOTN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lise Weltzien, 22003649

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget - Oppegård - gbnr 35/18 og 35/133 m fl - Vildmark og Ragnarud - reguleringsplan / detaljregulering

Vi viser til brev fra Oppegård kommune av 25.4.2019.

Planforslaget er i strid med overordnede planer, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. På denne bakgrunn fremmer Fylkesmannen innsigelse til planforslaget.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for 21 boliger. I tillegg til boliger er det foreslått å opparbeide 12 utfartsparkeringsplasser sørvest på området med adkomst fra Linnekastveien. Planområdet er på ca. 90 dekar og ligger innenfor områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet som ble vedtatt 30.6.2015 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I områdereguleringen og i kommuneplanen er planområdet avsatt til LNF og deler av planområdet er berørt av hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560_1 og H560_2). Det oppgis at reguleringsformålet er ikke i samsvar med overordnede planer.

Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 samt "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 14.5.2019 (www.planlegging.no).

Bakgrunn

Området er avsatt til LNF i kommuneplanen og er regulert til LNF2 i områdereguleringsplan for Bålerud-, Rødstein-, og Bekkenstenområdet. Områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 30.6.2015.

Ved varsel om oppstart av planarbeid uttalte Fylkesmannen, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen seg sterkt kritiske til planforslaget og frarådet kommunen å gå videre med planforslaget.



Fylkesmannens innsigelse

Areal og transport

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme kompakte byer og tettsteder som reduserer transportbehovet og legger til rette for økt bruk av miljøvennlige transportformer. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015, og er en oppfølging av nasjonale føringer og mål. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. I RP-ATP er Kolbotn utpekt som prioritert tettsted. Regional plan legger opp til en innenfra- og ut-utvikling med kompakt byutvikling rundt kollektivknutepunktene, og at utviklingen skal skje konsentrert.

Planområdet ligger utenfor prioriterte vekstområder i Oppegård kommune. I henhold til retningslinje R4 om utvikling utenfor prioriterte vekstområder i RP-ATP bør utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, og skje innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst som beskrevet i R3. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange. Planområdet ligger om lag 8 km fra Kolbotn stasjon, har minimal kollektivdekning og vil bli bilbasert. Området er i tillegg svært dårlig tilrettelagt for syklende og gående. Beboere i området må bruke bil til daglige gjøremål, skole, barnehage (ca. 1,5 km til regulert barnehage) og jobb.

I dimensjoneringsgrunnlaget utarbeidet i forbindelse med kommuneplanrulleringen legges det til grunn at det i Oppegård kommune skal bygges om lag 2800 boliger innen planperioden. Dette tilsvarer omlag 255 boliger årlig. I henhold til RP-ATP skal 80 % av disse komme i de prioriterte vekstområdene (Kolbotn, Myrvoll/Ekornrud, Greverud og Oppegård syd). I anslaget for boligpotensialet i Oppegård med utgangspunkt i planer som er i reguleringsprosess eller allerede regulert er det ca. 2750 boenheter. I tillegg er det på Fløisbonn areal på 63 dekar som er omregulert til boligformål. Områdereguleringen på Bålerud legger til rette for bygging av cirka 90 nye boliger. Boligbygging på området Vildmark og Ragnarud, gbnr. 35/18 og 35/133 med flere er ikke medregnet.

Fylkesmannen vil bemerke at vi synes det er svært uheldig at det fremmes et planforslag som er i strid med den vedtatte områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet så kort tid etter at områdereguleringen ble vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet 30.6.2015. Kommunestyret i Oppegård vedtok den 13.5.2019 ny arealdel for Oppegård. Å vedta en reguleringsplan som er i strid med områdereguleringen og nylig vedtatt kommuneplan vil uthule kommuneplanen, og vil være svært uheldig for den forutsigbarheten for fremtidig arealbruk og samfunnsutvikling som kommuneplanen er ment å gi. Rådmannen understreket i sin saksfremstilling at «Målet med områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet var å avklare forholdet mellom vekst og vern, og legge til rette for en forsiktig fortetting i konfliktfrie områder. Valg av boligområder ble blant annet gjort etter vurderinger av landskapsvirkninger, terrenginngrep og eksponering til sjøen.». Fylkesmannen deler denne oppfatningen, og mener at foreslått plan vesentlig vil tilsidesette målene med områdereguleringen.

Naturmangfold



Området ble kartlagt i forbindelse med områdereguleringen. Planforslaget legger opp til å anlegge en vei i viktig naturtype rik edelløvskog i Linnekastveien øst (ID: BN00027959). Dette er en naturtype som er kartlagt som B-verdi. I tillegg vil planlagt bebyggelse komme helt opptil avgrensningen av naturtypen nordvest og øst av naturtypeavgrensningen. Området består av rik sumpskog som er vurdert å være en truet vegetasjonstype. I planbeskrivelsen oppgis det at det ikke er registrert truede arter på det området som er foreslått til byggeområdet. Det er innenfor planområdet registrert kokstrompetsopp som er en truet art (VU - sårbar).

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger en vurdering av planforslaget i henhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Planforslag som vedrører naturtyper og arter må vise vurderinger og vektlegging av prinsippene i §§ 8-12, og at disse legges til grunn for beslutningen, jf. naturmangfoldloven § 7. Det bør også synliggjøres hvordan saken påvirker muligheten for å nå forvaltningsmålene for naturtyper og arter i naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

Kulturlandskap

Kulturlandskapet i området er av nasjonal og/eller regional verdi, jf. Akershus Fylkeskommunes klassifisering. Planområdet er bratt og i noen grad eksponert fra sjøen og Nesodden. Bebyggelse på planområdet vil ha negative konsekvenser for landskap og vil kunne endre områdets karakter på en uheldig måte.

Konklusjon

Planforslaget er klart i strid med overordnede planer og nasjonale og regionale føringer og mål for areal og transport. Planforslaget har i tillegg negative konsekvenser for naturmangfold og kulturlandskap. Fylkesmannen fremmer på denne bakgrunn innsigelse til planforslaget.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth (e.f.)
avdelingssjef

Eli Kristin Nordsiden (e.f.)
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO
Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre	2605	LILLEHAMMER
	Ål		