



## FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo

Deres ref.:            Deres dato:            Vår ref.:            Saksbehandler:            Dato:  
                                 3.9.2013            2013/17388-3 FM-M            Erling Gunnufsen            25.10.2013

### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - høringsuttalelse

Vi viser til høringsbrev fra Miljøverndepartementet oversendt med e-post 3.9.2013 med forslag til nye statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har følgende innspill til høringsforslaget, ordnet etter kapittelinnstillingen:

#### Overskrift og hensikt

Bolig er tatt inn i overskriften og i hensikten med retningslinjen. Vi ser at lokalisering av boliger til områder med god kollektivdekning er viktig, men det gjelder i ennå større grad lokaliseringen av arbeidsintensive bedrifter, offentlig og privat servise og handel. Det virker derfor ikke logisk at bare bolig er spesielt nevnt i overskriften, og vi mener det kan bidra til at oppmerksomheten rettet mot en helhetlig og flerfunksjonell knutepunktsutvikling svekkes.

#### Mål

Vi støtter hovedmålet om mer bærekraftig og kompakt by- og tettstedsutvikling. Det er bra at det er med en formulering om at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Vi mener at følgende målformulering er svært uheldig i sin nåværende form: *"Utenfor byer og større tettsteder kan lokale myndigheter ivareta kvaliteter ved spredtbygde bebyggelse, der potensialet for fortetting er begrenset, samtidig som det planlegges for fortetting i definerte, tettbygde strøk"*. Det er uklart hva dette betyr, og vi frykter den vil undergrave hovedmålet. Setningen bør tas helt bort eller konkretiseres nærmere. Hvis setningen blir stående, må det presiseres at dette avsnittet bare gjelder *i områder utenfor pressområdene til storbyregionenes felles bolig- og arbeidsmarked*.

Følgende målformulering er utydelig: *"Det skal legges til grunn et langsiktig perspektiv i planleggingen, og fleksibilitet til å håndtere endringer i demografi, etterspørsel og annet som har betydning for planleggingen."* Det bør presiseres at et langsiktig perspektiv betyr streng husholdning med arealer. Planleggingen må bygge opp under langsiktige investeringer i

---

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 22 00 35 00	Saksbehandler: Erling Gunnufsen
Postboks 8111 Dep	Tordenskiolds gt 12	Telefaks: 22 00 35 35	Direkte telefon: 22 00 36 34
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	Internett:	E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no
		www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus	Org.nummer: NO 974 761 319

kollektivtrafikken. Faglige vurderinger knyttet til dyrka jord og naturområder som bør bevares, utbyggingsreserver, fortetnings- og transformasjonspotensial og befolkningsframskrivninger må også ligge til grunn.

#### Retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I pressområder som Oslo og Akershus er det spesielt påkrevd å se utviklingen i et regionalt perspektiv. Det er viktig å legge vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommune- og fylkesgrensene. Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener derfor det er positivt at regional planlegging er løftet mer opp.

Det er bra at det er tatt inn krav om at potensialet for fortetting og transformasjon i byggesonene må utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk, jf. § 4.4. Videre er vi enig i at det skal stilles minstekrav til konsentrert utbygging og høy arealutnyttelse i gangavstand fra kollektivknutepunkt etc. Dette bør være et viktig krav på generell basis, særlig i de tilfellene hvor utbygging er i konflikt med viktige miljø- og landbruksinteresser.

Det er positivt at retningslinjene er tydelige på at nedbygging av dyrka mark skal reduseres, og at man ønsker å beskytte store, sammenhengende jordbruksarealer mot nedbygging. Det er viktig at det står tydelig at det først og fremst skal vurderes alternativer som ikke berører dyrka mark. Det bør også presiseres at dyrka og dyrkbar mark heller ikke bør nedbygges i områder med mindre befolkningspress.

Sykkel og gange skal styrkes som transportform, og Fylkesmannen i Oslo og Akershus mener derfor at det er en viktig presisering i retningslinjene § 4.5 at i by- og tettstedsområder bør arealbehov og framkommelighet for gående og syklende prioriteres framfor arealer til biltrafikk og parkering.

Føringen om parkering under bakken eller i bygg over bakken ved lokalisering av handelsvirksomhet etc. i områder med god kollektivbetjening i § 4.6 er viktig.

Vi mener at følgende retningslinje kan være problematisk ”*I områder med mindre befolkningspress og hvor lokale myndigheter ønsker å øke attraktiviteten for bosetting, er retningslinjene ikke til hinder for at det planlegges for mer differensiert bosettingsmønster.*” Selv innenfor pendleavstand til storbyregionene er det områder med mindre befolkningspress. Det er likevel viktig at bosettingsmønsteret i det som er et felles bolig- og arbeidsmarked utvikles med tanke på å redusere bilavhengigheten og legge til rette for utviklingen av konkurransedyktige kollektivtilbud. Formuleringen ”... ønsker å øke attraktiviteten for bosetting...” bør erstattes med en setning som presiserer at en slik differensiering av bosettingsmønsteret kun er aktuelt for å vedlikeholde et befolkningsgrunnlag i ”historiske steder” for å sikre det lokale servicetilbudet. Videre mener vi at det er nødvendig å klargjøre om denne formen for differensiert bosettingsmønster også skal gjelde i ”nedslagsfeltet” til storbyregionene.

I pressområder som Oslo og Akershus hvor en hovedutfordring er å få til en god urban utvikling, er det viktig å sikre at kommunene får tilstrekkelig handlingsrom til å utarbeide helhetlige planer med kreative løsninger for tette og nære bymiljøer. Da er det bra at retningslinjene presiserer at der det på kort sikt kan være målkonflikt mellom boligbygging og normer og retningslinjer for miljøkvalitet, kan hensynet til utbygging gå foran dersom det bygger opp under målene i retningslinjene.

Vi vil påpeke at retningslinjene, eller utfyllende kommentarer, med fordel kunne vært tydeligere på følgende områder:

- Hva er gangavstand, og er det forskjell mellom store og små steder?
- Hva er tilstrekkelig arealutnyttelse ved omdisponering av verdifulle arealer?
- Når er potensialet for fortetting og transformasjon tilfredsstillende utnyttet, og vil dette være avhengig av sentralitet?

#### Beslutningsunderlaget

Fylkesmannen slutter seg til at dette kapittelet innfører viktige krav til beslutningsgrunnlag og forutsetninger for kommunens arbeid med rullering av kommuneplanen. Det er viktig at dette også gjelder for kommuner med mindre utbyggingspress, når de foreslår å legge ut mye areal til utbyggingsformål. Dette kan spare viktige arealer for matproduksjon og viktige leveområder for biologisk mangfold.

Det er nødvendig at det er tatt inn krav til kartlegging av potensialet for fortetting og transformasjon før ev. omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, jf. § 5.4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus foreslår følgende tekst: ”Det skal legges vekt på å utrede alternativer som ikke medfører omdisponering av dyrka mark og viktige naturområder.”

#### Offentlige myndigheters ansvar i planleggingen

I § 6.4 er det fokus på at kommunene i sine overordnede planer bør fastsette minimumskrav til utnyttingsgrad i fortettingsområder. Fylkesmannen mener at dette er et krav som også bør gjelde for andre områder, jf. merknad til § 4.4. jf. § 4.3. Det bør også fokuseres på å finne hensiktsmessige metoder for å kunne definere krav til utnyttelse av næringsområder.

Med hilsen

Anne-Marie Vikla  
fylkesmiljøvernssjef

Morten Ingvaldsen  
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.