

Til
berørte grunneiere,
offentlige instanser og
interesseorganisasjoner

Oslo, 28.11.17

Svartskog gbnr 32/70, Oppegård kommune
Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn

I henhold til plan og bygningslovens (pbl) § 12-8 varsles herved oppstart av planarbeid for eiendommen 32/70 i Svartskog, Oppegård kommune. Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, dermed varsles det også planprogram til offentlig ettersyn.

Planforslaget fremmes av Romfarer arkitekter AS på vegne av Bålerud utvikling AS.

Oppstart av reguleringsarbeidet blir kunngjort digitalt på Oppegård kommunes hjemmeside, og på trykk i Oppegård Avis den 30.11.2017.

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9. Planprogrammet kan sees på Oppegård kommunes nettside.

Generelt om plansaken:

Planområdets adresse:

Svartskog, gbnr 32/70

Forslagsstiller: Bålerud Utvikling AS

Fagkyndig: Romfarer Arkitekter AS

PlanID: 2017009

Eksisterende situasjon og gjeldende arealplaner

Eiendommen er en vestvendt åsside mellom boligbebyggelse i Rødstenveien i øst og Rødsten (gnr. 35 bnr. 34, 148 og 159) i vest. Den har meget gode sol- og utsiktsforhold. Områdets øvre begrensning ligger på ca. c+97, og nedre begrensning mot atkomstvei til Rødsten på ca. c+67.

Tilstøtende områder er bebyggt med variert småhusbebyggelse bygget ut over en lang periode. Noen eiendommer langs Rødstenveien (nr. 9, 11 og 13) innenfor regulert felt B3 er ikke bebygget.

Planområdet er preget av blandingsskog, og er i kommuneplanen og i reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet avsatt til LNF2 formål, men på grunn av stigningsforhold er området ikke i bruk som rekreasjonsområde.

Mindre deler av planområdet er regulert til boligformål og formål felles avkjørsel.

Planforslag

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en forsiktig utbygging av boliger på eiendommen 32/70, mens viktige identitetsskapende stedsverdier ivaretas. Utbygger ønsker å oppføre circa 8 eneboliger, og foreslår oppdeling av planområdet i eneboligtomter av en minst størrelse på 1350 m2.

Bakgrunn

Gnr. 32 bnr. 70 var hovedeiendommen til hele Rødstenåsen tomtefelt som ble regulert til eneboligutbygging på slutten av 50-tallet.

Eiendommen inngikk også som boligfelt B6 i det forslag som opprinnelig ble fremmet til områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Eiendommen 32/70, felt B6, ble imidlertid trukket ut av den endelige områdereguleringsplanen som følge av Fylkesmannens innsigelse og Kommunal- og Miljødepartementets avgjørelse i 2015. I Kommunal- og Moderniseringsdepartementets vedtak i tilknytning til Fylkesmannens innsigelse til områdereguleringen av 30.06.2015 begrunnes endring av reguleringsstatus fra B6 byggeområde for boliger til LNF-område slik:

"Felt B6 er plassert i et grøntområde omgitt av eksisterende boliger. Området er viktig for fjernvirkningen fra sjøen og Nesodden, da terrenget er relativt bratt og eksponert. En utbygging her vil gi store landskapsinngrep og endre områdets karakter på en uheldig måte. Bygningene og skoglandskapet i samspill er viktig for opplevelsen av natur- og kulturmiljøet."

Vi mener at eiendommen 32/70 er velegnet for boligbebyggelse, under forutsetning av at bebyggelsens utforming og plassering tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon og ikke vesentlig påvirker områdets fjernvirkningen fra sjøen og Nesodden. Vi anser at Fylkesmannens merknader imøtekommes i det foreliggende planinitiativet, se vedlagte snitt.

Formål

Planområdet er foreslått omregulert fra formål LNF_2, bolig og felles avkjørsel til et begrenset antall eiendommer til boligformål og felles avkjørsel som skal kunne brukes av både eksisterende og foreslåtte boligeiendommer. Planområdet vil bli delt opp i tomter på 1350 m², på lik linje med gjeldende områderegulering.

Bebyggelsen vil være småhusbebyggelse. Planinitiativet legger opp til at den nedre delen av eiendommen kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer og underetasje og for øvrig etter de retningslinjer for eiendomsstruktur og bebyggelse som gjelder for felt B2, B3 og B5 i gjeldende områderegulering for Bålerud m.fl. Det vil bli lagt stor vekt på individuell tilpasning til topografiske forhold på den enkelte tomt.

Det foreløpige forslaget omfatter 8 boliger.

Krav om konsekvensutredning og planprogram til offentlig ettersyn

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, fordi planforslaget ikke er i samsvar med overordnede planer. Planområdet er i kommuneplanen og områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet regulert som LNF området, og det er foreslått omregulert til boligformål. Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9. Planprogrammet kan sees på Oppegård kommunes nettside.

Merknader til oppstartsmeldingen

Merknader og innspill som kan være relevante for planarbeidet bes **innen 18.01.2018** sendt til:

Romfarer Arkitekter AS
v/ Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24, 0166 Oslo
eller per epost til:
as@romfarer.no

Med vennlig hilsen
Romfarer arkitekter AS

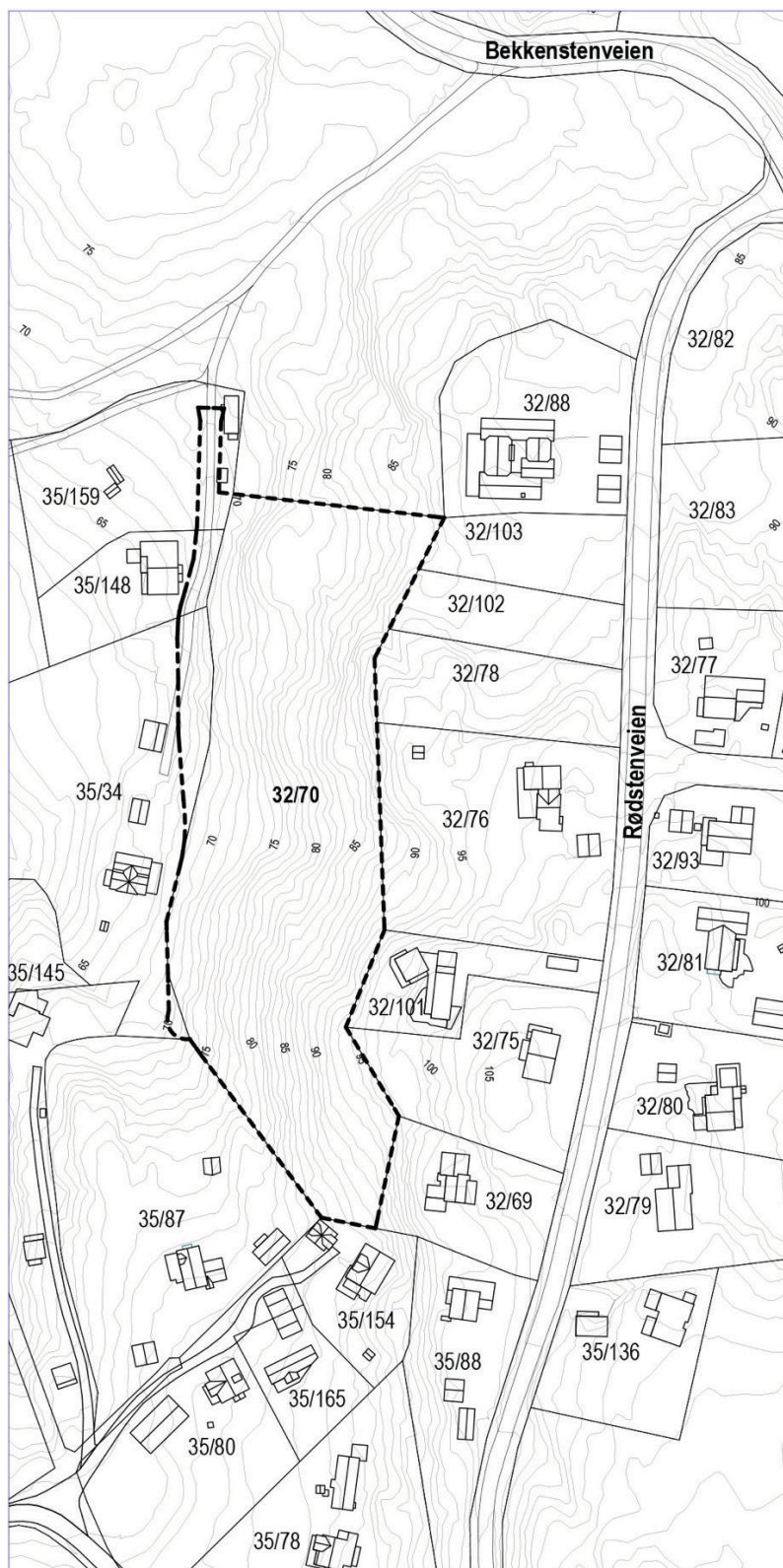
Ansvarlig:

Alexandra Skandali

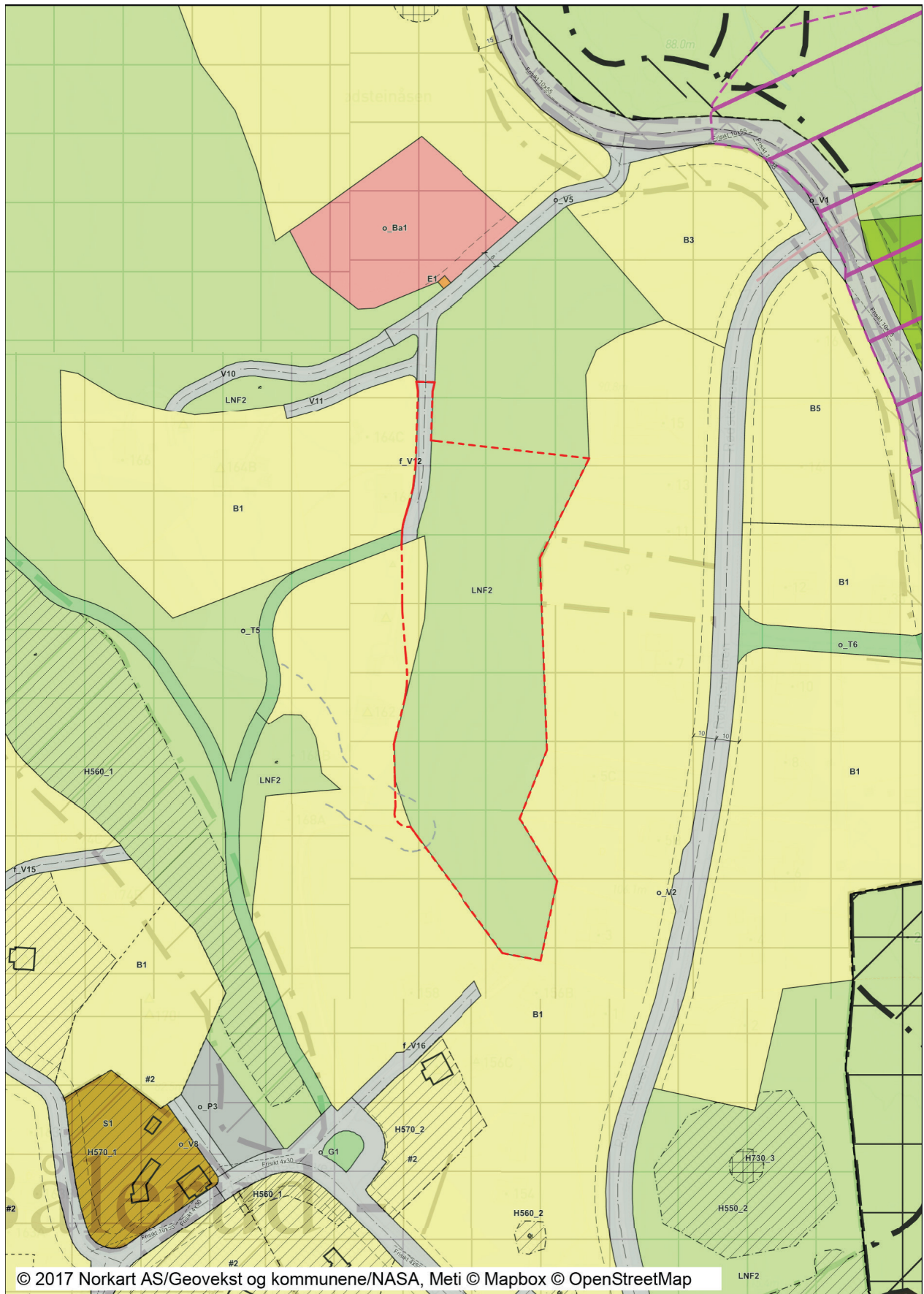
Arealplanlegger

E-post. as@romfarer.no

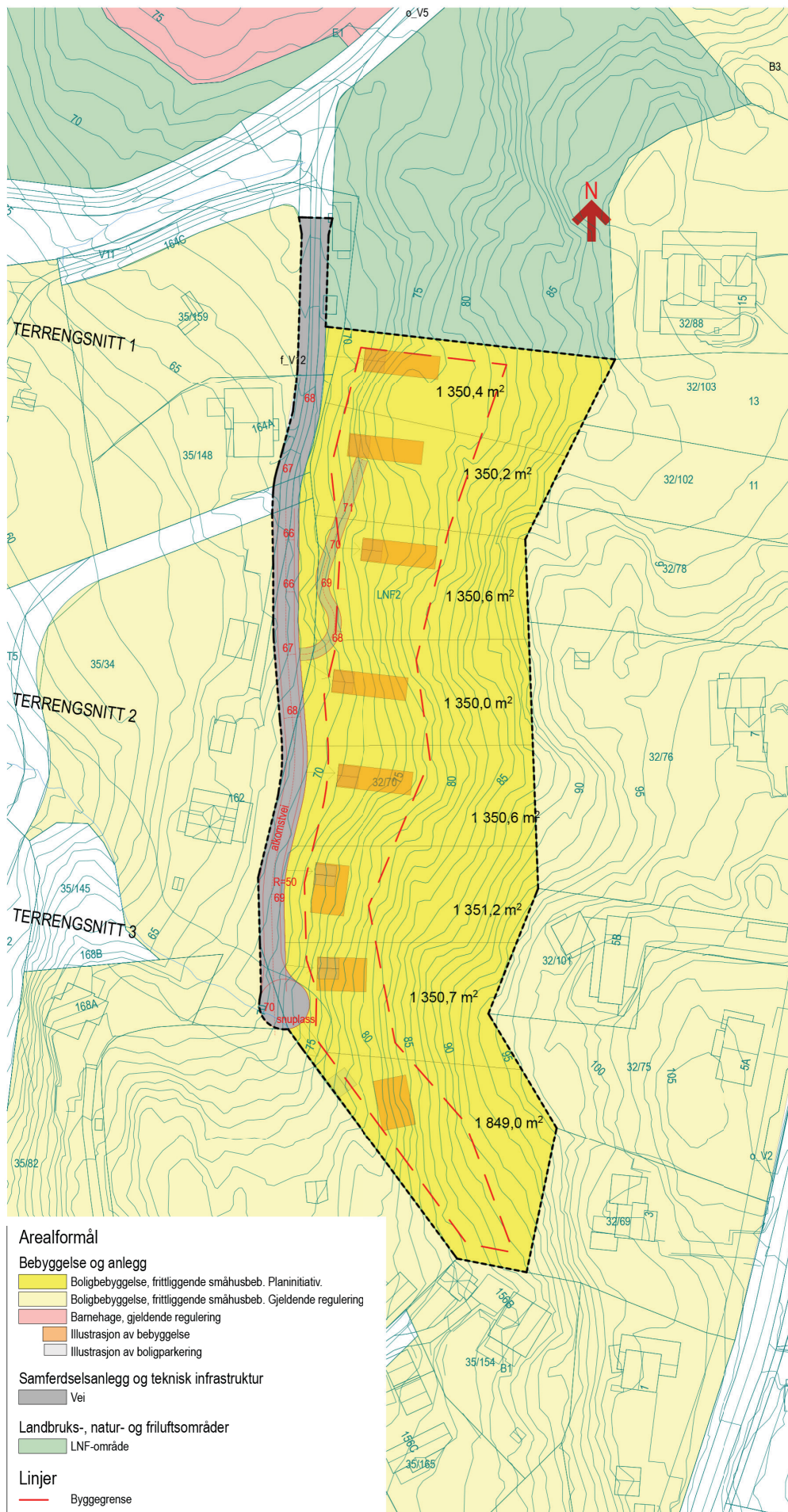
Tlf. 468 40 843



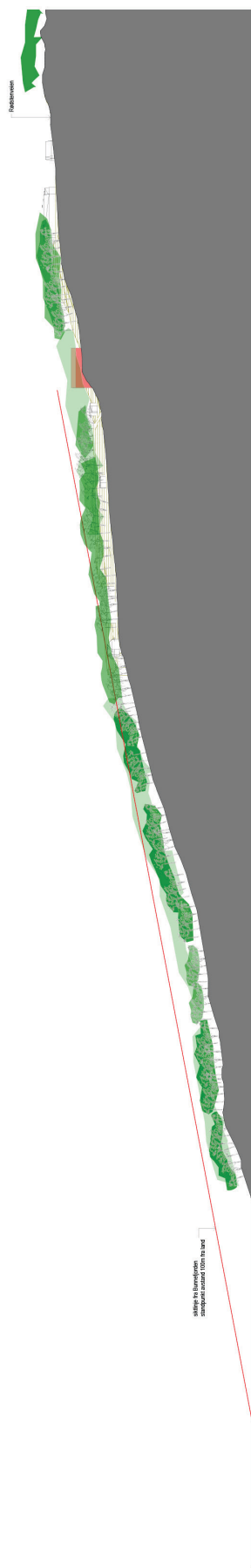
Kartutsnitt som viser planområdets avgrensning



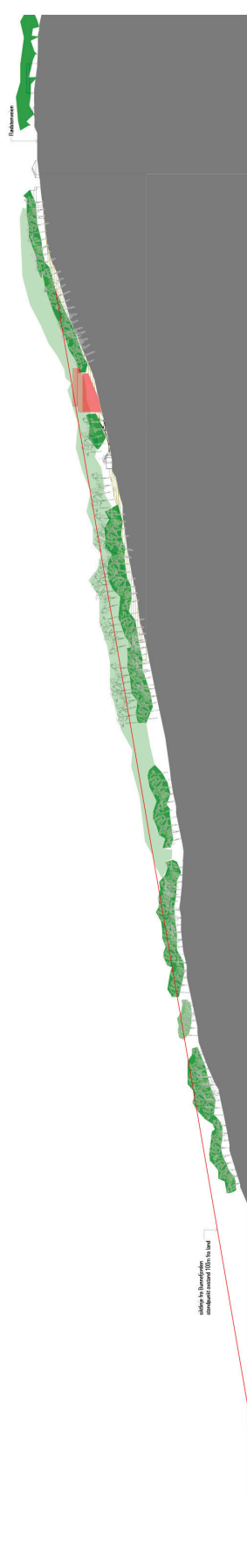
Kartutsnitt som viser planområdets avgrensning ift gjeldende reguleringsplan



Planforslag



Terrengsnitt 1



Terrengsnitt 2



Terrengsnitt 3