



Fylkesmannen i Oslo og Viken  
Postboks 325  
1502 MOSS

Deres ref:

Vår ref:  
17/2971-133 - 19/29785

Arkivkode:

Dato:  
26.06.2019

## Oversendelse av Nesodden kommuneplan 2018 - 2042

Nesodden kommuneplan 2018 – 2042 oversendes til Fylkesmannen for endelig behandling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Kommuneplan 2018-2042 ble vedtatt i kommunestyret 27.mars 2019. Til grunn for utarbeidelsen av kommuneplanen ligger vedtak i kommunestyret 19. oktober 2016 (sak 114/16) om at Fagerstrand skal være kommunens lokalsenter i sør og at 80% av veksten skal fordeles mellom Fagerstrand og Tangen. De resterende 20 prosent er forbeholdt grendene.

### Bakgrunn

- Planprogram og planstrategi ble vedtatt i kommunestyret 26.04.2017
- Forslag til kommuneplan ble lagt ut på offentlig ettersyn/høring 30.05.2018
- Forslag til kommuneplan 2018 – 2042 ble vedtatt i kommunestyret 27.03.2019
- Fylkesutvalget behandlet forslag til kommuneplan 22.10.2018
- Følgende innsigelser ble fremmet til forslag til kommuneplan 2018-2042, og senere trukket:
  - Bestemmelse § 32.2, punkt 5 for utvidelse av tilbygg for fritidseiendommer i LNF-spredd (FMOV, SVV).  
*Trukket den 24.05.2019 av SVV. Revidert bestemmelse i tråd med Fylkesmannens anbefaling er sendt FMOV for godkjenning.*
  - Bestemmelse § 30 for utvidelse av tilbygg for fritidseiendommer i fritidsbebyggelsesområder (FMOA)  
*Trukket den 23.05.2019 av FMOV*
  - Manglende ROS-analyse (FMOA)  
*Trukket den 18.05.2019 av FMOV*
- FMOV, AFK og SVV fremmet innsigelse til vekstfordelingsprinsippet om at 80% av veksten skal fordeles mellom Fagerstrand og Tangen med 40% på hver.

15.05.19 ble det avholdt mekling hos Fylkesmannen. Av konklusjonen i protokollen framkommer følgende:

- Innsigelsen fra klima- og planavdelingen hos FMOV trekkes under forutsetning av at det skjer en endring fra strandsone til 100-metersbelte i § 32-2 punkt 4 og § 32-3 punkt 4 i bestemmelsene.
- Statens vegvesen trekker sin innsigelse vedrørende spredt boligbebyggelse på bakgrunn av at kommunen har foretatt endringer i bestemmelsen. Disse blir oversendt.
- Nesodden kommune vil komme med en justert plan for vekstfordelingen mellom Tangen og Fagerstrand, som viser at Nesoddtangen fortsatt vil være kommunesenteret i fremtiden. Fylkeskommunen, fylkesutvalget, Statens vegvesen og Fylkesmannen må ha disse justeringene skriftlig med en nærmere begrunnelse om hvorfor utbygging skal skje på disse områdene.

Etter meklingsmøtet den 15.05.2019, justerte Nesodden kommune vekstfordelingen for å tydeliggjøre differensiering mellom hovedsentrum og lokalsentrum. Justeringen innebærer at hovedsentrum Tangen skal ha 45 prosent av veksten, mens lokalsentrum Fagerstrand skal ha 35 prosent av veksten. De resterende 20 prosent er forbeholdt grendene. Brev om kommunens oppfølging ble sendt alle deltagere i meklingsmøtet den 16.05.2019. Innsigelse knyttet til vekstfordelingsprinsippet ble behandlet i Fylkesutvalget den 11.06.2019 med følgende vedtak:

**På bakgrunn av Nesodden kommunes tilbakemelding av 16.05.2019 på fylkesutvalgets vedtak av 22.10.2018 frafalles innsigelsen til Nesodden kommuneplan.**

Vedtaket innebærer at både innsigelsen fremmet av SVV på vegne av AFK i brev datert 15.08.2018, og fylkesutvalgets innsigelse av 22.10.2018 er trukket.

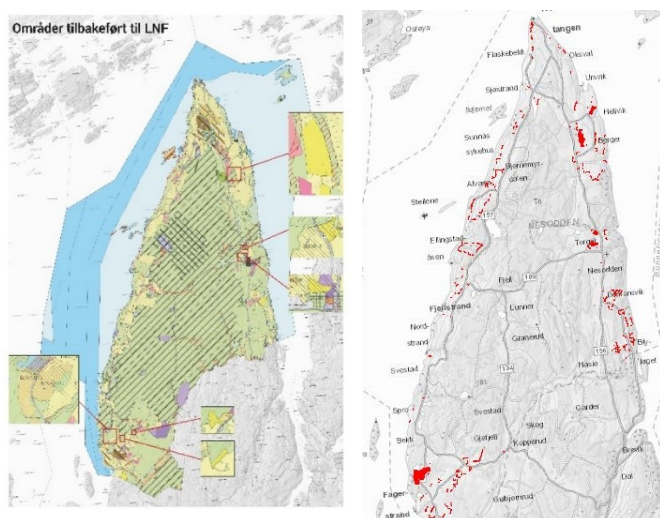
Fylkesmannen i Oslo og Viken har i brev av 05.06.2019 likevel opprettholdt sin innsigelse til vekstfordelingsprinsippet.

Under følger Nesodden kommunes redegjørelse for hvordan kommunen har innrettet kommuneplanen for å imøtekomme kravene i RP-ATP og hvorfor kommunen mener vedtatt kommuneplan 2018-2042 er et godt svar på krav og utfordringer som stilles i RP-ATP.

#### **Nesodden kommune har gjort et omfattende arbeid for å imøtekomme RP-ATP:**

- Klimavennlig og bærekraftig sentrumsutvikling
- Ingen arealinnspill som ikke er i tråd med en bærekraftig sentrumsutvikling er tatt med
- Det er knyttet strenge rekkefølgebestemmelser til sentrumsutviklingen. Minst 40 prosent av området avsatt til sentrumsformål skal være ferdig detaljregulert før det kan igangsettes reguleringsarbeid innenfor ytre vekstområde.
- Vern av grøntområder og 100-metersskoger
- Ny parkeringsstrategi og parkeringsnorm om nullvekst i personbiltransporten
- Etablert langsiktig grønn grense (ytre vekstgrense med tilhørende krav om felles planlegging)

- Det er tilbakeført over 200 daa til LNF som potensielt kunne ha blitt utviklet til boligområder utenfor vekstområdene (uthevet og markert i rødt):

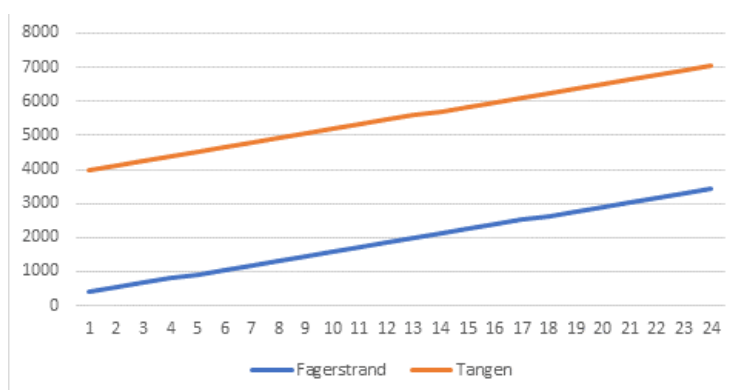


### Utgangspunkt for arbeidet med ny kommuneplan

Nesodden er en langstrakt kommune. Tangen, som er kommunens hovedsentrum med en befolkning på ca. 4.000 innenfor avsatt vekstområde, fungerer som nærmeste knutepunkt for ca. 11.000 av nesoddens innbyggere.

Fagerstrand er kommunens nest største tettsted, og kommunens lokalsentrum syd i kommunen. Innenfor vekstområdet som er avsatt her bor det i dag ca. 300 nesoddinge, mens tettstedet fungerer som et sentrum for totalt ca. 4.000 nesoddinge i søndre del av kommunen.

Utgangspunktet for ny kommuneplan var en vekstfordeling på 40/40/20 mellom Tangen og Fagerstrand.

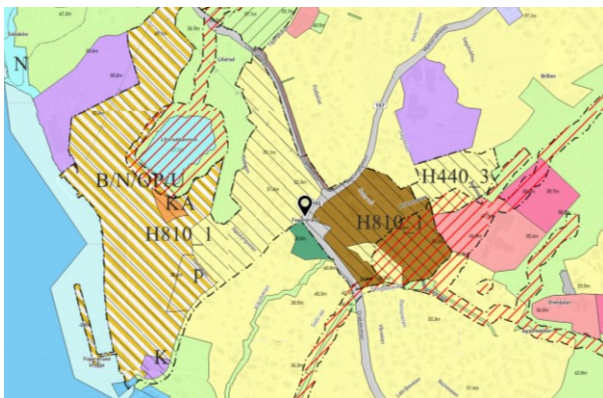


En fordeling som tilsier at hver av disse stedene kan vokse med 60 boliger i året. Figuren illustrerer at denne vekstfordelingen ikke ville ha skapt to likestilte sentrum slik det fremkommer av innsigelsen: Det har aldri vært kommunens intensjon å likestille de to sentrene, men kommunen ønsker å styrke begge sentrumsområdene gjennom fortetting. På den måten de kan bli levende steder som dekker daglige behov innen gange- og sykkelavstand, sikrer sosial- og teknisk infrastruktur og knytter oss til både hovedstaden og de regionale byene i tråd med RP-ATP. For å ha kontroll på veksten og sikre at utviklingen skjer etter innenfra- og ut prinsippet, er det rekkefølgebestemmelse om at 40 prosent av arealformål sentrum skal være ferdig detaljregulert før det kan settes i gang arbeid med områdeplaner innenfor ytre vekstgrense. Kommunen skal utvikles bærekraftig og klimavennlig og legge til rette for god steds- og sentrumsutvikling. Grøntområder har fått høyere vern og 100 meterskoger er bevart.

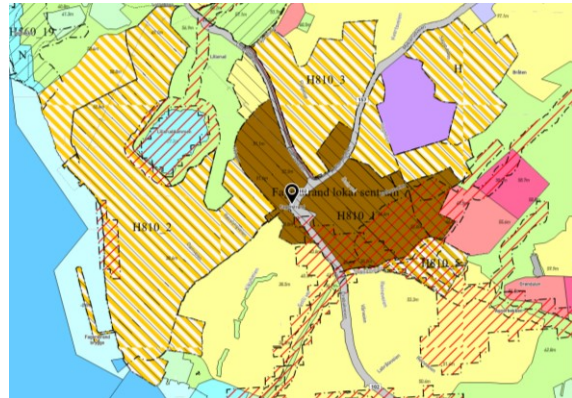
Fra å åpne opp for spredt utbygging på Fagerstrand og Nesodden i gjeldende kommuneplan, er forslaget til ny kommuneplan en konsekvent plan. Det er ikke tatt inn arealinnspill som ikke er i tråd med intensjonene i planen, områder er tilbakeført til LNF og vedlikeholdsveksten er forbeholdt grendene. Grepene Nesodden kommune har tatt hindrer spredt utbygging, som kommunen i så lang tid har vært preget av.

Kommuneplanen er et styringsdokument som gjør at kommunen får kontroll på vektutviklingen ved å sette klare retningslinjer for hvor og når en vekst skal skje, og hvor stor veksten bør være. Arealene avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg rundt sentrumsformålene, har fått dette formålet for å sikre sosial- og teknisk infrastruktur. Som kartene under viser, er disse områdene i stor grad avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan:

KP 2014-2026



KP 2018 - 2042



### **Fagerstrands rolle for Nesodden og Follo**

Fagerstrand er Nesoddens anker inn mot Regionbyene Ås og Ski og vår mulighet til å ta del i investeringene storsamfunnet har gjort i vår region; Follo. Minner om forventninger i RP-ATP om at kommunene skal koble seg til regionale byer og områder for arbeidsplassintensive virksomheter for å styrke den flerkjernede utviklingen. Fra Tangen til Oslo/Lysaker tar det 35 minutter med kollektivreise, i tillegg må det påregnes ytterligere reisevei til selve arbeidsstedet. Fra Fagerstrand til Ås tar det 40 minutter med kollektivreise. Nesodden må få ta del i den motoren Ås er ment å være for økonomi og kunnskap i regionen.

I gjeldende kommuneplan er Fagerstrand Sjøside avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Dette er Circle K sitt gamle oljelager og er på 166 dekar. Området er inngjerdet og stenger allmennheten ute fra sjøsiden. En utvikling av bolig og næring på sjøsiden er Nesoddens eneste mulighet til å få sanert dette området og åpnet sjøsiden opp for allmenheten.

Et svært trafikkfarlig kryss, Skogheimkrysset, ligger midt i det som i gjeldende og i forslag til kommuneplan er avsatt til sentrumsformål, og preger i dag Fagerstrand. Det er hverken avsatt

kommunale eller fylkeskommunale midler til å oppgradere Skogheimkrysset og kommunen er avhengig av private utviklere for å finansiere en trafiksikker løsning. Det er mange pågående private planer, stor interesse for utvikling og flere godt etablerte næringsaktører på Fagerstrand. Andelen leiligheter i Nesodden er på 7,6 prosent. Det er med andre ord et stort behov for leiligheter i kommunen. Nesodden kommune mener at Fagerstrand har et stort potensial som kan være med å dekke et slikt behov.

### **Fylkesmannens ønske om Fagerstrand som gren**

Nesodden kommune har forståelse for fylkesmannens ansvar, men mener at med Nesoddens geografi og etablerte struktur må RP-ATP ses i et bredere perspektiv. Fylkeskommunens vedtak

bekrefter nettopp dette.

Fylkesmannen fastholder at 80 prosent av veksten skal skje på Tangen. I realiteten betyr dette at Nesoddens nest største tettsted, Fagerstrand, fratras muligheten for en god stedsutvikling. Nesodden kommune mener at dette er svært uheldig. Konsekvensene av en slik mangel på utvikling resulterer i at Fagerstrand forblir et bilbasert tettsted med et svært trafikkfarlig kryss i befolkningens hovedfartsåre, samt at Fagerstrand sjøsiden forblir et forlatt industriområde som er avstengt for allmennheten. Uten vekst vil det ikke være verken økonomisk eller praktisk mulig å løse disse utfordringene. Å utvikle Fagerstrand med en vedlikeholdsvekst på fire-fem boliger i året, slik FMOV forventer, mener kommunen at vil gjøre det vanskelig å nå mål om redusert bilkjøring, et lavere klimagassutslipp og et levende lokalsamfunn for befolkningen som bor i søndre del av Nesodden. Nesodden kommune mener på dette grunnlag at Fylkesmannens ønske om Fagerstrand som en grend ikke vil være i tråd med RP-ATPs mål for fremtiden.

Det er gjort store investeringer i Folloregionen som følger av den regionale planen. Nesodden er en del av Follo, og er tett forbundet økonomisk, administrativt og infrastrukturmessig med vekstregioner som Ås og Ski. Nesodden kommune mener at ved å utvikle Fagerstrand som lokalsentrum vil forbindelsen til satsingsområdene i Follo bli styrket, noe RP-ATP også viser til i sitt nettverkskart.

### **Konklusjon**

Nesodden kommune har laget en arealplan som møter alle intensjoner og krav i RP-ATP. Imidlertid finner kommunen at det ikke er mulig å nå målsetninger om bedre folkehelse gjennom sykkel og gange samt god tilgjengelighet til bilfritt sentrum som reduserer klimagassutslipp, uten å utvikle sentrumsområder både sør og nord i kommunen. For innbyggere i den nordre del av Nesodden vil hovedsentrum Tangen møte innbyggernes daglige behov, for innbyggerne i søndre del av Nesodden er det nødvendig å utvikle Fagerstrand til et velfungerende lokalsentrum. Målet med kommuneplanen er at flere skal kunne arbeide, bo og leve lokalt. Vi ønsker ikke flere arbeidsreiser til Oslo, men å styrke Nesodden og Follo. Fagerstrand er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål, vekst er nødvendig for å møte føringer gitt i RP-ATP.

For å tydeliggjøre Tangens rolle som hovedsentrum er vekstfordelingen justert slik at 45% fordeles til Tangen og 35% til Fagerstrand. Dette betyr at innen 2042, kommuneplanperioden, vil innbyggertallet på Tangen øke med 7500 innbyggere mens Fagerstrand vil øke med 3100 innbyggere. Forskjellen i størrelse mellom hovedsentrum Tangen og lokalsentrum Fagerstrand opprettholdes, men innbyggerne på Fagerstrand vil ikke lenger ha behov for å kjøre nærmere to mil til Tangen for daglige gjøremål. Det trafikkfarlige Skogheimkrysset vil ikke lenger prege Fagerstrand, men det kan legges til rette for trygge og gode forbindelser for myke trafikanter.

Ordfører har forhandlingsmandat til å gjøre nødvendige endringer for å få Fagerstrand akseptert som utviklings- og vekstområde. Når departementet har stadfestet endelig løsning, må justert kommuneplan vedtas av kommunestyret.

Med vennlig hilsen

Truls Wickholm

Ordfører Nesodden kommune

**Vedlegg:**

1. Planbeskrivelse kommuneplan 2018-2042
2. Bestemmelser og retningslinjer kommuneplan 2018-2042
3. KP2016 (1072045)
4. Konsekvensutredning med Risiko- og sårbarhetsanalyse del 1 av 2
5. Konsekvensutredning med Risiko- og sårbarhetsanalyse del 2 av 2
6. Nesodden kommunes presentasjon i meklingsmøte den 15.05.2019
7. Melding om vedtak i FU-sak 74 19 - Nesodden kommuneplan - Oppfølging etter mekling om fylkesutvalgets innsigelse
8. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2042 - Oppfølging av meklingsmøte 15.05.19- Innsigelse areal og transport - Fylkesmannens svar (1113577)

**Supplerende vedlegg:**

1. Vedtak av kommuneplanens arealdel 2018 - 2042
2. Kommuneplanens arealdel informasjonsskriv
3. Brev Fylkesutvalg og gruppeledere
4. Svarbrev etter mekling hos Fylkesmannen