

**Fra:** Alexander Karlsson <fmoaaka@fylkesmannen.no>  
**Sendt:** 9. mai 2019 10:48  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** Akershus fylkeskommune; Statens vegvesen region øst; Norges vassdrags- og energidirektorat  
**Emne:** Fylkesmannens oversendelse- samordning av statlige innsigelser og Fylkesmannens uttalelse til planforslaget- reguleringsplan for Olberg 1 og 2, samt Kroken- Sørums kommuner  
**Vedlegg:** Fylkesmannens oversendelse- samordning av statlige innsigelser og Fylkesmannens uttalelse til planforslaget- reguleringsplan for Olberg 1 og 2, samt Kroken- Sørums kommuner.PDF; Fylkesmannens uttalelse datert 090519.PDF; Statens vegvesens uttalelse med innsigelser datert 08052019.PDF

Vedlagt følger Fylkesmannens oversendelse med samordning av statlige innsigelser til planforslaget.

Med vennlig hilsen

**Alexander Karlsson**  
rådgiver

Telefon: 22 00 35 99

E-post: [fmoaaka@fylkesmannen.no](mailto:fmoaaka@fylkesmannen.no)

Web: [www.fylkesmannen.no/ov](http://www.fylkesmannen.no/ov)



Sørum kommune  
Postboks 113  
1921 SØRUMSAND

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Alexander Karlsson, 22003599

## Fylkesmannens uttalelse- Offentlig ettersyn - Sørum - forslag til reguleringsplan for Olberg 1 - Olberg 2 og Kroken - del 1

Vi viser til brev fra Sørum kommune datert 23.03.2019.

### Planforslaget

Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan for Olberg 1 og 2, samt Kroken. Planområdet er på 468 dekar og legger til rette for boligformål, barnehage og tilhørende infrastruktur og grøntområder. Prosjektet legger til rette for rundt 600 nye boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse, samt noe blokkbebyggelse. Planområdet består av skog, og av dette er omtrent 42 dekar dyrkbar jord.

Planområdet ligger på Rånåsfoss og det er vedtatt at grunnkretsen skal overføres til Nes kommune fra 01.01.2020. Rånåsfoss ligger henholdsvis omtrent 10 og 14 km fra de prioriterte vekstområdene Sørumsand (Sørum kommune) og Årnes (Nes kommune).

I gjeldende kommuneplan er området i hovedsak avsatt til bolig. Området Olberg 1 ble lagt inn i kommuneplanens arealdel i 1989, mens områdene Olberg 2 og Kroken ble lagt inn ved forrige rullering av kommuneplanens arealdel i 2015, før vedtak av Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

### Fylkesmannens vurdering

#### Areal og transport

Rullering av kommuneplanens arealdel for Sørum kommune var på offentlig ettersyn mellom 22.06.2018 og 28.09.2018. Fylkesmannen ga uttalelse til planen den 28.09.2018. I uttalelsen ble det pekt på at omfanget av boligområder på Rånåsfoss er i strid med retningslinjene for vekst i regional plan for areal og transport, jf. retningslinje R3 og R4. På bakgrunn av en konkret vurdering valgte vi å sterkt fraråde kommunen å beholde det største boligområdet, Olberg 2, inne i kommuneplanen, jf. Regional plans retningslinje R5 om å vurdere å ta ut eksisterende uregulerte områder som er i strid med føringer i regional plan. Statens vegvesen fremmet innsigelse til området og Akershus fylkeskommune anbefalte kommunen å ta ut eller betydelig redusere områder avsatt til boligformål på Rånåsfoss.



Vi mener fortsatt at en realisering av boligområdet Olberg 2 er i strid med regional plans føringer om fordeling av vekst (80% i vekstområdene Sørumsand og Frogner, 20% utenfor) og at det kun skal foretas vedlikeholdsvekst utenfor. Utvikling av så mange boliger utenfor vekstområdene bidrar til en spredning av tettstedet som blir mer bilbasert og som ikke vil bygge opp under miljøvennlige transportformer som kollektiv, gange og sykkel. Vi vil derfor fortsatt sterkt fraråde kommunen å regulere boligområdet Olberg 2.

Med bakgrunn i at området skal over til Nes kommune vil være det også av den grunn være mest hensiktsmessig kun å legge til rette for en mindre utbygging nå, og avvente et planarbeid for Auli/Rånåsfoss hvor utvikling av tettstedet sees under ett, i tråd med prinsippene om vedlikeholdsvekst.

For øvrig støtter vi Statens vegvesens innsigelse og Bane nors faglige merknad om at planen må sikre forbindelse for gående og syklende til Rånåsfoss stasjon.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien (e.f.)  
seksjonssjef

Geir Sørmoen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



## Statens vegvesen

Fylkesmannen i Oslo og Viken  
Postboks 325  
1502 MOSS

Behandlende enhet:  
Region øst

Saksbehandler/telefon:  
Mads Jørgen Lindahl / 24058552

Vår referanse:  
16/149266-7

Deres referanse:  
15/09322 – 69

Vår dato:  
08.05.2019

### Innsigelse til forslag til reguleringsplan for Olberg 1, Olberg 2 og Kroken i Sørums kommunen

Vi viser til brev fra Sørums kommunen datert 13.03.2019 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Olberg 1, Olberg 2 og Kroken i Sørums kommunen.

Statens vegvesen uttaler seg til planarbeidet som statlig sektormyndighet og som forvalter av fylkesvegnettet på vegne av Akershus fylkeskommune. Som statlig sektormyndighet skal vi påse at det legges opp til et utbyggingsmønster som ivaretar og støtter opp under den nasjonale og regionale areal- og transportpolitikken. Som vegadministrasjon for fylkesveger på vegne av Akershus fylkeskommune, er Statens vegvesens rolle i planarbeidet først og fremst å bidra til et sikkert, miljøvennlig, effektivt og universelt utformet transportsystem.

Prosjektet legger til rette for barnehage og rundt 600 nye boliger, i form av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse, samt noe blokkbebyggelse. Planområdet består av skog, av dette er ca. 42 dekar dyrkbar jord. Planforslaget ligger på Rånåsfoss, på grensen til Nes kommunen. Det er vedtatt at Rånåsfoss grunnkrets skal over til Nes kommunen 01.01.2020.

#### Regional plan for areal og transport

Statens vegvesen fremmet i brev datert 25.09.2018 ved offentlig ettersyn av kommuneplan for Sørums innsigelse til Olberg 2. Vår begrunnelse for innsigelse var omfattende og begrunnet i flere forhold. Innledningsvis mener vi det er uheldig at det legges opp til en stor utbygging på Rånåsfoss når det er kjent at området skal overføres til Nes kommunen fra 1.1.2020, slik at Auli og Rånåsfoss samles i en kommunen. Statens vegvesen kan ikke se at dette er tillagt vekt i kommuneplanen.

Statens vegvesen mener at utbyggingsområdene på Kroken, Olberg 1 og Olberg 2 er i strid med regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus. Ut fra vekstfordelingsprinsippet (80/20) må omfanget av utbygging reduseres. Omfanget av

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Østensjøveien 34  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

utbygging utgjør mer enn hva som er å anse som «vedlikeholdsvekst». Olberg 2 ligger er godt stykke unna Rånåsfoss stasjon (mer enn 1 km for store deler av planområdet). Statens vegvesen mener Olberg 2 vil bidra til en tettstedsspredning og ikke vil bidra til at flere vil gå, sykle eller reise kollektivt siden området ligger over 1 km fra togstasjonen. Vi mener Olberg 2 er å regne som et bilbasert boligfelt utenfor tettstedsstrukturen. Olberg 2 vil kunne bidra til å undergrave strategien for en konsentrert knutepunktutvikling og er i konflikt med nasjonal politikk for samordnet areal- og transportplanlegging. Kommunen har betydelige boligreserver i områdene Sørumsand og Frogner som er prioriterte utbyggingsområder i regional plan.

**Statens vegvesen fremmer som statlig sektormyndighet innsigelse til Olberg 2 fordi området er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging.**

#### Gang- og sykkelveiforbindelse

Statens vegvesen mener videre at dersom kommunen er opptatt av å sikre forbindelse for gående og syklende fra planområdet til Rånåsfoss stasjon, jf. kommuneplanens rekkefølgekrav, må det inntas rekkefølgekrav om dette også i foreliggende reguleringsplan. Vi støtter med det opp om Bane NORs uttalelse til offentlig ettersyn datert 03.04.2019. Gang- og sykkelveiforbindelse til Rånåsfoss stasjon er ikke sikret i planforslaget. Fortau langs Eidsvegen er kun sikret gjennom reguleringsforslag for Rånåsfoss stasjon, og er der knyttet til nedleggelse av Auli holdeplass. Som det står beskrevet under «*Planens hensikt*» i reguleringsbestemmelsene at: «*Utviklingen av området har som hensikt å samle Rånåsfoss og Auli, og danne gode forbindelser mellom Rånåsfoss stasjon og Auli senter*». Videre er det i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015–2027 fastsatt rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen av Olberg/Kroken om at: «*Før områdene bygges ut skal det opparbeides gang- og sykkelveg mot Auli senter og den nye jernbanestasjonen*.» Bane NOR har fått rekkefølgekrav om fortau som følge av flyttingen av jernbanestasjonen. Det er naturlig at andre utbyggere på Rånåsfoss får likelydende krav.

**Statens vegvesen fremmer som statlig sektormyndighet for vegtrafikk og vegadministrasjon for fylkesveger innsigelse til planen for manglende forbindelse for gående og syklende fra planområdet til Rånåsfoss stasjon.**

Vi ber fylkesmannen samordne og videresende de statlige innsigelsene til planen.

Vegavdeling Akershus, planseksjonen  
Med hilsen

Nils Audun Karbø  
avdelingsdirektør

Inga-Elisabeth Gjerdalen

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*