



Innhold

1 Bakgrunn

- 1.1 Grunnlag for planarbeidet
- 1.2 Situasjonsbeskrivelse
- 1.3 Formål med planarbeidet
- 1.4 Plantype
- 1.5 Planområde
- 1.6 Krav om planprogram og konsekvensutredning

2 Forutsetninger for planarbeidet

- 2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer
- 2.2 Regionale føringer og retningslinjer
- 2.3 Kommunale føringer og vedtak

3 Målsetninger for planarbeidet

4 Beskrivelse av tiltaket

- 4.1 Sentrale temaer og problemstillinger i planarbeidet
- 4.2 Utviklingsscenarioer som skal vurderes i planarbeidet

5 Konsekvenser og utredningsprogram

- 5.1 Terreng og jord
- 5.2 Vannmiljø og vassdrag
- 5.3 Naturmiljø og biologisk mangfold
- 5.4 Grønnstruktur og landskap
- 5.5 Helse- og miljøforhold
- 5.6 Lokalklima
- 5.7 Eksisterende bebyggelse og anlegg
- 5.8 Kulturminner og kulturmiljø
- 5.9 Trafikkforhold og transport behov
- 5.10 Energiforbruk og energiløsning
- 5.11 Kommunalteknisk infrastruktur
- 5.12 Befolkning og sosial infrastruktur
- 5.13 Senterstruktur og handelstilbud
- 5.14 Idrett og friluftsliv
- 5.15 Barn- og unges oppvekstvilkår
- 5.16 Universell utforming
- 5.17 Samfunnssikkerhet og beredskap
- 5.18 Arkitektonisk og estetisk utforming
- 5.19 Sikkerhet mot kriminalitet

6 Planprosess

- 6.1 Planprosess
- 6.2 Informasjon og medvirkning
- 6.3 Fremdrift

1 Bakgrunn

1.1 Grunnlag for planarbeidet

Gnr. 32 bnr. 70 var hovedeiendommen til hele Rødstenåsen tomtfelt 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 Moderniseringsdepartementets 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 området 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 området fjernvirkningen fra sjøen og Nesodden.

1.2 Situasjonsbeskrivelse

- Topografi og vegetasjon

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

Området er preget av blandingsskog, og er på grunn av stigningsforhold ikke i bruk som rekreasjonsområde.

- Sol- og utsiktsforhold

Eiendommen er vestvendt med meget gode sol- og utsiktsforhold.

- Bebyggelse

Tilstøtende områder er bebygget 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.

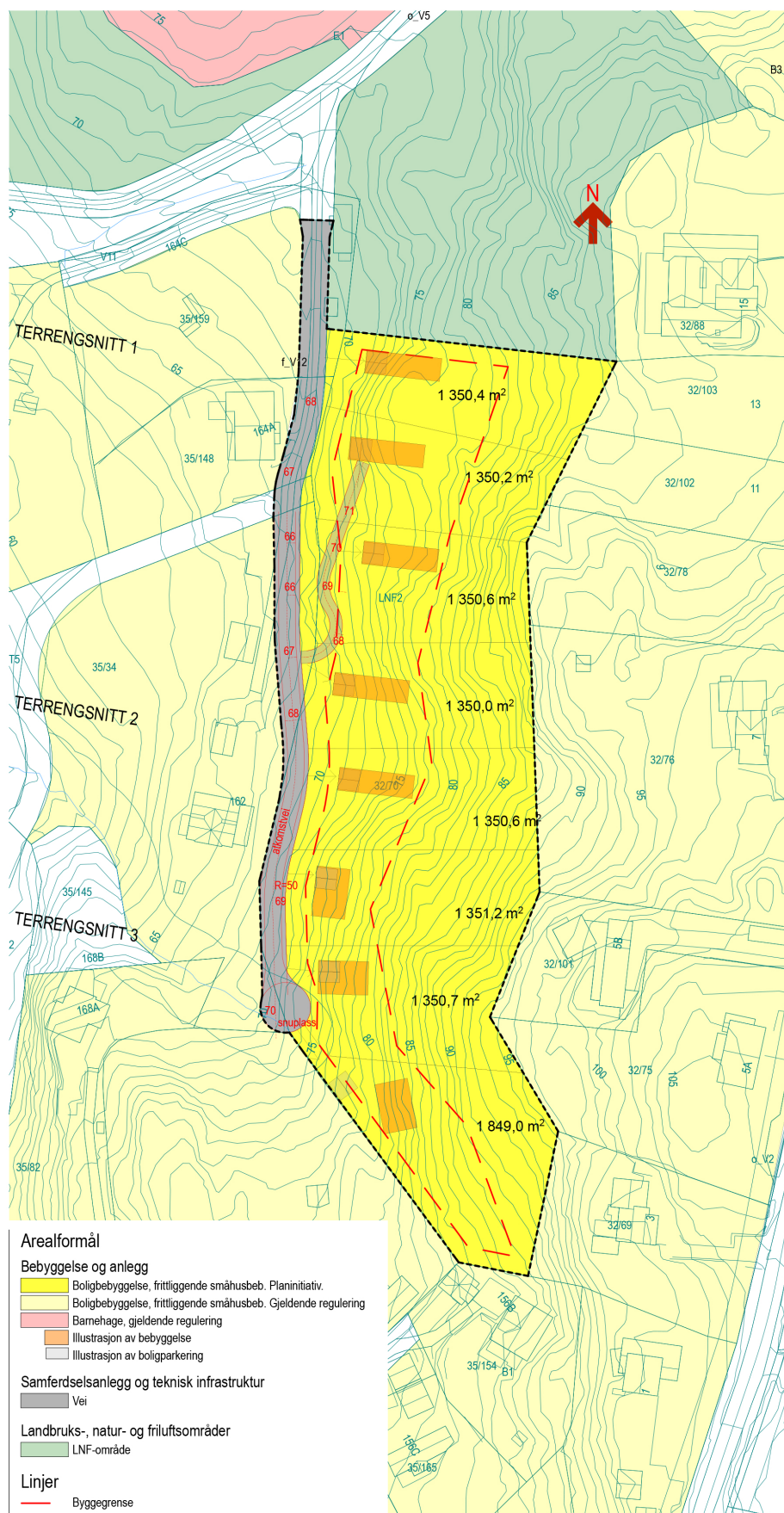
1.3 Formål med planarbeidet

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en forsiktig utbygging av boliger på eiendommen 32/70, mens viktige identitetsskapende stedsverdier ivaretas.

1.4 Plantype

Detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.

1.5 Planområde



1.6 Krav om planprogram og konsekvensutredning

Formålet med *Forskrift om konsekvensutredninger* er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer, jfr § 1.

Ifølge forskriftens om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4, 2. ledd, skal forslagsstiller selv vurdere om planen som fremmes faller inn under forskriftens virkeområder.

I forskriftens § 6, bokstav b står det at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram. I vedleggets punkt 25 presiseres det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, skal alltid ha konsekvensutredning og planprogram. Planområdet er i kommuneplanen og områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet regulert som LNF området, og det er foreslått omregulert til boligformål. Dette utløser krav til planprogram, med tilhørende konsekvensutredning.

2 Forutsetninger for planarbeidet

Dette er overordnede planer og retningslinjer som anses å være mest relevant for plansaken:

2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Det er et overordnet mål for planlegging i Norge at utbyggingsmønster og transportsystem fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I tillegg er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Tilgjengelighet for alle

Sentralt i rundskrivet er prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, utearealer eller transportmidler.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Viktige mål er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging.
- Sikre gode og trygge arealer og anlegg som skal brukes av barn. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Krav om kantvegetasjon (jf. vrl. § 11)

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget.

Grunneieren, tiltakshavere og berørte fagmyndigheter, kan kreve at kommunen fastsetter bredden på beltet. Bredden kan også fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven.

2.2 Regionale føringer og retningslinjer

Regional planstrategi for Akershus 2017-2020

Planstrategi for Akershus trekker frem følgende temaområder som er relevante i forhold til det aktuelle planforslaget, og som skal følges opp:

- Bomiljø, mangfold og inkludering. Planstrategien peker på at den store innflyttingen fra inn- og utland til Akershus krever et fokus på mangfold og inkludering.
- Klima og miljø. Gode og attraktive byer og tettsteder med et mangfold av aktivitetstilbud og møteplasser. Behovet for en tydelig klima- og energipolitikk trekkes frem som et annet prioritert tema. Energiøkonomisering, avfallshåndtering og klimatiltak.
- Areal og transport.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Planen skal legge til rette for å møte den forventede befolkningsveksten i regionen. Hovedmål for planen er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa. Bolig- og arbeidsplassvekst skal skje i prioriterte vekstområder og i Oslo bybånd transportkorridoren. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Planen åpner for at det kan utvikles noe (10-20 %) utenfor prioriterte vekstområder. Det bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder der det også legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030

Akershus skal være et levende velferdssamfunn med fysisk aktivitet som en naturlig del av dagliglivet i alle livets faser. Attraktive muligheter for idrett og friluftsliv skal gjøre det populært og enkelt å være aktiv på egenhånd og delta i organiserte aktiviteter. Kapasiteter, tilgjengelighet og tilrettelegging av arealer og anlegg skal utvikles i takt med en økende og mer sammensatt befolkning.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018

Fylkesdelplanen for kulturminner og kulturmiljøer "Spor for framtiden" gjelder for planperioden 2007 – 2018.

Fylkesdelplanen har som hovedmål for den framtidige kulturminnepolitikken i Akershus å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Øvrige nasjonale retningslinjer og bestemmelser:

- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)
- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftforurensning i arealplanleggingen (T-1520)
- Forskrift om konsekvensutredninger, fastsatt 26.6.2009 (FOR-2009-06- 26855)
- Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (Kart- og planforskriften, FOR-2009-06-26-861)
- Meld. St. 21 (2011–2012) Norsk klimapolitikk
- Meld. St. 33 (2012–2013) Klimatilpasning i Norge
- Meld. St. 35 (2012–2013) Framtid med fotfeste — Kulturminnepolitikken
- Meld. St. 14 (2015–2016) Natur for livet — Norsk handlingsplan for naturmangfold
- Meld. St. 18 (2015–2016) Friluftsliv — Natur som kilde til helse og livskvalitet
- Nasjonal transportplan 2010-2019 inkl. Nasjonal sykkelstrategi
- Naturmangfoldloven (jf. nml. kap. II, III og IV)

2.3 Kommunale føringer og vedtak

Kommuneplan for Oppegård kommune (2011 - 2022)

Kommuneplanen til Oppegård kommune gjelder for perioden 2011 – 2022, og ble vedtatt av kommunestyret 25.05.2011. Den består av en samfunnsdel, en tjenestedel og en arealdel.

For å bidra til en positiv utvikling er det nedfelt i kommuneplanen at det skal fokuseres på følgende områder:

- Folkehelse, miljø og samfunn
- Brukere av kommunale tjenester
- Medarbeidere og arbeidsformer
- Økonomi

Når det gjelder arealutviklingen har kommuneplanen som mål at Oppegård skal være en foregangskommune for bærekraftig arealutvikling i regionen, at kommunen skal ha en tydelig identitet i en voksende storbyregion, at Kolbotn skal være en regional og urban vekstkjerne og kollektivknutepunkt i Stor-Oslo og Follo, samt at kommunen skal ha et dekkende og pålitelig kollektivtransportsystem som gir god tilgjengelighet til det regionale arbeids- og servicemarkedet

Når det gjelder tekniske tjenester har kommuneplanen blant annet som mål at Oppegård skal ha god

miljøtilstand i vassdrag, grunnvann og kystvann, ha en driftssikker vannforsyning med jevn og tilfredsstillende vannkvalitet.

Når det gjelder sjø og vassdrag har kommuneplanen som mål å skape en mer tilgjengelig og attraktiv strandsone, og således bedre tilgangen til sjøen. Videre er det et mål å oppnå god miljøtilstand, tilnærmet naturtilstand, i vassdrag, grunnvann og kystvann, samt å bedre tilgjengeligheten og vannkvaliteten i Kolbotnvannet, åpne flere lukkede bekker og til sist å øke engasjementet til vern av sjøen og vassdragene.

Kommuneplanens arealdel

De deler av kommuneplan for Oppegård 2011-2022 som særlig berører planinitiativet er følgende:

- a. Bolig
Kommuneplanen vektlegger tilpasning til eksisterende bygningsmiljøer, landskap, lokale klimaforhold og trafikk sikkerhet. Mål for boligpolitikken er variasjon og bredde i boligtyper, utvikling av boligområder som fremmer folkehelse, miljø og stedsidentitet, og som ivaretar universell utforming.
- b. Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv
Det settes som mål at befolkningen skal være fysisk aktiv i hverdagen, både ved egenorganisering og gjennom organiserte aktiviteter.
- c. Kulturarv
Både kulturlandskapet på Svartskog sør og nordre del av Svartskog vurderes å ha nasjonal eller regional verdi, det siste området på grunn av stor tetthet av kulturminner fra yngre jernalder og middelalder.
- d. Klima og energi
Kommuneplanen påpeker at de viktigste kilder til CO₂-utslipp i kommunen og regionen er forbrenning av fossilt drivstoff i veitrafikk og forbrenning av oljeprodukter til oppvarming.
- e. Arealutvikling
Kommuneplanen påpeker at Oppegård ved sin sentrale beliggenhet skal bidra til et regionalt utbyggingsmønster som fremmer kollektivtrafikk. En ønsker å utvikle et dekkende kollektivtransportsystem som gir god tilgjengelighet til regionen. Strategier i denne sammenheng er blant annet
 - å konsentrere boliger rundt jernbanestasjonene
 - å utnytte kommunens potensiale til å utvikle seg til et lokalsamfunn med attraktive steder og særegen identitet
 - å bevare kystsonen langs Bunnefjorden og deler av Svartskog og Sørmarka som viktige natur- og kulturlandskap

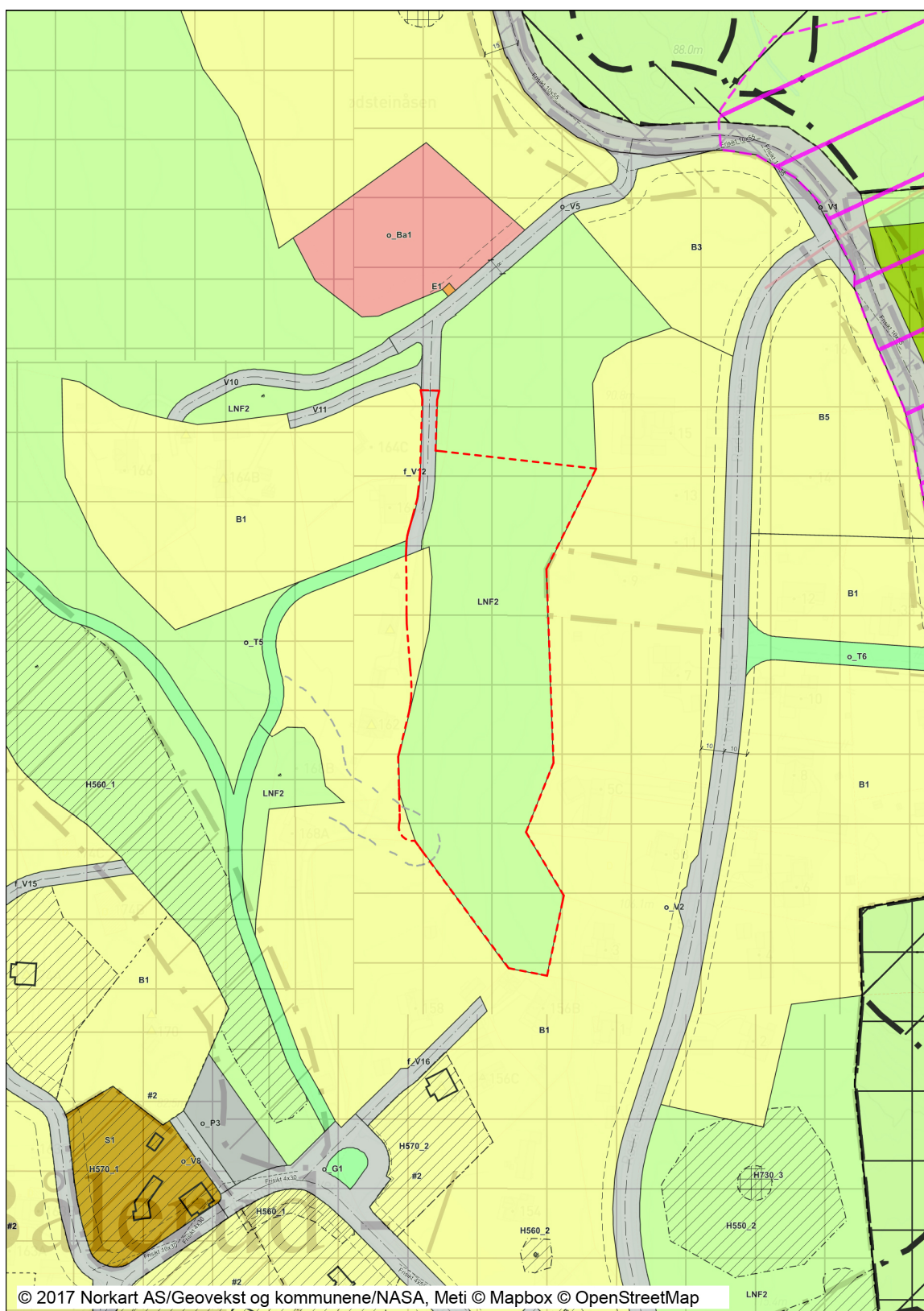
Det påpekes også at Oppegård er en arealknapp kommune som står overfor et stort utbyggingspress og med en økende grad av urbanisering. I tillegg til de 6 senterdannelsene som finnes i dag, ser en to nye senterdannelser: Myrvoll og Svartskog.

Som hovedstrategi skal sentrumsområder utvikles med bymessig bebyggelse. En annen kategori er småskalafortetting i områder med småhusbebyggelse.

Kommuneplanen anslår en boligreserve på ca. 3000 boliger på Svartskog. Reguleringsplan for Bålerud, Rødsten- og Bekkenstenområdet omfatter en del av dette området. Dette planinitiativet foreslår en justering av grensene for de utbyggings- og fortettingsområdene som er vist der.

- f. Grøntstruktur og landskap

Svartskog er et av de områdene som kommuneplanen peker ut som viktige grøntområder. Dette fremgår også av temakart for bevaring av naturmiljø.



Utsnitt av kommuneplanens kart, hvor planområdet er vist med rød avgrensning (merk at den vedtatte områdereguleringen viser et annet arealbruk, se side 14)

Klima- og energiplan for Oppegård kommune 2011-2015

Klima- og energiplanen ble vedtatt av Oppegård kommunestyre 21.09.2011. Planen har som hovedmål at Oppegård kommune skal kunne bidra til å nå nasjonale og regionale klimamål gjennom å redusere klimagassutslipp og energibruk i egenvirksomhet, og i kommunen som helhet. Planen er tiltenkt å være et underlag for samtlige beslutninger som skal tas om energibruk og klimaspørsmål.

Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø (2015 - 2021) og Handlingsplan – Vannforsyning, avløp og vannmiljø (2016 - 2021)

Oppegård kommune har utarbeidet en egen hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø som skal gjelde i perioden 2015 – 2021. Planen ble vedtatt av kommunestyret 15.06.2015, og er kommunens overordnede strategidokument for å sikre stabil vannforsyning og tilfredsstillende vannkvalitet.

Hovedmålsettingen for planen er:

- Driftssikker vannforsyning med jevn og tilfredsstillende vannkvalitet.
- Effektiv håndtering av spillvann og overvann som ikke skaper helse- og miljøproblemer, skader eiendom eller medfører ulemper for innbyggerne.
- God miljøtilstand (tilnærmet naturtilstand) i vassdrag, grunnvann og kystvann.

Handlingsplan 2016 – 2021 for vannforsyning, avløp og vannmiljø er en fortsettelse av "Tiltaksplan 2010 – 2013 vannforsyning, avløp og vannmiljø" som ble vedtatt av Utvalget for Miljø og plan våren 2010.

Planen prioriterer de nødvendige tiltak som må gjennomføres i perioden for å sikre et godt, bærekraftig vannmiljø i bekker og vassdrag samt stabil vannforsyning med tilfredsstillende vannkvalitet.

Handlingsplanen bygger videre på de føringer som fremgår av Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2015 – 2021, som har nedfelt åtte satsningsområder:

1. Reduksjon av fremmedvann i spillvannsnettet
2. God og forsvarlig drift av VA-anleggene
3. Fornøyelse av ledningsnettet
4. Lokal overvannshåndtering, flomveier og åpning av bekker
5. Innsjøinterne tiltak i Kolbotnvannet
6. Regionalt samarbeid for vern av Gjersjøen som drikkevannskilde
7. Drikkevannsproduksjon
8. Beredskap knyttet mot uvanlige og kritiske hendelser

Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2011-2022

Temaplanen for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har som hovedmål at Oppegårds befolkning skal være fysisk aktive gjennom daglige gjøremål, egenorganisert aktivitet, samt ved deltakelse i idrett og friluftsliv.

For temaet "Arealer og anlegg for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv" er det i planen nedfelt følgende mål:

- Arealer til bruk for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv er sikret
- Sammenhengende og tilgjengelige grøntområder og grøntkorridorer i byggesonen, og små grøntområder mellom bebyggelsen (hundremeterskoger)
- Befolkningen har god tilgjengelighet til friluftsområder og anlegg for organisert og egenorganisert aktivitet
- Større idrettsanlegg og spesialanlegg er hovedsakelig lokalisert til idrettsparkene, mens flerbrukshaller og nærmiljøanlegg ligger ved skolene
- Systemer som sikrer effektiv utnyttelse av idrettsanlegg er utviklet i samarbeid med idretten.

Reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet

Reguleringsplanen har bestemmelser som regulerer endring og riving av bygninger, anlegg av stier og turveier, AV-anlegg og skjøtsel av naturområdet med bevaring av kulturmiljøet. For flere detaljer se også beskrivelse av alternativ 0, kapittel 4.2.

Sykelstrategi for Oppegård 2010-2019

Oppegård kommune er en av fire sykkelkommuner i Akershus, og har en målsetting om å kontinuerlig forbedre forholdene for syklistene og å øke antallet syklist i kommunen.

Sykelstrategi for Oppegård 2010-2019 har følgende hovedformål:

- I Oppegård skal det være attraktivt og trygt å sykle
- Innen 2019 skal sykkelandelen i Oppegård dobles til minst 8% av alle reiser
- Hovedveinettet for sykkel skal være ferdig utbygd på nivå 1 (hovedruter) innen 2019

For å nå hovedmålene er følgende delmålene definert:

- Et sammenhengende sykkelveinett som dekker de viktigste områdene i kommunen
- Lavt konfliktnivå mellom syklist og andre trafikkantgrupper
- Sikre sykkelparkeringsplasser ved alle viktige målpunkt
- Hovedveinettet for sykkel er lett gjenkjennelig i trafikkbildet
- Ingen drepte eller alvorlig skadde syklist
- Sykkel fremstår som et reelt alternativ til privatbil
- God standard på hovedrutenettet for sykkel gjennom hele året
- intensjonene i sykkelstrategien er førende for all arealplanlegging i Oppegård

Trafikksikkerhetsplan for Oppegård 2011-2014

Temaplanen for trafikksikkerhet 2011-2014 er en total revisjon av Trafikksikkerhetsplanen fra 2002. Formålet med en kommunal trafikksikkerhetsplan er å koordinere og øke kommunens innsats i trafikksikkerhetsarbeidet, og bruke tilgjengelige ressurser der innsatsen gir best gevinst. Planen kan på den måten bidra til å redusere antall skadde og drepte personer i trafikken.

3 Målsetninger for planarbeidet

Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for en forsiktig utbygging av boliger på eiendommen 32/70. Det vil bli lagt stor vekt på individuell tilpasning til topografiske forhold på den enkelte tomt.

4 Beskrivelse av tiltaket

4.1 Sentrale temaer og problemstillinger i planarbeidet

- Planforslagets fjernvirkning
- Planområdets naturkvaliteter og vegetasjon
- Minimalisering av terrenginngrep og landskapsinngrep
- VA-anlegg
- Kvaliteter som kan oppnås for boligene
- Fortetting og styrking av eksisterende bomiljø
- Kvaliteter som kan oppnås for nærmiljøet
- Adkomstløsning, trafikale forhold, behov for gang- og sykkelvei
- Planforslagets virkning for den totale utbyggingen som kan forventes gjennom områdereguleringen.

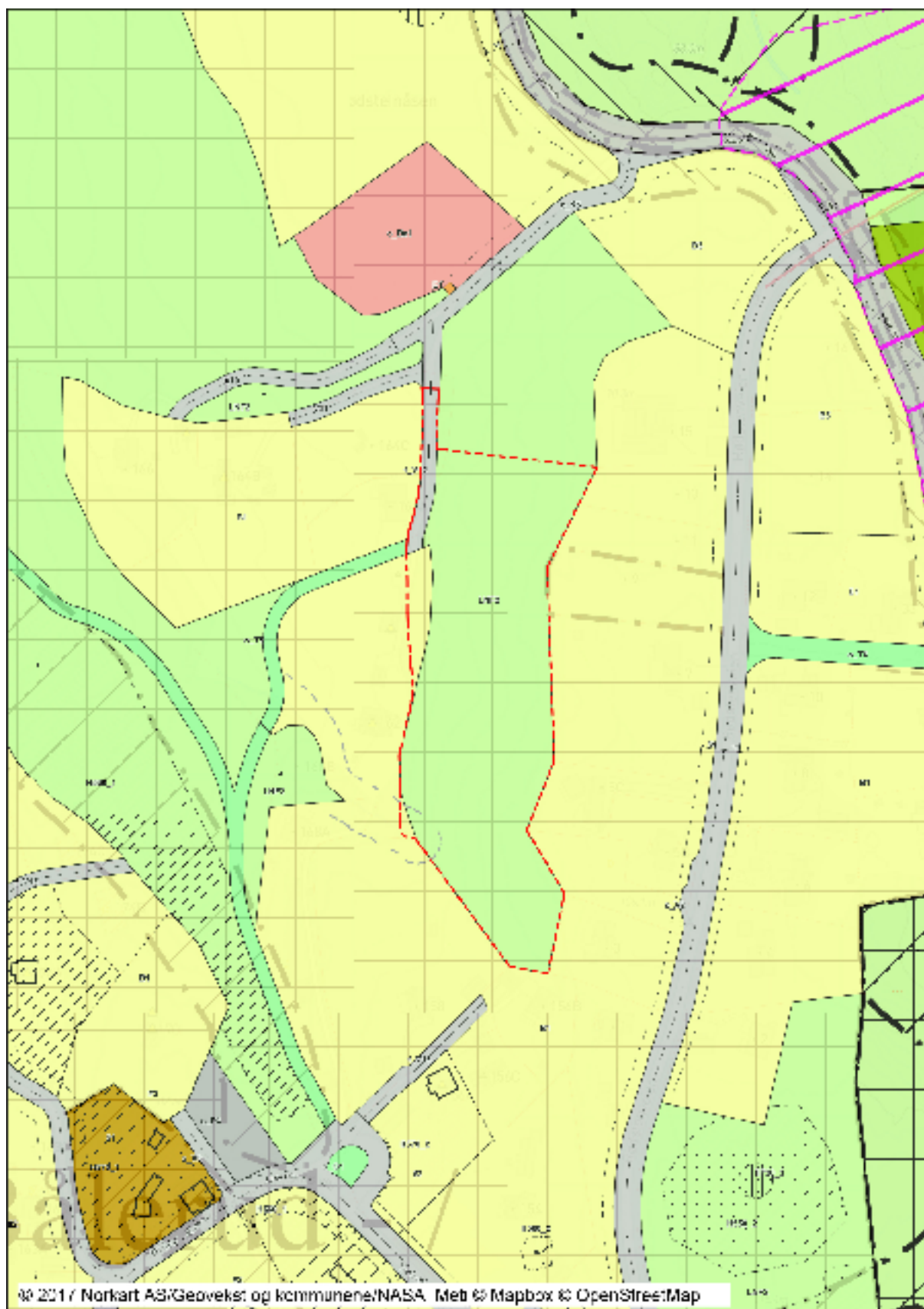
4.2 Utviklingsscenarioer som skal vurderes i planarbeidet

Konsekvensutredningen skal utrede konsekvensene av planforslaget sammenlignet med 0-alternativet. Det kreves ikke redegjort for andre alternativer ut over dette.

0 alternativet:

Utvikling av planområdet i tråd med gjeldende reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten og Bekkenstenområdet:

- Formål på planområdet**
Planområdet er en del av områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet vedtatt 30.06.2015.
Eiendommen 32/70 og en del av 32/2 omfattes av reguleringsplanens område LNF_2, men omfattes ikke av spesielle hensynssoner.
- Formål på omkringliggende eiendommer**
Omkringliggende eiendommer er i sin helhet regulert til byggeformål, og med unntak av en barnehagetomt o_Ba1 er alle regulert til boligbebyggelse felt B1 og felt B3. Her utgjør B1 eiendommer med eksisterende boligbebyggelse, mens B3 utgjør eiendommer som kan bebygges etter felles detaljregulering.
- Trafikk, atkomst, parkering**
Regulert atkomstvei til området er offentlig vei o_V5 som gir atkomst fra Bekkenstenveien.



Utsnitt av gjeldende reguleringskart, hvor planområdet er vist med rød avgrensning

Forslagsstillers reguleringsplan:

- **Formål**
Planområdet er foreslått omregulert fra formål LNF_2 til formål bolig. Planområdet vil bli delt opp i tomter på 1350 m², i lik linje med gjeldende områderegulering.
- **Bebyggelse**
Planinitiativet legger opp til at den nedre delen av eiendommen kan bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 2 etasjer og underetasje og for øvrig etter de retningslinjer som er angitt i gjeldende områderegulering for Bålerud m.fl § 6. Det vil bli lagt stor vekt på individuell tilpasning til topografiske forhold på den enkelte tomt. Forslaget omfatter 8 boliger.
- **Utearealer, lekeområder**
En forsiktig utbygging av området vil i noen grad åpne ubebygde deler for rekreasjonsformål for de enkelte boliger. Området har utenom dette kort avstand til rekreasjonsområdet Rødstenåsen i nord, og direkte atkomst til turveitrasé mot syd.
- **Landskap, forhold til naturområdet**
Byggegrense foreslås lagt slik at tomtens øvre del ikke skal bebygges. Øvre begrensning for bebyggbart område foreslås lagt på ca. c+79 for den nordre og midtre del av området. Den søndre delen som i fjernvirkning i stor grad dekkes av en fremstikkende åsrygg (gnr. 35 bnr. 82, 87 og 145) kan bebygges noe høyere opp.

Et snitt gjennom åssiden fra Bunnefjorden og opp til Rødstenveien (tegning P102) viser at en bebyggelse lagt på tomtas nedre del i liten grad vil være synlig fra fjorden. Dette skyldes at fremstikkende terrengformasjoner og vegetasjon i området mot fjorden i stor grad vil dekke for innsyn til bebyggelsen.

Bebyggelsen er illustrert som enkle bygningsvolumer, i hovedsak med slanke gavler mot vest. Denne utbyggingsformen gir mulighet for bevaring av vegetasjon mellom husene. Sett i sammenheng med at den øvre (østre) delen av eiendommen foreslås helt uten bebyggelse, vil dette gi et område med et betydelig innslag av skogsvegetasjon.

Planforslaget vil derved imøtekomme Departementets merknad når det gjelder fjernvirkning og samspill mellom bygning og landskap, og det er i samsvar med intensjonen i områdeplanen når det gjelder tomtestørrelser og bebyggelsesstruktur.

- **Veier og stier**
Atkomst til byggeområdet legges som en forlengelse av offentlig vei o_V5 og vil erstatte felles avkjørsel f_V12 som i gjeldende områderegulering er ført fram til gnr. 35 bnr. 34. Atkomsten legges videre i grense mellom 35/34 og 32/70, og avsluttes i syd med snuplass.

5 Konsekvenser og utredningsprogram

5.1 Terreng og jord

Mulige konsekvenser av planen

Ifølge kart av NGU (Norges geologiske undersøkelse) består planområdet av bart fjell, med stedvis tynt dekke av løsmasser.

Ifølge NIBIOs kartdatabase "Kilden" består jord innenfor planområdet av skog av middels og lav bonitet. Dette temaet skal ikke konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
Ligger de geotekniske forholdene til rette for at det kan bygges på eiendommen?	- Beskrivelse og vurdering - Geoteknisk rapport ved behov.

5.2 Vannmiljø og vassdrag

Mulige konsekvenser av planen

Overvann fra planområdet vil drenere til Bunnefjorden.

Ifølge gjeldende reguleringskart ligger det delvis innenfor planområdet en bekk med tilsvarende sikringssone.

Temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
- Konsekvenser av planforslaget for overvannsløsning og evt flomveier - Konsekvenser av planforslaget for vassdraget som ligger delvis innenfor planområdet	Beskrivelse og skriftlig vurdering

5.3 Naturmiljø og biologisk mangfold

Mulige konsekvenser av planen

På planområdet er det ingen registrerte arter av særlig stor og stor forvaltningsinteresse, og ingen registrerte fremmede arter. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper (f.eks. slåtte- og kalklindeskog m.fl.).

Området er ikke karakterisert som Naturvernområde, foreslått Naturvernområde eller helhetlig kulturlandskap. Innenfor planområdet ligger ikke viktige naturtyper.

På grunn av det foranstående vil ikke temaet bli konsekvensutredet.

5.4 Grønnstruktur og landskap

Mulige konsekvenser av planen

På planområdet må det utøves særlig varsomhet til landskapsbildet. Selv om det er foreslått en meget skånsom utbygging, kan tiltaket medføre endringer i landskap og vegetasjon, samt fjern- og nærvirkning. Utbygging vil medføre at det blir en bedre skjøtsel av skog mellom boligene.

Temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
----------------------------	--------

• Fjern- og nærvirkning • Konsekvenser av planforslaget for opplevelse av området • Terrenginngrep • Fjerning av vegetasjon	• Beskrivelse/redegjørelse for hvilke virkninger tiltaket vil få for landskapet og vegetasjonen. • Snitt, illustrasjoner/fotomontasje • Beskrivelse av eventuelt avbøttende tiltak
--	--

5.5 Helse- og miljøforhold

Mulige konsekvenser av planen

Radon aktsomhetsgrad innenfor planområdet er moderat til lav. Det planlagte tiltaket vil ikke i seg selv føre til støy, luftforurensning eller forurensning av grunn eller vann. Støy og luftforurensning er ikke et aktuelt tema for planområdet.

Som følge blir temaet ikke konsekvensutredet.

5.6 Lokalklima

Mulige konsekvenser av planen

Den foreslåtte bebyggelse vil ikke ha konsekvenser på områdets lokalklima.

Fare som følge av klimaendringer er lite sannsynlig, både på grunn av planområdets plassering, og fordi det er foreslått en skånsom fortetting.

Temaet skal likevel konsekvensutredes, fordi det foreslås en videre økning av bebyggelse, utover det som områdereguleringen legger til.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Planforslagets konsekvenser på lokal klima, som et tillegg til det som forutsettes kan bygges ut iht. områdereguleringen for Bålerud, og særlig i området rundt Rødstenveien, Bekkenstenveien og o_V5, Ba1, B2, B3, B5 og B1.	• Beskrivelse og skriftlig vurdering

5.7 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Mulige konsekvenser av planen

Den foreslåtte bebyggelsen vil være i lik linje med den eksisterende bebyggelsen når det gjelder størrelse, høyder og fotavtrykk. Likevel skal temaet konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Hvordan kan den foreslåtte bebyggelsen virke i forhold til de eksisterende strukturene i nærområdet? • Fjernvirkning • Planforslagets konsekvenser som et tillegg til det som forutsettes kan bygges ut iht. områdereguleringen for Bålerud, og særlig i området rundt Rødstenveien, Bekkenstenveien og o_V5, Ba1, B2, B3, B5 og B1.	• Beskrivelse og skriftlig vurdering • Snitt/oppriss, illustrasjoner

5.8 Kulturminner og kulturmiljø

Mulige konsekvenser av planen

Ifølge kulturminnenes registreringsrapport datert 03.09.2012, som ble gjennomført i forbindelse

med med områderegulering for Bålerud m.fl. er det ingen registrerte kulturminner på planområdet. Temaet skal derfor ikke konsekvensutredes.

5.9 Trafikkforhold og transport behov

Mulige konsekvenser av planen

Planforslaget er i tråd med den regionale planen for kollektiv og transport, som åpner for at det kan utvikles noe (10-20 %) utenfor prioriterte vekstområder, noe som bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder der det også legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

Planområdet ligger mellom to boligområder i nærheten av Svartskogs lokale senter, og er vel egnet for utvikling i tråd med det foranstående. Planforslaget vil resultere i økt trafikkgrunnlag, og i økning av befolkning på etablert omkringliggende boligområde, noe som kan gjøre at kollektivtilbudet styrkes.

Planområdet ligger ikke i nærheten av det foreslåtte hovedrutenett for sykkel i Oppegård, ifølge sykkelstrategi for Oppegård 2010-2019. Likevel ligger planområdet i nærheten av turrutenett for sykkel, og det ligger også en gjennomgående regulert turvei i nedre nordkant av området. For planområdet er aktuelt med tilrettelegging for sykling fra planområdet til daglige mål, som for eksempel barnehage og butikk.

Temaer skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
- Trafikkbelastning og transport behov - Trafikksikkerhet for gående og syklende - Temaene over bør utredes lokalt, men også som et tillegg til det totale utbygging som kan forventes iht. områdereguleringen for Bålerud, og særlig i området rundt Rødstenveien, Bekkenstenveien og o_V5, Ba1, B2, B3, B5 og B1.	- Beskrivelse, redegjørelse og skriftlig vurdering - Trafikkanalyse ved behov

5.10 Energiforbruk og energiløsning

Mulige konsekvenser av planen

Ifølge SSBs "energibruk i husholdningene", oppdatert 14.07.2014, er eneboliger den mest energikrevende husstypen, og bruker i snitt over dobbelt så mye energi som en blokkleilighet.

Temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
Det skal vurderes alternative og miljøvennlige energiløsninger.	Beskrivelse og vurdering

5.11 Kommunalteknisk infrastruktur

Mulige konsekvenser av planen

Økning av befolkning og antall boenheter medfører behov for etablering av VA-anlegg for planområdet.

Relevant for planområdet er det også det at en ny sjøledning i Bunnefjorden for avløp er planlagt etablert.

Temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Har planforslaget konsekvenser for infrastrukturen i grunnen • Er det behov for omlegging av teknisk infrastruktur?	• Beskrivelse og vurdering • Klarlegge forhold til sjøledning • VA-plan ved behov

5.12 Befolkning og sosial infrastruktur

Mulige konsekvenser av planen

Områdereguleringen for Bålerud tilrettelegger for ca 80 nye boliger, samt noen sekundærboliger, noe som vil erfaringsmessig gi behov for 15-30 nye barnehageplasser, 15-35 barneskoleplasser og 10-20 ungdomsskoleplasser. Per i dag er det kun én barnehage og ingen skoler på Svartskog, noe som gjør at alle skolebarn må kjøres til skoler som ligger i andre områder i kommunen (Kolbotn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole).

8 nye bolger øker befolkningen videre, og temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Planforslagets konsekvenser for sosial infrastruktur, som et tillegg til det totale utbygging som kan forventes iht. områdereguleringen for Bålerud, og særlig i området rundt Rødstenveien, Bekkenstenveien og o_V5, Ba1, B2, B3, B5 og B1.	• Beskrivelse og vurdering

5.13 Senterstruktur og handelstilbud

Mulige konsekvenser av planen

Planinitiativet omfatter et område innenfor kategorien småskalafortetting, der fortetting og utvikling i tilknytning til eksisterende bebyggelse vil bidra til å løfte servicetilbudet i området. Likevel er økning av befolkning så liten, at det er ikke behov for å konsekvensutrede temaet.

5.14 Idrett og friluftsliv

Mulige konsekvenser av planen

Planområdet er ikke et statlig sikret friluftsområde, men det er regulert som LNF området i den gjeldende områderegulering. Planområdet så bratt at det er lite egnet og heller ikke i bruk som friluftsområde, men endring av formål fra LNF til bolig medfører at temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Virkninger tiltaket vil få for friluftslivet	• Beskrivelse • Bilder/illustrasjoner

5.15 Barn- og unges oppvekstvilkår

Mulige konsekvenser av planen

De rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen skal vurderes i alle plansaker. Dette gjelder spesielt hvis det området som planlegges i utgangspunktet allerede er regulert til en eller annen form for lek eller opphold, eller benyttes av barn og unge i dag. Siden området er per i dag regulert som LNF området skal teamet konsekvensutredet.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
----------------------------	--------

- Hvilke konsekvenser får utviklingen av planområdet for barn og unge?

- Beskrivelse - tekstlig vurdering av tiltakets evne til å tilrettelegge for barn og unge. Det skal legges spesiell vekt på trygge atkomster og uterom.

5.16 Universell utforming

Mulige konsekvenser av planen

Det er en overordnet målsetting med tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett.

Temaet blir konsekvensutredet.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Hvordan tiltaket forholder seg til tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett.	• Beskrivelse • Kart/utomhusplan

5.17 Samfunnssikkerhet og beredskap

Mulige konsekvenser av planen

Det er krav til gjennomføring av en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), ifølge plan- og bygningslovens §4-3. ROS-analyse skal dekke alle potensielle forhold som er aktuelle for planområdet og som medfører risiko for samfunnssikkerhet.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Forhold som medfører evt risiko	• ROS-analyse • Fagrapporter ved behov

5.18 Arkitektonisk og estetisk utforming

Mulige konsekvenser av planen

Temaet skal konsekvensutredes.

Undersøkelse / kartlegging	Metode
• Konsekvenser for kulturmiljø, estetikk, områdets uttrykk og kvaliteter pga. av planforslaget. Også dette iht. planforslaget som et tillegg til det som er tillatt og skal bygges ut på Bålerud.	• Beskrivelse og vurdering

5.19 Sikkerhet mot kriminalitet

Mulige konsekvenser av planen

Tiltaket anses ikke å være relevant i forhold forebyggingen av kriminalitet.

Temaet foreslås ikke konsekvensutredet.

6 Planprosess

Planarbeidet skal være tilrettelagt for åpenhet, medvirkning og formidling.

6.1 Planprosess

Nedenfor følger en liste over de viktigste milepælene i reguleringssarbeidet for Svartskog gbnr 32/70:

- Oppstartsmøte med kommunen:
Det ble avholdt møte med kommunens saksbehandler den 28.09.2017.
- Varsling av planoppstart, forslag til planprogram på høring:
Det vil varsles oppstart av planarbeidet. Samtidig vil forslag til planprogram bli sendt på høring til offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og berørte parter/naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.
- Innkomne merknader:
Forhåndsuttalelser fra høringsrunden oppsummeres og kommenteres av plankonsulent i samråd med forslagsstiller. Det skal redegjøres for hvordan innkomne merknader er vurdert og ivaretatt i det endelige planforslaget.
- Planprogrammet fastsettes av kommunen:
Planprogrammet fastsettes i politisk møte.
- Utarbeidelse av planforslag:
Det utarbeides forslag til plankart, med tilhørende bestemmelser samt planbeskrivelse med konsekvensutredning
- Førstegangsbehandling av planforslag (offentlig ettersyn):
Planforslag med konsekvensutredning sendes Oppegård kommune ved Samfunnsutvikling for førstegangsbehandling.
Planforslag med konsekvensutredning sendes deretter på høring til offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, berørte parter/naboer og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
- Bearbeiding av planforslag:
Innkomne merknader oppsummeres og behandles. Eventuell bearbeiding av planforslaget og justering/supplering av konsekvensutredning utføres.
- Andregangsbehandling av planforslag:
Planforslag med konsekvensutredning vedtas politisk av kommunestyret i Oppegård kommune. Ved behov gjøres vedtak om nytt offentlig ettersyn med påfølgende vedtak av planen.

6.2 Informasjon og medvirkning

Lovverket gir klare føringer for medvirkning i planprosesser. Naboer, offentlige myndigheter og andre sentrale parter i saken blir varslet om oppstart av planarbeid gjennom brev. I tillegg annonseres det i lokal presse og på kommunens nettsider, slik at også øvrige har mulighet til å følge med og/eller komme med innspill til planarbeidet.

Oppegård kommune bruker aktivt sine nettsider i forbindelse med pågående planarbeider, og alt planmateriale som legges ut til høring vil legges ut her. Planmaterialet vil også være tilgjengelig på kommunens servicekontor. Adressen til nettsidene er www.oppegard.kommune.no

Medvirkning utover dette vil avhenge av hvilke innspill som kommer ved oppstartsvarsling og offentlig ettersyn av planprogram.

6.3 Fremdrift

Videre fremdrift kan sammenfattes slik:

Tabell 6.1: Oversikt over planprosessen

Behandlingstrinn	dato
Behandling av planinitiativ i Utvalg for miljø og plan	13.06.2017
Oppstart av planarbeid varsles og forslag til planprogram legges ut til høring	30.11.2017
Planprogram fastsettes av Utvalg for miljø og plan	
Planforslag med konsekvensutredning behandles i Utvalg for miljø og plan	
Planforslag legges ut til offentlig ettersyn i X uker	
Åpent møte om planforslag med konsekvensutredning	
Reguleringsplan vedtas	*
Planvedtaket kunngjøres	*

* avhengig av innholdet i merknader og evt. innsigelser og klager