

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/2580

### 1. gangs behandling: Detaljregulering for infrastruktur på Svartskog

---

Saksbehandler: Tessa Barnett

Arkiv: L12

---

**Saksnr.:** Utvalg

**Møtedato**

64/18 Utvalg for miljø og plan

21.08.2018

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 27.4.18
2. Planbestemmelser, datert 27.4.18
3. Plankart – bakkenivå, datert 27.4.18
4. Plankart – på sjøbunn, under bakkenivå, datert 27.4.18
5. ROS-analyse, datert 11.4.18
6. Innkomne merknader til planoppstart, planprogram og til utvidelse av planområde

Vedlegg som ikke følger saken:

1. Konsekvensutredning: Landskap og vegetasjon
2. Konsekvensutredning: Naturmangfold og vannmiljø
3. Konsekvensutredning: Friluftsliv, nærmiljøet og barn og unges oppvekstvilkår
4. Konsekvensutredning: Kulturminner og kulturmiljø
5. Konsekvensutredning: Grunnforhold og geoteknikk
6. Konsekvensutredning: Miljørisikovurdering

### Behandling/vedtak i Utvalg for miljø og plan den 21.08.2018 sak 64/18

#### Behandling:

Repr. Masdal (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

3. For å få til en god samordning med Oslo kommunes plan for båthavnen er det gjort justeringer i plankartet og bestemmelser for følgende hensynsoner H570\_1, H570\_2, H570\_3:
  - a. Løpenumrene for hensynsone for kulturmiljø oppdateres i bestemmelsene 2.3 Hensynsoner, slik at det står H570\_1-H570\_3.
  - b. Løpenumrene for hensynsone for kulturmiljø oppdateres på plankartet ved Bekkensten slik at H570\_3 og H570\_4 skal hete H570\_2 og H570\_3.

Votering:

Innstillingen med tilleggsforslaget enstemmig vedtatt

### **Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for infrastruktur på Svartskog, planident 0217-2017002, datert 27.4.18, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker, med følgende endringer:

1. Planbeskrivelsen redigeres slik at den tar med at en ny hensynsone for flomfare, foreslås for et område ved Oppegård båthavn.
2. Plankartet endres slik at eksisterende klubbhusbygning på Vestenga idrettsplass markeres med kryss for bygg som skal rives.
3. For å få til en god samordning med Oslo kommunes plan for båthavnen er det gjort justeringer i plankartet og bestemmelser for følgende hensynsoner H570\_1, H570\_2, H570\_3:
  - a. Løpenumrene for hensynsone for kulturmiljø oppdateres i bestemmelsene 2.3 Hensynsoner, slik at det står H570\_1-H570\_3.
  - b. Løpenumrene for hensynsone for kulturmiljø oppdateres på plankartet ved Bekkensten slik at H570\_3 og H570\_4 skal hete H570\_2 og H570\_3.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Rådmannens innstilling:**

Forslag til detaljregulering for infrastruktur på Svartskog, planident 0217-2017002, datert 27.4.18, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker, med følgende endringer:

1. Planbeskrivelsen redigeres slik at den tar med at en ny hensynsone for flomfare, foreslås for et område ved Oppegård båthavn.
2. Plankartet endres slik at eksisterende klubbhusbygning på Vestenga idrettsplass markeres med kryss for bygg som skal rives.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Saksutredning:**

#### **Sammendrag**

Oppegård kommune fremmer forslag til detaljregulering for nytt vann- og avløpsanlegg på Svartskog i Oppegård. Det legges til rette for etablering av ny trasé for hovedvannledning i Bunnefjorden med ilandføringspunkter og høydebasseng på Svartskog. Planområdet strekker seg fra Oppegård båthavn til Bekkensten og Vestenga idrettsplass.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Bakgrunn for saken**

Bålerud, Rødsten og Bekkenstenområdet og området rundt Ingierstrandveien mangler kommunal vann- og avløpsløsning. Kommunestyret i Oppegård vedtok 17. 11.14 (sak 61/2014) å bygge nytt vann- og avløpsanlegg fra Bålerud og langs sjøen til Oslo grense.

Reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Det ble varslet oppstart og sendt ut planprogram på høring den 5.7.17. Planprogrammet ble fastsatt av Utvalg for miljø og plan 17.10.17. Planområdet måtte utvides underveis for å inkludere arealer lengre ut i sjøen og et lite område nord for Bekkensten friområde. Utvidelse av planområdet ble varslet 5.6.18.

### Planforslaget med konsekvensutredning

Traseen for ny vann- og avløpsledning strekker seg fra Oppegård båthavn til Bekkensten. Traseen går hovedsakelig i Bunnefjorden. Planforslaget legger til rette for fem punkter for ilandføring: ved Oppegård båthavn, Sandbukta, Ingierstrand bad, Strandskogen brygge og Bekkensten. Høydebasseng er foreslått ved Vestenga idrettsplass. Det legges til rette for nye toalettbygg på Bekkensten og Sandbukta, og plass til toaletter/ garderobebygg ved Vestenga. Eksisterende bygninger og toaletter på Ingierstrand bad vil kunne koble seg til anlegget. Planen reguleres i to vertikalnivåer, under og over bakken. Ledningstraseen reguleres på sjøbunnen.

Arealformål fra eksisterende reguleringsplaner og kommuneplan videreføres i planen, og det reguleres nye områder til øvrige kommunaltekniske anlegg på land (BKT), og på sjøbunn (BVA). I området rundt Oppegård båthavn har den eksisterende reguleringsplanen formål som ikke er i tråd med gjeldende lovverk. Arealformålene er oppdatert i tråd med ny lov. Bestemmelsene fra eksisterende reguleringsplaner videreføres og det tillates i tillegg å etablere vann- og avløpsanlegg.

Det er avsatt områder til rigg- og anleggsarbeider ved Bekkensten, Vestenga og Oppegård båthavn. Områdene er avsatt som bestemmelsesområder, og skal tilbakeføres etter at tiltaket er realisert. Hensynssoner videreføres fra reguleringsplan for Bålerud, Rødsten og Bekkenstenområdet og fra kommuneplanen ved Ingierstrand bad. Ny hensynsone med fare for havnivåstigning i området ved Oppegård båthavn er lagt inn.

Konsekvensutredningen bygger på det fastsatte planprogrammet for reguleringsplanen. I henhold til planprogrammet skal følgende temaer utredes:

- Landskap og vegetasjon
- Naturmangfold og vannmiljø
- Friluftsliv, nærmiljøet og barn og unges oppvekstsvilkår
- Kulturminner og kulturmiljø
- Grunnforhold og geoteknikk
- Miljørisikovurdering
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planprogrammet beskrev to forskjellige alternativer for plassering av høydebasseng ved Vestenga idrettsplass. Lokalisering alternativ 1 er på kommunens eiendom ved idrettsplassen gnr./bnr. 32/67 og har to alternative adkomstløsninger. Alternativ 1a har adkomst via Bekkenstenveien over idrettsplassen og alternativ 1b har adkomst via eksisterende adkomstvei til klubbhuset, gjennom Svartskog landskapsvernområde. Lokalisering alternativ 2 er på en høyde nord for idrettsplassen, på Oslo kommunes eiendom gnr./bnr. 32/48. I planforslaget er det valgt å gå videre med alternativ 1b. Oppegård kommune har fått dispensasjon fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus for å utbedre eksisterende vei gjennom landskapsvernområdet.

Konsekvenser for landskapsbildet vil ikke bli av vesentlig betydning, når avbøtende tiltak er gjennomført. Det meste av VA-traseen går under vann/under bakken, så det er kun punktvis tiltak som påvirker landskapsbildet visuelt (influensområdet). De fleste ilandføringspunktene og steder for ventilkamre/andre konstruksjoner, vil plasseres i tilknytning til-, eller som erstatning for eksisterende veier, konstruksjoner eller anlegg. De er også gitt en plassering i terrenget som i liten grad påvirker landskapsbildet.

I anleggsperioden vil konsekvensene for landskapsbildet være mer omfattende. Det vil bli riggområder og anleggsvirksomhet som krever større arealer enn det som blir synlig når anlegget er

ferdigstilt. Inngrep og riggområder må begrenses til det mest nødvendige, og vegetasjon, terreng og evt. andre elementer som skal bevares må beskyttes mot skader.

Avbøtende tiltak i anleggsperioden vil være å begrense inngrep til det som er helt nødvendig, og beskytte vegetasjon, terreng og evt. andre elementer som skal bevares.

### **Innkommne merknader til varsel om oppstart med planarbeid og til planprogram**

Til varsel om oppstart og planprogram kom det inn totalt 22 merknader. Merknaden fra byantikvaren kom etter fristen og kunne ikke tas med i behandlingen av fastsettelse av planprogrammet. Innspillet er tatt med i videre arbeid med planen. Merknader som er knyttet direkte til planforslaget er gjengitt her.

#### 1. Norsk Maritimt Museum, datert 18.7.17

Norsk Maritimt Museum må gjennomføre en arkeologisk registrering under vann for å avklare om nevnte inngrep kan skade fredede eller vernede kulturminner, jf. kml § 9.

#### Rådmannens kommentarer:

Norsk Maritimt Museum gjennomførte høsten 2017 undersøkelser av utvalgte steder i Bunnefjorden med sonar og ved dykking. Det ble ikke påvist kulturminner i form av båter eller bygde strukturer som er vernet eller fredet i henhold til kulturminneloven.

#### 2. Mattilsynet, datert 24.7.17

Mattilsynet er positive til at kommunen ønsker å legge til rette for nytt kommunalt VA – anlegg. og minner om regjeringens "Nasjonale mål for vann og helse". Det er svært viktig ut i fra et folkehelseperspektiv at flest mulig boliger og hytter tilknyttes dette nettet. Det bør videre tilrettelegges for at friområder og badestrender i området kan forsynes med trygt drikkevann.

Mattilsynet er tilfreds med at det skal etableres et nytt høydebasseng i området og anser det som svært viktig element i vannforsyningen for å sikre nok drikkevann i en periode når ordinær forsyning ikke kan opprettholdes.

#### Rådmannens kommentar:

Nasjonale mål for vann og helse er lagt til grunn i planforslaget og hovedprinsippet er å oppnå tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i området.

#### 3. Fiskeridirektoratet, datert 5.9.17

Fiskeridirektoratet påpeker at det er registrert viktige fiskeområder langs hele kyststrekningen til Oppedgård kommune, hvor det både fiskes med passive redskaper som garn og line og det tråles etter reke. De kan ikke se at varslede tiltak i planen vil medføre særlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen, forutsatt at alle planlagte inngrep eller aktiviteter som kan påvirke livet i sjøen søkes lokalisert dit de gjør minst mulig skade.

Det forutsettes også at planen ivaretar miljøhensyn, at arbeid utføres så skånsomt som mulig (helst på høst-/vinterstid). Ledninger og kabler i sjø bør samles i egne traseer og at naturverdier i sjø kartlegges og konsekvenser vurderes.

#### Rådmannens kommentarer:

Planforslaget med trasé for plassering av sjøledning er valgt for å ta mest mulig hensyn til fiskeområder og andre naturmiljøer i området.

#### 4. Kystverket Sørøst, datert 4.9.17

Kystverket anbefaler at sjøledninger og sjøkabler i og ved planområde kartlegges som en del av dette arbeidet. For å unngå unødvendig beslag på sjøbunnen anbefales det at det legges til rette for å samle ledninger og kabler i egne traseer på sjøbunnen. Videre anbefaler Kystverket at trase for sjøledninger legges minst 100 m fra land, for å hindre utfordringer i forhold til oppankring.

#### Rådmannens kommentarer:

Best egnet trase er valgt. Konsulentfirmaet COWI har kartlagt sjøbunnen med ekkolodd og med egne dykkere.

#### 5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 31.7.17

NVE viser til sine retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplaner». Kommunene må tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær. Sjekkliste er lagt ved og hvordan ulike temaer skal innarbeides i reguleringsplaner .

#### Rådmannens kommentarer:

Sjekklisten og retningslinjene er benyttet i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen.

#### 6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 5.9.17

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dersom kommunen ønsker å gå videre med alternativ 1b, forutsetter utbedring av eksisterende vei innenfor landskapsvernområdet en behandling etter verneforskriften. Inngrep i produktiv skog og dyrka/dyrkbar mark bør belyses og konsekvensene av planforslaget for dette tema bør framkomme ved offentlig ettersyn.

#### Rådmannens kommentarer:

Oppegård kommune har fått innvilget dispensasjon fra fylkesmannen for utbedring av eksisterende vei innenfor landskapsvernområdet. Konsekvenser for naturmiljø og landbruk er ivaretatt i konsekvensutredningen til planen.

#### 7. Akershus fylkeskommune, datert 1.9.17

Deler av tiltaksområdet ligger i et gammelt kulturlandskap hvor det er kjent kulturminner med stor tidsdybde, helt fra steinalderboplasser til det fredete anlegget Ingierstrand bad. Det forutsettes at ivaretagelse og hensyntagen til disse vil bli tillagt stor vekt i det vider planarbeidet.

Fylkeskommunen har tidligere gjennomført flere registreringer av automatisk fredete kulturminner i forbindelse med reguleringsplaner i området. Topografi og beliggenhet tilsier at det er potensiale i deler av planområdet som ikke er tidligere undersøkt for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen vil således kreve arkeologisk registrering av deler av planområdet. Kravet er hjemlet i kulturminneloven § 9.

Der viktige kulturminner berøres bør det søkes skånsomme løsninger i tråd med gjeldene føringer og bestemmelser. Eventuelle nye installasjoner bør plasseres utenfor fredningsområdet. Dersom de skal plasseres innenfor fredningsområdet, vil det kreve dispensasjon i henhold til kulturminneloven og må avklares før reguleringsplanen utformes. Akershus fylkeskommune er dispensasjonsmyndighet.

#### Rådmannens kommentarer:

Kulturminner og kulturmiljøer er utredet i konsekvensutredningen. Det ble foretatt arkeologisk registrering av planområdet i oktober 2017. Det ble ikke gjort nye arkeologiske funn i de områdene hvor det skal bygges nye anlegg eller anleggsvirksomhet skal foregå. Kulturminner og kulturmiljø skal hensyntas ved arkitektkonkurranse for utforming av nye bygg, for at de skal bli godt tilpasset

eksisterende (vernet) bebyggelse på Bekkenstenstranda og landskapsvernområdets og Svartskogs karakter (Vestenga). Oppegård kommune har fått innvilget dispensasjon fra Akershus fylkeskommune for tiltak på det fredete området på Ingierstrand Bad. Planforslaget har bestemmelser for estetisk utforming, krav om miljøoppfølgingsplan og rigg og marksikringsplan.

#### 8. Statens vegvesen, datert 31.8.17

SVV ber om at de deler av tiltaket som berører fylkesvegnettet planlegges i samråd med dem. Ledningsnettene må legges utenfor fylkesvegarealet da både montering og vedlikehold av disse vil føre til store inngrep på vegen. Pumpestasjoner må ikke plasseres slik at det er til fare eller hinder for trafikken.

#### Rådmannens kommentarer:

Dette er tatt til etterretning. Som en del av prosjektet vil det måtte legges ledninger i Ingierstrandveien og Bekkenstenveien. Oppegård kommune har tatt kontakt med SVV. Pumpestasjoner er ikke til hinder for trafikken på fylkesvegen.

#### 9. Hafslund Nett, datert 1.8.17

Hafslund redegjør grundig for sine elektriske anlegg og nettstasjoner i planområdet. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapets sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjoner. Det gis også instruksjoner om inntegning på plankart.

#### Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas foreløpig til orientering. Det forutsettes tett dialog med Hafslund når planen skal realiseres og anleggene bygges.

#### 10. Oslo kommune Eiendoms - og byfornyelsesetaten, datert 1.9.17

Plassering 1 a og 1 b for høydebasseng med atkomstvei ved Vestenga idrettsplass, er plassert på Oslo kommunes eiendom i uregulert LNFR-område. Hvis høydebassenget legges på Oslo kommunes eiendom forutsetter EBY at Oppegård kommune fradeler arealet og sender en henvendelse til Oslo kommune om å erverve arealet.

#### Rådmannens kommentarer:

Planforslaget som nå fremmes omfatter ikke Oslo kommunes eiendom ved Vestenga idrettsplass, høydebassenget foreslås plassert på Oppegård kommunes eiendom.

#### 11. Oslo kommune Bymiljøetaten (BYM), datert 11.9.17

BYM påpeker at alternativet med sjøledning har flere potensielle negative konsekvenser for rekreasjon og miljø, og da spesielt krevende ved Hvervenbukta. Her må ulike alternativer for steder der vannledningen skal føres i land utredes og avklares videre i detalj.

Det bes om at arkitektonisk og estetisk utforming, samt utfordringer med lukt blir nærmere belyst i planbeskrivelsen.

Det bør fremkomme hvorfor Bestemorstranda (gnr. 48 bnr. 2) ikke er vurdert som ilandføringspunkt.

Det bør fremkomme hvorvidt eiendommen Strandkollen er vurdert som ilandføringspunkt.

Rådmannens kommentarer:

Flere alternativer er vurdert i samråd med BYM, og den løsningen som er valgt, boring i fjell fra Hvervenbukta til Oppegård båthavn, er også den som var foretrukket av BYM. Det viste seg at bunnforholdene i sjøen ikke lå til rette for sjøledning i Hvervenbukta på et passende dyp, og å følge turveitraseen var ugunstig både av tekniske grunner og av hensyn til naturtyper langs turveien.

Bestemorstranda (gnr. 48 bnr. 2) er ikke vurdert som ilandføringspunkt fordi det er svært få bygninger der og ingen faste boliger. Det kan derfor ikke forsvares praktisk og økonomisk. Fritidsboliger vil ikke få pålegg om tilknytning.

Det har oppstått en misforståelse rundt stedsnavnene Strandkollen og Heidehaugen. BYM nevner Strandkollen men mener Heidehaugen. Det vil ikke være ilandføringspunkter på disse stedene og de inngår ikke planforslaget. BYM ønsker en enkelt tilkobling fra Heidehaugen. Det vil settes av forgreininger fra sjøledningen slik at Heidehaugen på et senere tidspunkt kan koble seg til ved å legge egne stikkledninger ut til sjøledningen og etablere pumpe.

12. Oslo kommune ved Byantikvaren, datert 10.10.17

Byantikvaren beskriver i sin merknad bevaringsverdier i og ved planområdet. Det forutsettes at det i planprosessen foretas en kartlegging og vurdering av kulturminneverdier innen planområdet og influensområdet i Oslo kommune. Tiltakene som reguleringsplanen skal legge til rette for, er ikke inngående beskrevet eller illustrert. Byantikvaren forutsetter at de aktuelle løsningene, og dermed innvirkningen på kulturminnene, blir redegjort nærmere for ved offentlig ettersyn.

Byantikvaren vil særlig peke på at det vil være behov for å avklare tiltakene innenfor Oslos kommunegrense med hensyn til arkeologiske kulturminner, også under vann. Det forutsettes at Byantikvaren kontaktes i god tid, da saken trolig må oversendes Norsk Maritimt Museum for nærmere vurdering.

Rådmannens kommentar:

Det er foretatt kartlegging og vurderinger av kulturminneverdiene i planområdet. Kartleggingen og vurderingene er lagt til grunn for utarbeidelse av planforslaget. Norsk Maritimt museum har gjort en kartlegging høsten 2017, og det ble ikke gjort arkeologiske funn. De utførte også undersøkelser innenfor Oslos kommunegrense i sjøen. Tiltak på Oslosiden på land omfatter bare Ljansbruket hvor det skal borres. Oppegård kommune søker Oslo kommune om dispensasjon for tiltak i strandsonen, og kulturminneverdier skal ivaretas i denne prosessen.

13. Oppegård MDG, datert 4.9.17

Oppegård MDG uttrykker at de har vært sterkt imot denne utbyggingsplanen fra starten av, da den er både unødvendig og kostnadskrevende. Når det nå skal settes i gang med bygging av sjøkabelnett for kloakk og ilandføring ved en rekke punkter ved sjøen, ber MDG om at det foregår på en mest mulig skånsom måte for naturen, og i tett dialog med berørte husstander. MDG ber om at anlegget tilrettelegges slik at det i framtiden kan moderniseres med tanke på miljø og begrenset kapasitet til en enklere og mindre risikofylt løsning.

Det bør foretas en kartlegging av artsmangfold før det tas en beslutning om hvilken del av området som skal ødelegges for at et vanntårn med adkomstvei skal komme på plass. Det må tas hensyn til naturmiljø og vannmiljø ved etablering av sjøledning og ilandføringspunkter.

Rådmannens kommentarer:

Konsekvensutredningen gjør rede for naturtypeforekomster i områdene. Dette er gjennomført på grunnlag av befaringer og data fra offentlige databaser. Planforslaget legger opp til et høydebasseng

hvor det ligger i dag klubbhus for idrettsforeningen. Det er gitt dispensasjon fra fylkesmannen for asfaltering av eksisterende adkomstvei for i størst mulig grad å unngå nye inngrep i området.

14. Grunneierforening Ljansbruket - Sjødalstrand, datert 4.9.17

Grunneierforeningen er positiv til tiltaket, men ber om at det i videre arbeid tas hensyn til luktproblemer ved plassering av avløpspumpestasjoner.

Rådmannens kommentarer:

Det er kun ved Bekkensten det foreslås å sette opp pumpestasjon. Det bygges luktreduserende anlegg.

15. Bålerud grunneierforening, datert 1.9.17

Bålerud grunneierforening ser det som essensielt at kommunen, samtidig med at rør legges til planlagt vann og avløp til Bålerud, Bekkensten og Rødstenåsen, også legger ned trekkerør for fremtidig fiber og strøm.

Rådmannens kommentarer:

Oppgård kommune er i dialog med Hafslund og med kabelselskapene og de kjenner til våre planer. Kommunen har ingen mulighet til å pålegge Hafslund og kabelselskapene å legge kabler samtidig som kommunen gjennomfører dette prosjektet. Dialogen vil føres videre under detaljprosjekteringen.

16. Gerdarudin, datert 5.9.17

Planlagt infrastruktur for offentlig vann og avløp på Svartskog vil føre til større inngrep i natur- og kulturmiljø. Det er derfor avgjørende at dette skjer på mest mulig skånsom måte, slik at minst mulig terreng rundt selve byggeplasser/rørgater/vanntårn m.m. blir berørt. Både strandsone og skogområdene i og i tilknytning til planområdet er svært mye brukt som friluftsområde for Follos og Oslos befolkning. Det betyr at all byggeaktivitet og bygninger må utføres slik at de i minst mulig grad er til hinder for fri ferdsel og videre bruk av strand- og skogsområdet til friluftaktiviteter.

Registrering av kulturminner må gjøres på alle berørte arealer før byggestart og før endelige ilandføringspunkter, rørtraseer, byggeplasser m.m. kan bestemmes. Det samme gjelder registrering av biologisk mangfold i vann og på land.

Alle tre alternativer for plassering av vanntårn vil føre til inngrep i naturmiljøet i tillegg til å kunne være til hinder for friluft- og idrettsaktiviteter. Som nevnt under den generelle innledningen er det avgjørende at det blir foretatt registrering av kulturminner og biologisk mangfold

Rådmannens kommentarer:

Natur- og kulturmiljø er ivaretatt gjennom konsekvensutredningen og i planbestemmelsene til reguleringsplanen. Arkeologiske utgravninger er gjennomført. Det vil prioriteres å opprettholde mest mulig fri ferdsel for friluftslivet men det vil være perioder hvor noen områder er utilgjengelige i anleggsperioden.

17. Svartskog idrettsforening, datert 21.8.17

Idrettsforeningen anbefaler at man benytter og oppgraderer eksisterende adkomstvei. Videre at nye anlegg og innretninger til VA-prosjektet ikke forringer eller vanskeliggjør bruken av eksisterende idrettsanlegg. Planlegging av garderobebygg med WC ønskes. Det må sikres strøm til lysanlegg, vannpumper, snøkanon og annet utstyr.



Rådmannens kommentarer:

Det er valgt en ledningstrase som krysser Vestenga idrettsplass for å unngå å anlegge vann- og avløpstraseen i landskapsvernområdet. Alt av ledninger vil bli nedgravd, og området vil fremstå uendret etter anleggsarbeidet er gjennomført. Alternativet som er valgt gir også mulighet for selvføll på ledningene for tømning av bassenget og for avløp, samt at det er kortere avstand tvers over banen. Eksisterende adkomstvei skal fortsatt benyttes og oppgraderes. Det vil være perioder i anleggsperioden hvor området på idrettsplassen brukes til riggplass. Området skal tilbakeføres til idrettsplass etter anleggsfasen.

18. Svartskog vel, datert 22.8.17

Det bes om at valg av tekniske løsninger tar hensyn til grunneieres eiendom slik at ulempene blir så små som praktisk mulig. Det forutsettes at kommunen har tett dialog med grunneierne i det videre arbeidet. Pumpestasjoner må plasseres slik at det ikke fører til luktulempen og sjenanse. Ved valg av løsninger må minimere den økonomiske belastningen for grunneierne. Ilandføring ved Svartskog brygge må ivareta tilgjengeligheten for allmennheten på stranda.

På Vestenga ønskes alternativet som går i eksisterende vei (alternativ 1 B).

Rådmannens kommentarer:

Kommunen er i dialog med grunneierne og har holdt to offentlige informasjonsmøter på Svartskog, et i august 2017 og et nytt 21. juni 2018. Grunneierne ble spurt om råd og innspill før utarbeidelse av planprogrammet, og det kom nyttige innspill til dette og til de tekniske løsningene. Arbeid med detaljprosjekteringen begynner nå. Etter sommerferien 2018 skal kommunen innkalle alle grunneiere til gruppevisse møter hvor vi kartlegger eksisterende separate anlegg og diskuterer hvordan det nye anlegget best kan utformes. Konsulentfirmaet Cowi skal detaljprosjekttere anlegget, og de vil vurdere innspillene og komme med forslag og anbefalinger.

Svartskog brygge utgår av planforslaget. Rådmannen anbefaler alternativet som krysser Vestenga idrettsplass for å unngå at det anlegges vann- og avløpstrase i landskapsvernområdet. Alt av ledninger vil bli nedgravd, og området vil fremstå uendret etter anleggsarbeidet er gjennomført og området er tilbakeført til idrettsplass. Alternativet som er valgt gir også mulighet for selvføll på ledningene for tømning av bassenget og for avløp, samt at det er kortere avstand tvers over banen.

19. Arne Olav Haugen, datert 5.9.17

Det påpekes at det er vanskelig å kommentere planavgrensningen da de ikke vet hvor tilknytningspunktet kommer. De ønsker at dette legges i tomtegrensen, da enhver annen løsning vil bli ekstremt dyrt for dem.

Rådmannens kommentarer:

Haugen bor i Ingierstrandveien 25, i nærheten av Sandbukta ilandføringssted men på et område som ikke er en del av planforslaget. Dersom kommunen vurderer at kostnadene for tilknytning for en eiendom blir urimelig høye, vil ikke eiendommen bli pålagt å knytte seg til. Det blir en skjønnsmessig vurdering. Det er en juridisk utredning fra 2014 som blant annet tar opp rimelighet, og klageavgjørelser og rettsavgjørelser fra andre steder i Norge foreligger.

20. Arnt Kjell Svendsen, datert 7.7.17

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen Heidehaugen er beskrevet som at den omfattes av Ingierstrandveien 58, og eies av Oslo kommune. Dette er feil. Ingierstrandveien 58, gnr 32 og bnr 37, er hjemlet Svendsen og har områdenavn Strandkollen.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til etterretning. Det var en misforståelse rundt stedsnavn i planprogrammet. Eiendommene Heidehaugen og Strandkollen er ikke tatt med i planforslaget. Det legges til rette for senere tilkobling fra Heidehaugen, uten at eiendommen blir inntatt i reguleringsplanen.

21. Johan Berg-Svendsen, datert 11. 8.17

Eiendommen som refereres til som Heidehaugen med adresse Ingierstrandveien 58 og gnr. 32, bnr 37 er egentlig eiendommen Strandkollen, med hjemmel Arnt K. Svendsen. Heidehaugen har adresse Ingierstrandveien 46 og gnr. 32, bnr. 35.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til etterretning. Det var en misforståelse rundt stedsnavn i planprogrammet. Eiendommene Heidehaugen og Strandkollen er ikke tatt med i planforslaget. Det legges til rette for senere tilkobling fra Heidehaugen, uten at eiendommen blir inntatt i reguleringsplanen.

22. Sigurd Kjelstrup, datert 18.9.17

Slik VA-anlegget er skissert er det ikke problematisk så langt. Merknadshaver vurderer at planforslaget i begrenset grad berører hans område. Veggrunnen kan brukes til rørføringer.

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen tar merknaden til etterretning.

**Innkomne merknader til varsel om utvidelse av planområdet**

Det ble mottatt 9 innspill til varsel om utvidelse av planområdet.

1. Fiskeridirektoratet, datert 22.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

2. Statens vegvesen, datert 18.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

3. Norges vassdrags- og energidirektoratet, datert 13.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 20.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

5. Kystverket Sørøst, datert 12.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

6. Akershus fylkeskommune, datert 3.7.18

Viser til tidligere gitt innspill. Det opplyses om et automatisk fredet kulturminne lokalisert i sørøstre hjørne av varslet planområde, på oversiden av Bekkenstenveien. Med mindre dette kulturminnet kan reguleres til bevaring, må det søkes om dispensasjon fra fredningen i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

Norsk maritimt museum (NMM) er kulturminne myndighet for kulturminner i sjø. I e-post 02.07.2018 skriver NMM at de ikke har behov for å gjøre ytterligere undersøkelser i det utvidete planområdet.

Rådmannens kommentarer:

Planforslaget berører ikke den nevnte automatisk fredet kulturminne på oversiden av Bekkenstenveien. Merknaden tas til orientering.

7. Byrådsavdeling for byutvikling, datert 28.6.18

Det legges til grunn at eventuelle planer om høydebasseng på eiendommen gnr./bnr. 32/48 avklares med Oslo kommune.

Det forutsettes at Oppegård kommune ikke har planer om å regulere areal innenfor Oslo kommunes grenser og at reguleringsplan for infrastruktur på Svartskog ikke er i konflikt med detaljregulering for Ljansbruket. Planene må koordineres etter behov.

Oslo kommune har merket seg formålet med utbyggingen av infrastrukturen og anbefaler ikke å legge til rette for videre utbygging av Svartskog som en følge av tilrettelegging av ny infrastruktur. Dette vil være i strid med føringer gitt i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Rådmanns kommentarer:

Planforslaget foreslår ikke høydebasseng på Oslo kommunes eiendom gnr./bnr. 32/48.

Oppegård kommune har ikke planer om å regulere arealer innenfor Oslo kommunens grenser. Det skal søkes dispensasjon for hvor anlegget går over grensen og inn i Oslo kommune. Det skal være dialog om alternativer for koordinering av planene videre etter sommeren.

8. Oslo kommune Vann- og avløpsetaten, datert 15.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

9. Hafslund Nett AS, datert 14.6.18

Viser til tidligere gitt innspill og har ingen nye innspill som følge av at planområdet utvides.

Rådmannens kommentarer:

Merknaden tas til orientering.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kostnadene til VA-anlegget skal dekkes inn av gebyrer for vann og avløp. Det som ikke dekkes av selvkost er kostnaden ved å oppføre et nytt toalettbygg/redskapsbod på 40 m<sup>2</sup> ved Vestenga idrettsplass. Denne bygningen skal erstatte det nåværende garderobebygget, som rives fordi høydebassenget skal plasseres der. Restverdien av garderobebygget med fundament og elektrisk anlegg kommer i fratregk, dette dekkes av VA-anlegget som erstatning, og rivekostnadene dekkes også. Nettokostnaden for kommunen av nytt toalettbygg/redskapsbod ved Vestenga anslås til å være inntil 500.000 kroner. Dette beløpet ligger ikke inne i handlingsprogrammet for 2019 – 2022. Det må eventuelt vurderes for HP 2020 - 2023. Et midlertidig og rimelig alternativ er å sette opp et mobilt toalett i første omgang.

På Bekkenstenstranda skal det bygges et kombinert bygg for avløpspumpestasjon og offentlige toaletter. Pumpestasjonen dekkes over selvkost, mens toalett delen skal bekostes av Oslo kommune. Den skal erstatte det toalettbygget som står der i dag.

Økonomiske forhold for prosjektet er omtalt tidligere i følgende saker:

- Orienteringssak i Utvalg for miljø og plan den 19.6.18 om Vann og avløp fra Bålerud til Oslo grense. Fremdrift og økonomi, datert 1.6.2018
- Samlet saksframstilling – Vann- og avløpsløsning på Bålerud og eiendommer langs sjøen til Oslo grense, KST-sak 61/14, datert 17.11.14

### **Rådmannens vurdering**

Planforslaget for nytt vann- og avløpssystem på Svartskog følger opp kommunestyrets vedtak av 17.11.14 (sak 61/2014). Planforslaget legger til rette for etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg med tilhørende konstruksjoner og adkomstveier, samt høydebasseng og offentlige toalettanlegg med tilhørende adkomstveier.

### Planens konsekvenser

Svartskog er et område med store natur- og kulturverdier. Det har i planarbeidet vært viktig å få utredet disse temaene godt og sørge for at prosjektet får et begrenset fotavtrykk i naturområdene. Som en del av planforslaget er det gjennomført konsekvensutredninger for følgende temaer:

- Landskap og vegetasjon
- Naturmangfold og vannmiljø
- Friluftsliv, nærmiljøet og barn og unges oppvekstsvilkår
- Kulturminner og kulturmiljø
- Grunnforhold og geoteknikk
- Miljørisikovurdering
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Rådmannen vurderer at konsekvenser av planforslaget er tilstrekkelig utredet til at planforslaget kan legges ut på høring. Det er i valg av alternativer lagt vekt på å velge løsninger og traseer som fører til minst mulig konsekvenser for landskap, natur- og kulturmiljø. Utredningene inkluderer forslag til avbøtende tiltak som det anbefales å følge opp i miljøoppfølgingsplanen.

Rådmann mener at foreslått plassering for høydebassenget, alternativ 1b, er det beste alternativet. Alternativet plasserer høydebassenget der det er et eksisterende bygg og en unngår terrenginngrep nord for idrettsplassen. Fylkesmannen har gitt tillatelse til utbedring av eksisterende adkomstvei gjennom Svartskog landskapsvernområde. Da unngår man at det må lages en vei over idrettsplassen

De fleste negative konsekvenser for tiltaket vil være relativt kortsiktige og vil gjelde i anleggsfasen. Deler av områder som brukes til idrett- og friluftsliv kan være utilgjengelig under anleggs- og tilbakeføringsfasen. Rådmannen mener at etablering av en felles vann- og avløpsløsning for Svartskog og tilrettelegging for offentlige toaletter ved flere badestrender langs Ingierstrandveien vil være positivt for miljøet og samfunnet på Svartskog.

Reguleringsbestemmelsene sikrer tilbakeføring av områder som berøres av tiltaket og at konstruksjoner skal ha en høy arkitektonisk kvalitet. Bestemmelsene krever også utarbeidelse av både miljøoppfølgingsplan og en rigg- og marksikringsplan som viser områder som ikke skal berøres i anleggsfasen.

#### FNs bærekraftsmål

Planforslaget er vurdert i henhold til FNs bærekraftsmål. De målene som er vurdert som mest relevante for dette planforslaget er:

- 3. Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder
- 6. Sikre bærekraftig vannforvaltning og tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle
- 9. Bygge robust infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon
- 14. Bevare og bruke hav og marine ressurser på en måte som fremmer bærekraftig utvikling
- 15. Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av artsmangfold

Planforslaget legger opp til at flere vil få tilgang til moderne felles vann- og avløpsløsninger på Svartskog. Det tilrettelegges for offentlige toaletter ved flere badestrender som er mye brukt som friluftsområder. I tillegg skal det etableres høydebasseng som vil sikre vannforsyningen i området. Løsninger som velges skal ta mest mulig hensyn til områder med viktige landskaps-, natur- og kulturverdier. Etter en samlet vurdering mener Rådmann at planforslaget støtter opp under FNs bærekraftsmål ved å tilrettelegge for en fremtidsrettet og bærekraftig vann- og avløpsløsning på Svartskog.

#### Endringer i plandokumentene

På grunn av ferieavvikling er det to små feil på plandokumentene som ikke kan rettes før saken sendes til godkjenning. Feilene kan rettes før dokumentene legges ut til offentlig ettersyn:

1. I planbeskrivelsen står det at det ikke er laget nye hensynsoner. Dette er feil, en ny hensynsone for flomfare, havnivåstigning, foreslås for et område ved Oppegård båthavn. Dette punktet bør derfor endres/slettes.
2. Eksisterende klubbhusbygning ved Vestenga idrettsplass foreslås revet. Dette bør vises på plankartet med et lite kryss på bygningen.

#### Annet pågående reguleringsarbeid i området

Oslo kommune har levert et planforslag for ny båthavn og turvei fra Ljansbruket til Ingierstrand. Rådmannen har jobbet for at det skal være mest mulig samordning av planforslaget for infrastruktur på Svartskog og planen til Oslo kommune, som begge berører noen av de samme arealene ved Oppegård båthavn. Rekkefølgen til planvedtak blir viktig fordi planen som er vedtatt sist vil legges opp på den andre planen og erstatter den. Nå ser det ut til at Oppegård kommunes plan for Infrastruktur på Svartskog vil bli vedtatt først. Det er derfor viktig å bestemme hvordan planene skal forholde seg til hverandre for og unngå konflikter mellom plankart og bestemmelser.

Planforslaget for infrastruktur på Svartskog har tatt utgangspunkt i- og brukt de samme arealformålene som planen til Oslo kommune. Planforslaget for infrastruktur på Svartskog har

bestemmelser som tillater etablering av vann- og avløpsledninger som det er viktig gjelder fortsatt selv når Oslo kommunens plan eventuelt blir vedtatt på et senere tidspunkt.

Rådmannen mener at en god og forutsigbar løsning er at Oslo kommune tar ut av sin plan det området ved Oppegård båthavn hvor planen for infrastruktur på Svartskog blir gjeldende. På denne måten samsvarer arealformålene i begge planer, og man unngår å måtte justere bestemmelsene for noen av planene. Rådmannen skal ta opp dialogen med Oslo kommune og vil jobbe mot en avklaring rundt dette etter sommeren.

### **Anbefaling**

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering for infrastruktur på Svartskog legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Planbeskrivelsen redigeres slik at den tar med at en ny hensynsone for flomfare, foreslås for et område ved Oppegård båthavn.
2. Plankartet endres slik at eksisterende klubbhusbygning på Vestenga idrettsplass markeres med kryss for bygg som skal rives.

Ellen Wibe  
kommunalsjef

Arild Øien  
plansjef

Godkjent og ekspedert elektronisk.