VESTBY PP

HØRINGSINNSPILL

Regional areal- og mobilitetsplan for Oslo og Akershus

Hele Vestby skal kunne utvikle seg
– med respekt for mennesker, natur og lokalsamfunn

22. oktober 2026
Vestby Pensjonistparti

Saksnummer: 2026/23264 (Akershus) og 2025/11830 (Oslo)

Vestby Pensjonistparti (Vestby PP) støtter målet om en bærekraftig utvikling av Oslo og Akershus. Vi ønsker levende lokalsamfunn, et variert boligtilbud, gode transportløsninger og et sterkt vern av natur og matjord.

Samtidig mener vi at regionale planer må gi kommunene nødvendig handlingsrom til å finne løsninger som fungerer lokalt.

Vestby er mer enn Vestby sentrum. Kommunen består også av Son, Hølen, Hvitsten, Garder, Kjenn, Brevik, Pepperstad og flere andre lokalsamfunn. Disse stedene har ulike behov, men alle skal ha mulighet til å utvikle seg.

Vestby PP ønsker særlig endringer og presiseringer innenfor tre områder.

1. Boligbygging – retningslinjene R13, R15 og R19

Hva planen legger opp til

Retningslinje R13 legger opp til at minst 80 prosent av nye boliger i Vestby skal lokaliseres innenfor prioriterte vekstområder. R15 legger ytterligere føringer for boligvekst utenfor disse områdene.

Samtidig legger R19 vekt på et variert boligtilbud tilpasset ulike livsfaser og behov.

Hva dette betyr for Vestby

Vestby PP ønsker et levende og attraktivt Vestby sentrum. Men vi ønsker også levende grender og lokalsamfunn.

En fast 80/20-fordeling kan begrense muligheten til å bygge boliger som innbyggerne faktisk trenger og etterspør.

Det gjelder både familieboliger, boliger for unge som ønsker å etablere seg, og mindre boliger som gjør det mulig for eldre å bli boende i sitt eget nærmiljø.

Når boligbyggingen i for stor grad styres av en fast geografisk prosentfordeling, risikerer vi at tilbudet ikke samsvarer med behovene.

En bolig som er regulert, men aldri bygget, hjelper ingen.

Det er heller ikke god samfunnsplanlegging dersom barnefamilier må flytte til nabokommuner for å finne en bolig som passer, mens eksisterende lokalsamfunn får begrensede muligheter til å utvikle seg.

Vi mener derfor at kommunens egne boligbehovs- og markedsanalyser må få større betydning.

Vestby PP foreslår følgende endring av retningslinje R13

«Hoveddelen av boligveksten bør lokaliseres i prioriterte vekstområder. Den konkrete fordelingen fastsettes av kommunen på grunnlag av en oppdatert boligbehovs- og

markedsanalyse. Fordelingen kan tilpasses dokumentert etterspørsel, befolkningssammensetning, kommunens eksisterende boligmasse og lokale forhold.

Utbygging utenfor prioriterte vekstområder skal fortrinnsvis skje i eller i tilknytning til eksisterende tettsteder, med effektiv arealbruk, fortetning og uten vesentlige inngrep i dyrket mark eller viktige natur- og friluftsområder.»

Vestby PP ber samtidig om at retningslinje R15 tilpasses slik at eksisterende tettsteder og grender får reelle muligheter til en moderat og bærekraftig utvikling.

Retningslinje R19, som legger vekt på varierte boligtyper og boliger tilpasset ulike livsfaser, må få reell betydning for kommunenes boligplanlegging.

Vestby PP ønsker ikke å erstatte én rigid prosentregel med en annen. Vi ønsker en boligpolitikk som gir utviklingsmuligheter i hele Vestby, samtidig som natur og matjord ivaretas.

2. Godsterminal i Vestby – handlingspunkt H7

Hva planen legger opp til

Regionalplanen omtaler behovet for videre arbeid med gods- og terminalløsninger, blant annet satellitt-terminaler.

Vestby PP støtter utvikling av mer miljøvennlig godstransport. Men vi mener at det må være dokumentert at den konkrete løsningen gir en samlet samfunns- og miljøgevinst.

Det er ikke tilstrekkelig å vise til at transport på jernbane generelt er miljøvennlig.

Hva dette betyr for Vestby

Aktuelle terminalområder i Vestby kan få omfattende konsekvenser for landbruk, natur og eksisterende lokalsamfunn.

På Kjenn er det særlig bekymring for tap av landbruksarealer, støy, økt trafikk og konsekvenser for boliger og nærmiljø.

Dette handler ikke bare om streker på et kart. Det handler om mennesker, hjem, gårdsbruk og lokalsamfunn som kan bli vesentlig berørt.

Samtidig er forutsetningene for godstransport i endring. Elektrifiseringen av tungtransporten kan påvirke klimaregnskapet og dermed vurderingen av hvilke transportløsninger som gir størst samlet gevinst.

Derfor mener vi at beregningene må bygge på oppdaterte forutsetninger.

Hvor mange vogntogkilometer sparer vi egentlig?

Dette er etter vårt syn et av de viktigste spørsmålene.

En godsterminal fjerner ikke automatisk lastebiltransport. Godset skal fortsatt fraktes til og fra terminalen.

Vi må derfor vite hvor mange vogntogkilometer som faktisk forsvinner når all tilbringertransport er regnet med.

Det er nettoeffekten som er interessant, ikke bare antallet vogntog som flyttes fra én veistrekning til en annen.

Vestby PP foreslår

Vi ber om at arbeidet etter handlingspunkt H7 omfatter en uavhengig utredning som dokumenterer:

- Netto reduksjon i vogntogkilometer, inkludert all tilbringertransport.
- Samlede klima- og miljøvirkninger, med oppdaterte forutsetninger om elektrifisering av tungtransporten.
- Konsekvenser for støy, trafikksikkerhet, natur, matjord og eksisterende lokalsamfunn.
- Sammenligning av alternative terminalplasseringer og transportløsninger.
- Samlede samfunnsøkonomiske virkninger, inkludert konsekvensene for berørte innbyggere og næringsdrivende.

Vi mener Transportøkonomisk institutt (TØI) eller et annet uavhengig fagmiljø bør kunne bidra til slike analyser.

Vi ber også fylkeskommunen tydeliggjøre hvordan omtalen av satellitt-terminaler i regionalplanen skal forstås i lys av innsigelsene mot konkrete terminalområder i Vestby.

Vestby PP mener at ingen konkret terminallokalisering bør gis regional tilslutning før den samlede nytten er dokumentert og alternative løsninger er vurdert på et sammenlignbart grunnlag.

Når natur, matjord og menneskers bomiljø står på spill, må beslutningene bygge på dokumenterte fakta.

3. Arealnøytralitet – retningslinjene R5 og R6

Hva planen legger opp til

Regionalplanen legger vekt på redusert nedbygging av natur og landbruksarealer og på prinsipper for arealnøytralitet.

Vestby PP støtter dette målet.

Samtidig mener vi det er viktig å være tydelig på hva arealnøytralitet faktisk innebærer i praksis.

Natur kan ikke erstattes med et pennestrøk

Det kan høres enkelt ut å bygge ned et naturområde og restaurere et tilsvarende areal et annet sted.

Men naturen fungerer ikke slik.

Gammel skog, våtmark, verdifulle naturområder og produktiv matjord kan ha kvaliteter som det tar svært lang tid å gjenskape. I enkelte tilfeller er det ikke mulig.

Det er derfor viktig at arealnøytralitet ikke blir en ordning der nedbygging tillates på grunnlag av usikre løfter om framtidig restaurering.

Vi må også skille mellom å restaurere et bestemt antall kvadratmeter og faktisk å gjenskape naturverdiene som gikk tapt.

Vestby PP foreslår

Vi ber om at R5 og R6 tydeliggjør følgende prinsipper:

Unngå inngrep først. Allerede bebygde eller sterkt påvirkede arealer må vurderes før nye natur- og landbruksområder tas i bruk.

Dokumenter resultatene. Restaurering og kompensasjon må bygge på faglig dokumenterte metoder og realistiske forventninger til resultatene.

Følg opp over tid. Det må stilles målbare krav, avklares hvem som har ansvaret, og beskrives hva som skal skje dersom tiltakene ikke gir forventet effekt.

Gi særlig vern til uerstattelige verdier. Verdifull matjord og natur som vanskelig kan gjenskapes, må ha et særlig sterkt vern.

Vi ber fylkeskommunen presisere hvordan arealnøytralitet skal måles, hvordan usikkerhet skal håndteres, og hvordan man skal sikre at framtidige restaureringstiltak faktisk gir ønskede resultater.

Det beste naturinngrepet er tross alt det vi slipper å gjøre.

4. Vestby PPs samlede forslag

Vestby PP ber Akershus fylkeskommune og Oslo kommune om følgende endringer i regional areal- og mobilitetsplan:

1. R13: Fjern den faste 80/20-fordelingen, slik at kommunenes dokumenterte boligbehov

og lokale forhold får større betydning.

2. R15: Gi eksisterende tettsteder og grender reelle muligheter til moderat og bærekraftig

utvikling.

3. R19: Sørg for at behovet for varierte boligtyper i alle livsfaser får større betydning for

boligplanleggingen.

4. H7: Still krav om uavhengige beregninger av netto transport- og miljønytte og reelle

alternativvurderinger før konkrete godsterminaler gis regional tilslutning.

5. R5 og R6: Tydeliggjør at arealnøytralitet skal bygge på faktisk vern av natur og matjord,

dokumenterte restaureringsresultater og langsiktig oppfølging.

Avslutning – mer lokalt handlingsrom, men ikke mindre ansvar

Vestby PP ønsker en regional plan som gir retning for framtiden, men som samtidig gir kommunene mulighet til å finne løsninger som fungerer lokalt.

Vi ønsker boliger som folk faktisk trenger, transportløsninger som gir dokumenterte gevinster, og et naturvern som tar vare på verdier vi ikke kan erstatte.

For oss handler dette om å finne en god balanse mellom utvikling og bevaring.

Vi ønsker større lokalt handlingsrom når vi planlegger hvor folk skal bo og hvordan lokalsamfunnene skal utvikles. Samtidig mener vi at kravene til dokumentasjon må være strenge når natur, matjord og menneskers bomiljø står på spill.

Mer lokalt handlingsrom må følges av tydeligere ansvar.

Det er dette vi ber fylkeskommunen legge til grunn når regionalplanen skal ferdigstilles.

Med vennlig hilsen

Terje Mjønes

Vestby Pensjonistparti Vestby PP vestby@pensjonistpartiet.no