

## Nordre Follo kommune - Detaljreguleringsplan - Oppegård lokalsenter - gbnr. 244/69, 244/846 m.fl. - uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 22. juni 2021 av områdereguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

### Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en ny bru over jernbanen og fortetting rundt Oppegård stasjon. Det planlegges for en liten park med strøkslekeplass sør for Oppegård lokalsenter. Boligområdene rundt fortetningsområdet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, og det åpnes opp for cirka 225 nye boenheter. Planområdet er på cirka 152 dekar.

Området er avsatt til bane, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, boligformål, sentrumsformål, grønnstruktur, parkering, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune viser til uttalelse til varsel om oppstart fra Akershus fylkeskommune, datert 6. november 2019, og har følgende merknader:

### Vurdering

#### Samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinje 10 Rett Virksomhet på rett sted i regional plan for areal og transport i oslo og Akershus påpeker at alle kommuner skal kunne legge til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn og at lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Dette understøttes av kapittel 3.1 Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester i regional plan for handel, service og senterstruktur. Fylkeskommunen forutsetter at påtenkt næring er i tråd med de regionale planene og støtter opp under ønsket utvikling av regional by Ski sentrum.

Videre viser fylkeskommunen til veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

#### Samferdsel

##### **PLAN Avdeling for kommunale planer**

**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG

**Besøksadresse:** Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

**Telefon:** 32 30 00 00

**E-post:** [post@viken.no](mailto:post@viken.no)

**Internett:** [www.viken.no](http://www.viken.no)

**Org.nr.:** 921693230

Planområdet har atkomst fra fylkesvei 152, Skiveien x Sætreskogveien. Nytt kryss og ny vei fram til jernbanebrua er regulert i detaljreguleringsplanen for «Fv.152 Skiveien, Stenfelt – Greverud».

Områdeplanen legger opp til at det skal bygges ny kjørebru over jernbanesporet med to kjørefelt og ensidig gang- og sykkelvei. Den nye atkomstveien fra Skiveien er i vårt prosjekt tilpasset til dagens bru, og så langt det har latt seg gjøre, til en framtidig ny bru. Nødvendige tilpasninger av veien som følge av økt høyde på brua må da gjennomføres ved bygging av ny bru. Vi viser i den sammenheng til dialogen som har vært med vårt prosjekt.

#### Parkering

Fylkeskommunen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen er positiv til at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer. Det bør ses på alternativer for installering/bruk av bildelingsordninger for beboerne av leilighetene.

#### Barn og unges interesser

Før brukstillatelse kan gis skal park med strøkslekeplass være ferdig opparbeidet. Dette er positivt.

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre beboerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til samfunnsbygging i området.

#### Masseforvaltning

Forslaget vil innebære omdisponering og flytting av større mengder masser. Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre arbeidet.

#### Automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med varsel av planen ble det gjennomført arkeologiske registreringer i 2013 innenfor det som var planområdet den gang. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Planområdet som nå er lagt ut til offentlig ettersyn har en større utstrekning. Innenfor flere av arealene som er inkludert i utvidelsen er det allerede gjennomført arkeologiske registreringer. Dette ble gjort i forbindelse med reguleringsplanen for Frittliggende småhusbebyggelse i 2006. Det ble ikke påvist funn av kulturminner innenfor disse. Det vurderes som mindre sannsynlig at planen vil komme i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner innenfor øvrige arealer, og det vil derfor ikke bli stilt krav om arkeologiske registrering innenfor utvidelsen av planområdet.

#### Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Regional plan for areal og transport (RP-ATP) legger opp til høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunkt. Planen sier også at stedene skal utvikles med kvalitet, og at kulturminner er én av flere faktorer som kan bidra til det. Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i

Akershus, vedtatt 25.11.2019, har egne planretningslinjer knyttet opp mot RP-ATP. Gjennom retningslinjene forventes det at kulturminneverdier kartlegges, viktige kulturminner bevares og at ny bebyggelse i tilknytning til kulturminner og bevaringsområder utformes og integreres slik at man oppnår et godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse. Regional plan for kulturminner løfter også frem prioriterte kulturminnetema. Særlig relevant i sammenhengen er *verdifulle kulturminner i tettstedene og 1900-tallets kulturminner*.

#### *Oppegård stasjon*

Akershus fylkeskommune har tidligere og i flere sammenhenger pekt på kulturminneverdiene ved Oppegård stasjon. Oppegård er et stasjonssted hvor det fortsatt er bevart viktige deler av det gamle kulturmiljøet. Anleggelse av jernbanen i 1879 fikk stor betydning for kommunens utvikling og la grunnlaget for dagens utbyggingsmønster.

Det er positivt at det er utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for området, og at denne er brukt aktivt i utformingen av planforslaget. Det er også positivt at bebyggelse med bevaringshensyn i kommuneplanen, videreføres med bevaringshensyn i planforslaget. Videre er det positivt at det vises til hvordan eldre bebyggelse, som ikke er regulert med hensynssone bevaring, kan bidra med kvalitet til fremtidige prosjekter. Etter vår vurdering bør den gamle bygningen i Sætreskogveien 12, utformet i sveitserstil, bevares og benyttes videre inn i et nytt prosjekt.

Planforslaget har etter vår vurdering gode bestemmelser for bebyggelse som skal bevares. Forslaget har også slik vi ser det, gjennom kart og bestemmelser fått gode betingelser for å oppnå godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse. For å ivareta og styrke områdets historiske særpreg er det vesentlig at det nye tilpasser seg viktige karaktertrekk og kvaliteter i det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder også det grønne preget med mye naturlig terreng. Det vil bli svært spennende å følge med i den videre utviklingen ved Oppegård stasjon.

Kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare ressurser som gir steder identitet og egenart. De er en bærekraftig ressurs for verdiskapning og folkehelse, og er i seg selv viktige kilder til kunnskap, opplevelse og bruk. De siste årene har nasjonal og internasjonal forskning synliggjort hvordan kulturminner representerer viktige ressurser i samfunnsutviklingen. I mange verdiskapingsprosjekter brukes kulturarven direkte for å skape vekst og aktivitet. I Akershus er dette særlig aktuelt i forbindelse med by- og tettstedsutviklingen. Eldre bygg og andre kulturminner bidrar positivt på steder som tiltrekker seg beboere og tilreisende, og som er attraktive for næringsliv og reiseliv.

Riksantikvaren har gjennomført en studie som viser at det er høyere betalingsvillighet for å bo i verneverdige boliger enn i sammenlignbare boliger som ikke er verneverdige. Det er også høyere betalingsvillighet for å bo i nabolag der det er høy tetthet av kulturminner enn i nabolag med lavere tetthet av kulturminner. Verdien av å bo i nabolag med høy tetthet av kulturminner er høyere enn selv å bo i en verneverdig bolig. Vi finner også positiv betalingsvillighet for å bo i et kulturmiljø og å bo i nærheten av et kulturmiljø, sammenlignet med å bo i områder uten påvirkning fra kulturmiljøet. Videre viser studien at kulturmiljøer bidrar til økt velferd i lokalsamfunn i form av økt sysselsetting og verdiskapning, blant annet gjennom turisme. Rapporten kan leses i sin helhet her: [Verdien av kulturarv – en](#)

## Konklusjon

Planforslaget viser en tydelig ambisjon om å oppnå godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse. Et slikt samspill vil bidra med kvalitet og styrke området historiske særpreg som viktig ressurs i utviklingen. Det vil bli svært spennende å følge med i den videre utviklingen ved Oppegård stasjon.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avdelingsleder kommunale planer

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Karin Andersen

Malin Anett Olsen Trømborg

Herdis Sletmo