



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref

Vår ref

Dato

18/3914-23

12.april 2019

Nannestad kommune – innsigelse til detaljregulering B13 Holaker i Maura

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner reguleringsplan (detaljregulering) for B13 Holaker i Maura i Nannestad kommune. Området anses imidlertid ikke å være innenfor det prioriterte vekstområdet Nannestad sentrum/Teigebyen i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. B13 Holaker vurderes som en del av de 20 % av ny utbygging som i henhold til den regionale planen kan etableres utenfor Nannestad sentrum/Teigebyen. Som følge av dette må kommunen i rulleringen av kommuneplanens arealdel vurdere dimensjoneringsgrunnlaget for nye utbyggingsfelt i Maura.

Bakgrunn for saken

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til brev av 30. august 2018 fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, med oversendelse av reguleringsplan for Holaker B13 i Nannestad kommune. Saken er sendt til departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13 annet ledd på grunn av uløst innsigelse fra fylkesmannen.

Planområdet for B13 Holaker er på ca. 30 dekar og ligger i utkanten av tettstedet Maura. Området ble første gang avsatt til byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel i 1999. I kommuneplan for Nannestad 2013-2029 er området videreført som område for boligbebyggelse. Forslaget til detaljregulering ble sendt på høring 19. juni 2017.

Planområdet ligger mellom eldre boligbebyggelse og reguleringsplan for Hol næringspark, og åpner for inntil 100 boliger. Planforslaget omfatter også opparbeidelse av fortau langs hele adkomstveien og videre vestover langs hovedvegen i retning av Maura skole.

Kommunen mener at planområdet ligger forholdsvis sentralt i Maura, og viser til at det er ønskelig å utnytte arealet til en kombinasjon av blokkbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger. Kommunen mener at en variasjon i boligtyper og størrelser vil bidra til å dekke boliggetterspørselen til de fleste befolkningsgrupper.

Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmet innsigelse til planforslaget i brev av 7. august 2017, og begrunner innsigelsen med at området ikke er egnet for boligbebyggelse i et så stort omfang. Forslaget er etter fylkesmannens vurdering i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Fylkesmannen mener at Nannestad kommune bør få utarbeidet et dimensjoneringsgrunnlag for boligbygging i kommunen. Det må vises hvordan målet om minst 80 % utbygging i Nannestad sentrum/Teigebyen, slik den regionale planen forutsetter, skal realiseres. De øvrige 20 % av veksten skal skje innenfor etablerte tettsteder.

Nannestad kommune anmodet i brev til fylkesmannen av 22. september 2017 om at innsigelsen trekkes. Kommunen viser til at B13 Holaker er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og at det er historiske grunner til at planstatusen er som den er. Kommunen peker videre på at fylkesmannen ikke hadde merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Kommunen åpner for at planforslaget eventuelt kan endres slik at det maksimalt kan bygges 76 boenheter.

Fylkesmannen opprettholdt innsigelsen i brev av 9. oktober 2017. Fylkesmannen peker på at det ble fremmet innsigelse til begge alternativene, og at antall boliger må reduseres betydelig før innsigelsen er imøtekommet.

Mekling ble gjennomført 19. mars 2018, uten at det ble oppnådd enighet mellom partene.

Kommunestyret vedtok planen 19. juni 2018.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus sendte saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet i brev av 30. august 2018. Fylkesmannen har forståelse for at kommunene har en utfordring med å følge opp regional plan, når områder som er forankret i gjeldende kommuneplaner skal reguleres. For å nå målene i regional plan for areal og transport, mener fylkesmannen det likevel er viktig at retningslinjene R5 i den regionale planen, om vurdering av områder i gjeldende kommuneplan, følges opp av kommunene. Fylkesmannen anbefaler at innsigelsen fra fylkesmannens miljøvernavdeling tas til følge.

Møte og befaring ble avholdt 2. november 2018 med representanter fra Nannestad kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljødirektoratet, Klima- og

miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Forslagsstiller var også med på befaringen i Maura, og ga en kort redegjørelse om saken.

Klima- og miljødepartementet tilrår i brev av 10. desember 2018 at innsigelsen tas til følge. Departementet legger vekt på at detaljregulering B13 Holaker legger til rette for bygging i ytterkant av tettstedet Maura. Klima- og miljødepartementet mener det er sannsynlig at hoveddelen av persontrafikken i planområdet vil bli bilbasert, og at en slik tettstedsutvikling vil bidra til å undergrave målet om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Departementet viser til at det finnes tilstrekkelige med arealer til boligbygging andre steder i kommunen. Departementet mener at utbygging av nye boligområder bør bygge opp under utvikling av kompakte tettsteder, og ikke bidra til spredning av bebyggelsen. Klima- og miljødepartementet kan ikke se at det er samfunnsnyttig å åpne for flere boliger på Holaker.

Departementet støtter fylkesmannen i at det bør gjøres en helhetlig vurdering av hvordan kommunen skal følge opp målene i regional plan, istedenfor at dette området vurderes separat. Klima- og miljødepartementet anbefaler derfor at innsigelsen tas til følge, og at Nannestad kommune avklarer nye boligområder i kommuneplanen.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse i spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

I denne saken skal Kommunal- og moderniseringsdepartementet ta stilling til om reguleringsplanen for B13 Holaker skal godkjennes slik planen er vedtatt av kommunen, eller om innsigelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus skal tas helt eller delvis til følge.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter. Videre må utbyggingsmønster og transportsystem samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt av Oslo kommune og Akershus fylkeskommune i desember 2015, har som mål å sikre et arealeffektivt utbyggingsmønster basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen har mål om en sterkere konsentrasjon av bolig- og

arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder. Retningslinjene i planen skal bidra til en tilsvarende begrensning av spredt vekst utenfor disse områdene.

Byutviklingsavtalen mellom Oslo kommune, Akershus fylkeskommune og staten 2017–2023, ble underskrevet 29. september 2017. Avtalens hovedmål er å legge til rette for samarbeid om effektiv og forutsigbar oppfølging av den regionale areal- og transportplanens mål. Ved statens behandling av innsigelsessaker inngår retningslinjene i den regionale planen som en del av beslutningsgrunnlaget. I henhold til retningslinje R2 forventes det at kommunene utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for vekst i kommunen frem mot 2030, som tar utgangspunkt i forventet regional vekst og strategiene i regional plan for areal og transport. Dette arbeidet bør gjøres som del av revisjon av den kommende kommuneplanens arealdel. Det forventes her at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport, vurderes tatt ut.

I henhold til den regionale planen forventes det at kommunene legger til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder (retningslinje R5). I Nannestad kommune er Nannestad sentrum/Teigebyen utpekt som prioritert by og tettsted. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø (retningslinje R4). Utviklingen bør skje innenfor allerede etablerte utbyggingsområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

Tettstedene Maura og Nannestad sentrum er knyttet sammen med en felles bussrute som gir en god og likeverdig kollektivdekning mellom de to tettstedene og i retning Gardermoen. Maura er med ca. 3600 innbyggere det tettstedet som har flest bosatte i Nannestad kommune. Avstanden til Nannestad sentrum med sentrumsfunksjoner, idrettsanlegg, ungdomsskole og videregående skole er likevel på over fire kilometer, og det er ikke et sammenhengende gang- og sykkelveinett mellom de to tettstedene, eller fra Maura til Gardermoen. Dette innebærer at boligområder i Maura i større grad enn Nannestad sentrum vil bli bilbasert.

Departementet legger vekt på at det må være mest mulig forutsigbare rammer for realisering av områder som er avklart i kommuneplanens arealdel. B13 Holaker har i kommuneplanen vært avsatt til boligformål helt siden 1999. Området ligger i den sørlige delen av Maura tettsted, med barnehage og dagligvare i gang- og sykkelavstand. Avstand til barneskole vil være litt over en kilometer, etter at ny gang- og sykkelveg er etablert som en del av reguleringsplanen. Innenfor Maura tettsted isolert sett, mener departementet derfor at lokaliseringen er akseptabel. Utnyttelsesgraden er betydelig høyere enn i området for øvrig, men departementet mener det må være opp til kommunen å vurdere om denne skal beholdes eller reduseres.

Avstanden til Nannestad sentrum er etter departementets vurdering likevel for stor til at området kan anses som en del av den regionale planens prioriterte vekstområde i

Nannestad kommune. Departementet mener derfor at reguleringsplanen for B13 Holaker må vurderes som del av de 20 % av ny utbygging som kan etableres utenfor det lokalt prioriterte tettstedet Nannestad sentrum/Teigebyen.

Som følge av dette bør kommunen i rulleringen av kommuneplanens arealdel, vurdere dimensjoneringsgrunnlaget for nye utbyggingsfelt i Maura, jamfør retningslinje R2 i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Departementet støtter fylkesmannens syn om at Nannestad kommune bør gjøre en helhetlig vurdering av hvordan kommunen skal følge opp og nå målene i regional plan.

Etter en helhetlig vurdering godkjenner departementet reguleringsplanen for B13 Holaker, slik Nannestad kommune har vedtatt planen. Fylkesmannens innsigelse er med dette ikke tatt til følge.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet Nannestad kommunestyre sitt vedtak av 19. juni 2018 om reguleringsplan (detaljregulering) B13 Holaker.

For kunngjøring av planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12 siste ledd.

Kommunen er orientert om vedtaket gjennom kopi av dette brevet

Med hilsen



Monica Mæland

Kopi

Akershus fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Nannestad kommune