



THE WELL RESORT

GBNR. 49/1122

OPPEGÅRD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING



Forslagsstiller: Kongeveien Eiendom AS

Plankonsulent: Halvorsen & Reine AS

Innhold

1. Bakgrunn

- 1.1 Grunnlag for planarbeidet
- 1.2 Formål med reguleringsplanen
- 1.3 Planområdet
- 1.4 Krav om konsekvensutredning og planprogram

2. Beskrivelse av planområdet – dagens situasjon

- 2.1 Terreng og jord
- 2.2 Vannmiljø og vassdrag
- 2.3 Naturmiljø og biologisk mangfold
- 2.4 Grønnstruktur og landskap
- 2.5 Helse- og miljøforhold
- 2.6 Lokalklima
- 2.7 Eierforhold
- 2.8 Eksisterende bebyggelse og anlegg
- 2.9 Kulturminner og kulturmiljø
- 2.10 Trafikkforhold
- 2.11 Kommunalteknisk infrastruktur
- 2.12 Befolkning og sosial infrastruktur
- 2.13 Senterstruktur og handelstilbud
- 2.14 Idrett og friluftsliv
- 2.15 Barnetråkk og hjertesteder
- 2.16 Universell utforming
- 2.17 Samfunnssikkerhet og beredskap
- 2.18 Sikkerhet mot kriminalitet

3. Beskrivelse av planforslaget

- 3.1 Utviklingskonsept
- 3.2 Arealoversikt
- 3.3 Terreng og jord
- 3.4 Vannmiljø og vassdrag
- 3.5 Naturmiljø og biologisk mangfold
- 3.6 Grønnstruktur og landskap
- 3.7 Bebyggelse og anlegg
- 3.8 Kulturminner og kulturmiljø
- 3.9 Trafikkløsninger
- 3.10 Kommunalteknisk infrastruktur
- 3.11 Befolkning og sosial infrastruktur
- 3.12 Senterstruktur og handelstilbud
- 3.13 Idrett og friluftsliv
- 3.14 Gjennomføringsrekkefølge

4. Planens virkninger / konsekvensutredning (ihht. Planprogrammet)

- 4.1 Konsekvensutredning
- 4.2 Alternative løsninger / 0-alternativet

- 4.3 Konsekvenser for stedsutvikling
- 4.4 Konsekvenser for landskap og sammenhenger
- 4.5 Konsekvenser for form og uttrykk
- 4.6 Konsekvenser for lokalklima: sol, vind
- 4.7 Konsekvenser for transport og parkering
- 4.8 Konsekvenser for grunnforhold
- 4.9 Konsekvenser for støy og energi
- 4.10 Konsekvenser for barn og unges interesser
- 4.11 Konsekvenser i anleggsfasen
- 4.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 4.13 Universell utforming
- 4.14 Sikkerhet mot kriminalitet
- 4.15 Kommunal økonomi
- 4.16 Sammenstilling og konklusjon

5. Forhold til rammer, retningslinjer og andre planer

- 5.1 Nasjonale føringer og retningslinjer
- 5.2 Regionale føringer og retningslinjer
- 5.3 Kommunale føringer og vedtak
- 5.4 Reguleringsplaner

6. Planprosess

- 6.1 Planprosess og videre fremdrift
- 6.2 Informasjon

Vedlegg

1

Bakgrunn

1.1 Grunnlag for planarbeidet

Gjennom reguleringsplanen "Del av Fløysbonn", vedtatt 17.06.13, ble områdene på Sofiemyr omregulert fra lagervirksomhet til næring/tjenesteyting, slik at det ble lagt til rette for etablering av spa-og velværesenteret "The Well".

Det planlegges nå å utvide spa-tilbudet med blant annet overnatting. Våren 2017 ble det derfor utarbeidet et planinitiativ for å se på mulighetene for videre utvikling av eiendommen.

I planinitiativet ble det ønskede tiltaket beskrevet på følgende måte:

"Hotellet ønskes etablert inntil The Well i syd. Ved å legge hotellet i denne enden av The Well, kan man benytte felles resepsjon, garderobesystem og liknende, og hotellet vil fremstå som den utvidelsen av The Well som er ønskelig. Mot nord ønskes The Well på sikt å utvikle ute-spa med mulige badstuer, jacuzzier, yogastuer og lignende. Lokaliseringen mot syd er nødvendig for å gi en tilfredsstillende logistikk i anlegget."

Det ble i planinitiativet skissert et alternativ med ett høyt bygg, og et alternativ med et lavere volum med større grunnflate.

Utvalg for miljø og plan behandlet i møtet 09.05.17 planinitiativ for "hotell på Fløysbonn", og det ble gitt tillatelse til å sette igang med planarbeidet:

"Hensikten er å bygge et hotell i tilknytning til spa-anlegget The Well. Tilrettelegge for et hotell med 20-21 etasjer, ca.220 rom. Rådmannen ser positivt på videreutvikling av The Well. Rådmannen vurderer at prosjektet er skånsomt for nærmiljøet og naboskapet i forhold til alternativ utbygging av sørhjørnet."

Det ble også satt krav til at det skulle redegjøres for en avkjøring fra nord, samt ses på en reduksjon av høydene på bygget.

Med bakgrunn i dette, ble det varslet oppstart av ny detaljreguleringsplan. Sammen med varsel om oppstart ble det utarbeidet et planprogram som ble sendt på høring.

Planprogrammet ble vedtatt av "utvalg for miljø og plan", 05.09.17.

Planprogrammet gir føringer for planprosessen og temaer for utredninger.

Videre prosess:

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet 24.04.18. I høringsperioden ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det ble avholdt et dialogmøte med Fylkesmannen og Oppegård kommune 10.10.18. Med bakgrunn i innsigelsen og dialogmøtet, er det valgt å bearbeide planforslaget, som legges frem til en ny 1.gangsbehandling.

Planmaterialet er revidert i tråd med det revidert planforslag, hvor utnyttelse og høyder som tillates innenfor planområdet, er redusert.

Plassering:

Eiendommen på Fløysbonn er relativt stor, og et hotell kunne vært plassert et annet sted på tomten enn mot syd. Dersom hotellet var ment å være en egen destinasjon med en annen kundegruppe enn The Well, kunne man tenkt en plassering nord eller øst på eiendommen.

Hotellet som nå planlegges, er derimot *ikke* en egen destinasjon, men en utvidelse av The Well. Det er derfor helt avgjørende med en fysisk forbindelse mellom The Well og hotellrommene. Slik The Well er organisert med adkomst, resepsjon, garderober, restaurant ol. mot syd og våtrommene mot nord, vil den eneste muligheten for direkte tilknytning være fra syd. Mot nord ligger også arealer for fremtidig ute-spa og det etablerte utebassenget.

Det er i prosessen sett på flere alternative plasseringer, og også vurdert om hotellet kunne ligge mot øst. Dette vil gi utfordringer i forhold til logistikken med adkomst og varelevering. Det er viktig at infrastrukturen fungerer mest mulig optimalt, og dagens varemottak og adkomsten fra øst ønskes opprettholdt i den videre fasen. Mot øst er det også dårligere grunnforhold enn mot nord og syd, noe som vil by på utfordringer i en anleggsfase hvor eksisterende spa-anlegg skal holdes åpent.

Det er derfor, som redegjort for i planinitiativet, valgt å legge til rette for en utvidelse mot syd. I prosessen med planarbeidet er hotellet trukket lengst mulig østover, vekk fra naboene. Bredden på den regulerte vegetasjonsskjermen langs Kongeveien er utvidet fra gjeldende plan. Videre er det satt bestemmelser som sikrer en god arkitektonisk utforming, og en utforming i tråd med illustrasjonsmateriale. Det er stilt krav til materialbruk, og utarbeidet bestemmelser som hindrer balkonger mot naboene.

Hotellet slik det ligger (og er sikret med byggegrenser og regulerte høyder på plankartet), kaster svært lite skygge på nabobebyggelsen. "Tårnet" er betydelig redusert i høyde fra illustrasjonene som ble vist i planinitiativet og gavlen mot naboene er redusert i bredden i tillegg til at bygget er trappen ned mot vest. Se mer kap. 3.1.

Adkomst fra nord:

Det er i prosessen redegjort for en mulig adkomst fra nord, se kap. 4.4.

Usikkerheten rundt hva som skjer med gjenvinningsstasjonen til kommunen, og utvikling av hele industriområdet i nord, gjør det vanskelig å vurdere en adkomst der nå, før planene for hele dette området er landet. Det kan hende en adkomst fra nord på sikt kan fungere, men slik området fremstår i dag, vil dette ikke være mulig eller ønskelig.

The Well ønsker flest mulig gjester, og god tilrettelegging for kollektivtransport er svært viktig.

En felles adkomst gir en god lesbarhet og annonsering til stedet. Fylkesmannen har videre vært bekymret for at det er for enkelt å velge bil fremfor kollektive reisemidler, da tiltaket ligger nær E6. Dersom adkomsten flyttes enda nærmere E6, vil Fylkesmannen ha større grunn til å frykte at flere tar bilen. I dag ligger adkomsten inntil kommunal vei, hvor hovedferselseåren for lokalbussen går, og hvor nasjonal sykkelrute nr.7 ligger.

I forrige planrunde ble det tatt en skikkelig løft av infrastrukturen i området. Oppgradering av fortau langs Kongeveien, utbedring av bussholdeplass, etablering av avkjøring og tursti fra

bussholdeplassen ol, var en stor kostnad og et løft for Kongeveien. Tiltakene ble gjort for å tilrettelegge for gående/syklende og kollektivreisende så vel som for bilistene. Det er derfor naturlig å opprettholde dagens adkomst, som er felles for gående/syklende og kollektivreisende, så vel som bilister.

Kommuneplan 2011-2022

"Det er en felles målsetting at regionen skal ha en bærekraftig og samordnet arealutvikling. Utfordringene for en region i vekst er å gi rom for utbygging, uten at viktige kvaliteter går tapt.

Som hovedregel skal ny utbygging skje innenfor den eksisterende byggesonen i form av innfylling og gjenbruk av arealer. Boligbygging skal i stor grad tilknyttes byer og tettsteder langs det eksisterende kollektivnettet. Kontorarbeidsplasser og publikumsrettet service skal plasseres ved viktige stasjoner på jernbanettet og andre større kollektivknutepunkt."

"Byer og tettsteder skal bindes sammen med et kapasitetssterkt, kostnadseffektivt og miljøvennlig transportsystem. Rygggraden i dette skal være raske, skinnegående kollektivmidler og et veisystem med god fremkommelighet for kollektivtrafikken.

Ved å konsentrere veksten på denne måten, unngås utstrakt byspredning. Dette bidrar samtidig til å sikre sammenhengende grønnstrukturer, grønne korridorer mellom tettstedene, samt klare grenser mellom tettstedsutvikling og jordbruks-/skogsområder."

Senterstruktur:

"Senterne i Oppegård skal være levedyktige og bærekraftige. Antall sentre skal derfor begrenses og fordeles slik at nærområdene dekker en tilstrekkelig befolkning. For å kunne utvikle sterke sentre er det viktig med god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Senterne lokaliseres derfor innen gang- og sykkelavstand for de fleste innbyggerne. Handels- og servicevirksomhet utenfor sentrene skal være sterkt begrenset.

Oppegårds senterstruktur skal være synlig i landskapsbildet. Det skal være tydelige grenser mellom sentrums- og fortetningsområder og øvrig bebyggelse. Dessuten bør hvert sentrum få en arkitektonisk og landskapsmessig utforming som skaper en stedsidentitet."

Oppegård har seks sentre, deriblant Sofienmyr.

Sofiemyr ligger ikke ved jernbanen, men har svært god tilgjengelighet med buss.

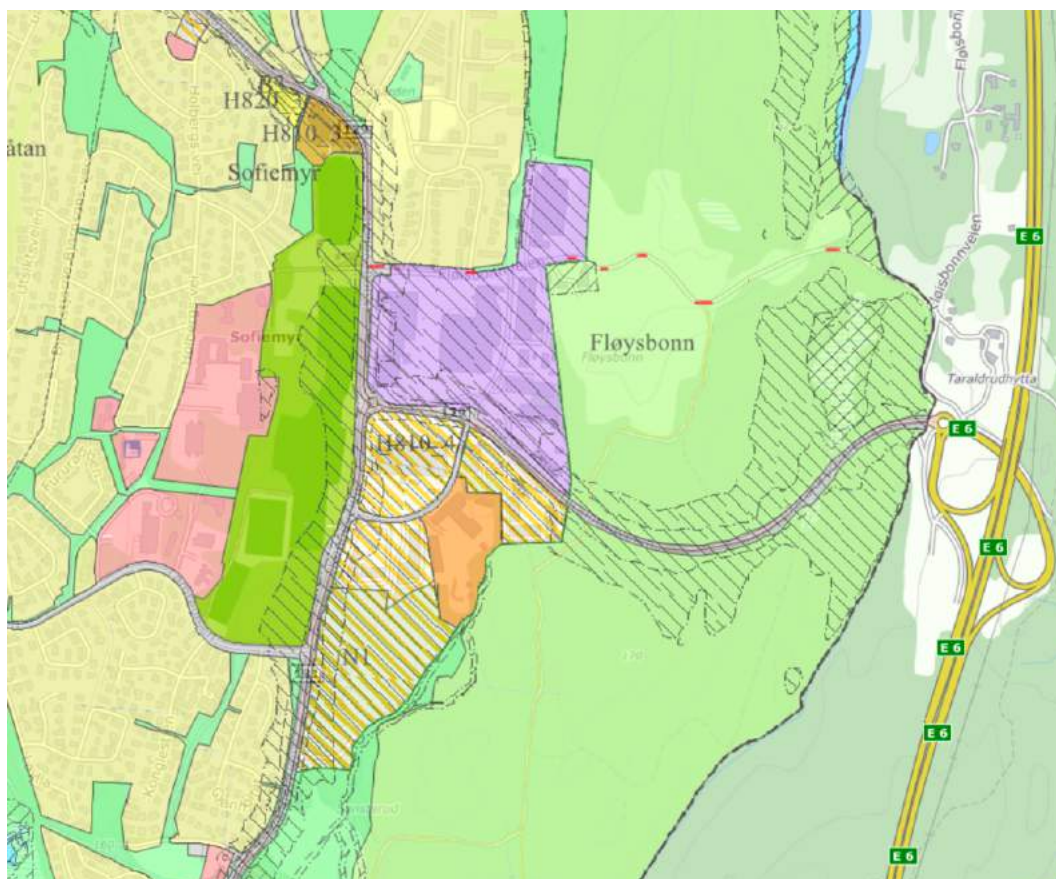
Om Fløysbonn næringspark står følgende:

"Området ligger mellom E6 og Sofiemyr og inneholder kontorer, produksjonsbedrifter og noe detaljhandel. Det har et mer sammensatt og mindre helhetlig preg enn Mastemyr.

Næringsområdet kan utvides i syd (N1). Dette arealet er delvis bebyggt (The Well), og er nå under regulering."



Oversiktsbilde som viser beliggenheten, (googlemap).



Utsnitt av kommuneplanen – Det aktuelle planområdet utgjør felt N1, (Oppegård kommune).

1.2 Formål med reguleringsplanen

Reguleringsplanen gir muligheter for videreutvikling av Fløysbonn som en destinasjon for helse og velvære.

Hovedhensikten med planarbeidet er å styrke The Well som besøkessted og som arbeidsplass. En utvidelse av dagens tilbud med relevante funksjoner vil styrke The Well og Fløysbonn som et unikt tilbud innen rekreasjon og velvære.

The Well resort er et av Nord-Europas største Spa-anlegg, med fasiliteter som i dag *kun* har dag-besøkende. Svært mange av gjestene savner anledning til å oppholde seg lengre tid på anlegget. The Well planlegger derfor å utvide med hotellrom. Hotellrommene gir besøkende til det allerede etablerte anlegget, anledning til et utvidet opphold med overnatting.

The Well skal utvikles til en resort med flere tilbud innen helse og relaterte velværeaktiviteter. Dette vil for eksempel innebære andre behandlinger som går over flere dager. Det skal også legges til rette for relaterte funksjoner og aktiviteter en overnattende forventer å finne. Det betyr også mindre lokaler for trening med apparater og generelt treningsrom/yogarom. Ellers vil det legges til rette for bruk av marka som trenings- og turarena.

Kongeveien Eiendom AS vil i første omgang etablere et overnattingstilbud som en integrert del av The Well. Tiltaket vil også medføre oppgradering av infrastrukturtiltak og tilleggende utearealer.

Planen vil legge til rette for inntil 8.500 m² BRA, med inntil 105 hotellrom, serveringssteder og en liten konferanseavdeling, i tillegg til mindre grupperom, møterom og lignende. Parkering vil etableres som bakkeparkeringsplass.

1.3 Planområdet

Planområdet er redusert etter første varsel om oppstart.

Ny planavgrensning er markert med stiplet sort linje, mens gammel avgrensning er markert med stiplet grå linje. Tidligere var eiendommene gbnr. 49/1128 og 49/1130 inkludert i planavgrensningen. Dette for å se på muligheten for etablering av et badeanlegg for barn mot nord. Nå har kommunen besluttet å etablere badeanlegget på en annen eiendom, og området er derfor tatt ut av planen i denne fasen.

Det aktuelle området omfatter i hovedsak eiendommene gbnr. 49/1122 på Fløysbonn med del av tilgrensende vei, Kongeveien.



1.4 Krav om konsekvensutredning og planprogram

Forskrift om konsekvensutredninger (hjemlet i plan- og bygningslovens § 4-2) fastsetter at planer som faller inn under Miljøverndepartementets forskrift om konsekvensutredning, kap.II, §2, alltid skal konsekvensutredes.

"Planer eller tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal konsekvensutredes."

Når det foreligger konsekvensutredningsplikt skal kommunen først fastsette et planprogram. Planprogrammet gjør bl.a. rede for hvilke utviklingsalternativer som skal vurderes og hvilke temaer og planvirkninger som skal utredes nærmere. Konsekvensutredningen i kapittel 4 følger utredningsprogrammet i planprogrammet, fastsatt av Utvalg for miljø og plan 05.09.2017.

2

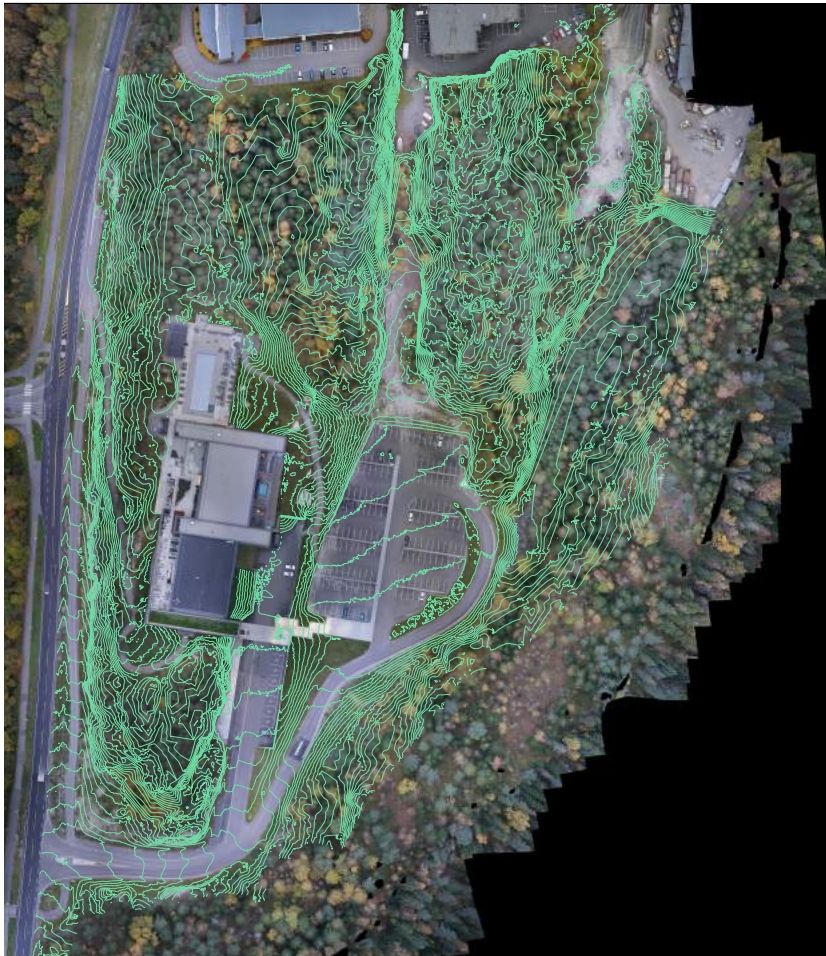
Beskrivelse av planområdet

2.1 Terreng og jord

Topografi

Planområdet domineres av en kolle/åsrygg som ligger langs Kongeveien i nord-sydgående retning. I vest faller terrenget ned til Kongeveien, før det stiger relativt bratt opp til Granholtet igjen. I øst faller terrenget ned mot et fuktigere område som består av noe leire/myr og et våtdrag. Videre østover ligger marka, et småkuppert område med mye vegetasjon.

De høyeste punktene på kollen ligger på kote 161. Det flate området hvor parkeringsplassen er etablert ligger på rundt kote 145.



Ortofoto med innmåling av kotene, kilde: Asker oppmåling.

Geologi

Arealene er registrert som skog med høy bonitet. Berggrunnen består av gneis og granitt. Løsmassene består av erodert fjell og marin avsetning. Planområdet er registrert med moderat forekomst av radon. Det er ikke registrert fare for erosjon eller skred.

Fra tidligere, geotekniske undersøkelser er det beskrevet følgende:

"Prøveserien ved boring midt på parkeringsplassen, viser at det øverst er en uren siltig leire. Fra 1 til 2 meter er det siltig tørrskorpeleire. Fra 2 meter er det siltig leire i et lag på 5 meter tykkelse. Fra 7-9 meter er det et leirelag og fra 9 meter og til prøvetakingens slutt er det lagdelt leire og sand.

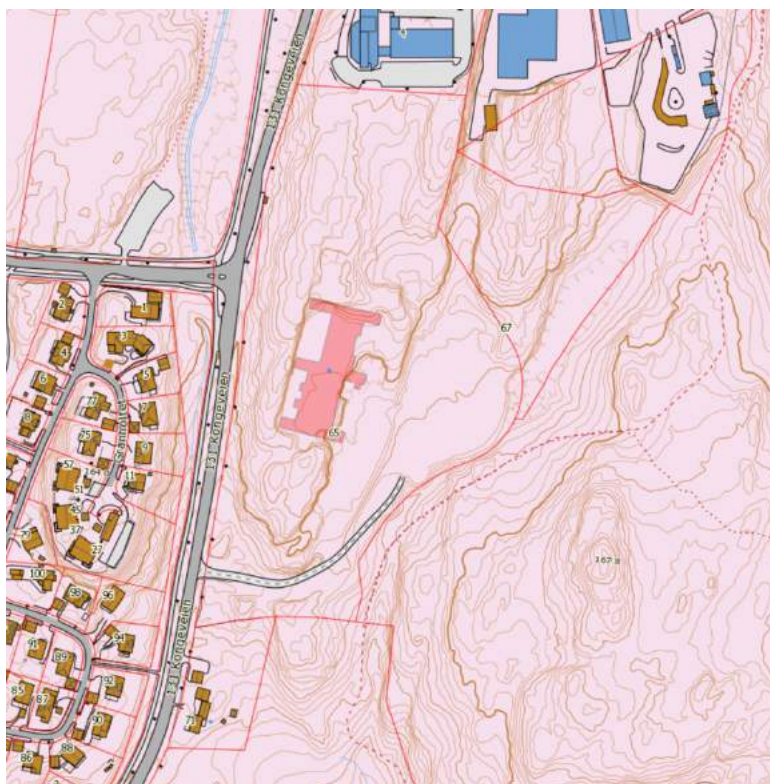
Vanninnholdet varierer mellom 25-55% i leirelagene i øverste del av dybdeprofilen. I leire/sandlaget fra 9 meter og mot prøvens slutt varierer vanninnholdet fra 18-25%.

Den udrenerte skjærstyrket er ca. 40 kN/m² i den forvitrede leiren, øverste ca. 2m, mens skjærstyrket i den underliggende bløte leiren varierer mellom 5 og 15 kN/m².

Det er antatt at grunnvannstanden på tomte ligger omtrent i terreng på tomtens laveste del, dvs. Ca. kote 140.

Ved alle boringene er det gjort registrering av borleder under utførelse av type masser det antas å bore i. Det er stedvis antatt at toppmassene består av torv. Overgangen til leire er ikke angitt spesielt.

I forbindelse med utbygging av The Well, ble det foretatt en utfylling på myra hvor parkeringsplassene er etablert. Avslutning med sidekanter mot syd og mot øst er anlagt med helning 1:2. Fyllingene er etablert i jevne lag over hele området. Mot friområdene i øst, er det etablert en skråning som er beplantet.



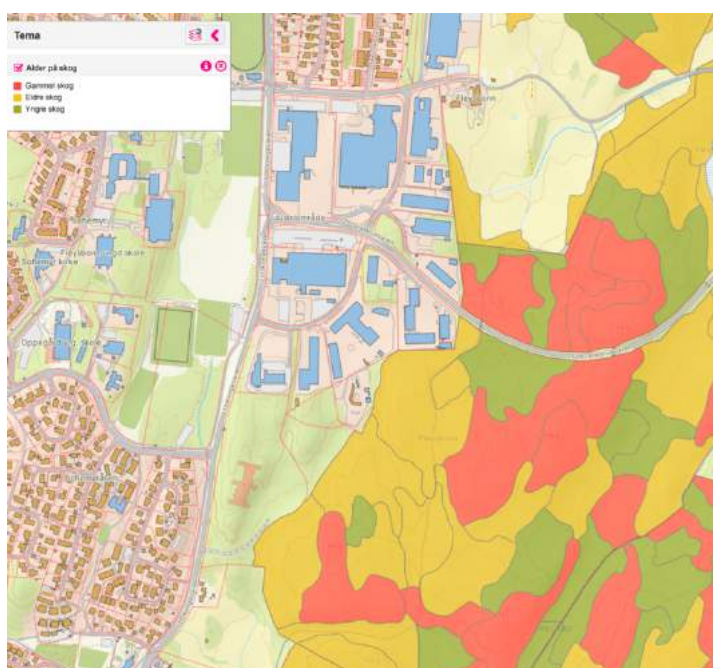
Kartlegging av berggrunn og løsmasser (kilde: NGU)

Dyrket og dyrkbar jord og produktiv skog

Arealene i nord og øst for The Well består av skog med varierende bonitet og alder. Boniteten viser evnen til å produsere trevirke. Mye av skogen mot øst har høy bonitet, mens det i nord er relativt lav bonitet. Skogen i øst er i hovedsak eldre skog. Tiltaket berører ikke denne skogen.



Kartlegging av bonitet - (kilde: NGU). Mørk grønn viser høy bonitet.



Kartlegging av alder på skog – (kilde: Miljøstatus.no)

2.2 Vannmiljø og vassdrag

Langs Oldtisveien og stinettet i øst, ligger et våtdrag. Nord og syd for planområdet danner dette våtdraget en liten bekk. Innenfor planområdet har bekken kun ligget som en del av myrområdet. Ved utfyllingen av parkeringsplassen i forbindelse med etableringen av The Well, var det viktig å legge store, drenerende masser nederst, slik at ikke tiltaket endrer våtdraget, som renner som tidligere under parkeringsplassen. Det ble ikke lukket eller gjenfylt et bekkedrag ved bygging av The Well. Det var ulike våte områder på myra, men ikke rennende vann i et bekkedrag.

2.3 Naturmiljø og biologisk mangfold

Vegetasjonstyper

Eksisterende vegetasjon og fjellkoller er karakteristiske for området. På høydereygen dominerer bartrevegetasjonen. I lavereliggende områder preges skogen av løvtrevegetasjon.

Særlig verdifulle naturtyper

Det er ikke registrert særlig verdifulle naturtyper innenfor området, men det skogkledte kollelandskapet er en viktig del av stedets identitet.

Oldtisveien øst for planområdet er et viktig kulturminne, og skjermes av en vegetasjonsskjerm og mye løvtre-vegetasjon.



Truede og prioriterte arter.

Det er ikke registrert truede eller prioriterte arter innenfor planområdet.

Rundt Grytetjernet (Sagstuen) syd for planområdet, er det registrert yngleområde for Ringdue, Hagesanger og Munk, samt leveområde for Flaggspett. (kilde: NGU og Artsdatabanken)

Vilt

Det er ikke registrert leveområder for elg eller rådyr innenfor planområdet.

Nordøst for Fløysbonn næringspark er det registrert yngleområde for ulike fuglearter samt beiteområde for rådyr. (kilde: NGU og Artsdatabanken)

Fremmede skadelige arter

Det er ikke foretatt registrering av om det forekommer fremmede og skadelige arter.

I følge miljøstatus.no, er det registrert forekomst av Russekål langs Kongeveien.

2.4 Grønnstruktur og landskap

Grønnstruktur

Planområdet omgis av store grøntarealer.

Arealene er kuperte med en god del vegetasjon. I vest, langs Kongeveien, ligger en markant høyderyg, hvor bartrevegetasjon dominerer. Lavereliggende platå i øst preges av løvtrevegetasjon. Sørøst for planområdet ligger Oldtidsveien, som et viktig kulturminne i Oppegård. I sør krysser Oldtidsveien et bekkeledd. Det skogkledd kollelandskapet er en kvalitet som bidrar til stedsidentiteten.

De nærmeste boligene på Granholtet, ligger på en kolle ca.75 meter fra The Well. Granholtet boligområde er kupert, med relativt store høydeforskjeller inne på boligfeltet. Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger med opparbeidete uteplasser mot syd og vest. Det er mye vegetasjon i helningen ned mot Kongeveien.



Sofiemyr stadion, Sofiemyrhallen med tilhørende anlegg preger områdene nordvest for planområdet. Her er det flere gressbaner og kunstgressanlegg. Det er mye vegetasjon i randsonen av idrettsanlegget. I syd ligger Oppegård golfbane.



Oversiktsbilde som viser grønne arealer.

Landskap

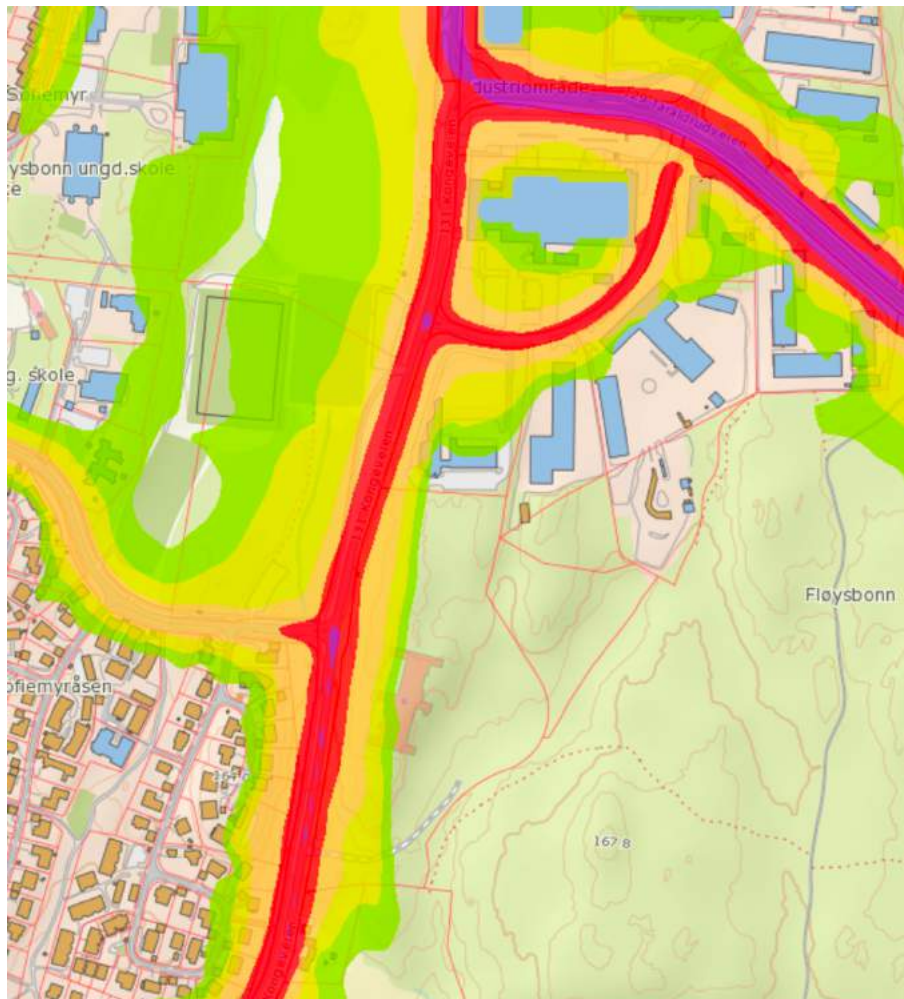
På begge sider av Kongeveien ligger markante høyderygger. Mot øst ligger et lavereliggende platå. Landskapet preges av det skogkleddet kollelandskapet og den tette løvtrevegetasjonen i øst rundt våtdraget og langs Oldtidsveien.

Arealene i nord preges av industribebyggelse. I vest (nord-sydgående retning) ligger Kongeveien mellom de to kollene med boligbebyggelsen/småhusbebyggelse på toppen av kollen i vest. Det er mye vegetasjon på kollene langs Kongeveien.

2.5 Helse- og miljøforhold

Støy

Arealene langs Kongeveien er noe støyutsatte, og enkelte av boligene i Granholtet ligger i gul/orange støysone. The Well ligger delvis i gul støysone. (Kilde: Miljøstatus.no)

**Luftkvalitet**

Det er ikke foretatt bergeneringer av luftkvaliteten. Det vil kunne være noen perioder med dårlig luftkvalitet på grunn av veitrafikken.

Klimagassutslipp

Det er ingen virksomheter i umiddelbar nærhet med utslipp. De viktigste kildene til luftforurensning er vegtrafikk og vedfyring.

Vannkvalitet

Ved utbygging av The Well, ble det utarbeidet en Miljøoppfølingsplan (MOP). Gjennom denne planen sikret man at det ble tatt vannprøver av bekken i nordøst/sydøst, gjennom hele prosessen. Vannprøvene var gode, og tiltaket førte ikke til forurensning av vannet.

Jordforurensning

Arealene som nå skal bebygges er i dag naturmark. Det er ikke mistanke om jordforurensning.

2.6 Lokalklima

Temperatur, nedbør, vind og kalluftsdrnasje

Fløysbonn har typisk østlandsklima med relativt kalde vintre og varme somre. Som følge av klimaendingene vil man kunne forvente mildere vintere og mer nedbør sommerstid.

Området er ikke spesielt vindutsatt.

Primært er området eksponert for vind fra sør.

Det er mye vegetasjon i området som har en vinddempende effekt.

Sol-/skyggeforhold

Planområdet ligger øst for eksisterende boligbebyggelse og vegetasjonsskjerm, og syd for industribebyggelsen. Mot øst og i syd er det åpne naturområder. The Well med tilhørende utearealer ligger oppå høydedraget, og har svært gode solforhold.

2.7 Eierforhold

Kongeveien Eiendom AS eier eiendommene gbnr. 49/1122.

Kongeveien er fylkesvei.

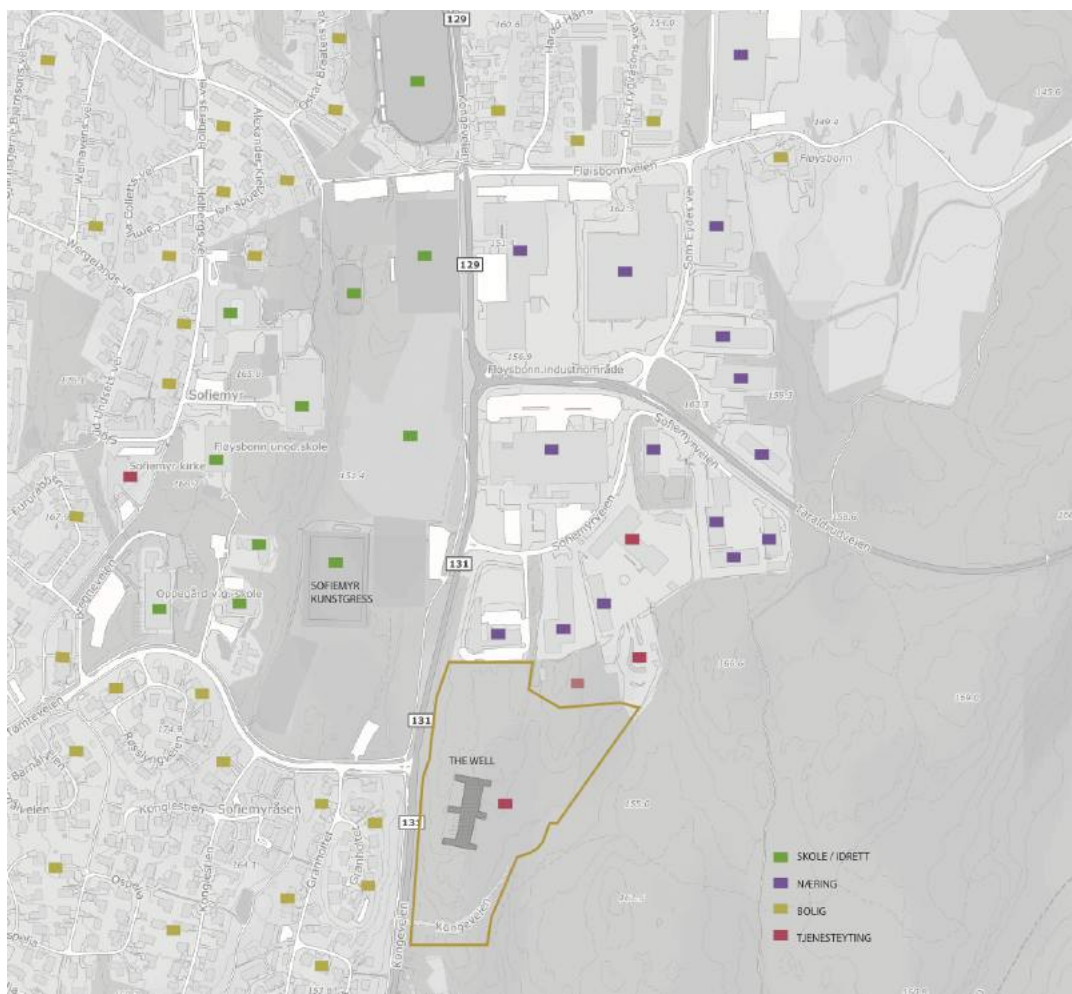
2.8 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Bygninger og utearealer

Området ligger nær Kolbotn i Oppegård kommune i Akershus, og har sentral beliggenhet innenfor Stor-Osloregionen med tilsammen ca. 1.45 millioner innbyggere. Oppegård kommune har gode kommunikasjonsløsninger. Enten man bruker bil, buss eller tog, tar det bare 15 minutter inn til Oslo sentrum.

Det aktuelle området omfatter eiendommen gbnr. 49/1122 m.fl på Fløysbonn.

I nord grenser arealene til et stort industriområde, i syd og øst grenser området til naturområdet med et rikt stinett, mens det i vest er etablert en del boligområder i tillegg til skole- og idrettsanlegg. Adkomsten er etablert fra Kongeveien.



illustrasjon som viser de ulike funksjonene i nærområdet.



Næringsbebyggelsen langs Sofiemyrveien.



Boligbebyggelse i Granholtet.

Innenfor eiendommen ligger spa- og velværeanlegget The Well som åpnet desember 2015. The Well er plassert i og på kollen i nord-syd-gående retning. Store deler av anlegget ligger under terreng/sprengt inn i terrenget med henvendelse østover.

Bebyggelsen er organisert omkring 3 vertikale bokser som rammer inn 2 "tunge" langstrakte, lukkede volumer. På toppen av de to langstrakte volumene er det etablert en paviljongetasje i tre og glass. Paviljongene ligger over terreng, og henvender seg vestover mot Spa-aleggets utearealer.

Store deler av vegetasjonen er bevart og integrert som en del av uteområdene. Det er etablert et stort basseng, jacuzzier og badstuer utendørs, i tillegg til terrasse med uteservering og hvileområder. På det lavereliggende platået i øst er det etablert parkeringsplasser på terreng.



The Well – eksisterende spa-anlegg, sett fra øst.



The Well – eksisterende spa-anlegg, sett fra syd hvor nytt tiltak skal tilknyttes.

2.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av kulturminner innenfor planavgrensningen. Området ligger innenfor område nr. 33 i rapporten *"Kulturlandskap i Follo"* (2008). Om område 33 står følgende: *"Jord- og skogbruksarealer med gårdsanlegg nær tettstedsbebyggelsen er representativt for jordbruks – og kulturhistorien i Oppegård"*. Eiendommen gbnr. 49/549 syd for planavgrensningen, omfattes av denne.

Øst for planavgrensningen ligger Oldtidsveien, som er et av flere kulturminner som er sikret på kulturminnevernplanen for Oppegård kommune. I gjeldende planer er Oldtidsveien regulert inn som et naturvernområde. Oldtidsveien var en ride- og kløvevei som gikk fra Christiania, over Grønliåsen til Fløysbonn, og videre sørover. Dette er en av landets best bevarte oldtidsveier.

Om Oldtidsveien står følgende: *"Oldtidsveien over Grønliåsen er en av Norges best bevarte, og har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. I forbindelse med vegfaret ligger det ti bronsealdererrøyer. Vegfaret har verdi som dokumentasjon på de tidligste vegfar i landet."*

2.10 Trafikkforhold

Trafikkavvikling

Planområdet har i dag adkomst fra Kongeveien, syd på eiendommen. Kongeveien er fylkesvei og via Taraldrudveien kommer man til E6 med forbindelser både mot Oslo og mot Ås og Drøbak. Kongeveien forbinder Kolbotn stasjon og Myrvoll stasjon.

I trafikkanalysen som ble utarbeidet i forbindelse med detaljreguleringsplan for Del av Fløysbonn, ble det forutsatt et besøkstall med et gjennomsnitt på 250 besøkende i ukedagene, mens det fredag og lørdag var anslått i gjennomsnitt 350 besøkende.

I lavsesongene ligger antall besøkende langt under de tallene som ble lagt til grunn i forrige plan. I høysesong varierer det med i underkant av 250 besøkende i ukedagene. 250 besøkende er i tråd med det som ble beregnet som gjennomsnitt i ukedagene.

På fredager er det i høysesong litt over 350 besøkende. Lørdagene har derimot fått et større antall besøkende enn forventet, men da er trafikken på vegnettet for øvrig også langt lavere.

Trafikk i dimensjonerende time synes å ligge på 30-35% av antall besøkende per dag, noe lavere i helgene.

Antall besøkende fordelt over enkelte uker på The Well

	man	tirs	onsd	tors	fred	lørd	Sønd
Lavsesong uke 19	94	175	155	113	225	436	312
Høysesong, uke 6	181	228	152	183	389	832	366
Høysesong og vinterferie uke 8	258	444	301	250	558	556	344
Besøk (inn) dim time Høysesong	69 kl. 10 -11	102 Kl. 17-18	64 Kl. 10-11	71 Kl.10 -11	118 Kl. 10-11	99 kl. 10-11	68 Kl.11-12

Kollektivtrafikk

Planområdet ligger ca. 1.6 km fra Myrvoll stasjon og ca. 2.8 km fra Kolbotn stasjon. Det er bussholdeplass i begge retninger langs Kongeveien rett ved siden av planområdet, hvor det er 4-5 bussruter som stopper. Fra Granholtet busstopp går det buss både til Kolbotn og Myrvoll stasjon.

I dag kjører også "The Well-bussen" (shuttlebuss) fra noen av de store hotellene i Oslo og til The Well. Det er per i dag ca. 13% av de besøkende som reiser med "The Well – bussen".

Basert på antall som reiser med "The Well bussen", antas det at 5-10% av de besøkende kommer med andre busser/lokalbusser.

Pr. dags dato er det kun linje 87 som bruker holdeplassen Granholtet i Kongeveien. Denne bussen har normalt 2 avganger pr. time, men i rushtiden øker dette til **4 avganger pr. time i rushretning**. I tillegg passerer linje 83 (den stopper på holdeplassene i Tømteveien) 2 ganger i timen.» (kilde: Ruter)

Parkering

I dag har Spa-anlegget 150 parkeringsplasser, etablert som bakkeparkering mot øst. Nær inngangen til The Well er det etablert 60 sykkelparkeringsplasser og HC-parkeringsplasser.

Trafikksikkerhet

Det er etablert gang- og sykkelvei på begge sider av Kongeveien.

Fra bussholdeplassen i Kongeveien er det etablert en sti/turvei frem til adkomsten på The Well. Det er i tillegg fortau langs adkomstveien til The Well, med videre forbindelse inn i friområdet og Oldtidsveien i øst.

Det er generelt godt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk i området. Det er et godt utbygd sammenhengende, overordnet sykkelnett. Planområdet er knyttet til alle togstasjonene i nærområdet og Kolbotn sentrum, via gang- og sykkelveier.

Planområdet ligger ca. 1.0 km fra Myrvoll stasjon og ca. 2.5 km fra Kolbotn stasjon, noe som er en fin sykkelavstand.

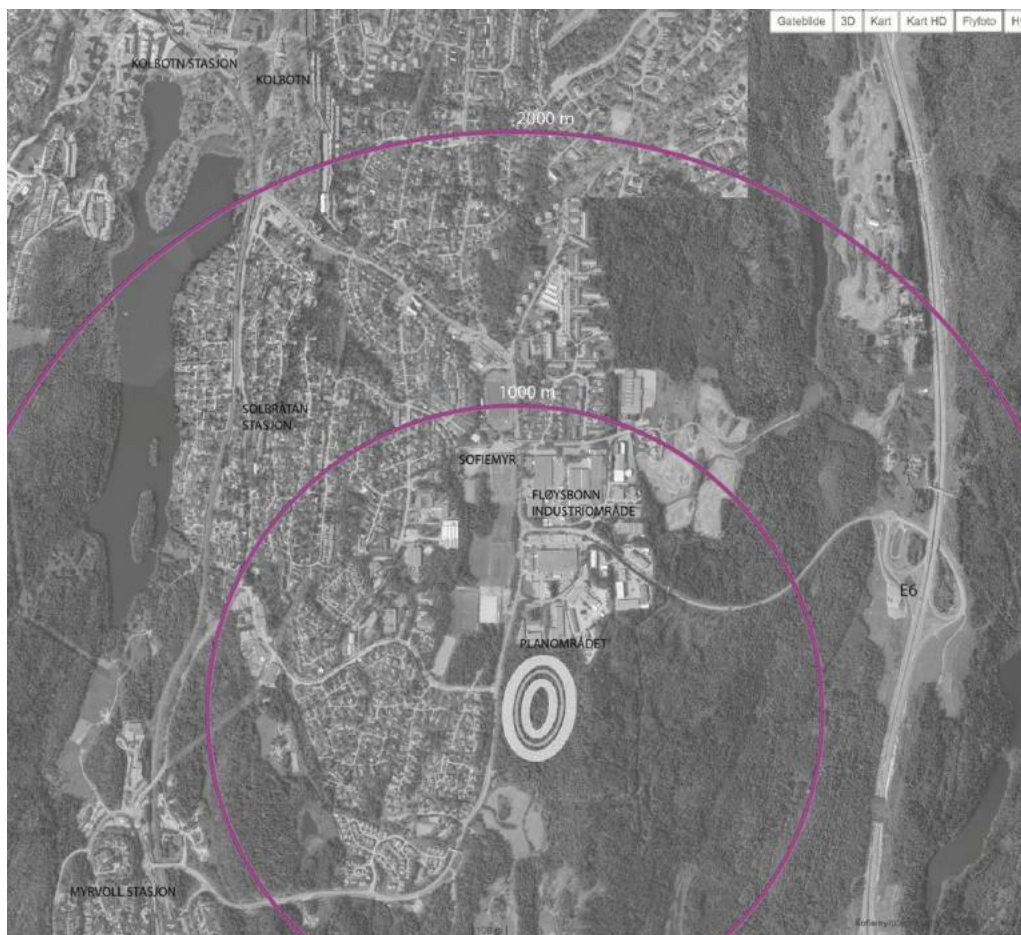
I direkte tilknytning til planområdet er arealene godt knyttet sammen via gangveier. Langs Kongeveien er det fortau på begge sider forbi planområdet, men tilrettelegging for kryssing ved busstoppene. Det er videre forbindelser til idrettsanleggene.

Fra bussholdeplassen er det snarvei frem til The Well. Det er i tillegg fortau langs adkomstveien til The Well med videre forbindelser til friområdene.

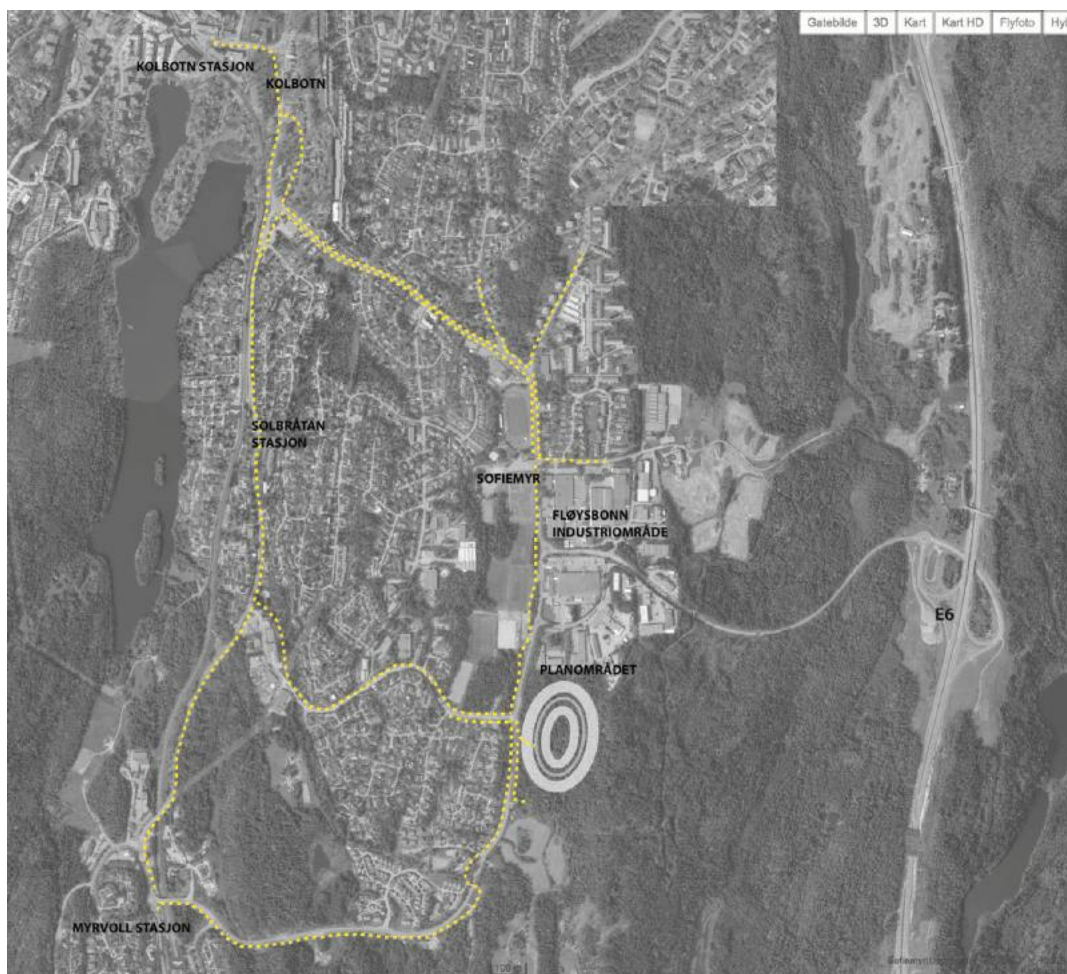
I forbindelse med The Well er det etablert sykkelparkering nær adkomsten. Andelen som bruker sykkel som transportmiddel i Oppegård er 4% (TØI). Kommunen har satt et mål om at andelen skal dobles til 8% i 2019. Det er et godt utbygd gang- og sykkelnett i store deler av kommunen, men det mangler et tydelig sammenhengende nett for syklist.

Det er ca. 50 sykkelparkeringsplasser under tak ved Kolbotn stasjon, og ca. 30 plasser uten tak ved stasjonsbygningen. Det er også sykkelstativ langs Solbråtanveien ved jernbaneundergangen og flere stativer på Kolbotn Torg.

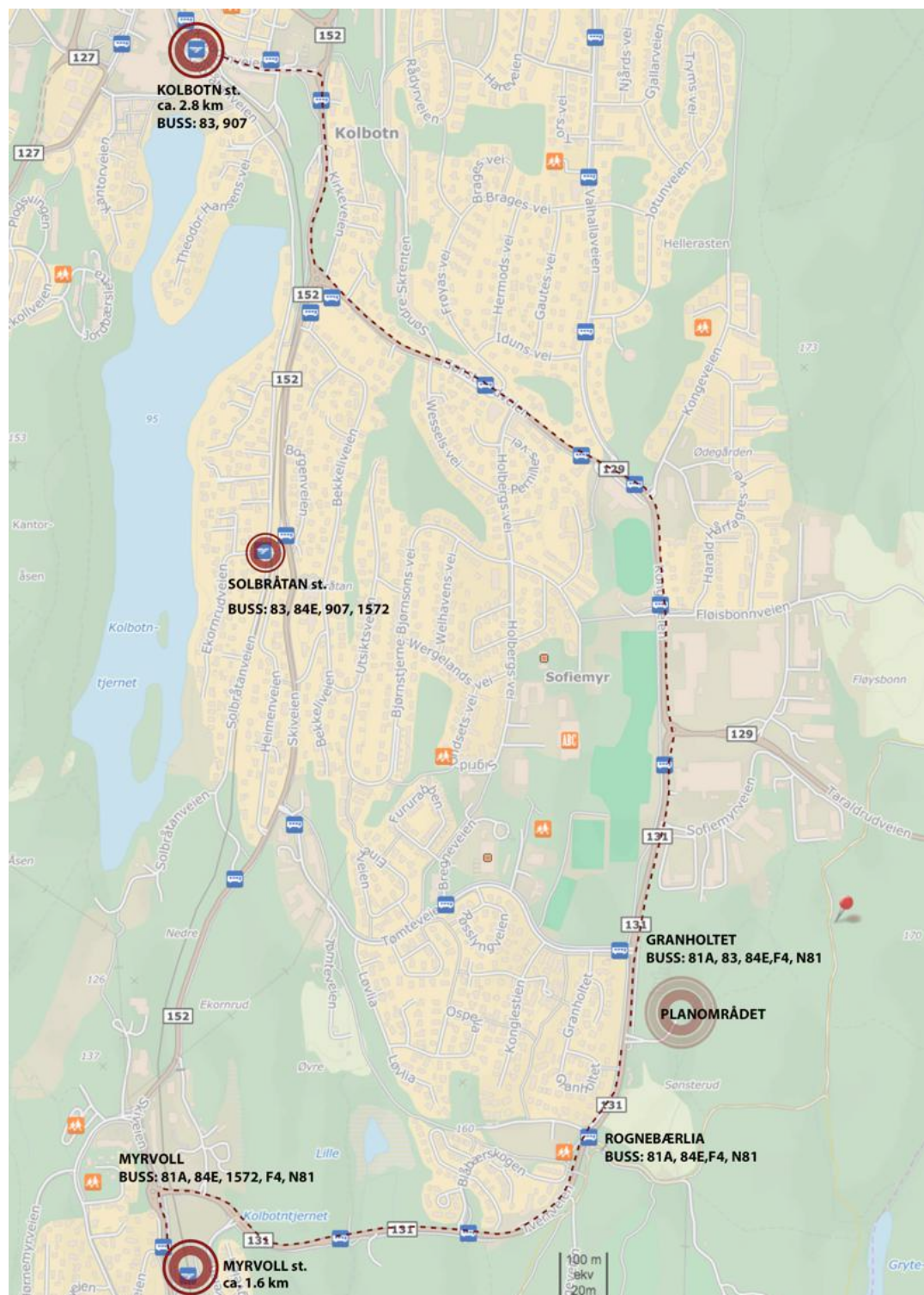
Like sør for Myrvoll holdeplassen er det sykkelstativer.



Illustrasjon som viser avstander til de nærmeste stasjonene.



Illustrasjon som viser hvor det er gang- og sykkelveier i nærområdet.



Illustrasjon som viser kollektivdekningen. Det er svært god tilgang på buss.

2.11 Kommunalteknisk infrastruktur

Vannforsyning

Det ble i forbindelse med etableringen av The Well etablert vannledning og spillvannsledning med tilkobling i Kongveien og inn til planområdet.

Overvannshåndtering

Det er etablert et fordrøyningsbasseng på ca. 100 m³. Dette er anlagt midt på parkeringsplassen. Fra fordrøyningsbassenget ledes vannet ut til vådraget/bekken i øst.

Energiforsyning

Hafslund Nett AS har områdekonsesjon i Oppegård kommune. Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet, som ble etablert i forbindelse med oppføring av The Well. Hafslund nett har elektriske anlegg og høyspenningskabler innenfor planområdet.

Det ble i forbindelse med etablering av The Well borret etter grunnvarme som benyttes til oppvarming av vann og lokaler, i tillegg til noe elektrisk oppvarming og gasspeiser.

Renovasjon

The Well har eget varemottak med renovasjonsrom og komprimator. Renovasjonsrommet ligger inne i bygningen og varemottaket er avskjermet med port. Renovasjon i Oppegård betjenes av FolloRen.

2.12 Befolkning og sosial infrastruktur

Demografi

Oppegård kommune har ca. 27.000 innbyggere (ssb. 01.01.17)

Planområdet ligger i Sofiemyr skolekrets.

Ca. 34 % av befolkningen på Sofiemyr består av barnefamilier.

Ca. 43 % er voksne.

Barnehagekapasitet

De nærmeste barnehagene er:

Sofiemyråsen andelsbarnehage (4 avdelinger, 0-6 år)

Holberg barnehage (4 avdelinger, 0-5 år)

Bråten barnehage (4 avdelinger, 0-5 år)

Tømteveien barnehage (4 avdelinger, 0-5 år)

Skolekapasitet

Sofiemyrtoppen barneskole (1.-7.kl)

Sofiemyrtoppen ungdomsskole (8.-10.kl)

Sofiemyr skole har i utgangspunktet god kapasitet (*Skolebruksplan 2016 – 2030*)

Raold Amundsen videregående skole (ca. 600 elever)

2.13 Senterstruktur og handelstilbud

Handels- og tjenestetilbudet på Sofiemyr er i dag begrenset. Det er noen større "Bigbox"-butikker i Taraldrudveien, blant annet Coop Extra, Biltema og Hurlumheihuset. Kommunen sin gjenvinningsstasjon ligger også langs Taraldrudveien. Nord for Sofiemyr stadion ligger det en Rema-1000 butikk.

2.14 Idrett og friluftsliv

Idrettsanlegg

Nordvest for planområdet ligger Sofiemyr idrettspark med flere baner, stadion og innendørs hall. I sør ligger Østre Greverud idrettspark med Oppegård golfbane som er en 18-hulls golfbane.

Turveier og skiløyper

I øst grenser planområdet til naturområder med et rikt stinett, og blant annet Oldtidsveien. Det er gode muligheter for turgåing, soppsanking, bærplukking og andre naturopplevelser.

Vinterstid kjøres det opp skiløyper som følger Sofiemyråsen, over til Flatåsen og Fløysbonn med videre forbindelser. Lysløypenettet er totalt 13 km. Dette går fra Fløysbonn gård på Sofiemyr til Østre Greverud gård og Østli skole.

Tursykelruter

Nasjonal sykkelrute nr.7 fra Halden via Oslo til Trondheim (Pilgrimsruta) går langs Kongeveien.

Ridestier

På Øvre Ekornerud gård, øst for Skogsåsen, er det hesteridning. Det er ridestier i forbindelse med gården, men disse er ikke merket spesielt.

2.15 Barnetråkk og hjertesteder

I kommunens registrering av barnetråkk og hjertesaker er det ikke avdekket viktige områder for barn og unge innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. (kilde: Oppegård kommune) Det er fortau langs adkomstveien med videre forbindelser inn til marka.

2.16 Universell utforming

Tomten er relativt kupert.

The Well med tilhørende utearealer og parkering er tilrettelagt for universell utforming.

Det er etablert parkeringsplasser for forflytningshemmede nær inngangen med trinnfri forbindelse til adkomsten. The Well er anlagt med heis og egne HC-toaletter. Det er videre doble håndløpere i trappene, og bruk av kontrastfarger i hovedrommene.

Hele bygget er organisert slik at det skal være enklest mulig å orientere seg.

Møterommene er utstyrt med teleslynge.

Ny beplantning ute, består av allergivennlige arter.

2.17 Samfunnssikkerhet og beredskap

Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppegård kommune, utarbeidet i 2011,

Her er det beskrevet blant annet:

Trafikk:

"Totalt 180 personer er rapportert involvert i ulykker i perioden 2003-2008. En undersøkelse utført av Statens vegvesen viser at 85% av ulykkene skyldes at trafikanten gjør feil, og at kun 15% av ulykkene skyldes feil med veiene eller kjøretøyet."

Ulykker – farlig gods:

"Det er en omlastingssentral på Sofiemyr. Her har det vært tilfeller med nestenulykker, der det har gått hull på containere."

Brann:

"Store deler av kommunens bebyggelse er i nærheten av skogsområder. På bakgrunn av 85 år med statistiske oppgaver over skog- og utmarksbranner i Norge, må det konkluderes med at skogene sjeldent rammes av skogbrann."

Planområdet har ikke en spesielt utsatt beliggenhet, hverken i forhold til ulykker med transport eller andre risikomomenter.

2.18 Sikkerhet mot kriminalitet

Fløysbonn er ikke spesielt utsatt i forhold til sikkerhet mot kriminalitet. The Well og parkeringsplassen er opplyst på kveldstid, og det er ingen trange smug, underganger eller annet som kan oppfattes utrygt.

3

Beskrivelse av planforslaget

3.1 Utviklingskonsept

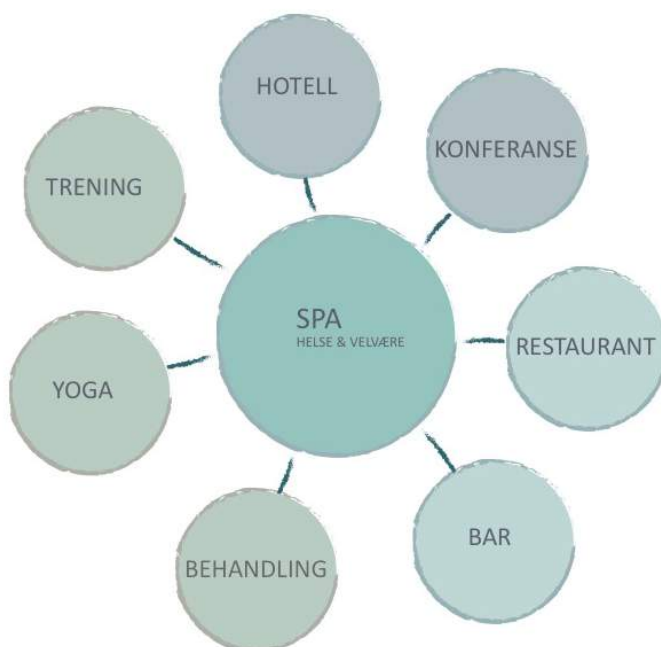
The Well åpnet høsten 2015, og har allerede etablert seg på Oppegård som en attraktiv destinasjon. Etter å ha driftet The Well et par års tid, er det nå et felles ønske hos utbygger så vel som besøkende, om en videreutvikling på Fløysboen.

The Well resort er et av Nord-Europas største Spa-anlegg, med fasiliteter som i dag *kun* har dag-besøkende. Svært mange av gjestene savner anledning til å oppholde seg lengre tid på anlegget. The Well ønsker derfor å utvide med hotellrom.

The Well planlegges utviklet til en resort med flere tilbud innen helse og relaterte velværeaktiviteter. Dette vil for eksempel innebære andre behandlinger som går over flere dager. Det skal også legges til rette for relaterte funksjoner og aktiviteter en overnattende forventer å finne. Det betyr også mindre lokaler for trening med apparater og generelt treningsrom/yogarom. Ellers vil det legges til rette for bruk av marka som trenings- og turarena.

Dagens bebyggelse er godt forankret i terrenget, plassert på østsiden av kollen som ligger langs Kongeveien. Det er kun øverste etasje som er synlig over kollen fra vest. Hovedatkomsten er fra Kongeveien i syd. Øst på eiendommen er det etablert en parkeringsplass. Nord for spa-anlegget, er det etablert et utendørs basseng og badstue. Det er avsatt plass til fremtidig utvidelse av ute-spa-anlegget i nord. Det er også avsatt plass for utvidelse mot syd, hvor det opprinnelig var planlagt et badeanlegg for barn.

Tiltaket som nå planlegges, omfatter etablering av et overnattingstilbud i tilknytning til The Well. Det søkes å skape en Spa-resort som en utvidet del av The Well. Hotellrommene vil i stor grad ha samme målgruppe og besøkende som The Well, og vil først og fremst være et hotell for voksne med fokus på "par-reiser", "venneturer", behandlingstilbud, rekreasjon og helserelaterte opphold.



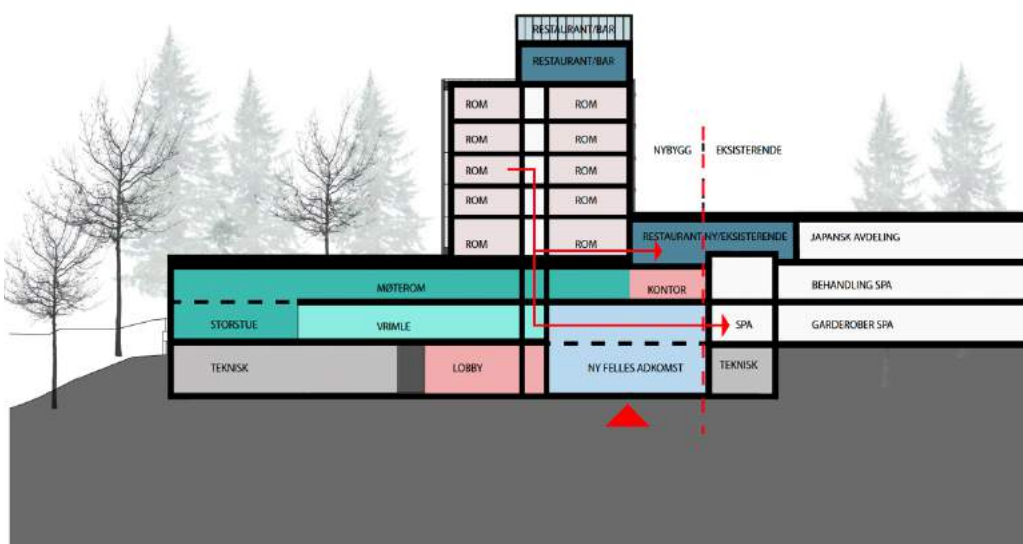
Hotellrommene planlegges etablert vis a vis The Well i sør, med en direkte forbindelse til Spa-avdelingen. Det skal tilrettelegges for inntil 105 hotellrom i tillegg til enkelte konferansefasiliteter og spisesteder, inkludert dagens restaurant på The Well. Ved å plassere hotellrommene i sydenden av The Well, får man anledning til å opprettholde eksisterende

resepsjon, garderober og liknende, og funksjonene glir godt over i hverandre, slik at man får den ønskede effekten med ett, felles anlegg – en resort.



Foto av dagens bebyggelse, sett fra øst. Hotellet planlegges etablert i syd (felt NT2 i gjeldende plan), hvor det er regulert et badeanlegg for barn.

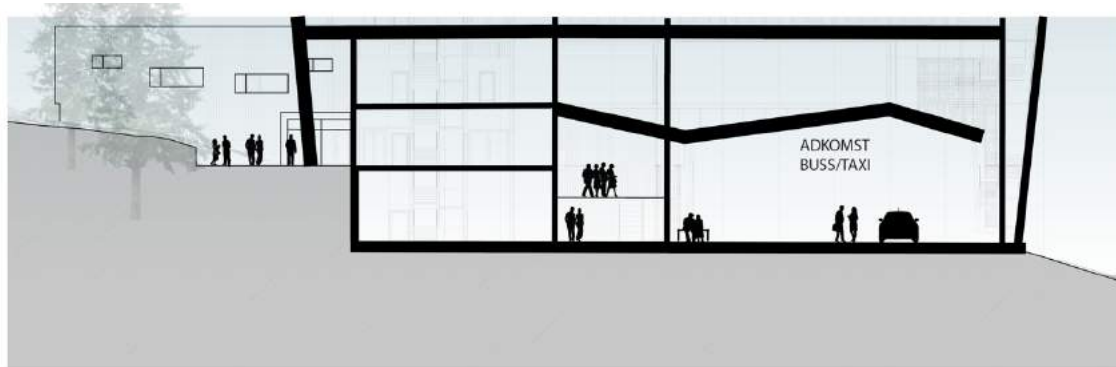
Volumene med hotellrommene er foreslått utformet som et relativt høyt bygg oppå en base. Hotellet skal fremstå som en attraktiv destinasjon med unike kvaliteter som skogsutsikt og balkonger for flere av rommene, nærhet til marka med gode turmuligheter, "et hotell i det grønne" med "tøffelavstand" til Europas største Spa-anlegg. En unik belggenhet for rekreasjon og avkobling.



Illustrasjonssnitt som viser forbindelsen mellom dagens Spa-anlegg og overnattingsdelen. Maks høyde på hotellrom-fløyen er satt til kote +190.

Basen på det planlagte bygget, vil ligge delvis inn i kollen, med en henvendelse i hovedsak mot øst, tilsvarende The Well. Basen vil bestå av en kombinasjon av tunge steinfasader og avsluttes med en lettere treboks mot syd. Denne kombinasjonen av de tunge litt lukkede steinvolumene og det litt lettere mer åpne trevolumet, er en gjentakelse av basen slik den er bygget opp på dagens The Well. Takene skal etableres som grønne tak.

På basens øverste etasjeplan vil man få en henvendelse også mot vest, med mulighet for å etablere en uteplass på terreng.



Illustrasjon som viser snitt gjennom basen. Adkomsten etableres under tak mot vest. Mot øst ligger dagens atkomst inn til The Well, og med mulighet for etablering av en uteplass i forbindelse med den nye felles adkomstssonen.

På tvers av basen vokser et større volum opp. Volumene med hotellrommene planlegges utformet med fasade i mye tre og glass. I tillegg vil fasaden ha en brettet «innpakning» av corten eller liknende som gir en presis og tydelig form.

Hotell-volumet orienteres med langsidene mot nord og syd med ca. 20 rom per etasje. Dette vil gi alle rommene utsikt/utsyn, og samtidig sikre at bakenforliggende boligbebyggelse i Granholtet blir minst mulig berørt. Fasadene mot naboene i vest planlegges etablert som en tett vegg som en «brettet» innpakning. Denne innpakningen vil følge rundt hele volumet for å forsterke formen, og samtidig tydeliggjøre skillet mellom tette og åpne arealer.

Idéen bak hotellet, er å skape en gjenkjennelig og organisk kontur fra nord og syd, og et smalt og oppdelt høyhus mot øst og vest, samt ta opp naturelementene, med valg av materialbruk og farger. Nytt prosjekt vil skille seg ut i størrelse og høyde. Det er derfor viktig at utformingen av hotellet både gir et spennende og variert uttrykk, samtidig som tilknytningen til beliggenheten i naturen fanges opp.

Hotellet formes som en skive med en sterk «brettet» form i tillegg til et presist volum «treboks» som vokser ut av den brettete skiven. Noen av rommene i treboksen vil ha balkonger, andre steder vil det være utkragede vindusglass/karnapper. Dette bidrar til å gi variasjon, samtidig som konseptet blir tydelig og helhetlig.



Illustrasjon som viser planlagt prosjekt, sett fra sydøst.



Illustrasjon som viser planlagt prosjekt, sett fra fugleperspektiv i sydøst.

Adkomsten opprettholdes fra Kongeveien i sør.

Eksisterende parkeringsplass utvides med noe mer bakkeparkering, slik at Spa-resorten får felles parkeringsanlegg. Det skal tilrettelegges for sykkelparkerings-plasser i nærheten av adkomsten. I tillegg skal det etableres plasser for el-sykler med ladestasjoner. Det skal videre tilrettelegges for god tilgang for shuttlebuss og taxi, med stopp nær inngangen.

Foreløpig program planlegges som følgende:

1.etasje (base):

Det skal legges til rette for en sal for bankett og møter/konferanse. Konferansesalen skal utformes med gode dagslysforhold, slik at lokalene også kan benyttes til utleie ved store arrangementer som bryllup ol. I tilknytning til dette vil det være store vrimlearealer og arealer for servering.

Foran den nye adkomsten planlegges en forplass med plass til "kiss & ride", buss- og taxistopp.

2.etasje (base):

I basens 2.etasje, vil det tilrettelegges for behandlingsrom, møterom og kontorer.

Underetasje/varemottak (base):

Det er valgt å beholde dagens varemottak for The Well, og i tillegg supplere med ett varemottak til for hotellet. Varemottakene blir liggende på samme nivå.

I underetasjen vil det også legges til rette for en ny, felles adkomst med hotellresepsjon. Garderobeanlegg for ansatte og konferansegjester vil også ligge i denne etasjen.

Restaurant (topp – 8.etasje):

Det ønskes å etablere en restaurant som er plassert over hotellrommene. Dette vil bli et særegent sted med fantastisk utsikt. Det vil også være en bar i tilknytning til restauranten, og en egen takterrasse.

Restauranten skal være tilgjengelig for hotell- og konferansegjester såvel som lokalbefolkningen.

Overnattingsrom (over basen – 3. - 7.etasje):

Volumene med hotellrommene organiseres som ett volum.

Det planlegges et hotell med inntil 105 rom, og med ca. 20 rom i hver etasje. Det vil være en miks av ulike størrelser fra standardrom, suiter og luksusrom. Flere av rommene vil få balkong, eller andre elementer som gir en annerledes opplevelse.

Generelt:

En resort av den størrelsen som planlegges her, vil kreve en god del i forhold til logistikk, varemottak, tekniske anlegg mm. Det vil være viktig å danne gode adkomster for de ulike funksjonene, god flyt og organisering slik at det er enkelt å orientere seg.

Det er ønskelig at bygget får en viss grad av elastisitet og fleksibilitet, slik at rommene kan tåle eventuelle endringer i fremtiden. Dette kan løses ved enkle, åpne konstruksjoner som gir rom for omorganisering. Spesielt gjelder dette for de nedre etasjene. Hotellrommene vil være noe vanskeligere å transformere, men med gode systemer vil disse kunne endres i størrelser ol, slik at behovet for små/store rom kan endres over tid.

Det er også svært viktig at hotellet blir en integrert del av The Well, og at man får en god forbindelse over til Spa-fasilitetene.

3.2 Arealoversikt

Foreløpig skisseprosjekt viser følgende arealer:

Hotellbase (U1-2 et): ca. 950 m2 per etasje

I hotellets base ligger funksjonene: varemottak, lager, administrasjon, lobby, konferanse, møterom, behandlingsrom mm.

Romfløy (3.-7.et): ca. 800 m2 per etasje

Toppbar/restaurant (8.et): ca. 500 m2

3.3 Terreng og jord

Da The Well ble etablert, var det viktig å forholde seg til kollen og landskapet for øvrig. Anleggets funksjoner er lite dagslysavhengige, og store deler av volumet er lagt inn i kollen, delvis under bakken med ensidig henvendelse mot øst. Over kollens høydepunkt ligger kun en toppetasje med henvendelse vestover ut på terrasser og terrenget. Bygget er gitt en god forankring i terrenget, integrert i den bratte østvendte fjellsiden, og slik at det legger seg lavmelt inn mot toppen av fjellkollen.

Inngangspartiet til The Well og varemottaket ligger i dag på kote C +148. Resepsjonen ligger på kote C +153.

Parkeringsplassen og infrastrukturen for øvrig er konsentrert til lavereliggende arealer, sør og øst på eiendommen. Parkeringsanlegget ligger i dag på fra kote C +146 i nordvest, med ensidig fall (1:50) ned mot kote C +144 i sørøst.

Hotellets base vil, i likhet med The Well, etableres inn i kollens østside, og vil være lite synlig fra Kongeveien. Ny inngangssituasjon for både hotellet og The Well blir liggende på kote C +148. Dagens varelevering på kote C +148 utvides med et eget varemottak for hotellet.

Hotellrommene vil kreve mye dagslys, og løftes opp fra kollen i et høyhus. Deler av romfløyen vil krage ut over adkomstveien mot øst.

Regulerte vegetasjonsskjermer mot Kongeveien og mot Oldtidsveien skal opprettholdes og delvis økes etter nytt tiltak.

3.4 Vanmmiljø og vassdrag

Langs myrområdet (nå oppfylt parkering) og eiendommen i øst, ligger et våtdrag. Nord og syd for planområdet danner dette våtdraget en liten bekk.

Det vil være naturlig å følge opp med vannprøver i byggeprosessen, slik det ble gjort ved etableringen av The Well. Det viser seg ellers at vannet i våtdraget som kommer fra nord stedvis hopper seg opp, og ikke renner fritt gjennom dreneringsmassene som planlagt. Her må det gjøres enkelte tiltak, slik at det etableres en åpning hvor vannet kan renne fritt igjennom. Tiltak for å få på plass dette, sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Det er regulert inn en vegetasjonsskjerm langs store deler av eiendomsgrensen som tar opp høydeforskjellen mellom parkeringsplassen og våtdraget. Denne skjermen opprettholdes gjennom nytt planforslag, og eksisterende adkomstvei med skråningen ned mot friområdet blir liggende uendret.

Overvannshåndtering:

Tomten ligger innenfor et område som er uegnet til infiltrasjon. Basert på VA-notat utarbeidet av Rambøll, viser beregningene at det er behov for fordrøyningsbasseng på ca. 80 m³. Over dagnes parkeringsplass vil det etableres et overbygg, og det forutsettes at takvann fra parkeringsanlegget ledes til eksisterende overvannssystem for dagens parkeringsplass.

Påslippmengde til bekk, må avklares med Oppegård kommune sin VA-etat. Fordrøynings tiltak dimensjoneres for å kunne håndtere en regnhendelse med returperiode 100 år.

3.5 Naturmiljø

Det er store grøntarealer i øst. Mot Kongeveien i vest er det regulert inn en vegetasjonsskjerm som opprettholdes og breddeutvides i syd. På kollen domineres vegetasjonen av bartrær, mens vegetasjonen i de lavereliggende områdene domineres av løvtreevegetasjon.

Utomhusarealene til The Well er utformet for å danne en god forbindelse i møtet mellom bygg/infrastruktur og eksisterende naturterreng. Ved å bygge videre på byggets struktur og materialbruk i de områdene som krever faste flater og installasjoner, fremstår utearealene som en naturlig del av "det bygde" i møtet med naturterrenget. Den nye vegetasjonen som er tilført, er tilført som naturlige elementer, og ikke i form av stramme trerekker og plantefelt som ville virket fremmede i situasjonen. Konseptet som ble benyttet ved etablering av The Well, vil videreføres ved utarbeidelse av utearealene for hotellet.

Vegetasjonen er viktig for området totalinntrykk. Eksisterende vegetasjon og fjellkoller er karakteristisk for området, og bevares i størst mulig grad, og integreres der det er mulig. Vegetasjonsskjermen videreføres og benyttes i etablering av ny vegetasjon, slik at denne blir inn som en naturlig del av området.



Dronebilde som viser vegetasjonsskjermene på begge sider av Kongeveien (sett fra syd). Vegetasjonsskjermen i syd trekkes lenger østover, slik at mer vegetasjon kan bevares.

3.6 Grønnstruktur og landskap

Eiendommen er lokalisert inn mot Sørmarka i Oppegård kommune.

Kollen med vegetasjonen bidrar til å gi stedet identitet. Eksisterende bygg er gitt en god forankring i terrenget, og integrert i den bratte østvendte fjellsiden, slik at det legger seg lavmeldt inn mot toppen av fjellkollen. Infrastruktur er konsentrert til lavereliggende arealer, sør og øst på eiendommen. Eksisterende terreng og vegetasjon er bevart i størst mulig grad.

Ved etablering av nytt tiltak, vil det forsøkes å ivareta eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad. Vegetasjonsskjermene bevares og utvides stedvis i forhold til dagens plan, og store deler av kollen bevares.

I naturlig forlengelse av ny adkomst fra Kongeveien, er dagens internvei etablert ned til hovedparkeringsen. Parkeringsen er lagt i en tilstrekkelig avstand fra formålsgrensen, slik at etablert vegetasjonsfelt med stedegen vegetasjon som ligger som en buffer mot Oldtidsveien bevares.

3.7 Bebyggelse og anlegg

Arealbruk

Planen regulerer arealene til kombinert formål: næring/tjenesteyting og hotell/overnatting. I tillegg reguleres det inn infrastrukturtiltak og grønnstruktur.

Bebyggelsesstruktur

Ny, planlagt bebyggelse skal være en utvidelse av det allerede etablerte spa-anlegget. Bebyggelsen planlegges med basen inn i kollens øst-side, med lengderetning i nord-syd-gående retning. Hotellrommene plasseres oppå basen som et lettere, frittstående volum plassert vinkelrett på basen.

Ny bebyggelse vil også omfatte utvidelse av dagens anlegg for infrastruktur. Dagens parkering utvides med et lokk over. I tillegg vil det legges bedre til rette for buss og taxi samt myke trafikanter, ved å skille dette vertikalt fra vareleveringen.

Høyder

Hotellbasen planlegges i 2 etasjer + underetasje, og tilates inntil kote +163, i tråd med eksisterende bebyggelse.

Varemottaket vil ligge på kote +148.

Hovedadkomsten vil ligge på kote +148

Basens 2.etasje planlegges på kote +157

Det vil være ca.5 etasjer med hotellrom over basen. Over dette kommer restaurant og bar. Maks tillatt kotehøyde, er satt til kote +190.

Maks kotehøyde for parkeringsanlegget settes til kote +155. Dette gir mulighet for eventuell etablering av parkeringshus.

Avstander

Reguleringsformålene fra gjeldende plan beholdes i stor grad. Vegetasjonsskjermene både mot Kongeveien og ned mot Oldtidsveien skal opprettholdes.

Felt NT_2 erstattes av nytt felt BH1, hvor det åpnes for hotell. Innenfor dette arealet endres grensene for vegetasjonsskjerm og byggegrenser. Bebyggelsen trekkes lensgt mulig østover, vekk fra naboene i vest. Vegetasjonsskjermen legges derfor noe om, slik at skjermen øker mot vest, og reduseres mot syd.

Grad av utnytting

Det settes krav til maks tillatt BRA.

For felt BH1, settes en begrensning på 8.500 m2 BRA.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det vil si for bygninger med etasjehøyde over 3 meter, skal det ikke beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter.

Innenfor felt BKB3, åpnes det for etablering av et mulig parkeringshus.

Fasader, materialer og farger.

Det er satt høye krav til det arkitektoniske uttrykket og materialvalget.

Gjennom bestemmelsene sikres det at:

"Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bebyggelsen og utearealer skal gis en utforming av god kvalitet og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig. Uttrykket skal være helhetlig.

Felles utearealer skal være en god møteplass. Det skal være høt kvalitet på fellesområdene.

Varemottaket skal være innendørs, og være skjermet fra hovedadkomsten.”

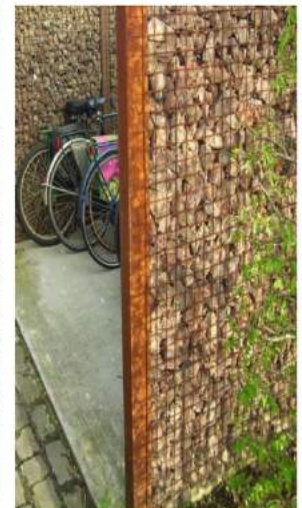
Uttrykket vil være moderne og variert. Det skal benyttes miljøvennlige materialer av høy kvalitet. Innslag av tre i fasaden vil være naturlig i forhold til plasseringen i tilknytning til skogsområdene. Det planlegges også bruk av corten (eller linknende metall) og stein.



Foto The Well som viser bruk av accoia/tre. Dette vil bli videreført i utvidelsen.



Inspirasjonsbilde som viser bruk av metall (eks. corten) for å lage en presis form med spennede lysåpninger.



Inspirasjonsbilde som viser bruk av naturstein, vann og grønt som elementer. Denne kombinasjonen vil bidra til å skape en rolig base, samtidig som inngangspartiet blir attraktivt.

3.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av kulturminner innenfor planavgrensningen.

Øst for planen ligger derimot Oldtidsveien, som er et av flere kulturminner som er sikret på kulturminnevernplanen for Oppegård kommune.

Vegetasjonsskjermen fra parkeringsplassen ned til Oldtidsveien, bevares gjennom planforslaget. Det er satt en byggegrense på min. 4.0 meter avstand fra vegetasjonsskjermen, for å sikre at ny bebyggelse ikke kommer for nærme.

Hotellfløyen vil krage østover, innenfor felt BH1. Materialbruken, samt den relativt store avstanden til skogsområdet, gjør at byggets fremtoning ikke forringer kulturminnene som ligger øst for området.

Det er også svært viktig at allmennheten får en god og tydelig adkomst ned til Oldtidsveien. I dag er denne stien noe gjemt, og gjennom bestemmelsene sikres tiltak for å gjøre adkomsten bedre tilgjengelig.

Stien ned til Oldtidsveien skal tydeliggjøres og lyssettes. Det skal også settes ut benk langs turstien. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

3.9 Trafikkløsninger

Trafikkavvikling

Det er flere muligheter for hvordan man kan ankomme "The Well":

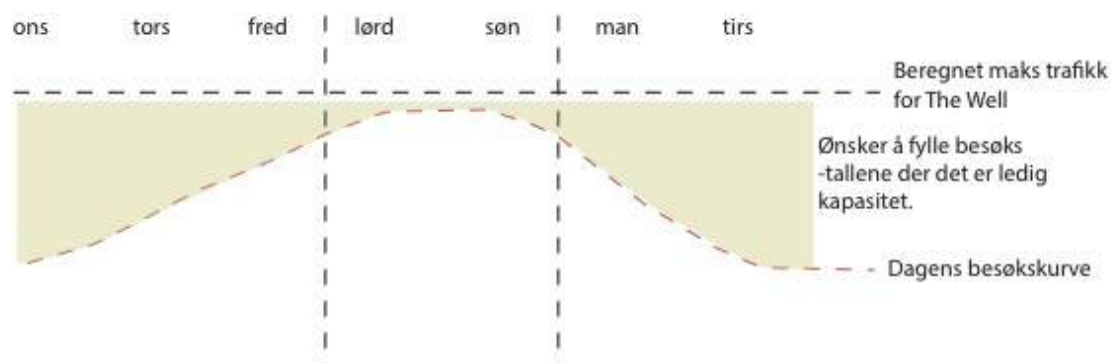
- Ordinær rutebuss, enten fra Oslo, Ski eller Kolbotn
- Tog til Kolbotn og overgang til buss eller taxi
- The Well – bussen som kjøres fra Oslo City med 5 avganger til og 7 avganger fra The Well.
- Bil.

Ny bebyggelse får totalt opp mot maksimalt 105 rom. Ved fullt belegg på de rommene kan det være opptil 210 gjester i overnattingsdelen tilknyttet spa-anlegget. Noen rom vil uavhengig av dette benyttes av enkeltpersoner. Dersom alle kommer med bil og det er gjennomsnittlig 2 personer i hver bil og oppholdet er ett døgn utgjør dette en trafikk isolert på ca. 160 kj.t/døgn. Det er da forutsatt at 25% reiser kollektivt: 15% kommer med "The Well-bussen", 10% kommer henholdsvis med lokalbuss og med tog til Kolbotn og derfra bruker fellestransport.

Utbygger har et mål om at overnattingstilbudet skal få et belegg på ca. 70%. Dette betyr at de aller fleste dager vil trafikken til/fra være langt mindre enn anslått, og ikke overstige 130 kj.t./døgn.

Mange av de som velger å benytte hotellet vil allerede være kunder til The Well. Dette betyr at den trafikken som hotellet genererer ikke nødvendigvis er nyskapt, dvs at deler av denne trafikken allerede er på vegnettet.

Mange av gjestene som velger å overnatte er også kunder som i dag kommer til The Well. Det antas at de fleste av gjestene som velger overnatting allerede er gjester ved The Well, men som da utvider besøket. En virkning av et overnattingstilbud er at besøkene varer lenger og belastningen på The Well forlenges, ikke bare lørdag, men også fra torsdag til mandag f.eks. Dette er eksemplifisert i figuren under:



Krysset/avkjøringen i Kongeveien ble i forbindelse med detaljreguleringsplanen for "Del av Fløysbonn", skissert med en kanalisert løsning. Dette er foreløpig ikke etablert. I de beregningene som ble gjennomført i 2012, ble det også foretatt en beregning der trafikken i Kongeveien ble fordoblet i forhold til den som da var der og som var grunnlag for beregningene for 2030. En kanalisert løsning ville også kunne betjene denne doblingen.

Det er godt tilrettelagt for gående og syklende. Eksisterende turveg legges noe om, men skal fortsatt lede fra bussholdeplassen frem til adkomsten. Fortauet langs adkomstveien blir liggende som i dag.

Adkomsten for gående og syklende skilles fra vareleveringen og tungtrafikken, og situasjonen for myke trafikanter vil således bli bedre tilrettelagt enn i dag.

Kollektivtrafikk

The Well har en shuttlebuss "Gullbussen" som plukker opp gjestene bla. ved Oslo City i dag. Det har til nå ikke vært mulig å få tillatelse til å stanse shuttlebussen på ordinære busstopp eller Oslo S. Dette gir en begrenset bruksattraktivitet. Intensjonen er at dette tilbudet skal utvikles videre, blant annet vil det med å kunne tilby overnatting, også være mulig å få til løsninger der transport bestilles samtidig som man bestiller overnatting. Da vil man kunne få et system hvor kundene kan bestille transport fra og til Kolbotn stasjon. Det arbeides også videre med å finne andre aktuelle stoppesteder for shuttlebussen. Dette kan bidra positivt i forhold til andel som reiser kollektivt. Med et mer omfattende stoppmønster enn i dag, vil det være langt mer attraktivt å reise kollektivt og med The Well-bussen.

Hotellet vil generere mange arbeidsplasser, og forhåpentligvis også med mange lokale arbeidstakere. For lokale beboere, er det gode busstilbud med buss både til Myrvoll og Kolbotn stasjon. I tillegg er det gode sykkelveier.

Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt en reisevaneundersøkelse. Undersøkelsen viser at det er omlag 13 % av de besøkende som reiser med "Gullbussen" i dag. 9 % reiser med lokalbussen/tog. Av de som reiser med bil kommer ca. 50 % 2 eller flere i hver bil.

Hele 80% av de besøkende kommer fra Oslo og Akershus.

Oppegård kommune investerer flere 100 millioner i ny idrettshall, ny barneskole og ny ungdomsskole rett på andre siden Kongeveien. Det skal tilrettelegges for at dette område i økende grad kan betjenes med sykkel, gange og kollektivt.

«Det foreligger planer om å forlenge linje 81 til Granholtet. Det arbeides med å få opparbeidet en snuplass med toalett og pauserom i umiddelbar nærhet til krysset Kongeveien x Tømteveien. Linje 81 har **12 avganger** i timen i rushretning, og normalt 6 avganger pr. time utenom rush.» (kilde: Ruter)

Strekningen Tverrveien, Kongeveien, Sønsterudveien og Skiveien er også en sløyfe av fylkesveinettet som kan egne seg godt for bruk av selvkjørende busser. Bussene vil kunne gå i skytteltrafikk gjennom bybåndet, og knytte sammen flere store boligområder, næringsområder, idrettsparken og stasjonene langs jernbanen mellom Myrvoll og Kolbotn.

Det er aktuelt for Oppegård kommune å fremme forslag om å bruke denne traséen som testområde for førerløse busser.

Parkering

Innenfor område NT_4 i gjeldende plan (ny BKB3), planlegges det for å etablere parkering til overnattingsgjestene.

Det er satt krav om maksimum 1 plass per 125 m² BRA hotell for BH1. Dette gir en maksimal økning av dagens parkeringsplasser med 64 plasser, noe som er en reduksjon på 20% i forhold til kravet satt i kommuneplanen.

64 plasser tilsvarer en parkeringsdekning på ca. 58 % av antall rom for overnatting. 10% av plassene skal reserveres el-biler med egne ladepunkter. Bussparkering og taxi-stopp etableres nær inngangen.

Per i dag er det etablert 150 plasser. Disse plassene er tilknyttet felt BKB1, og er forbeholdt dag-spa-gjestene.

Trafikksikkerhet

Det er gode og trikksikre trafikkløsninger etablert i dag. Disse opprettholdes også ved videre utvikling, med noen mindre justeringer og tilføringer.

3.10 Kommunalteknisk infrastruktur

Vannforsyning

Det ble i forbindelse med etableringen av The Well etablert vannledning og spillvannslesning fra tilkobling i Kongveien og inn til planområdet.

Nytt prosjekt vil koble seg til dette anlegget. Hotellet plasseres over eksisterende VA-ledning, og traséen må legges noe om. Forslag til omlagt ledning trasé for vann- og spillvannsledning er vist på tegningen under:



Tomten ligger innenfor et område som er uegnet til infiltrasjon. Basert på VA-notat utarbeidet av Rambøll, viser beregningene at det er behov for fordrypningsbasseng på ca. 80 m³. Over dagens parkeringsplass vil det etableres et overbygg, og det forutsettes at takvann fra parkeringsanlegget ledes til eksisterende overvannssystem for dagens parkeringsplass.

Når en regnhendelse med returperiode over 100 år inntreffer, vil overvannet ledes ut av tomten i øst til bekkedraget. Flomvei er illuttrert på tegningen over. Utomhusarealet på tomten må formes slik at det er frie veier for flomvannet, slik at det ledes til bekkedraget uten å gjøre skade på bygget eller andre konstruksjoner. Antageligvis vil noe flomvann også finne vei nedover langs atkomstveien som kommer østfra.

Kommunen har satt krav til en blågrønn faktor (BGF) på 0.7. Det bør derfor velges blågrønne løsninger som bidrar til økt BGF. Eksempler på dette er åpne vannspeil, regnbed, vegetasjonsoverflater, permeable dekker og trær. Høy andel av tette flater med avrenning til lukket/underjordisk fordrøningsmagasin gir lav BGF.

Energiforsyning

Hafslun nett har elektriske anlegg i planområdet, som ble etablert i forbindelse med oppføring av The Well. Hafslund nett har også elektriske anlegg og høyspenningskabler innenfor planområdet.

Det ble i forbindelse med etablering av The Well etablert brønner for grunnvarme som benyttes til oppvarming av vann og lokaler.

Nytt tiltak vil også benytte grunnvarme som oppvarmingskilde.

Renovasjon

Hotellet vil få innendørs renovasjon sammen med varemottaket i hotellbasens underetasje. Det vil bli god tilkomst for renovasjonsbilen.

3.11 Befolkning og sosial infrastruktur

Gjennom utvidelse av resorten, vil det skapes mange arbeidsplasser.

Hotellbransjen skaper en stor variasjon av arbeidsplasser. Fra faste stillinger hvor det kreves høy kompetanse, til mindre deltidsstillinger hvor det ikke settes krav til utdanning. Dette vil derfor kunne bli en arbeidsplass både for erfarne arbeidstakere, og for yngre arbeidstakere uten så mye erfaring.

Per i dag har Oppegård kommune en stor utpendling av arbeidskraft, og tiltaket vil således bidra positivt til å etableres flere og nye arbeidsplasser i kommunen.

Det er allerede i dag et utstrakt samarbeid med lokalt næringsliv. Blant annet ved:

- Samarbeid med lokale utbyggere (JM som skal bygge 800 boliger i nabolaget, ved Myrvoll stasjon, har benyttet lokaler i The Well for visninger og markedsføring.
- Mindre arrangementer rettet mot reiseliv og matopplevelser er gjennomført i samarbeid med flere. Dette tilbudet har allerede åpnet en dør i reiselivsbransjen som vi ikke har hatt til nå i Follo.
- Det er en egen lærlingeordning knyttet til restauranten, som muliggjør tilbud om lærlingplasser lokalt.

En videre utvikling av SPA-konseptet med tilhørende hotell kan være med å utløse andre satsinger i lokalt næringsliv, fordi det har potensial til å være den «kulhetskraften» som er ofte er med og påvirker valg av sted for nye etableringer. Å legge til rette for attraktive bosteder er også et viktig virkemiddel i næringsutvikling for kommunene rundt Oslo. Man vil derfor kunne få en svært positiv ringvirkning ved at det åpnes for nye tilbud som ikke finnes i kommunen i dag.

3.12 Senterstruktur og handelstilbud

Spa-anlegget The Well har gitt Oppegård et unikt tilbud. Sammen med overnattingsmuligheter og utvidelse av behandlingstilbudene, vil dette i enda større grad bidra til å sette Oppegård på kartet. Tiltaket bidrar til å gi nye tilbud som hotell, behandling og noe konferanse. Sammen med overnattingstilbudet vil det også etableres en skybar/restaurant.

Sofiemyr er definert som et nærsenter i kommuneplanen. Tiltaket vil bidra til å styrke Sofiemyr som senter og arbeidsplass.

3.13 Idrett og friluftsliv

Idrettsanlegg

Nordvest for planområdet ligger Sofiemyr idrettspark med flere baner, stadion og innendørs hall. I sør ligger Østre Greverud idrettspark med Oppegård golfbane som er en 18-hulls golfbane. Sammen med en utvidet Spa-resort, vil Sofiemyr totalt bli et område for helse og rekreasjon.

Turveier og skiløyper

Det er flotte turmuligheter i skogsområdene mot øst. Det vil legges til rette for god tilkomst ned til turnettet og Oldtidsveien, da dette allerede er et populært turområde for lokale beboere, og mest sannsynlig også vil bli et attraktivt tilbud for hotellgjestene.

3.14 Gjennomføringsrekkefølge

Gjennom bestemmelsene sikres følgende tiltak:

§ 10.1 Brukstillatelse

Før kommunen kan gi brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal:

- turvegen (GT1) være lagt om og ferdigstilt.
- terrengforming og beplantning av utearealer være ferdigstilt.
- bekken langs vegetasjonsskjermen i øst være åpnet og ferdigstilt.

Før kommunen kan gi brukstillatelse for tiltak innenfor felt BH1, skal det etableres tursti fra planområdet til Oldtidsveien, gjennom felt GV4.

4

Planens virkninger – Konsekvensvurdering (tema fra Planprogrammet)

4.1 Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen er utført tematisk i henhold til endelig planprogram fastsatt av Oppegård kommune 05.09.17. I alt er 9 ulike deltema utredet.

- Metode:

Bakgrunn for metode

Konsekvensutredningen er i hovedsak utredet i henhold til metodikk for konsekvensutredning (Statens Vegvesen 2006; håndbok 140 (H140)), der dette er hensiktsmessig. Metodikken er brukt veiledende i disse analysene og består av en samfunnsøkonomisk analyse av ikke-prissatte konsekvenser. Den samfunnsøkonomiske analysen er bygget opp slik at:

- hver konsekvens behandles bare under ett tema
- konsekvenser som skyldes andre årsaker enn prosjektet telles ikke med
- det tas hensyn til at konsekvenser oppstår og utvikles over tid
- bare ett ledd i konsekvenskjeden telles med, slik at en unngår å telle samme konsekvens to ganger

Konsekvensene av prosjektet måles ved å sammenlikne forventet tilstand etter at prosjektet er gjennomført (omfang) mot forventet tilstand uten gjennomføring av prosjektet (verdi). Alternativet måles i forhold til "alternativ 0". En beskrivelse av alternativ 0 tar utgangspunkt i dagens situasjon med forventede endringer uten prosjektet i analyseperioden, dette inkluderer også en utbygging i tråd med gjeldende planverk. Alternativ 0 er beskrevet i kapittel 4.2.

Planforslag med konsekvensutredning er utarbeidet med bakgrunn i fastsatt planprogram. Konsekvensutredningen er tilpasset plannivået, i dette tilfellet detaljregulering, og skal være relevant i forhold til de beslutninger som tas.

Planforslaget med konsekvensutredning skal beskrive virkninger av tiltaket for miljø og samfunn. For detaljplan skal virkningene av planen som helhet inngå ved vurderingen av konsekvensene. Beskrivelse av aktuell metode og tema er synliggjort under hvert enkelt tema.

Beskrivelse av metode i henhold til planprogram

Konsekvenser av tiltaket er todelt. Anleggsfasen kan ha kortvarige konsekvenser knyttet til anleggsaktiviteter (transport, fremkommelighet, støy). Til permanent situasjon er det knyttet konsekvenser til varige terrenginngrep, trafikkavvikling og endret bruk av området.

Konsekvenser for hvert enkelt utredningstema skal vurderes opp mot 0-alternativet, som vil være en forventet utvikling i tråd med gjeldende plan. Det skal videre listes opp positive og negative (+/-) konsekvenser i forhold til 0-alternativet, som skal synliggjøre hvor stor konfliktgrad tiltaket utgjør i forhold til de forskjellige temaene.

Konsekvensutredningen skal inneholde en sammenstilling av konsekvensene av tiltaket sammenliknet med 0-alternativet. Avbøtende tiltak skal beskrives for samtlige tema der det er aktuelt. Behov for undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av tiltaket skal beskrives. Influensoområdet defineres pr utredningstema.

Innsamling av data

Kilder for utredningsarbeidet: Det er redegjort for kilder under hvert deltema, da dette varierer.

Influensområder: Influensområdet varierer noe i forhold til de forskjellige deltemaene. Dette er beskrevet under hvert enkelt tema.

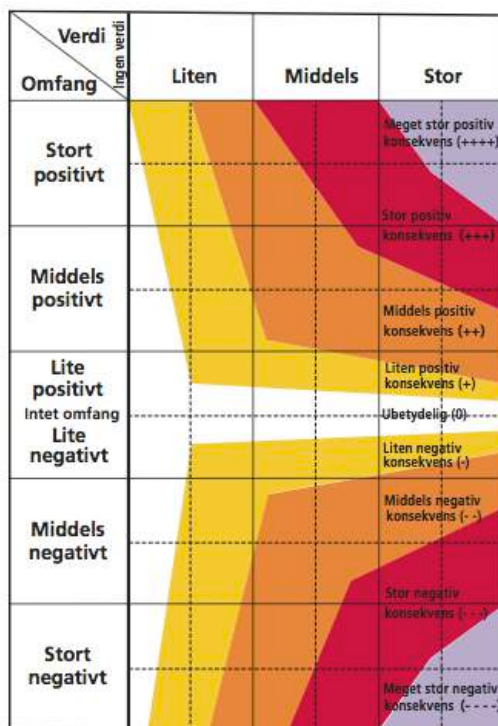
Definisjoner

- *Verdi:* Verdivurdering av området beskrives ut i fra 0-alternativet eller dagens bruk av området (avhengig av hva som er relevant for utredningstema)
- *Omfang:* Omfanget beskriver hvor store endringer tiltaket antas å medføre i forhold til 0-alternativet.
- *Konsekvens:* Konsekvenser vurderes ut fra å sammenholde verdi og omfangsvurderingene.

Verdien av området er beskrevet, og samlet verdi for hvert tema er vurdert ut i fra en skala på liten verdi – middels verdi – stor verdi. Et område kan ha positiv eller negativ verdi i forhold til utredningstema. Området er således angitt med liten (positiv eller negativ) verdi, middels (positiv eller negativ) verdi eller stor (positiv eller negativ) verdi. Et tema med stor verdi vil få større utslag når det er vektet mot omfanget – fordi det er viktigere enn et tema med liten verdi. Konsekvensen vil også vektes tyngre, fordi det er et punkt som er viktig, i positiv eller negativ retning.

Omfanget av forslag til tiltak beskrevet og vurdert, og angitt på en skala fra lite negativt omfang og opp til stort positivt omfang. (---,--, -,0,+,++,+++).

Konsekvenser er vurdert som en sammenstilling av verdi sett opp mot omfang. Vurdering er vurdert i henhold til "konsekvensvifta", vist på figuren under.



Konsekvensvifta (SVV)

Avbøtende tiltak

For hvert enkelt deltema er det urdert behovet for avbøtende tiltak, for å minske negative konsekvenser i størst mulig grad. Krav til avbøtende tiltak skal innarbeides i planforslaget, og sikres i plankart eller bestemmelser.

Oppsummering

Det er gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved å gjennomføre planforslaget, basert på resultatene av vurdering av konsekvens for de enkelte deltema. Vekting av de forskjellige tema er basert på fagkunnskap og skjønn, nasjonale/regionale hensyn, samt hensyn til sikkerhet er vektet tungt. Konsekvenser er vurdert ut i fra en gjennomføring av tiltaket med avbøtende tiltak. Krav til avbøtende tiltak er så beskrevet, og oppsummeringen konkluderer til slutt med et anbefalt planforslag.

4.2 Alternative løsninger / 0-alternativet

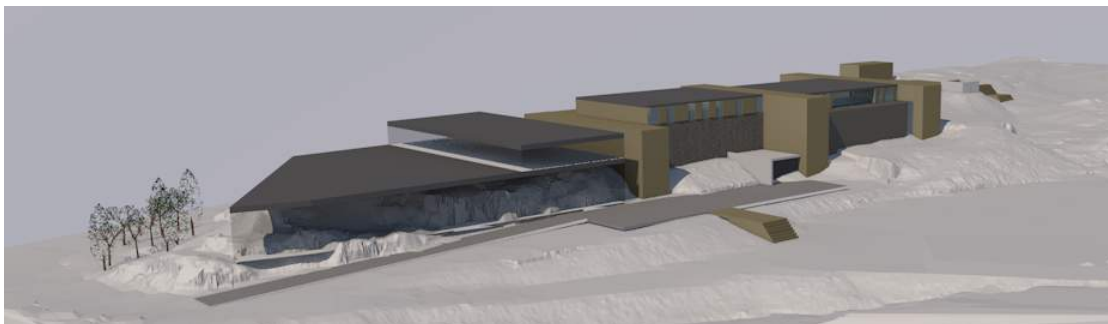
Alternativ 0 omfatter dagens situasjon med forventede endringer uten prosjektet i analyseperioden, dette inkluderer også en utbygging i tråd med gjeldende planverk.

Området omfattes i dag av reguleringsplanen, "Del av Fløysbonn", vedtatt 17.06.13.

Gjennom denne planen åpnes det for etablering av badeanlegg for barn på ca. 4.000 m² med høyder inntil kote 163 og BYA= 90 %, innenfor felt NT_2, syd for The Well.

Alternativ 0 vil derfor være et alternativ med utbygging av badeanlegg for barn på felt NT_2.

Illustrasjonene under viser 0-alternativet med mulig utnyttelse av eiendommen innenfor NT-2. BYA=90%, Maks BRA= ca.4000 m² og tillatt høyde = kote +163:



Utbygging av et badeanlegg innenfor felt NT_2, sett fra øst.



Utbygging av et badeanlegg innenfor felt NT_2, sett ovenfra.



Utbygging av et badeanlegg innenfor felt NT_2, fasade mot øst.



Utbygging av et badeanlegg innenfor felt NT_2, fasade mot vest.

4.3 Konsekvenser for stedsutvikling

Innledning

The Well åpnet desember 2015, og har allerede blitt en attraksjon på Oppegård. Det foreligger nå planer om å utvide denne destinasjonen til en større resort for helse og velvære, og gi besøkende anledning til et utvidet opphold med overnatting.

Etablering av et hotell med konferanse og behandlingstilbud, trening, yoga og restaurant, vil gi unike tilbud for kunder så vel som beboere i nærområdet.

Gjestene som vil overnatte, er mange av de samme gjestene som allerede er på The Well. I dag varierer besøkstallene mye gjennom uken og tid på døgnet. Dette ønsker man å endre, slik at man får et større belegg hele perioden, og ikke kun på kvelder og helger. Man ønsker å fylle opp det allerede etablerte spa-anlegget til full kapasitet raskere enn ved den pågående utviklingen i markedet for dagsbesøk.

Innsamling av data

Kilder: Befaringer på stedet, google map, Asker oppmåling.

Influensområde

Utvikling av området må først og fremst sees i sammenheng med nærområdet, både Fløysbonn næringspark, skole- og idrettsanlegg hvor det foreligger planer for utvidelse, samt eksisterende nabobebyggelse og grøntarealer.

Metode, kriterier for arbeidet

Tekstlig vurdering med illustrasjoner.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

1. *Hvordan ny bebyggelse tilpasses terrenget og stedet:*
2. *Hvordan funksjoner i bebyggelsen og utforming av utearealene kan bidra positivt til stedet, og være et tilbud for nærområdet:*
3. *Hvordan utvikling av planområdet påvirker hvordan omkringliggende områder kan utvikles:*

1. Dagens situasjon og 0-alternativet:

Dagens situasjon:

Fløysbonn næringspark ligger mellom E6 og Sofiemyr, ca. 2.5 km syd for Kolbotn sentrum. Fløysbonn ligger i tilknytning til store boligområder, skole- og idrettsanlegg, industri- og kontorlokaler, i tillegg til store naturområder.

The Well omfatter i dag et Spa-anlegg på ca. 11.000 m² BRA. Spa-anlegget har et stort bassengområde, flere ulike badstuer, dampbad, jacuzzi og hvilearealer. I tillegg er det en restaurant og flere behandlingrom.

Anlegget rommer også kontorer og møterom for administrasjonen, en liten butikk, og garderobeanlegg. Det er også etablert utendørsbasseng med tilhørende badstue, utendørs jacuzzier og utedusjer. I forbindelse med restauranten er det uteservering/bar og avslappingsområder.

Arealene nord for utebassenget planlegges videreutviklet med flere badstuer, yogarom ol.

Parkeringen er anlagt som bakkeparkering mot øst, og HC-parkering og sykkelparering nær adkomsten.

Eiendommen for ørvig, består av et kupert skogsområde hvor vegetasjonen på kollen i hovedsak er bartrær. I de lavereliggende områdene er det mest løvtrær.

0-alternativet:

0-alternativet tillater utvidelse av virksomheten med etablering av et badeanlegg på omkring 4000 m², slik at The Well og badeanlegget tilsammen utgjør 15.000 m².

Tiltaket vil bidra til å utvide The Well til en større destinasjon, men målgruppen til et badeanlegg vil være en annen enn kundegruppen som besøker The Well. Dette vil derfor bli to separate bygg med to ulike funksjoner, og ikke en helhetlig destinasjon.

Et badeanlegg vil skape nye arbeidsplasser, og gi et tilbud til kommunen. Det må likevel nevnes at kommunen nå planlegger et kommunalt badeanlegg i sentrum av Kolbotn, og det er ikke lenger aktuelt å etablere et badeanlegg for barn innenfor eiendommen.

Vurdering av verdien på området:

Verdien av området er vurdert ut ifra en utvikling i tråd med 0-alternativet. Utvikling av området i tråd med gjeldende regulering, åpner for etablering av et badeanlegg for barn. Verdien av området med en utvikling av et badeanlegg, er vurdert å være stor med tanke på et utvidet tilbud for barn.

Et badeanlegg vil derimot ha en annen målgruppe enn spa-anlegget, og er mindre forenelig med spa-anleggets funksjoner hvor ro og hvile, helse og velvære er i sentrum. Det vil ikke bidra til å skape *en* destinasjon, *en* resort. Verdien av området er derfor vektet som middels.

Verdien av området for stedsutvikling med en utvikling som 0-alternativet er vurdert å være middels.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen - alternativ 1:

Planen åpner for etablering av et hotell etablert som et høyhus, med inntil 105 hotellrom.

Ny, planlagt bebyggelse skal være en utvidelse av det allerede etablerte spa-anlegget. Bebyggelsen planlegges med basen inn i kollens øst-side, med lengderetning i nord-syd-gående retning. Hotellrommene plasseres oppå basen som et frittstående høyhus plassert vinkelrett på basen.

Ny bebyggelse vil også omfatte utvidelse av dagens anlegg for infrastruktur. Det planlegges en utvidelse av parkeringsanlegget og varemottaket. Sykkelparkering vil etableres i nærheten av den nye adkomsten. Dagens HC-parkering opprettholdes.

Tiltaket vil gi et utvidet tilbud innen overnatting, helse og rekreasjon, og vil styrke The Well og Oppeård som destinasjon.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

1. Hvordan ny bebyggelse tilpasses terrenget og stedet:

Ny bebyggelse planlegges etablert i syd som en fysisk utvidelse av The Well. Hotellet bygges opp med en base som inneholder lobby, konferanse, kontorer, lager/teknisk, trening/yoga og behandling. Oppå basen etableres hotellrommene. For å få et hotell som kan driftes på en best mulig måte, er det ønskelig med ca. 20 rom per etasje. Totalt ønskes etablering av inntil 105 rom.

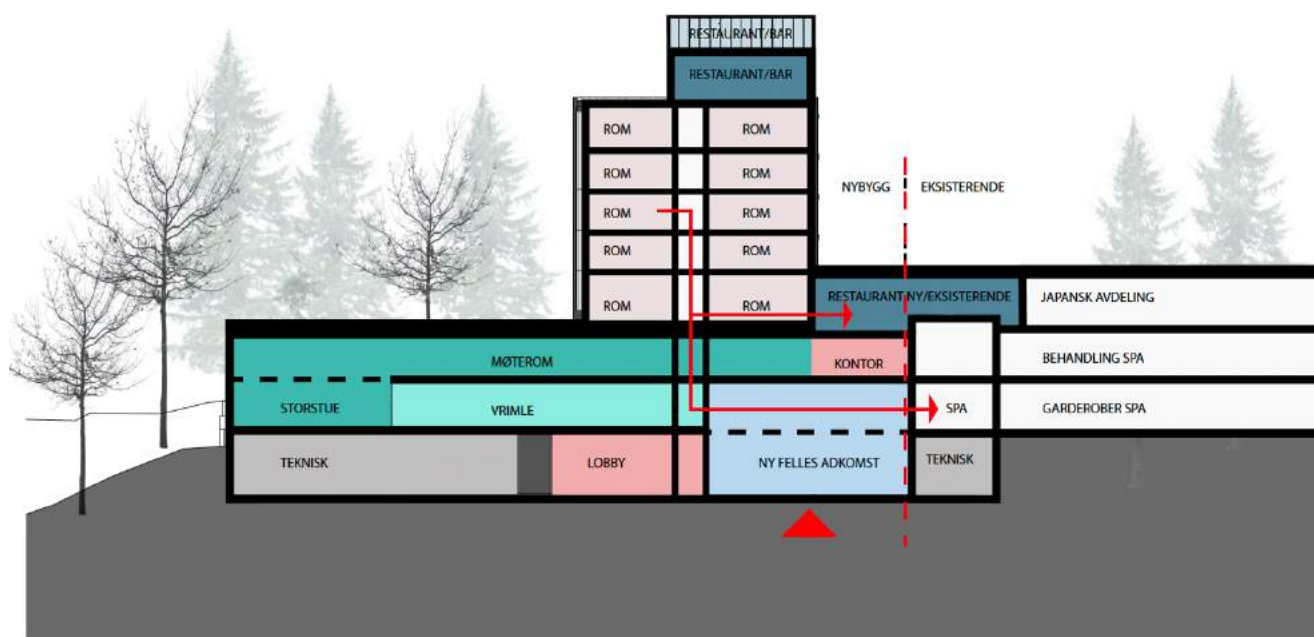
Basen vil, i likhet med The Well, etableres inn i kollen på kollens østside. Basen blir liggende delvis under terrenget. Mot vest skal det tilrettelegges for ulike uteplasser.

Hotellrommene vil utformes som et høyere hus oppå basen, med orientering nord/syd. Basen planlegges formet som et "rolig" element, som stedvis forsvinner inn i kollen, og hvor terrenget delvis fortsetter rundt og over bebyggelsen. Høydemessig legger basen seg på tilsvarende høyde med The Well, slik at etasjehøydene flukter og man får anledning til å ha direkte forbindelse.

Hotellrommene derimot, får lov å stikke seg frem og skille seg ut i både form og størrelse. Vegetasjonsskjermen mot Kongeveien og Oldtidsvegen beholdes, slik at bygget blir liggende i det grønne.

Hotellet tilpasses terrenget og stedet ved å blant annet la basen bli en del av kollen. Den bakre delen av hotellet vokser opp av kollen som en lukket rygg, mens resten av høyhuset får lov å løfte seg fra grunnen.

Hotellets logistikk knyttes direkte opp med funksjonene på The Well, og således vil tiltaket bli en del av en fremtidig helhetlig resort.



Prinsippsnitt som viser hvordan funksjonene tilpasser seg eksisterende bebyggelse.



Prinsippsnitt som viser hvordan hotellet og basen blir liggende inni og opp fra kollen.

2. Hvordan funksjoner i bebyggelsen og utforming av utearealene kan bidra positivt til stedet, og være et tilbud for nærområdet:

The Well med overnattingsmuligheter blir et anlegg som ligger i det grønne. Dette vil være et område for hvile og rekreasjon med ulike behandlingstilbud, både spa-behandlinger og medisinske behandlinger.

I tillegg til funksjonene som finnes på The Well i dag, vil gjestene nå få anledning til å overnatte. Dette gir mulighet for et utvidet opphold. The Well ønskes utvidet til en resort med flere tilbud innen helse og relaterte velværeaktiviteter. Dette vil for eksempel innebære andre behandlinger som går over flere dager. Det skal også legges til rette for relaterte funksjoner og aktiviteter som lokaler for trening og yogarom. Ellers vil det legges til rette for bruk av marka som trenings- og turarena.

Den typiske gjesten vil komme i mindre grupper eller par. The Well resort ønsker å gi en totalopplevelse, og siden det både vil være privatkunder og kunder som reiser i arbeidssammenheng, skal det være tilgjengelige møterom og rom for gruppeaktiviteter.

Sammen med etablering av et hotell, følger også etablering av en restaurant/bar. Restauranten på toppen av hotellet vil være åpen også for lokalbefolkningen.

Konferanselokalene er foreløpig skissert som arealer med store dagslysinnslipp, og med forbindelse ut på kollen. Det ønskes å legge til rette for å leie ut konferansearealer til bryllup, konfirmasjoner ol, slik at dette kan bli et tilbud også for lokalbefolkningen.

I tillegg vil etablering av et hotell skape en rekke arbeidsplasser, som erfaringsvis for et hotell, rekrutterer mange lokale ansatte.

De opparbeidete utearealene i direkte tilknytning til hotellet, vil først og fremst være tilgjengelige for besøkende på hotellet.

Mot Oldtisveien derimot, skal stien oppgraderes og skiltes bedre. I tillegg skal det settes ut en benk og noe belysning, slik at adkomsten ned til turområdene blir mer oversiktlig og lettere tilgjengelige. Det ble, ved etableringen av The Well, bygget ny gangvei langs Kongeveien og langs adkomstveien. I tillegg ble det etablert ny busslomme med snarvei frem til adkomsten, slik at det allerede er lagt godt til rette for trafikkssikker adkomst for gående/syklende. Snarveien fra bussholdeplassen beholdes, selv om traséen legges noe om, for å tilpasses ny situasjon.

Tiltaket bidrar videre til å sette Oppegård på kartet, og gi kommunen flere nye, attraktive funksjoner. Hotellet vil bli et landemerke, med funksjoner som underbygger Sofiemyr sin identitet som et område for idrett, natur og rekreasjon.

3. Hvordan utvikling av planområdet påvirker hvordan omkringliggende områder kan utvikles:

I kommuneplanen står følgende:

"Sentrene i Oppegård skal være levedyktige og bærekraftige. Antall sentre skal derfor begrenses og fordeles slik at næringsområdene dekker en tilstrekkelig befolkning. For å kunne utvikle sterke sentre er det viktig med god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Sentrene lokaliseres derfor innen gang- og sykkelavstand for de

fleste innbyggere. Handels- og servicevirksomhet utenfor sentrene skal være sterkt begrenset.”

”Oppegårds sentrumsstruktur skal være synlig i landskapsbildet. Det skal være tydelige grenser mellom sentrums- og fortettingsområder og øvrig bebyggelse. Dessuten bør hvert sentrum få en arkitektonisk og landskapsmessig utforming som skaper en stedsidentitet.”

”Oppegård har seks sentre, blant annet Sofiemyr.”

”Mål for alle sentrums- og fortettingsområdene:

- *Attraktive og bærekraftige sentrumsområder med trivelige og trygge møteplasser, universell utforming, og høy arkitektonisk og landskapsarkitektonisk kvalitet.*
- *Fortetting som bygger opp under stedets identitet og danner gode bo- og oppvekstmiljøer.*
- *Sentrumsområdene er pene.*

Sofiemyr er et sammensatt område, med flere skoler og store idrettsanlegg, næringsbebyggelse med noe handel, boligbebyggelse/småhus og marka. Spa-anlegget ligger i overgangen mellom industri, bolig, skole/idrett og grøntarealer. Hotellet blir en utvidelse av spa-anlegget, og bidrar til økt tilbud innen helse og velvære - overnatting og konferanse.

Bygging av et hotell, vil ikke forringe muligheten for utvikling av eiendommene på Fløysbonn for øvrig. Hotellet vil i all hovedsak benytte eksisterende infrastruktur, og beslaglegger kun en liten del av eiendommens gbnr. 49/1122.

Kongeveien Eiendom AS ønsker på sikt å se på etableringer av andre helserelaterte virksomheter nordøst for spa-anlegget, på eiendommen gbnr. 49/1128. Hotellet ødelegger ikke for en eventuell realisering av disse prosjektene.

Videre planlegges Sofiemyr bygget ut med ny ungdomsskole, og flere idrettsanlegg i nordvest. Anleggene vil bidra til å styrke Sofiemyr som senter for helse og utdanning.

Det planlegges videre utbygging av mange boliger på Skogsåsen ved Myrvoll stasjon. Etablering av flere arbeidsplasser nær nye boligområder vil være positivt. Dette kan bidra til å redusere biltrafikken og ytterligere utpendling av kommunen.

Videre utvikling av planområdet vil således ikke legge begrensninger for utvikling av andre omkrinliggende arealer, men vil sammen med utvidelse av idrettsanleggene styrke Sofiemyr som senter for helse, velvære og rekreasjon.

I øst ligger markaområdet. Gjeldende vegetasjonsbelte ned mot marka ivaretas gjennom planforslaget, slik at ny bebyggelse ikke kommer for nær marka og forringer kvalitetene der.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Lokaliseringen av hotellet er valgt for å danne en helhetlig resort, hvor hotellrommene er en utvidelse av det allerede etablerte spa-anlegget. Det tidligere regulerte badeanlegget for barn er nå ikke lenger aktuelt, og det er et ønske å utvide destinasjonen med mulighet for å overnatte, i tillegg til noe konferanse, behandlingstilbud og flere spisesteder.

Spa-anlegget ligger mellom næringsarealer, idrettsanlegg, boligbebyggelse og grøntområder. The Well med overnattingsmuligheter er et anlegg som ligger i det grønne. Dette vil være et område for hvile og rekreasjon med ulike behandlingstilbud, både spa-behandlinger og medisinske behandlinger. Spa-resorten vil, i likhet med liknende destinasjoner, ikke passe inn i en typisk sentrumslokasjon. Til dette er behovene for arealkrevende. Gjestene som kommer, skal ikke benytte seg av kommersielle tilbud utenfor anlegget, men heller gå tur, koble av i spa-anleggets uteområder og spise godt på The Well sin restaurant. Andre Spa med hotellrom vi kjenner i Norge, ligger gjerne i tilknytning til andre turistattraksjoner, ved sjøen el. Det er svært få som ligger sentralt i en by.

Etableringen vil tilføre nye funksjoner til Oppegård, som hotell, restaurant, konferanse/møterom med mer. I tillegg skal det legges vekt på å bedre adkomsten til Oldtidsveien og friområdene. Disse er viktige både for lokalbefolkningen og kan bli viktige også for hotellets gjester. I tillegg vil etableringen gi kommunen mange nye arbeidsplasser.

Videre utvikling av planområdet vil ikke legge begrensninger for utvikling av andre omkringliggende arealer, men vil bidra til å styrke Sofiemyr sentrum som et senter for helse, velvære, rekreasjon og natur.

Oppegård vil også etter kommunesammenslåingen, ha behov for lokale arbeidsplasser og tilbud til lokalbefolkningen. I tillegg ønsker det lokale næringslivet lokale møtefasiliteter. En spa-resort av denne størrelsen vil derfor være positivt med tanke på å gi Kolbotn identitet og attraktivitet, også etter en kommunesammenslåing.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være stort positivt med tanke på stedsutviklingen.

Anleggsfasen

En økt aktivitet på Fløysbonn, med utbygging, sprengning etc., vil medføre en økt sysselsetting innen byggebransjen. Dette vil også kunne få ringvirkninger for andre virksomheter, mest sannsynlig i Oppegård, Oslo og Ski, som følge av etterspørsel av bygningstjenester.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for stedsutvikling	Middels	Stort positivt	Stor positiv konsekvens (+++)

Avbøtende tiltak

For å konkretisere tiltaket, slik at prosjektet støtter opp om intensjonene i planmaterialet, er det valgt å konkretisere og begrense hvilke funksjoner som skal tillates, og samtidig sette en begrensning i tillatt areal, BRA. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

I tillegg er det satt krav i bestemmelsene til utforming av bygget, materialbruk og maksimale kotehøyder. Det er også satt byggegrenser med krav til minste avstand fra friområdene og Oldtidsveien på plankartet.

Konklusjon

Tiltaket vil bidra til å gi Oppegård kommune flere nye tilbud som hotell og restaurant, og styrke Sofiemyr sentrum som et senter for helse og velvære. Foreslåtte tiltak vil bidra til å skape mange arbeidsplasser i en kommune som per i dag har stor utpendling av arbeidskraft.

Hotellet vil bli et landemerke, og skille seg ut i både form og størrelse. Likevel vil prosjektet tilpasse seg omgivelsene i form av plassering, materialvalg, orientering og utforming.

Tiltaket vil ikke legge bregrensninger for andre planlagte tiltak i nærområdet.

4.4 Konsekvenser for landskap og sammenhenger

Innledning

Planområdet ligger syd for Kolbotn sentrum, mellom E6 og fylkesvei – Kongeveien, og er regulert til kobinert bebyggelse.

Kongeveien ligger stedvis i en dalbunn i nord-sydgående retning med koller på begge sider av veien.

The Well ble åpnet desember 2015, og består av et spa-anlegg på ca. 11.000 m2.

Da The Well ble etablert, var det viktig å forholde seg til kollen og landskapet for øvrig. Anleggets funksjoner er lite dagslysavhengige, og store deler av volumet er lagt inn i kollen, under bakken. Over kollens høydepunkt ligger kun en toppetasje med henvendelse vestover ut på terrasser og terrenget. Bygget er gitt en god forankring i terrenget, integrert i den bratte østvendte fjellsiden, og slik at det legger seg lavmelt inn mot toppen av fjellkollen.

Parkeringsplassen og infrastrukturen for øvrig er konsentrert til lavereliggende arealer, sør og øst på eiendommen.

Et hotell av den størrelsen som her planlegges, vil kreve en god del areal. Hotellets utforming er derfor viktig for å gi en best mulig tilpasning til stedet, og samtidig ivareta kvalitetene som finnes på stedet i dag.

Innsamling av data

Googlemap, notat vedr. lokalklima, befarings, dronebilder, fysisk modell.

Influensområde

Planområdet med nabobebyggelsen, Kongeveien og turområdet i øst.

Metode, kriterier for arbeidet

Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for løsning, illustrasjoner, volumanalyser og diagrammer.

Illustrasjoner og fotomontasje (3D) som viser hvordan tiltaket oppleves fra ulike standpunkt i området (nær- og fjernvirkning). Illustrasjonene skal vise både forslagsstillers forslag og eksisterende situasjon.

Tekstlig redegjørelse for konsekvensene med hensyn til nær- og fjernvirkning.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

1. *Landskap (lesbarhet, markering av knutepunkt):*
2. *Hvordan berørte naboer blir ivaretatt på en best mulig måte:*
3. *Etablering av ny adkomst fra nord? Plassering av bygningsmasse nord på eiendommen:*
4. *Hvordan planforslaget påvirker og endrer landskapet, med nær- og fjernvirkning:*
5. *Hvordan naturmangfoldloven (§8-12) er fulgt opp:*

1. Dagens situasjon og 0-alternativet**Dagens situasjon:**

The Well ligger i bakkant (på østsiden) av kollen som ligger langs Kongeveien, i nord-sydgående retning. Volumene fremstår som en bakkenær sokkel, hvor kun øverste etasje er synlig mot vest. Paviljonetasjen har kontakt mot uteserveringen og utespa-anlegget i vest og nord. I de laveliggende områdene, ligger parkeringsarealene. Adkomsten er etablert fra Kongeveien i syd. Det er en god del vegetasjon langs Kongeveien og nord på eiendommen.



Dronebilde som viser areal som er avsatt til nytt tiltak, både i 0-alternativet og i alternativ 1.

0-alternativet:

0-alternativet tillater utvidelse av virksomheten med etablering av et badeanlegg på omkring 4000 m². Badeanlegget var planlagt i syd, på delen av eiendommen hvor det nå ses på etableringen av et hotell. Et badeanlegg vil være et separat anlegg, med egen adkomst.

Badeanlegget ville utgjøre et bygg i delvis tre etasjer (2 etasjer med badeanlegg og 1 underetasje med varemottak/tekniske rom mm), og med maks gesimshøyde kote + 163. Maks utnyttelse er satt til BYA = 90%. Badeanlegget vil benytte samme adkomst og parkering som The Well.

Badeanlegget vil beslaglegge store deler av arealet innenfor regulert felt NT_2, og det vil være begrenset med vegetasjon som kan bevares mot vest, som følge av at et badeanlegg trenger ett stort, åpent rom. I tillegg vil store deler av kollen måtte sprenges bort, for å få tilstrekkelig areal på svømmebassenget.

Det vil ikke etableres flere parkeringsplasser ved etablering av et badeanlegg for barn.



Utbygging av et badeanlegg innenfor felt NT_2, sett ovenfra.

Vurdering av verdien på området:

Verdien av området er vurdert ut ifra en utvikling i tråd med 0-alternativet.

Ubygging i tråd med gjeldende plan, vil åpne for etablering av et badeanlegg for barn syd på tomten. Verdien av området i forhold til landskap vil være liten. Kollen forsvinner, og det vil være vanskelig å bevare vegetasjonen mot vest. Det vil ikke bli naturlig med en direkte forbindelse til eksisterende bebyggelse. Volumet vil bli relativt lavt, så naboeene i Granholtet vil få sikt over bebyggelsen.

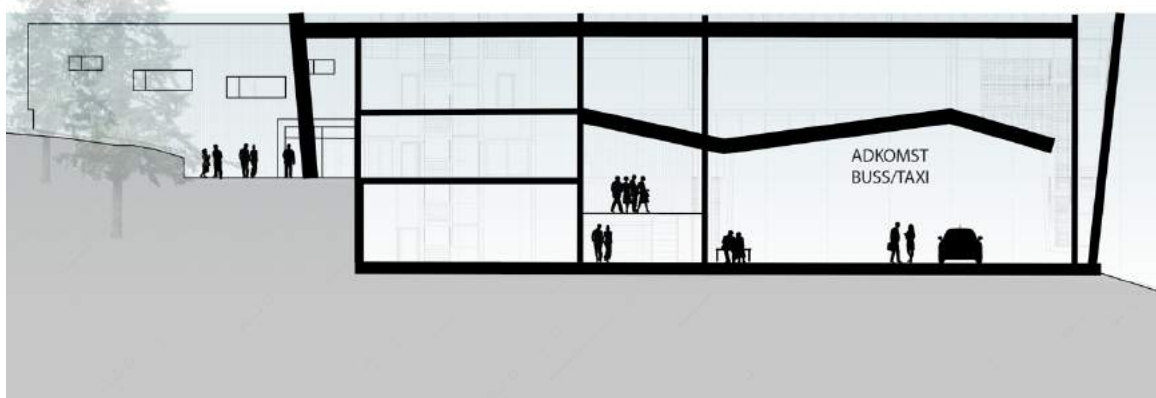
Verdien av området for landskap og sammenhenger med en utvikling som 0-alternativet er vurdert å være liten.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen - alternativ 1:

Hotelllets base vil, i likhet med The Well, etableres inn i kollens østside, og vil være lite synlig fra Kongeveien. Ny inngangssituasjon for både hotellet og The Well blir liggende på kote +148. Gesimshøyden på hotellets base settes til maks kote +163. Basen til hotellet er trukket lengst mulig østover for å bevare mest mulig av kollen og vegetasjonen.

Vareleveringen utvides med et ekstra mottak for hotellet.

Hotellrommene vil kreve mye dagslys, og løftes derfor opp fra kollen. Volumet med hotellrommene vil utformes som en presist, brettet form med mye glass og en treboks. Hotellrommene vil skille seg fra resten av bebyggelsen på resorten. Mot vest planlegges kortenden (gavlen) utformet som en lukket fasade. Mot øst vil bebyggelsen delvis åpnes mer, og få et variert fasadeuttrykk med ulike åpninger/lysinnslipp. Enkelte av rommene får balkonger.



Illustrasjon som viser basen som vil ligge inn i kollen på østsiden, med henvendelse øst- og vestover.



Modellfoto som viser den planlagte utbyggingen sett fra øst. Parkeringen legges i lavbrekket. Hotellet ligger tilbaketrukket fra Oldtidsveien.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet**1. Landskap (lesbarhet, markering av knutepunkt):**

Hotellet vil, på grunn av høyden og utstrekningen, bli relativt godt synlig. Materialvalg og bruk av farger, vil føre til at hotellet glir mer inn i omgivelsene enn dersom andre materialer og fasadeuttrykk var valgt.

Orienteringen er valgt ut fra ulike hensyn som forholdet til nabobebyggelse, utsikt, sol/skygge og logistikk/funksjon mm.

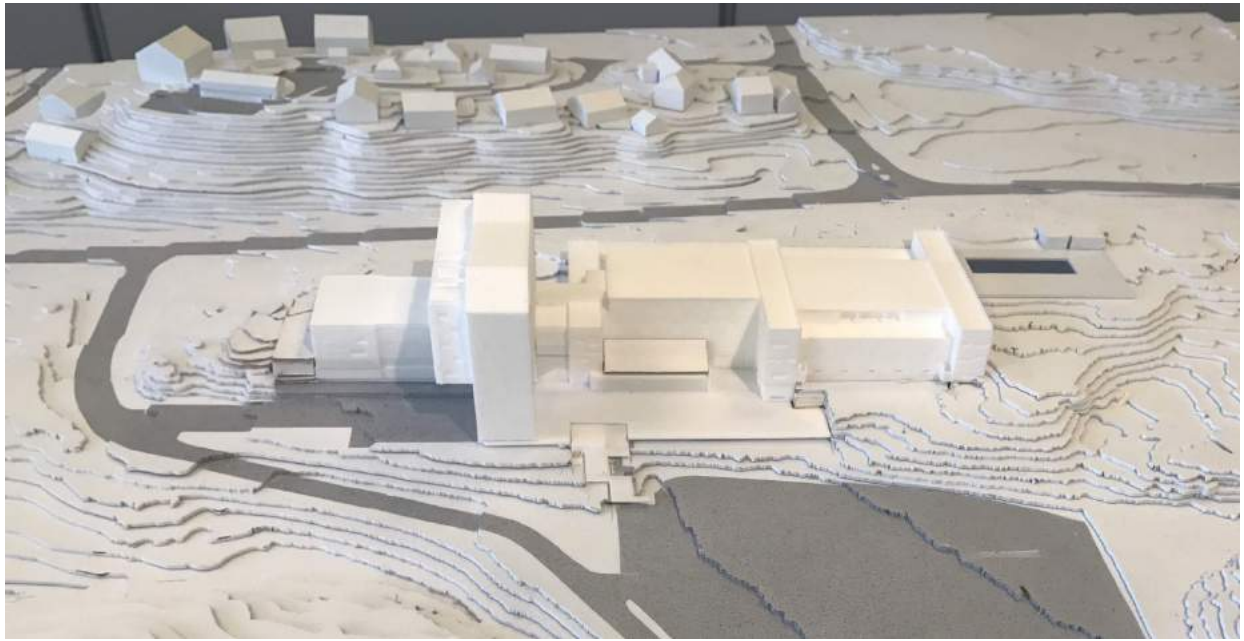
Det er lagt stor vekt på utformingen av adkomsten og trafikksituasjonen, slik at man hensyntar de ulike gjestene og funksjonene på en best mulig måte, samtidig som man ivaretar god trafiksikkerhet. Det er lagt stor vekt på god lesbarhet, både utendørs, og også innendørs. Det er viktig at opplevelsen og førsteinntrykket ved ankomst er positivt. Gjennom utforming av fasaden og mye bruk av glass, vil også fasaden bidra til å gi gjestene en lesbarhet av de ulike funksjonene som befinner seg i resorten.

Tomten er småkuppert, og det er mye vegetasjon i området. Kollen mot Kongeveien skal bestå som i dag, med mest mulig vegetasjon. Hotellet vil vokse opp av kollen. Parkeringsanlegget legges i lavbrekket, hvor det er etablert i dag.

Landskapet, slik det ligger i dag, ivaretas i stor grad. Basen blir en del av kollen, mens hotellrommene vokser opp av kollen og over adkomstveien.



Modellfoto som viser det planlagte tilbygget sett fra sydvest. Modellen viser hvordan hotellet blir liggende i terrenget. Kollen mot Kongeveien blir uendret. Fasaden mot øst/vest blir smal, og boligene vil fortsatt ha sikt på hver side av høyhuset.



Modellfoto som viser den planlagte utbyggingen sett fra øst. Parkeringen legges i lavbrekket. Hotellet ligger tilbaketrukket fra Oldtidsveien.



Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse, sett ovenfra (fra sydvest). Mye av vegetasjonen planlegges bevart. Valg av farger, materialer og fasadeuttrykk vil være viktig for om høyhuset tilpasses omgivelsene eller ikke.



Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse, sett fra syd. Romføyen vokser opp av kollen, mens basen ligger inn i kollen, med henvendelse mot øst. Ny bebyggelse holder avstand til Oldtidsveien. Vegetasjonsskjermen ned mot Oldtidsveien bevares.

En resort på Sofiemyr, vil først og fremst understreke funksjonene som finnes på eiendommen. Bygget vil bli et landemerke på grunn av sin størrelse og beliggenhet, og det er derfor svært viktig at bebyggelse utformes på en god måte.

Basen og bygget i sin helhet, er trukket så langt øst som mulig. Dette bidrar til å skape størst mulig avstand til boligbebyggelsen i vest, og gir i tillegg anledning til å bevare store deler av kollen og vegetasjonen. Landskapet vil dermed bevares i størst mulig grad.

Det planlegges bruk av mye tre i fasaden. Mye av vegetasjonen vil bevares, og vegetasjonsskjermen utvides, noe som er viktig for å understreke byggets beliggenhet i det grønne, og bidra til en helhets-tankegang om natur, rekreasjon og velvære.

Hotellfløyen vil bli relativt synlig fra Kongeveien, og vil markere Sofiemyr sentrum. Tilbygget vil kunne bidra til å skape en gjenkjennende effekt, og dermed bli en markering av resorten.

2. Hvordan berørte naboer blir ivaretatt på en best mulig måte:

Naboene i Granholtet er de som i størst grad blir direkte berørt av det planlagte tiltaket. Det er lagt stor vekt på utforming av fasadene, og spesielt fasaden som vender mot naboene i vest, slik at naboene blir ivaretatt på en best mulig måte.

For at gjestene på hotellet *ikke* skal få innsyn i private hager og inn i stuene til beboerne i Granholtet, er det valgt å orientere hotellet med gavlen mot Granholtet. Gavlen er lukket uten vinduer. Rommene på vestenden av hotellet er utformet slik at utsyn mot naboene forhindres, slik at beboerne ikke skal oppleve forringelse av privatlivet.

Hotellet ligger over 70 meter fra Granholtet i luftlinje. Rommene orienteres mot nord og syd, både av hensyn til naboene, men også fordi dette er av interesse for hotellgjesten, som ønsker utsyn mot det grønne.

Nærvirkningen endres for naboene i form av ny, høyere bebyggelse. Bebyggelsen formes på en best mulig måte, slik at ingen vinduer eller balkonger henvender seg direkte mot vest. Unntaket er utearealene i tilknytning til restaurantene. Denne

takterrassen vil skjermes mot naboene på annen måte med høy skjermvegg og vegetasjon.



Dronebilde som viser utsikt mot naboene i vest fra toppetasjen. Det er mye vegetasjon i området, og selv om enkelte rom hadde fått orientering i denne retningen, ville det være vanskelig å se over til naboene. (bildet er tatt 15.oktober 2017, mens det fortsatt er noe løv igjen på trærne)

Formen med ett høyere volum, fremfor lavere bebyggelse med større grunnflate, er valgt da dette kaster mindre skygge mot naboene enn hva et lavere bygg med større grunnflate vil gjøre. Et bygg med stor grunnflate og noe lavere høyde, vil i større grad også oppfattes som en mur mot Kongeveien. Dette vil hindre all sikt for bakenforliggende bebyggelse, ta mer lys, og kaste mer skygge. Konklusjonen gjennom arbeidet har derfor vært at et høyere hus vil være det beste alternativet også for bakenforliggende nabobebyggelse.

Det er i prosessen jobbet med å få bebyggelsen lengst mulig vekk fra naboene, og det er landet på en løsning hvor bebyggelsen er skjøvet lengst mulig øst, og hvor høyden samtidig skrår ned mot vest. Dette sikres gjennom plankart og bestemmelser.

Se også solstudier kapittel 4.6.

Mot naboene i vest, planlegges gavl-veggen etablert som en tett vegg. Bebyggelsen vil lukkes mot nabobebyggelsen, og åpnes mot naturen i nord og syd.

Det er i prosessen med tilbygget jobbet for å redusere høyden i størst mulig grad. Da det er et stort program, vil det fortsatt bli høyt, men fra skissprosjektet som ble utarbeidet til planinitiativet, er bygget redusert med over 25 meter.

Under følger noen illustrasjoner som viser ulike vurderinger gjort i planprosessen:



Illustrasjon som viser alternativ med et tårn og ett lavere bygg. Dette vil i større grad danne en skjerm mot naboene, og gi lite sikt forbi bygget.



Illustrasjon som viser alternativ med ett, høyt bygg. Dette vil bli høyere enn ved større areal i grunnflaten, men gi sikt forbi bygget, og kaste relativt lite skygge.

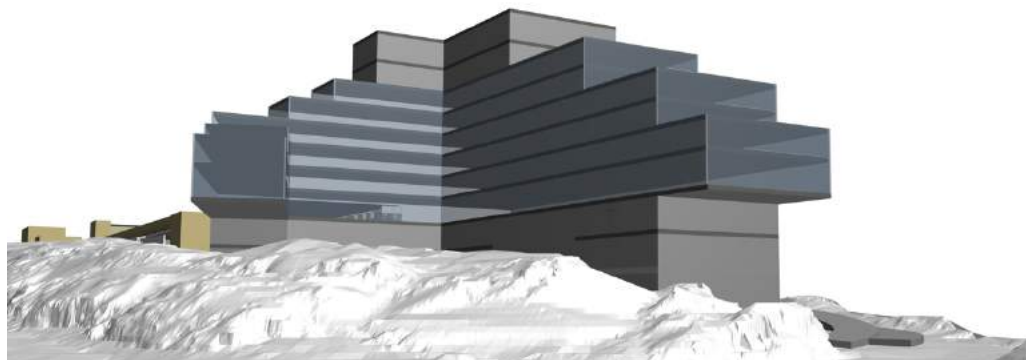


Illustrasjoner som viser alternativ med ett, lavere bygg. Ved å etablere et vinkelbygg, kan man få ned høyden til 6-7 etasjer. Dette vil likevel bli såpass høyt og med så stor grunnflate at det virker malplassert opp mot det allerede etablerte spa-anlegget, og i tillegg lager en mur for naboene. Sett fra øst.



Illustrasjoner som viser alternativ med ett, lavere bygg. Ved å etablere et vinkelbygg, kan man få ned høyden til 6-7 etasjer. Dette vil likevel bli såpass høyt og med så stor grunnflate at det virker

malplassert opp mot det allerede etablerte spa-anlegget, og i tillegg lager en mur for naboene. Sett fra naboene i vest.



Illustrasjoner som viser alternativ med ett, lavere bygg. Ved å etablere et vinkelbygg, kan man få ned høyden til 6-7 etasjer, og samtidig klare å bevare en større del av kollen. Sett fra syd.

3. Etablering av ny adkomst fra nord? Plassering av bygningsmasse nord på eiendommen:

Oppstart av planarbeidet for eiendommene rundt The Well, ble igangsatt for å vurdere både etablering av et badeanlegg for barn og overnattingsmuligheter i tilknytning til spa- og velværeanlegget. Ønsket om et overnattingstilbud, har etter å ha driftet The Well et par års tid, blitt stadig tydeligere.

Oppegård kommune ønsket å utvikle et badeanlegg for barn, og eiendommene på Sofiemyr ble sett på som ett alternativ. Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeider, ble derfor alle eiendommene gbnr. 49/11422, 49/1128 og 49/1130 inkludert.

For Kongeveien Eiendom AS har det blitt klart at med den atmosfæren og bruken som The Well har fått, så måtte et eventuelt badeanlegg for barn skilles fra dagens virksomhet. Anleggene ville fått ulike kundegrupper og ulike bruk med potensielle konflikter. Tanken var derfor at et eventuelt badeanlegg for barn, kunne plasseres mot nordøst med en egen adkomst fra nord. Kommunen har nå valgt å igangsette arbeid med et badeanlegg for barn i Kolbotn sentrum, og således er Fløysbonn ikke lenger aktuell til dette formålet.

For å danne en resort som kan videreutvikles og vokse med nye tilbud også i fremtiden, var det i utgangspunktet ønskelig å regulere eiendommene gbnr. 49/1128 og 49/1130 til formålet næring/tjenesteyting. Da det ennå ikke er konkretisert hva denne utvidelsen skal være, og nå som badeanlegget ikke lenger er aktuelt, er det valgt å redusere planområdet og trekke ut en eventuell adkomst fra nord. En adkomst fra nord har aldri vært aktuelt for en hotellutvidelse av The Well.

Adkomst fra nord til The Well, ble tidligere også vurdert ved utarbeidelse av planen "Del av Fløysbonn". Det er mange av de samme argumentene som ble benyttet i forrige runde som fortsatt er aktuelle:

- "En adkomst mellom garasjen til driftsstasjonen og håndverkshuset, leder besøkende til spa- og velværesenteret gjennom hele industriområdet. Dette gir et lite ønsket førsteinntrykk i forhold til den opplevelsen man søker å gi de besøkende i det man ankommer anlegget
- Adkomsten fører til en blanding av formål og funksjoner som ikke er hensiktsmessig.
- Adkomsten kommer i konflikt med kommunens planer om utvidelse av kommunal gjenvinningsstasjon. Dette formålet er ikke forenelig med "feriegjester" som i hovedsak vil ankomme spasenteret i personbiler, shuttlebusser eller til fots/syklende.
- Tomten 49/800 er regulert til industri, og er per i dag ikke fullt utnyttet. Det er store muligheter for at bebyggelsen her endres eller utvides.
- Veien som er etablert her i dag er svært smal, og topografien er svært utfordrende. For å følge terrenget må man kjøre ca. 7 meter opp for deretter å kjøre enda lenger ned igjen.
- En adkomst her vil føre til sanering/rivning av eksisterende lagerbygning for å få tilstrekkelig plass. Dette vil by på store kostnader.
- En adkomst fra denne avkjøringen vil også komme i konflikt med en evt. senere utbygging av området avsatt i kommuneplanen, da veitraséen vil okkupere mye av det ubebygde området øst for planavgrensningen.
- Hensynsonen i kommuneplanene henger sammen med området som i eksisterende plan er regulert til kontor/industri og industri/lager. Dersom dette formålet skulle vært opprettholdt, ville denne trafikk løsningen vært mer relevant.
- En videreutvikling av lagervirksomhet, vil generere mer trafikk samt mer tungtrafikk enn planlagt formål.
- For myke trafikanter, eller for besøkende som ankommer med rutebuss, må det ved denne adkomstløsningen i tillegg til biladkomst etableres en egen adkomst for gående i nærheten av busstoppene. Felles adkomst er mer lesbart og ønskelig trafikkalt.

Adkomsten er vurdert ikke forenelig med planlagt virksomhet og derfor uaktuell."

I forbindelse med planleggingen av The Well, var trafikkhåndtering og infrastruktur en vesentlig del av planarbeidet. Etablering av dagens atkomst fra bussholdeplassen og fra Kongeveien, samt etablering av gang og sykkelvei, ble et omfattende tiltak - arealmessig og kostnadmessig. Avkjøringen ble etablering som et kryss i Kongeveien som kapasitetsmessig, funksjonelt og estetisk fungerer svært godt.

Dagens adkomst vil fortsatt være den eneste aktuelle adkomsten å benytte. Foreslåtte planforslag gir ingen endringer som tilsier at en annen atkomst er en bedre løsning enn den som allerede er etablert. Helt avgjørende for anleggets kvaliteter er kundeopplevelsen helt fra reisen begynner for den besøkende, og til oppholdet er avsluttet. Idéen bak resortens arkitektur og plassering, er nøye knyttet til adkomsten og hvordan bygget først oppleves skimtvist over kollens topp og gjennom skjermvegetasjonen, og deretter trer frem med hovedfasaden mot det lukkede landskapsrommet som tomten utgjør.

Dagens adkomst fra Kongeveien, gir anlegget en tilknytning til Kongeveien som knytter sammen stedets "grønne" funksjoner med idrettsanlegget som det sentrale. Kongeveien er transportlinjen mellom Kolbotn sentrum om Myrvoll stasjon, det vil utvikles et stort, nytt knutepunkt.

Det er i planprosessen også gjennomført en kostnadsberegning for en eventuell etablering av adkomsten fra nord. Etablering av en slik adkomstvei vil ligge på mellom 10.5-12.0 mill.kr. Dette er ekskl. grunnverv og innløsning av industri- og lagerbygg på eiendommen.



Trafikk-tegning fra Asplan Viak AS som viser mulig, prosjektert trasé fra nord.

4. *Hvordan planforslaget påvirker og endrer landskapet, med nær- og fjernvirkning:*

Planforslaget åpner for et relativt høyt bygg, som vil skille seg ut i landskapet og i nærmiljøet for øvrig. Bygget vil fremstå med en særegen arkitektur. Mot boligområdene i vest, vil hotellet fremstå som en smal, lukket høy vegg. Fra Kongeveien i syd vil man se volumet som strekker seg opp over tretoppene som et volum med mye glass og tre. Basen vil være gjemt bak kollen, og vil være lite synlig fra Kongeveien. Det er mye vegetasjon i området, spesielt sommerstid, og volumet vil strekke seg opp over tretoppene.



Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse, sett fra syd.

Fra Granholtet vil basen være skjermet, da den i hovedsak ligger under terrenget, og resten av basen vil være dekket av vegetasjonen på begge sider av Kongeveien. Tilbygget vil være synlig blant trærne, men vil *ikke* danne en fullstendig vegg/mur mot nabobebyggelsen. Boligene vil kunne få sikt over basen, på siden av hotellet som er utarbeidet med en så smal gavl som mulig.

Fjernvirkningen er noe vanskelig å forutsi på grunn av mye vegetasjon i området. Volumet vil være synlig fra enkelte høydepunkter. For å forsøke å få et best mulig inntrykk, er det tatt masse foto fra ulike standpunkt, og i tillegg en del dronebilder for å forsøke å kartlegge fjernvirkningen best mulig. Vegetasjonen i området vil bidra til å skjerme ny bebyggelse, slik at det ikke blir for dominerende.

Fasadene planlegges i tillegg utformet med mye tre, corten eller liknende (som blir «rustfarget») og stein, noe som gir farger som ikke stikker seg ut. Det skal heller ikke benyttes plater eller andre materialer som gir mye gjenskinn. Fargemessig vil derfor bebyggelsen gli mer inn i omgivelsene enn om det var benyttet sterke farger, blanke plater eller linkende.

På grunn av topografien er det i hovedsak boligbebyggelsen i Granholtet som blir direkte berørt av nytt høyhus og vil få en endret nærvirkning. I tillegg vil områdene langs Tverrveien kunne se deler av tilbygget. Fra Granholtet vil man først og fremst se den lukkede, vertikale veggen. Volumet vil i tillegg skimtes fra Kongeveien, både i

nordgående og sydgående retning, men være mest synlig vinterstid når det er lite løvverk.

Når man går tur nede i skogbunnen, vil man ikke kunne se hotellet på grunn av all vegetasjonen, men fra enkelte koller vil man se volumet som krager opp over tretoppene. Hotellets utforming og komposisjon, vil få stor betydning for opplevelsen av The Well Resort.

Uansett vil tilbygget skille seg ut i størrelse, og bli et landemerke i området.

5. Hvordan naturmangfoldloven (§8-12) er fulgt opp:

Naturmangfoldloven inneholder 5 sentrale prinsipper som skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lov:

- § 8 – kunnskapsgrunnlaget
- § 9 – føre-var-prinsippet
- § 10 – økosystem – tilnærming og samlet belastning
- § 11 – kostnadene skal bæres av tiltakshaver
- § 12 – miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

§ 8 Naturmangfoldet:

Naturmangfoldet inne på eiendommene som reguleres til byggeformål, har relativt lav verdi. Vegetasjonsskjermen mot Kongeveien har også relativt lav verdi i forhold til naturmangfold, men har stor verdi som en estetisk kvalitet.

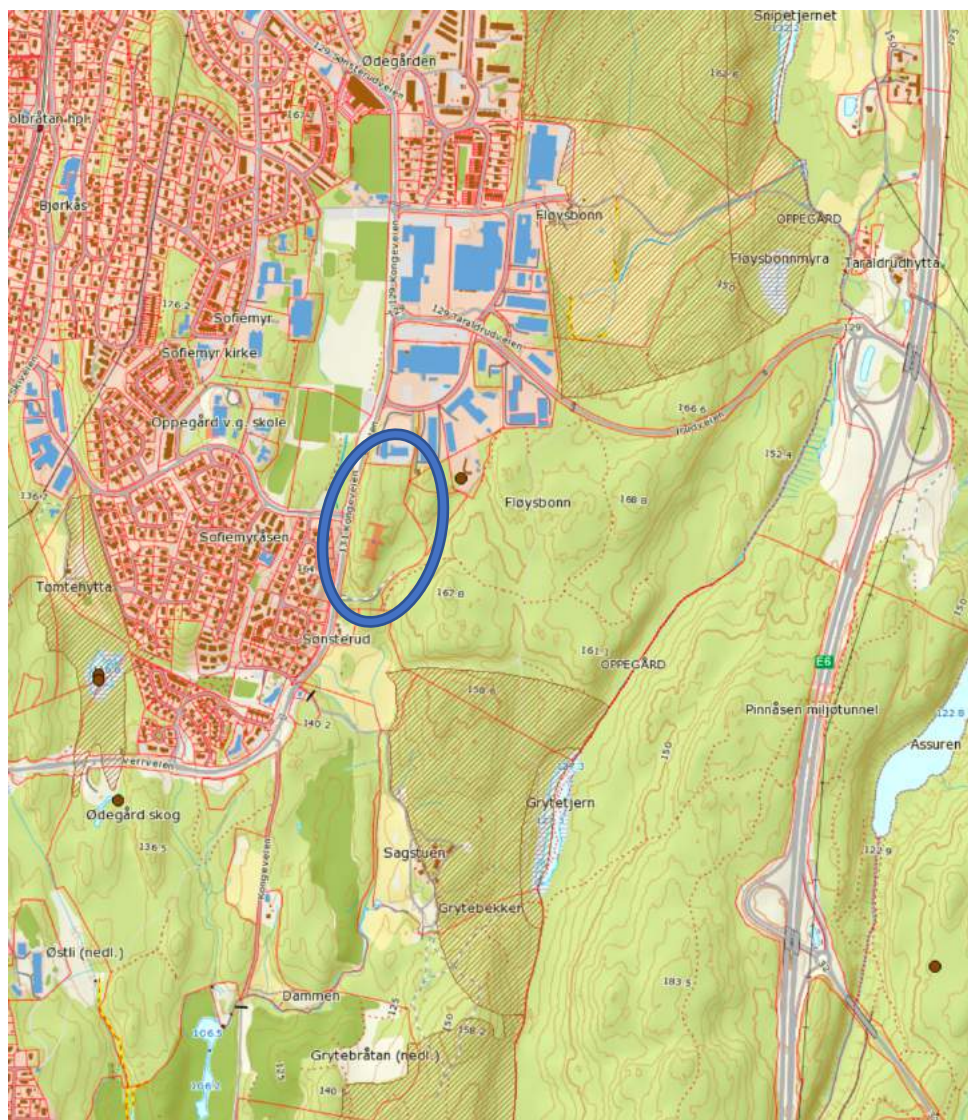
Våtdraget som ligger langs eiendomsgrensen i øst, ligger delvis under terrenget hvor parkeringsplassen er etablert, og renner stedvis åpent. Det er ingen vernet kantsone langs våtdraget. Før terrenget på parkeringsplassen ble fylt opp, var det preget av mer myrlent terreng.

Arealet i øst, som gjennom kommuneplanen er avsatt til friområder, og ligger innenfor markagrensa i Oslo og omegn, har derimot stor verdi. Her er det i hovedsak eldre og gammel skog med rik bakkevegetasjon. Ved Grytetjern er det registrert flere truede arter. Nordøst for Fløysbonn næringspark er det registrert et større område hvor flere hensynskrevende fuglearter holder til.

Det er gjort funn av russekål og kjempespringfrø like utenfor planområdet. Begge er fremmede arter (svartelistet).

Tiltaket er vurdert å ikke påvirke skogsområdene i nord og øst. Regulerte vegetasjonsområder mot Kongeveien og Oldtidsveien forblir uendret som følge av planforslaget.

Mest vesentlig i denne forbindelse er trolig fare for utilsiktet spredning av svartelister ved graving og flytting av masser, og man vil måtte påregne at russekål og kjempespringfrø vil bli en varig komponent i artsinventaret på stedet.



Illustrasjon fra NGU som viser skraverte områder hvor det finnes viktige arter.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Dette prinsippet henger nært sammen med kunnskapsgrunnlaget. Er kunnskapsgrunnlaget svakt, skal føre-var-prinsippet tilleggs større vekt. I dette tilfellet er kunnskapsgrunnlaget karakterisert som tilstrekkelig for å vurdere om naturmangfoldet blir vesentlig påvirket. Føre-var-prinsippet kommer da først og fremst til uttrykk i forbindelse med vurdering av avbøtende tiltak.

§ 10 Samlet belastning på naturmangfoldet

Våtdraget som ligger langs eiendomsgrensen i øst, renner delvis åpent. Over deler av det tidligere myrdraget er det anlagt parkering, mens deler av våtdraget med mer vann danner en bekk som renner åpent sydover. Det er ingen kantsone med stor verdi langs bekken.

Tiltaket vil ikke endre dagens situasjon i vesentlig grad i forhold til våtdraget og vegetasjonsfeltene. Parkeringsplassene vil fortsatt ligge på arealene i øst, med en utvidelse i høyden.

Vegetasjonsskjermen langs Kongeveien og langs eiendomsgrensen i øst, sikres også gjennom ny plan. Disse arealene beplantes med stedegen vegetasjon.

Tiltakets påvirkning på naturmangfoldet i en helhetlig kontekst, vil ikke forringe belastningen på naturmangfoldet i særlig grad.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skadene på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Eventuelle tiltak sikres gjennom bestemmelsene og en utbyggingsavtale.

§ 12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

Kompenserende tiltak er aktuelle både som midlertidig tiltak i anleggsfasen og som permanente tiltak.

Det skal utarbeides en Miljøoppfølgingsplan, hvor det blant annet skal tas vannprøver av bekken i anleggsperioden.

Masser som transporteres ut av området må behandles på en forsvarlig måte. Det er viktig at det settes krav til rengjøring av maskiner og utstyr etter bruk i masser som inneholder levedyktig plantemateriale fra eventuelle svartelister.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Hotellet, formet som et høyere volum vil bli godt synlig og skille seg ut som et landemerke. Nærmeste naboer i Granholtet er hensyntatt ved at hotellet orienteres "vekk fra boligbebyggelsen", med en tett gavl mot Kongeveien. I tillegg formes hotellet som ett høyere hus med relativt begrenset grunnflate, noe som ikke danner en vegg mot Kongeveien, men fortsatt gir naboene sikt over basen, på siden av høyhuset.

Basen er valgt å etablere lavere enn paviljonetasjene på spa-anlegget, da kollen faller i høyde mot syd. Dette sikrer at nærvirkningen når man beveger seg langs Kongeveien, fortsatt er preget av kollen med vegetasjon. Videre er det valgt å lukke fasaden mot vest, slik at ikke naboene får forringet sitt privatliv. Det at hotellrommene er formet som et høyere, smalt volum, fører også til at bygningen kaster minimalt med skygge på boligene.

Både nær- og fjernvirkningen endres. Hvor godt synlig hotellet blir, vil variere gjennom årstidene på grunn av mye løvtrevegetasjon i området. Det er lagt stor vekt på utforming av fasader, samt valg av materialer. Det er intensjonen, at selv om hotellet skiller seg ut i størrelse, skal det tilpasses omgivelsene ved valg av farger og materialer som tilpasses i omgivelsene. Etablering av en resort vil bidra til å markere destinasjonen. Videre vil store deler av kollen og vegetasjonen bevarer.

Arealene mot nordøst, er i prosessen tatt ut av planområdet, og således er det *ikke* aktuelt å etablere en adkomst fra nord.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være middels positivt med tanke på hensynet til landskap og sammenhenger.

Anleggsfasen

Det kan være fare for påvirkning på naturmangfoldet under anleggsfasen. Det er gjort funn av svartelister nær planområdet. Disse plantene vil lett kunne spres utilsiktet ved flytting av masser og med plantefragmenter som blir hengende på maskiner og utstyr. Ved anleggsarbeider kan det oppstå fare for erosjon og partikkelflukt til vassdrag.

De stedege trærne som står på stedet bør, der det er mulig, hensyntas da de bidrar sterkt estetisk til stedets identitet. Vegetasjonen er også en stor del av både nær- og fjernvirkningen, og bidrar til at hotellets nærvirkning blir mindre dominerende.

Idéen med hotellet som vokser opp av kollen, og danner en lukket vegg mot vest, er avhengig av at spesielt vegetasjonen mot Kongeveien bevares i den grad det er mulig. Arealene regulert til vegetasjonsskjerm, tillates tilsådd med stedegen vegetasjon.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for landskap og sammenhenger	Liten	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)

Avbøtende tiltak

Fare for partikkelflukt til vassdrag under anleggsarbeider må hensyntas i krav til utførelse.

For tiltaket, isolert sett, vil eventuell fare for spredning av svartelister, være det viktigste forholdet å hensynta. Det er her viktig å ha god kontroll på disponering av masser. Dersom masser må transporteres ut av området, må disse behandles på en forsvarlig måte. Det er viktig at det settes krav til rengjøring av maskiner og utstyr etter bruk i masser som inneholder levedyktig plantemateriale fra eventuelle svartelister.

Eksisterende, stedege trær har et visst kontinuitetspreg, og bør beholdes der det er mulig. Ved en utbygging må det tas hensyn til trærnes røtter. Skades store deler av røttene, kan det føre til at trærne blir svekket og at stabiliteten reduseres. Det kan i neste omgang føre til grenbrekk og i verste fall rotvelt. Trær som får sitt rotsystem vesentlig ødelagt i forbindelse med utbygging bør derfor hogges.

Konklusjon

Tiltaket vil bidra til å gi Oppegård kommune et landemerke som markerer Sofiemyr, og underbygger Sofiemyr sentrum som et samlingssted for helse og rekreasjon. Det er lagt stort fokus på utformingen og valg av farger og materialer for at resorten skal tilpasse seg omgivelsene, ikke i volum, men i formuttrykk og ved å benytte naturmaterialer og mye vegetasjon. Videre er det lagt stor vekt på å ivareta nærmeste naboer i best mulig grad.

4.5 Konsekvenser for form og uttrykk

Innledning

The Well er bygget i naturmaterialene, stein, tre (acacia), glass og messing. Bebyggelsen er organisert med 2 "tunge", lukkede volumer i stein og 3 "lettere", mer åpne bokser i tre. På toppen er det etablert to lette, åpne paviljonger.

Eksisterende bebyggelsen har en relativt stram og lukket form, med henvendelse mot adkomsten i øst, uteserveringen i vest og utebassenget i nord.



Innsamling av data

Kilde: Befaring på steder, Asker oppmåling

Influensområde

Planområdet, eksisterende bebyggelse.

Metode, kriterier for arbeidet

Tekstlig vurdering med beskrivelse og begrunnelse for løsning, illustrasjoner, volumanalyser og diagrammer.

Illustrasjoner og fotomontasje (3D-illustrasjoner) som viser hvordan tilpasninger vil oppfattes fra ulike standpunkt. Illustrasjonene skal vise både forslagsstillers forslag og eksisterende situasjon.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

1. *Opplevelseskvaliteter landskapsrom (brukskvalitet, barrierevirkninger, tilrettelegging for bruk av landskapsrom)*
2. *Funksjonelle og visuelle forbindelser/sammenhenger*

3. *Signalbygg – utforming og tilpasninger*

4. *Innsyn/utsyn*

1. **Dagens situasjon og 0-alternativet**

Dagens situasjon:

The Well er et av nord-europas største spa-anlegg på ca. 11.000 m². Funksjonene er lite avhengige av dagslys, og store deler av bebyggelsen ligger under terreng på kollens østside. Ute-avdelingen er lagt i hovedsak på høyde med terrenget mot vest og nord.

Bygget er etablert i naturmaterialer med en kombinasjon av tunge, lukkede volumer og mer åpne, lettere volumer.

Parkeringen er etablert i det åpne lavbrekket mot øst med egen adkomst fra Kongeveien.



The Well sett fra parkeringsplassen i øst.



The Well sett fra adkomsten i syd.



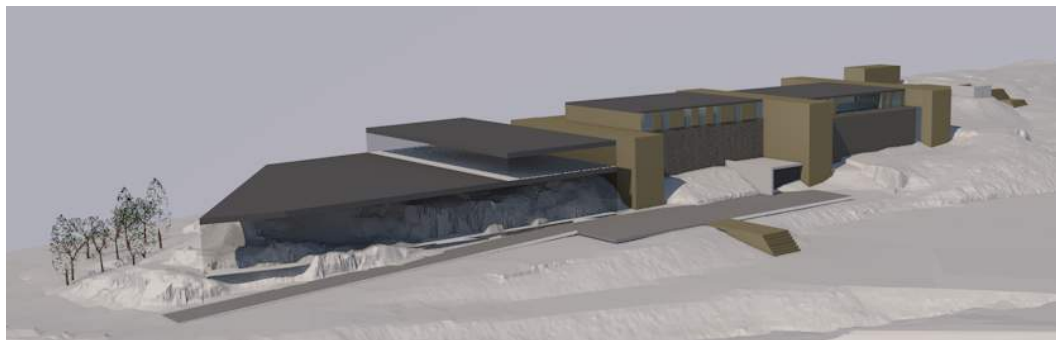
The Well sett fra turvegen som leder fra bussholdeplassen i Kongeveien og frem til adkomsten.

0-alternativet:

0-alternativet tillater etablering av et badeanlegg for barn plassert syd for spa-anlegget. Det tillates BYA inntil 90%, høyder inntil kote +163 og BRA på ca. 4000 m².

Etablering av et badeanlegg for barn, vil bli et eget anlegg, separert fra Spa-anlegget da dette har ulike kundegrupper og formål.

Et badeanlegg vil ha relativt store krav til dagslys, men få krav til utarealer. Plasseringen inntil spa-anlegget med maks kote + 163, vil kreve at man fjerner størstedelen av kollen for å få nok dagslys og stor nok grunnflate.



Illustrasjon som viser mulig utvikling ved 0-alternativet.

Verdien av området med en utvikling av et badeanlegg, kan vurderes til stor for utvikling av form og uttrykk, avhengig av hvilke krav som settes til estetikk.

Et badeanlegg vil ha behov for mye dagslys. Dette kan være positivt ved at virksomheten blir mer utadrettet enn spa-anlegget.

Det er i planen satt begrensninger på høyder, og et badeanlegg vil således få stor grunnflate. Det tillates en BYA på 90 %. Ved etablering av et badeanlegg, vil derfor store deler av kollen måtte fjernes. Dette er vurdert å redusere verdien i forhold til landskapet, men ikke nødvendigvis for form og uttrykk, ref. Kapittel 4.4.

Verdien av området for form og uttrykk med en utvikling som 0-alternativet er vurdert å være middels.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

Ved etablering av hotell, har en viktig forutsetning vært at hotellet fysisk skal knyttes direkte opp mot The Well, slik at man kan få en sambruk av arealer. Hotellets eneste mulige beliggenhet, er derfor i syd, i direkte tilknytning til dagens spa-adkomst.

Det er også ønskelig å beholde dagens avkjøring fra Kongeveien, slik at spa-anlegget og hotellet (resorten) får felles adkomst.

Det skal etableres en ny felles adkomst, slik at man underbygger at det er en destinasjon, en resort.

Hotellet planlegges etablert med en base som en forlengelse av The Well. Oppå basen vil hotellrommene ligge på tvers og krage ut over basen. Hotellrommene er, i motsetning til funksjonene i basen, avhengig av mye dagslys. Det er i tillegg valgt å anlegge balkonger på flere av rommene.

Taket på basen utformes med mye grønt, og glir godt inn i landskapet. Hotellrommene får en skjerm som brettes og folder seg rundt bygget, danner en bakvegg mot naboene og

tak over hovedinngangspartein. Det dannes således en lukket fadsade mot naboene i vest.

Ved å skape et variert uttrykk langs fasaden, vil volumet fremstå dynamisk og spennende, samtidig som det fremstår som en enhetlig bygningsmasse.

Det skal benyttes naturmaterialer. Det er vært viktig at hotellet ikke ser ut som et boligbygg eller kontorbygg, men understreker beliggenheten i naturen og samtidig gjenspeiler og underbygger funksjonene og programmet.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

1. *Opplevelseskvaliteter landskapsrom (brukskvalitet, barrierevirkninger, tilrettelegging for bruk av landskapsrom)*

Etablering av et hotell slik planen legger opp til, beslaglegger reelt lite tomteareal. Dette medfører at vegetasjonsskjermen mot Kongeveien kan bevares, noe som er svært viktig for stedets identitet og samtidig vil bidra til å skjerme naboene.

Hotelllets plassering vil *ikke* endre brukskvaliteten for tilgangen til spa-anlegget. Snarveien fra bussholdeplassen i Kongeveien frem til adkomsten og snarveien langs den interne adkomstveien vil fortsatt være tilgjengelige.

Turveien til Oldtidsveien skal utbedres og gjøres bedre tilgjengelig.

Opplevelsen av landskapsrommet vil endres ved at hotellrommene strekker seg opp over kollen. The Well og hotellbasen ligger inn i kollen på østsiden, og er lite synlig fra Kongeveien. Parkeringsanlegget er etablert i det naturlige åpne lavbrekket. Mot nord hvor det er tettere vegetasjon, ligger ute-spa avdelingen, som på sikt ønskes utvidet med flere badstuer ol.

The Well er delvis gjerdet inn, for å verne om besøkende som benytter ute-spa-avdelingen. Gjerdet kan oppleves som en barriere, men er bevisst plassert for å sikre at man har kontroll på de besøkende. Ihht. Brønnloven må også bassengområder være sikret.

Det er etablert fortau langs adkomstveien. Det er viktig å opprettholde god tilkomst til naturområdene også etter videre utvikling av eiendommene.

Ved etableringen av et hotell, skal det også legges til rette for en forplass/torg ved nytt inngangsparti. Det vil etableres en overdekket sone med plass for buss- og taxistopp. Fra inngangen vil man kunne se utover naturområdene i øst.

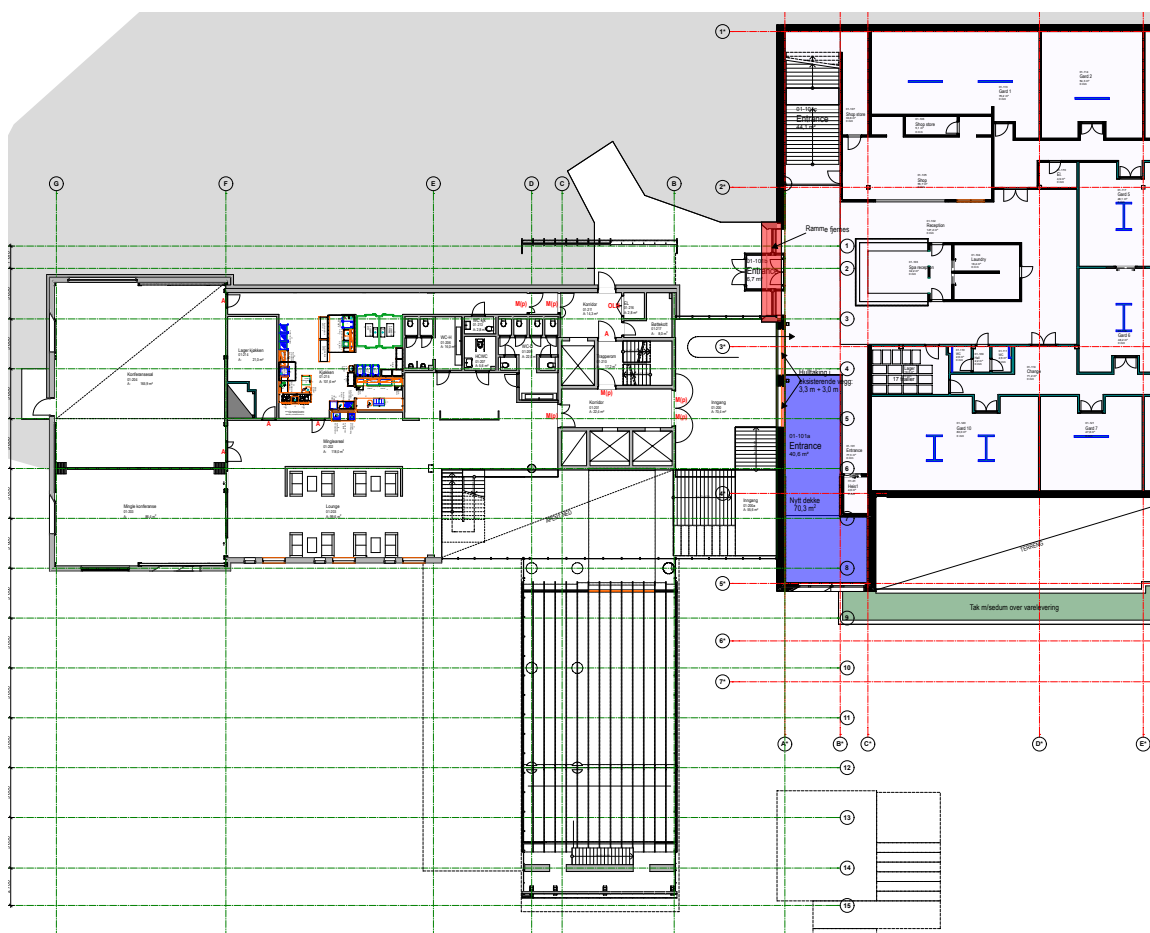
Det er mye vegetasjon i arealene rundt The Well, noe som bidrar til å gi resorten The Well en unik identitet, som en resort i det grønne – "Markaresorten".

Landskapsrommet blir fortsatt tydelig og lesbart, også etter etableringen av hotellet. Basen skjærer seg inn i kollen, mens volumene med hotellrommene vokser opp av skogen, opp over trærne, og svever ut over adkomsten. Dette vil gi en flott annonsering i det man ankommer resorten ved at man kjører inn i "skogen"

2. Funksjonelle og visuelle forbindelser/sammenhenger

Funksjonelt knyttes The Well og tilbygget med hotellrom direkte opp mot hverandre. Det etableres en ny felles adkomst for den nye resorten. Hotellgjesten skal kunne bevege seg innendørs i tøfler fra rommet, og ut i spa-anlegget. Lobbyen/ventearealene vil være overlappende for hotellet og spa-anlegget, og funksjonene vil på denne måten knyttes direkte sammen.

Visuelt knyttes hotellrommene og spa-anlegget sammen med basen først og fremst. Videre vil det delvis benyttes samme materialer, og bruk av vegetasjon som vil bidra til å knytte anlegget sammen. Volumet som inneholder hotellrommene, vil ta opp igjen noe av uttrykket man finner ved accoya-boksene på The Well. Volumet formes på samme måte som et presist volum, men hvor uttrykket i fasaden vil variere noe. På spa-anlegget er det vindusstørrelsene og plassering av vinduene som får lov å variere.



Skisse som viser hvordan det planlagte hotellet vil kunne knyttes direkte sammen med The Well med en ny, felles adkomst i øst, og forbindelse gjennom alle basens etasjer.

3. Signalbygg – utforming og tilpasninger

Signalbygget utformes med tanke på å ivareta flere forhold, blant annet:

- Hensynet til nærliggende naboer i Granholtet: Gavlen legges mot naboene i vest for å hindre innsyn inn i private hager. Det skal ikke etableres balkonger på rommene nærmest naboene. Gavlen utformes som en tett vegg.
- Sol/skygge: Ideell orientering i forhold til vindforholdene, vil være å orientere et bygg med gavlen mot syd, som er den fremherskende vindretningen. Dette ville ført til en høy vegg mot naboene, og ikke fratatt naboene sikt og utsyn. I tillegg ville en slik orientering kastet svært mye skygge. Hotellet er derfor orientert slik at det kaster minst mulig skygge på bakenforliggende naboer. Samtidig er det forsøkt å ivareta spa-anleggets utearealer, slik at ikke disse blir skyggelagt på ettermiddagene.
- Stedstilpasning: valg av naturmaterialer med farger som glir inn i omgivelsene, gir bygget en tilpasning til den omkringliggende naturen.
- Funksjon og logistikk: Hotellet skal ivareta mange, ulike funksjoner, som i ulik grad stiller krav til dagslys, utearealer tilgang til varemottak/heis ol. Det er et stort og komplekst program, og hotellet skal svare ut dette på en best mulig måte.

Det har gjennom hele prosessen vært stort fokus på utformingen av et høyere volum. Det følger et stort ansvar ved etablering av en resort, og det er viktig at dette blir et bygg som kommunen og innbyggerne også kan være stolte av. Det er, ved etablering av et så stort tiltak, alltid mange hensyn og forhold som skal hensyntas. Det er nødvendig å foreta enkelte kompromisser for at alle deler ved hotellet skal fungere optimalt.

Det er likevel lagt stor vekt på å finne et konsept som i best mulig grad kan sikres gjennom planarbeidet, uten at rammene blir så stramme og rigide at det ikke blir realiserbart i neste fase.

Ønskede kvaliteter er i størst mulig grad sikret gjennom bestemmelser og plankart.

KONSEPTSKISSER:

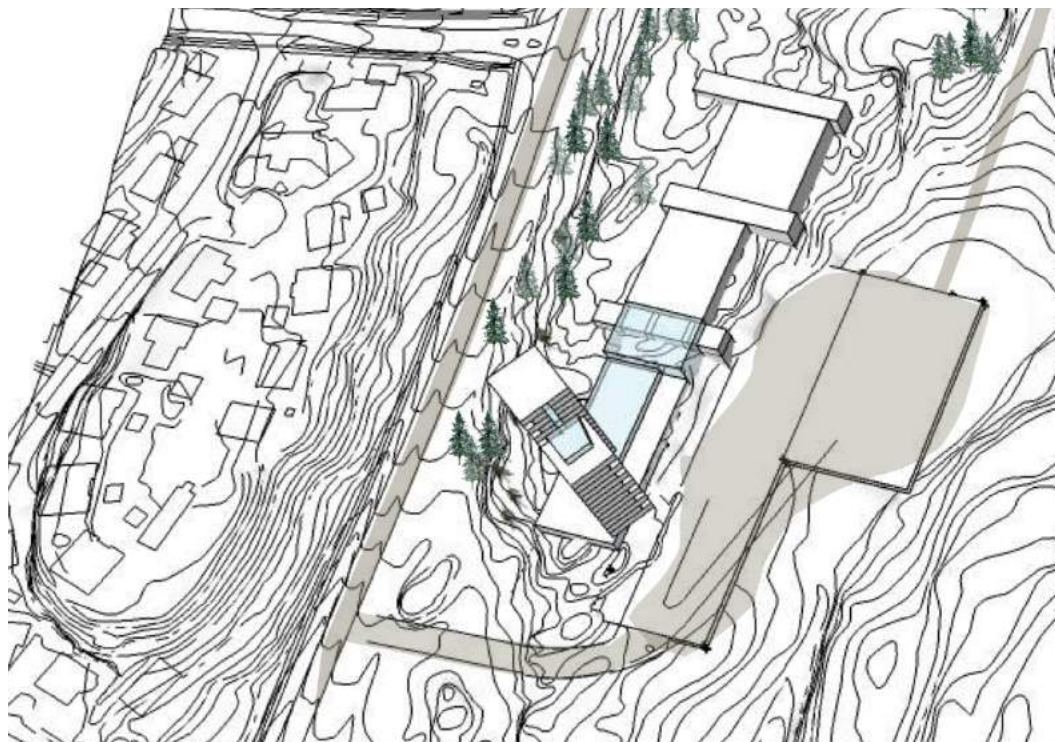
Det har vært en lang prosess hvor ulike utforminger for en resort er testet ut. Fra flere volumer, til ett, høyreist bygg. På grunn av et stort program, vil hotellrommene kreve et stort areal og representerer et vesentlig volum. Etter ulike vurderinger, har valget falt på ett høyere bygg. Dette er evaluert til å gi de beste forholdene i forhold til sol/skygge og sikt for bakenforliggende bebyggelse. Dette vil også gi den beste logistikken internt, og heller ikke forringe eksisterende bebyggelse, The Well.



Selv ved å dele opp rommene i to tårn, blir høydene store. Dette forslaget ble forkastet, da to høyde tårn, gir dårligere forhold for naboene i Granholtet. Hotellet danner i større grad en mur mot naboene, og flere rom vil orienteres mot naboene i vest. Prosjektet kaster mye skygge på uteplassen, og gir dårlig intern logistikk i bygget.



Selv ved å dele opp rommene i to lameller, blir høydene store. Dette forslaget ble forkastet, da dette krever en svært stor base, hvor mye av kollen tas i bruk. I tillegg vil dette gi stor høyde, og sperre mye for Granholtet. Dette forslaget kaster også mye skygge på uteplassen og rommet mellom lamellene blir svært skyggefullt. Dette alternativet gir også dårlig intern logistikk i bygget.



Tidlig skisse som viser høyhus orientert mot nordøst/sydvest. Det ble vurdert at ett, høyt tårn gir best sikt for bakenforliggende naboer, og kaster minst skygge.

Tidligere skisser som viser ulike måter å orientere seg på. I prosessen har basen blitt betydelig redusert i areal, slik at en større del av kollen kan bevarer. Basen har også blitt lavere (kuttet med en etasje), slik at naboene får bedre sikt på siden av høyhuset. Hotellfløyen har endret orientering, slik at det nå er orientert med lengderetningen mot nord og syd. Dette gir bedre forhold for naboene, selv om enkelte av balkongene får mindre sol. I tillegg har hotellfløyen gjennom planprosessen blitt betraktelig redusert med over 20 meter i høyden: fra 220 rom og 19 etasjer til 105 rom og 11 etasjer.

Det er foretatt ulike vurderinger av hvordan et nytt bygg kan kobles til eksisterende bygg. Programmet og begrensninger knyttet til funksjoner og areal, er justert i planperioden. Gjennom bestemmelsene sikres begrensninger knyttet til blant annet konferanse, trening og antall hotellrom.

Foreløpig skisseprosjekt viser derfor et hotell formet som et unikt tilbygg, hvor de overnevnte hensynene er ivaretatt på en best mulig måte. Videre prosjektering, utforming og detaljering av bygningsmassen vil bli en del av byggesaken.

4. Innsyn/utsyn

Det er viktig, ved etablering av høyt hus, at allerede etablert boligbebyggelse ikke blir plaget med innsyn inn i private hjem eller hager. Det er viktig at naboene ikke føler at de får forringet bokvalitet, og at gjestene opplever at de kan åpne gardinene uten at de får innsyn.

For hotellgjestene er det ikke interessant å se inn på naboene, slik at vi som formgivere og naboer i dette tilfellet har sammenfallende interesser.

Det har hele tiden vært ønskelig å orientere høyhuset, slik at man styrer utsikten mot grøntarealene. Rommene vil orienteres med utsyn mot nord og syd. Dette for å gi besøkende opplevelsen av å være i "det grønne".

Mange av hotellrommene vil få god utsikt og utsyn, orientert i en bestemt retning. På rommene nærmest naboene, kan utsikten styres ved å legge en utvendig avskjerming på vinduene.

Det er heller ikke ønskelig med innsyn mot spa-anleggets utearealer. Hotellet er plassert lengst mulig syd på eiendommen og dette gir en god avstand fra serveringsarealene og ute-spa. Selv om volumene med rommene orienteres mot spa-anlegget, er romfløyene trukket så langt østover som mulig, og avstanden vil være relativt stor.



Dronebilde som viser utsikten fra de øverste hotellrommene, sett sydover, mot det grønne.



Dronebilde som viser utsikten fra de øvre hotellrommene, sett nordover, mot det grønne.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Det er lagt stor vekt på å sikre estetiske kvaliteter også basert på god funksjon. Ved utforming av en resort, er det viktig at byggets fremtoning ses i sin sammenheng. Hotellet bygger på konseptet om resorten i det grønne, og hotellfløyen er utformet med tanke på å oppnå best mulig opplevelse for gjestene, samt minimere ulempen for bakenforliggende nabobebyggelse.

Hotelllets base er utformet som en videre, direkte forlengelse av The Well, mens volumene med hotellrommene er utformet som lettere volumer, orientert med lengdefasadene mot nord og syd. Hotellet vil fremstå som et unikt hus med høy kvalitet på materialer og detaljer.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være stort positivt med tanke på form og uttrykk.

Anleggsfasen

De stedegne trærne som står på stedet bør, der det er mulig, hensyntas, da de bidrar sterkt estetisk til stedets identitet. Vegetasjonen er også en stor del av både nær- og fjernvirkningen, og bidrar til at både hotelllets nærvirkning og fjernvirkning blir mindre dominerende.

Idéen med hotellet som vokser opp av kollen, og danner en tett, smal fasade mot øst, er avhengig av at spesielt vegetasjonen mot Kongeveien bevares i den grad det er mulig.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for form og uttrykk	Middels	Stort positivt	Stor positiv konsekvens (+++)

Avbøtende tiltak

Eksisterende, stedegne trær har et visst kontinuitetspreg, og bør beholdes der det er mulig. Ved en utbygging må det tas hensyn til trærnes røtter. Skades store deler av røttene, kan det føre til at trærne blir svekket og at stabiliteten reduseres. Det kan i neste omgang føre til grenbrekk og i verste fall rotvelt. Trær som får sitt rotsystem vesentlig ødelagt i forbindelse medutbygging bør derfor hogges.

Gjennom bestemmelsene må det sikres krav til kvaliteter ved utforming og materialbruk.

Konklusjon

Tiltaket vil bidra til å gi Oppegård kommune et landemerke som markerer Fløysbonn som et samlingssted for helse og rekreasjon. Det er lagt stort fokus på utformingen og valg av farger og materialer for at høyhuset skal tilpasse seg omgivelsene, ikke i volum, men ved å benytte naturmaterialer og mye vegetasjon. Det er lagt vekt på å hensynta naboer i best mulig grad.

4.6 Konsekvenser for lokalklima: sol, vind

Innledning

The Well ligger i skogkanten inn mot Sørmarka på Fløysbonn. Arealene ligger solfylt og åpent til, og er ikke spesielt vindutsatte. Kolbotn har typisk innlandsklima, med relativt varme somre og kalde, tørre vintre. Mye vegetasjon i omkringliggende arealer, tar også av for vinden, slik at selve eiendommen oppleves relativt lun og solfylt.

Etablering av høyhus, vil kunne endre og forsterke vindforholdene på bakkeplan, og kan medføre uheldig vindklima.

Innsamling av data

Notat vedr. lokalklima (Asplan Viak AS)
Metrologisk institutt

Influensområde

Planområdet med omkringliggende arealer.

Metode, kriterier for arbeidet

Sol- og skyggeanalyser utarbeidet på grunnlag av 3D tegneprogrammer som viser situasjonen ved vintersolverv, vår- og høstjevndøgn og sommersolverv. Skyggevirkninger skal vurderes for ulike klokkeslett.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

1. *Hvordan en utbygging av området med høyere bebyggelse vil påvirke kvaliteten for omkringliggende bebyggelse og uterom med hensyn til sol- og skyggevirkninger.*
2. *Vindforhold, fremherskende vindretninger og planforslagets påvirkning på luftstrømmer*

1. Dagens situasjon og 0-alternativet

Dagens situasjon:

Vind fra sør dominerer for alle årstider. Om ettermiddagen sommerstid er det også en del vind fra retningen SSV. I tillegg fordeler vinden seg forholdsvis jevnt på retningene SSØ, ØSØ, Ø, ØNØ, og NNØ. Vestlige vindretninger opptrer forholdsvis sjeldent, men forekommer noe om sommeren. I 10 m høyde er vindhastigheten mellom 1 m/s og 4 m/s mest vanlig, og opptrer 60-70% av tiden. Vindhastigheter over 10 m/s er sjeldne. Temperaturen spenner fra ca. +15 grader til + 32 grader.

Fløysbonn ligger med Flatåsen og Grytetjern i sydøst, i sydvest ligger Kolbotntjernet og Gjersjøen. Det ligger boligbebyggelse på kollen vest for Kongeveien. I nord er det etablert arealkrevende næringsbebyggelse. I øst er det tett vegetasjon, mens arealene i syd er mer åpne. The Well ligger på kollens østside, mens parkeringsarealene ligger på de laveste punktene i terrenget.

Terrengformasjonene rundt Fløysbonn, gjør at området er forholdsvis skjermet for vind, selv om arealene i syd er noe åpne, og hovedmengden av vind kommer fra syd, er ikke vindproblematikken i området stor.

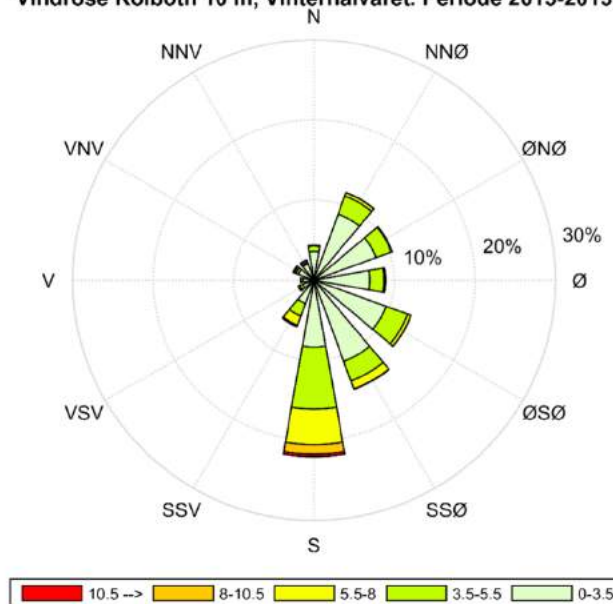
En forholdsvis kraftig inversjon kan defineres som perioder der temperaturen øker med mer enn 2 °C fra 2m til 50m høyde. Kraftige inversjoner inntreffer ca. 6% av tiden i vinterhalvåret. Dårlig spredningsforhold med opphoping av lokale utslipp av luftforurensning kan forventes i disse periodene.

Kolbotn ligger på breddegrad 59, med høy solinnfallsvinkel om sommeren, men med lav solinnfallsvinkel og begrenset sol midt på vinteren. Tomten ligger på toppen av en kulle, og eksisterende bygg har forholdsvis god soleksponering mot øst og vest.

Tabell 1. Midlere vindhastighet (m/s) i 10 m høyde for Kolbotn

Hele året	Vinter	Vår	Sommer	Høst
2,9	3,3	3.1	2.7	2.5

Vindrose Kolbotn 10 m, Vinterhalvåret. Periode 2013-2015



0-alternativet:

Et badeanlegg syd på eiendommen, vil ikke påvirke luftstrømmen i særlig grad. Bebyggelsen kan etableres med gavlen mot syd, noe som er bra i forhold til vindretningen. Tiltaket vil ligge relativt lavt i terrenget, og således ikke kaste noe skygge. For å få tilstrekkelig med dagslys, må derimot en del av kollen og vegetasjonen i området fjernes. Dette kan medføre at området blir noe mer vindutsatt, og utearealene til spa-alegget får mer vind enn i dag.

Verdien av området i forhold til vind er liten, da området med et badeanlegg for barn fortsatt vil være lite vindutsatt. Et badeanlegg vil ikke endre vindforholdene i området.

Verdien av området i forhold til sol vil være stor. Det er svært gode solforhold på området, og et badeanlegg vil ikke endre solforholdene for omkringliggende bebyggelse.

Verdien av området for lokalklimaet med en utvikling som 0-alternativet er vurdert å være middels.

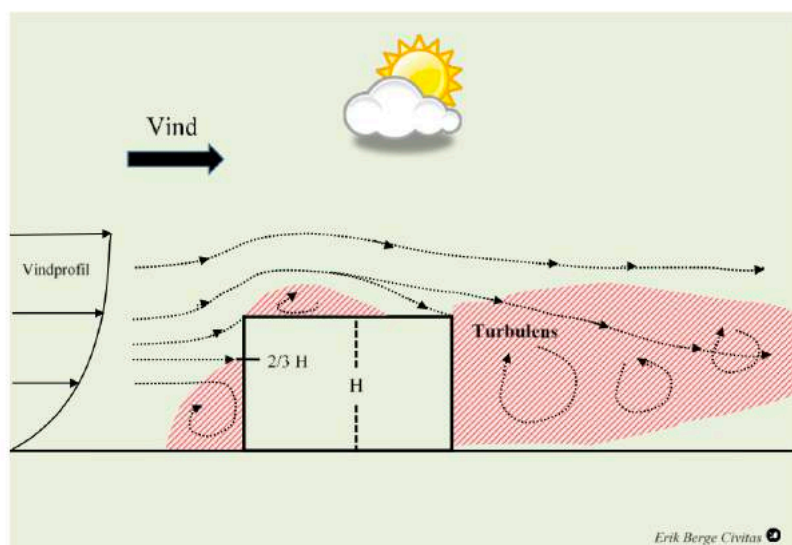
2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

Et høyhus defineres som en bygning som er vesentlig høyere enn sine omgivelser. En viktig effekt av et høyhus, vil være endring av vindklimaet på gateplanet. Jo høyere bygningen er, jo mer ekstremt vindklima i forhold til den opprinnelige situasjon kan forventes. Temperatur og fuktighetsforhold vil også bli påvirket av tett og høy bebyggelse da overflatens egenskaper endres dersom de blir liggende skyggsfullt.

I det planlagte tiltaket vil utfordringene knytte seg til den høye bygningen med hensyn til endrete vindforhold og skyggevirkning. Det planlagte tiltaket er i planprosessen redusert, og vil ikke lenger fremstå som et like stort høyhus, men vil likevel være høyere enn omkringliggende bebyggelse.

Bygninger vil generelt ha en dempende effekt på vinden. Samtidig vil bygninger lokalt kunne styre vinden og gi vindforsterkning. Jo større bygningene er, jo større effekt vil de kunne ha på vinden nær bakken. Illustrasjonen under viser en skisse av vindforholdene rundt en bygning. Vindhastigheten øker med høyden over bakken. Når vinden strømmet mot en bygning vil retningen på luftstrømmen endres, og vinden vil akselerere over toppen eller rundt hjørnene på huset. Vind vinkelrett mot en fasade vil presses ned mot bakken fra ca. $\frac{2}{3}$ høyde og nedenfor. Vind som treffer over denne høyden vil akselerere over hustaket. Vind som trekkes ned langs en fasade vil ha høyere hastighet enn vinden ved bakken, siden vindhastigheten øker med høyden.

Vegetasjon virker bremsende på vind og beplantning, og er viktig for å skape god vindkomfort. Plassering og orientering av bygninger, rekke av bygninger og vegetasjon er derfor av stor betydning for hvordan vindkomforten vil bli innenfor et område.



Skisse av vind og turbulens rundt en bygning.

Fremherskende vindretning er fra sør. Vinden vil kunne ta godt på høydedragene, men skogen vil dempe vindstyrken.

Et annet viktig forhold knyttet til etablering av høyhus, er sol/skygge-forholdene. Det må sikres at bakenforliggende bebyggelse ikke blir skyggelagt, samtidig som det må sikres gode solforhold på interne uteoppholdsarealer. Det er i forbindelse med skissprosjektet utført sol/skygge-studier.

Slik prosjektet nå er organisert, vil utearealene ved bassengområdet og uteserveringen og inngangspartiet få gode solforhold midt på dagen. Om ettermiddagenene vil inngangspartiet og parkeringsplassene bli liggende i skyggen. Dette gjelder alle årstider. Utearealene i vest får gode solforhold på ettermiddagene.

Solstudiene viser at det planlagte volumet vil kaste noe skygge på et av husene i Granholtet ved høst- og vårjevndøgn. Skyggen vil treffe tidlig morgen, og klokken 09.30 vil skyggen forsvinne fra all nabobebyggelsen. Sommerstid kaster nytt tiltak ingen skygge på nabobebyggelsen, se solstudier under.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

1. Hvordan en utbygging av området med høyere bebyggelse vil påvirke kvaliteten for omkringliggende bebyggelse og uterom med hensyn til sol- og skyggevirksomheter.

Det er i prosessen sett på ulike alternativer for etablering av høyhuset. Det er sett på muligheten for flere punkthus, ett lavere bygg med større grunnflate som ligger som en U-formet bygning i 5-6 etasjer langs Kongeveien, og alternativet som nå er valgt.

Som solstudiene viser, vil et høyere volum, slik det nå er organisert, kaste svært lite skygge på nabobebyggelsen. Bebyggelsen ligger på hotellets vestside, og det er kun tidlig morgen/formiddag ved vår/høstjevndøgn at høyhuset kaster slagskygge vestover.

Senere på ettermiddagen vil høyhuset kaste skygge på parkeringsarealene og adkomsten.



21. juni klokken 09:00



21. juni klokken 12:00



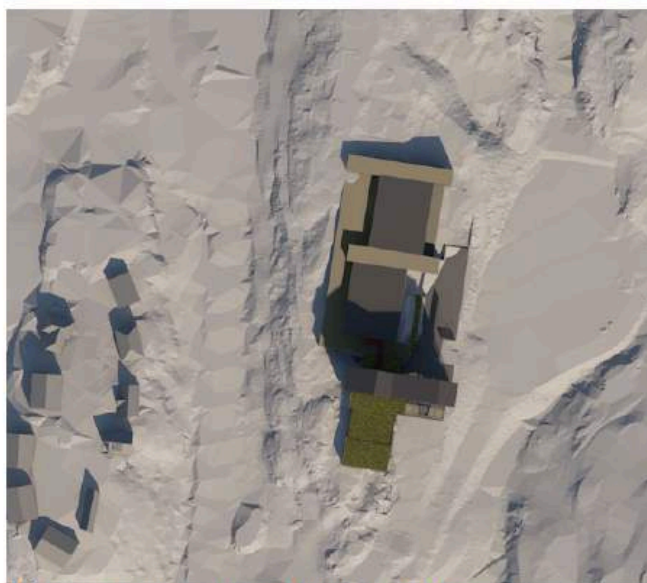
21. juni klokken 15:00



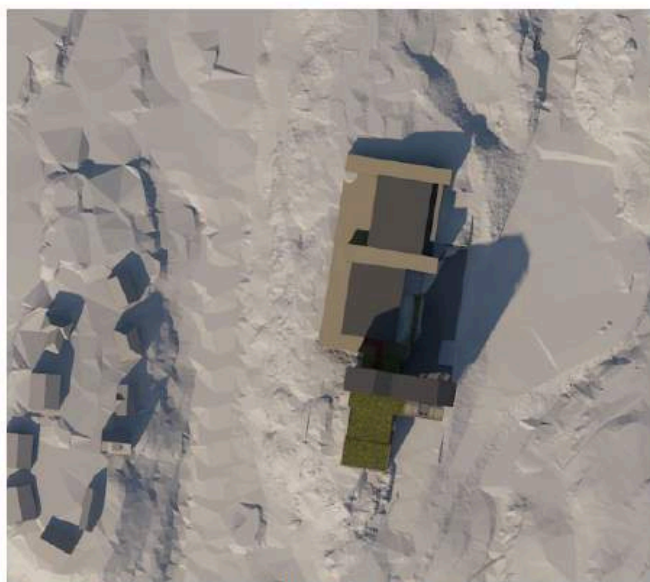
21. juni klokken 18:00



Vår- og høstjevndøgn klokken 09:00



Vår- og høstjevndøgn klokken 12:00



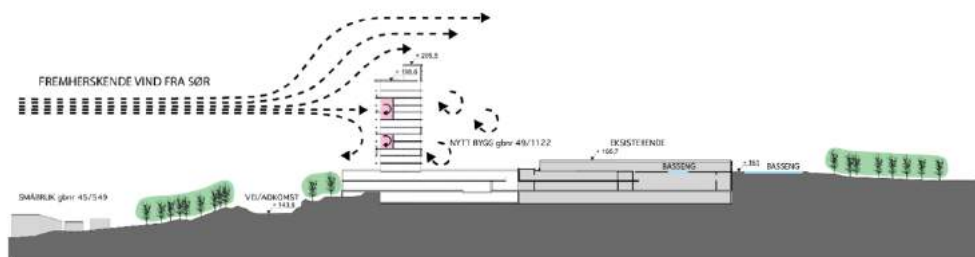
Vår- og høstjevndøgn klokken 15:00



Vår- og høstjevndøgn klokken 18:00

2. Vindforhold, fremherskende vindretninger og planforslagets påvirkning på luftstrømmer

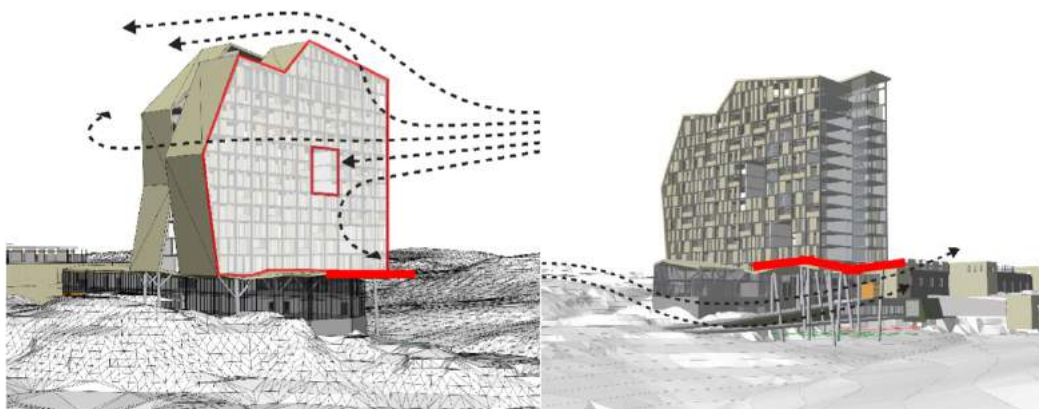
Vinden fra sør vil komme tilnærmet vinkelrett inn på den planlagte bygningsfasaden. Den brede fasaden medfører et større vindpress enn om den korte fasaden (gavlen) hadde vendt mot sør. Vindpresset er størst ved husjornene, og her kan vindforsterkningen være opp til 30-50% ved bakken. Vinden ledes rundt bygningen. Figuren under viser hvordan vinden vil treffe bygningen og delvis ledes til bakkeplanet på sørsiden, eller presses over bygningen og medføre turbulens på nordsiden. Nordsiden av bygninger er lè-siden med lavere vindhastighet, men turbulensen vil merkes. Hotellbasen vil fungere som en base vinden ledes ned til.



Illustrasjonssnitt som viser hvordan vinden vil opptre rundt høyhuset.

Det vil være viktig at passasjen/undergangen ved adkomsten får en viss bredde slik at den ikke fungerer som en vindsjakt. Eksisterende skog i sør vil ha en viss dempende effekt. Arealene ved inngangssonen, vil ikke fungere som oppholdssone, men vil først og fremst utformes med tanke på adkomst for gående/syklende, busspassasjerer og reisende med taxi. I tillegg vil personbiler kunne sette av pasasjerer før de kjører videre og parkerer i parkeringshuset.

Vegetasjonen sør på kollen og innenfor vegetasjonsskjermen i syd, vil ha samme funksjon som basen ved at den tar imot vinden før den treffer bakken. Det bør i tillegg sees på om arealene på sydsiden av internveien bør beplantes i større grad, for å skjerme vind fra dominerende vindretning.



Illustrasjon som viser prinsippet for vindstrømmen rundt høyhus. Skjermen over basen, kan ta av for den nedadgående vinden. Rundt søylegangen og adkomsten vil det være viktig å se på eventuelle skjermingsmuligheter dersom vinden blir et problem. I planprosessen er tiltak som tillates etablert innenfor området redusert. Blant annet er maksimal kotehøyde redusert fra kote 210 til kote 190. En reduksjon i høyden med hele 20 meter, vil bidra til at vinden ikke får særlig stor effekt.

Taket over basen, brettes og danner en skjerm som knekker i ulike vinkler langs fasaden, og taket over hotellrommene. Denne variasjonen kan medvirke til at vinden ikke får den samme forsterkningen rundt hushjørnet mot vest. Takterrassen bør gis lokal skjerming. Dette planlegges som en del av fasadeutformingen.

Omfanget av planforslaget

Det er lagt stor vekt på å sikre at ikke nærmeste nabobebyggelse blir skyggelagt i særlig grad. Det er også jobbet for å sikre at ikke hele uteanlegget til The Well blir skyggelagt. Ønsket om ett høyt hus, og plasseringen av dette, er derfor valgt med bakgrunn i ulike faktorer, herunder sol- og skyggeforhold.

Hva gjelder vind, er dominerende vindretning fra syd. En bred fasade mot vinden medfører et større vindpress enn om gavlen hadde ligget mot syd. Dette er uaktuelt, da vi i et slikt tilfelle vill ha fått en langfasade med mange vinduer mot naboene i vest. Arealene som blir mest vindutsatte, kommer ikke i konflikt med arealene som i hovedsak er planlagt til uteoppholdsarealer. I planprosessen er tiltak som tillates etablert innenfor området redusert. Blant annet er maksimal kotehøyde redusert fra kote 210 til kote 190. En reduksjon i høyden med hele 20 meter, vil bidra til at vinden ikke får særlig stor effekt.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være lite negativ med tanke på sol. Når det gjelder vind, vil omfanget være lite negativt, i hovedsak kun for den planlagte resorten. Totalt vil omfanget være lite negativt med tanke på lokalklimaet.

Anleggsfasen

De stedegne trærne som står på stedet bør, der det er mulig, hensyntas da de bidrar sterkt estetisk til stedets identitet, samt bidrar til å redusere vinden som etableringen av et relativt høyt hus kan medføre.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for lokalklima (sol og vind)	Middels	Lite negativt	Liten negativ konsekvens (-)

Avbøtende tiltak

Det nye høyhuset kan gi lokalklimatisk negativ effekt (økt vind og turbulens) for omgivelsene i forhold til dagens situasjon, og dette bør undersøkes nærmere gjennom vindsimuleringer.

Rundt inngangspartiet, vil det kunne oppstå en vindtunnel der vinden forsterkes. Det bør derfor vurderes om bygget bør tettes noe, eventuelt beplantes med vegetasjon.

Det er valg å legge adkomsten lengst mulig nordover for å unngå vind. I tillegg er det valgt å legge utearealene på områder hvor det blir minst mulig vind. Takterrassen skal skjermes.

Balkonger bør trekkes vekk fra hjørnene. Vindforholdene på balkongene bør undersøkes nærmere ved videre utforming.

Da tilbygget vil ligge på en høyde er det viktig å bevare vegetasjonen rundt anlegget slik at den kan dempe vinden som både virker i området og som genereres av høyhuset.

Konklusjon

Det planlagte volumet vil orienteres og utformes slik at det i minst mulig grad kaster skygge på nabobebyggelsen.

Hva gjelder vind, vil et tilbygget bidra til å endre eksisterende forhold av lokalklimaet. Utearealene som er ment for opphold, kommer ikke i konflikt med arealene som blir mest vindutsatte.

Det skal sikres at det fortsatt er mye vegetasjon i området, og gjerne beplantes mer i sør, som er den dominerende vindretningen.

4.7 Konsekvenser for transport og parkering

Innledning

Området ligger nær Kolbotn i Oppegård kommune i Akershus, og har sentral beliggenhet innenfor Stor-Osloregionen. Planområdet ligger ca. 1.0 km fra Myrvoll stasjon og ca. 2.5 km fra Kolbotn stasjon.

Planområdet ligger nær både Myrvoll stasjon og Kolbotn.

Pr. dags dato er det kun linje 87 som bruker holdeplassen Granholtet i Kongeveien. Denne bussen har normalt 2 avganger pr. time, men i rushtiden øker dette til **4 pr. time i rushretning**. I tillegg passerer linje 83 (den stopper på holdeplassene i Tømteveien) 2 ganger i timen.

The Well har i tillegg en egen buss som henter gjester fra noen av de store hotellene i Oslo.

I regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er Kolbotn og arealene syd og nord for Kolbotn markert som "Bybåndet".

Om bybåndet står følgende:

"Bybåndet skal ta en høyere vekst enn i dag, fordi kollektivtransporten er særlig kapasitetssterk og konkurransedyktig. Veksten skal i hovedsak skje langs jernbane- og T-banenett. Det er behov for å øke samarbeid om senterstruktur, transportforbindelser og sammenhenger i bystrukturen."

Bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Utbyggingen bør først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Det bør utvikles lokale sentrumsområder.

Oppegård kommune investerer flere 100 millioner i ny idrettshall, ny barneskole og ny ungdomsskole rett på andre siden Kongeveien. Det skal tilrettelegges for at dette område i økende grad kan betjenes med sykkel, gange og kollektivt .

Det foreligger planer om å forlenge linje 81 til Granholtet. Det arbeides med å få opparbeidet en snuplass med toalett og pauserom i umiddelbar nærhet til krysset Kongeveien x Tømteveien. Linje 81 har **12 avganger** i timen i rushretning, og normalt 6 avganger pr. time utenom rush.

Innsamling av data

Trafikkrapport, Asplan Viak AS og Ruter

Influensområde

Området mellom Kolbotn og Myrvoll stasjon med E6 i øst.

Metode, kriterier for arbeidet

Trafikkanalyse, planillustrasjoner og tekstlig redegjørelse.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

1. Kollektivtrafikk:

- Tilrettelegging for bruk av kollektive transportmidler
- Shuttlebuss og skolebuss/el-sykler/bysykler?

2. Adkomst for bil/parkering/varelevering:

- Dimensjonering og plassering av tilkomster til varelevering, parkering og service tilknyttet planlagt bebyggelse.
- Eventuell etablering av ny adkomst fra nord.
- Forholdet til kommunens parkeringsvedtekter.

3. Gående/syklende:

- Adkomst for gange og sykkel til planområdet, samt hvordan disse knytter seg til eksisterende og planlagte anlegg for gående og syklende.
- Parkeringsmuligheter for sykkel, basert på planlagt arealbruk samt Oppegård kommunes føringer for antall parkeringsplasser.
- Hvordan tiltakene vil påvirke trafiksikkerheten.
- Forhold og kvaliteter for gående (trivsel, sikkerhet)
- Hvilke konsekvenser tiltaket får på folkehelse

4. Trafiksikkerhet:

- Redegjørelse av dagens og fremtidig trafiksituasjon som følge av utbygging i planområdet.

1. Dagens situasjon og 0-alternativet

Dagens situasjon:

I trafikkanalysen som ble utarbeidet som grunnlag for gjeldende reguleringsplan, ble det forutsatt et besøksantall med et gjennomsnitt på 250 besøkende i ukedagene, mens det fredag og lørdag ble anslått i gjennomsnitt 350 besøkende. I lavsesong ligger besøket langt under de tallene som ble lagt til grunn, mens det i høysesong varierer med i underkant av 250 besøkende på ukedagene. På fredager er det registrert litt over 350

besøkende, mens lørdager har fått et annet og et større antall besøkende enn forventet, men da er trafikken for øvrig også langt lavere. Trafikk i dimensjonerende time synes å ligge på 30-35% av antall besøkende per dag, noe lavere i helgene.

Når det gjelder antall med bil og antall i hver bil, er det foretatt en reisevaneundersøkelse (november 2017) for å forsøke å kartlegge reisemønsteret.

Undersøkelsen viser at over 80% av gjestene kommer fra Oslo og Akershus. Det er ca. 9% som reiser med lokalbuss, mens det er få, ca. 1%, som kommer med toget. Hovedandelen kommer i dag med bil. Halvparten av de som kommer med bil, reiser to personer i hver bil.

De besøkende som reiser med The Well bussen, utgjør i gjennomsnitt 13% av gjestene. Det vil si at ca. 23% reiser kollektivt i dag.

Av besøkende som kommer i bil, reiser ca. 55% to i reisefølge, mens 13% er 3 eller flere. Resten, ca. 32%, reiser alene.

0-alternativet:

Det ble, ved utarbeidelse av gjeldende plan, utarbeidet trafikkvurderinger for å se på trafikkgenereringen ved etablering av et badeanlegg for barn.

Arealet ble i beregningene anslått til å utgjøre ca. 5.200 m² BYA.

Det ble vurdert at de besøkende ville utgjøre 50-80 familier i gjennomsnitt på hverdagene, og det dobbelte i helgene, 100-150 familier. De besøkende til et slikt anlegg vil normalt komme med bil, hvorav 1 bil per familie.

Med det antall besøkende som her er skissert, vil badeanlegget kunne generere 100-160 kj.t./døgn i ukedagene, mens det vil generere 200-300 kj.t./døgn i helgene.

Trafikk i dimensjonerende time, ble anslått til ca. 25% av døgntrafikken. Dette fordi trafikken ble vurdert å komme mer konsentrert. I helgene vil derimot trafikken komme mer spredt over åpningstiden, noe som innebærer at dimensjonerende trafikk ikke overstiger 15%. Dette innebærer en timetrafikk i størrelsen 24-45 kj.t./time.

Det er i gjeldende plan åpnet for en parkeringsdekning på 1 bil per 100 m² BRA. Dette er allerede etablert for hele tiltaket innenfor planen, inkludert badeanlegget. Således vil ikke anlegging av et badeanlegg for barn åpne for mer parkering.

Vurdering av verdien (0-alternativet)

Verdien av området med en utvikling av et badeanlegg, vil være liten med tanke på transport og parkering. Et badeanlegg vil generere en liten økning i biltrafikken.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

Ny bebyggelse omfatter inntil 105 rom og 8.500 m² BRA.

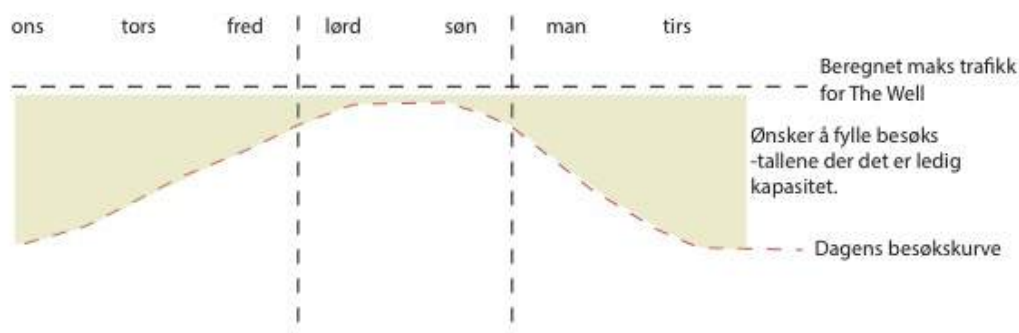
Ved fullt belegg på de 105 rommene kan det være opptil 220 gjester i tilknytning til overnattingsdelen tilknyttet resorten. Noen rom vil uavhengig av dette benyttes av enkeltpersoner. Dersom alle kommer med bil og det er gjennomsnittlig 2 personer i hver bil og oppholdet er ett døgn, utgjør dette en trafikk isolert på ca. 160 kj.t./døgn. Det er da

forutsatt at 25% reiser kollektivt, 15% kommer med The Well-bussen, og 10% kommer med tog til Kolbotn, og derfra bruker felles fellestransport.

Alternativt vil det komme *en* person per bil 1. Dette vil da resultere i totalt 220 kj.t/døgn. Med en oppholdstid på 1,2 døgn vil dette resultere i en turproduksjon på ca. 185 kj.t/døgn. Det er vurdert som lite sannsynlig at alle rom kun er med enkeltpersoner og hvor alle kommer i hver sin bil. (Refererer til gjennomført reisevanundersøkelse, hvor det kun er 32% av de bilreisende som reiser alene i dag).

Utbygger har et mål om at overnattingstilbudet skal få et belegg på ca. 70%. Dette betyr at de aller fleste dager vil trafikken til/fra være langt mindre enn anslått over, og ikke overstige 130 kj.t/døgn.

Flere av gjestetene som velger å overnatte er også kunder som i dag kommer til The Well. Det antas at de fleste av gjestene som velger overnatting allerede er gjester ved The Well, men som da utvider besøket. En virkning av et overnattingstilbud er at besøket varer lenger og belastningen på The Well forlenges, ikke bare lørdag, men også fra torsdag til mandag f.eks. Dette er vist ved eksempel i figuren under:



Trafikkbeskrivelsen konkluderer med at basert på gitte premisser og dagenes besøkstall, kan man forvente en samlet trafikk til og fra The Well etter utbygging av overnattingstilbudet, jfr. tabellen under som viser antall besøkende i høysesong og vekst som følge av nytt overnattingstilbud:

	Hverdag, gj.snitt	Fredag/sønd gj.snitt	Lørdag
Eksisterende besøk (pers)	200	390	850
Antatt eksisterende bilbruk til The Well (kj.t./døgn)	160	315	680
Vekst på The Well som følge av nytt tilbud (kj.t./døgn)	85	85	17
Økonomi og annen trafikk (kj.t./døgn) til The Well resort	150	150	150
Sum (kj.t./døgn)	395	550	847

Turgenerering fra The Well

	Hverdager (kj.t./døgn)	Helger, fredag og søndag (kj.t./døgn)	Lørdag (kj.t./døgn)
Tidligere beregninger The Well, fase 1	270	400	400
Tillegg for badeanlegg for barn, fase 2	170	270	270
Sum	440	670	670
Nå, jfr. tabell 3 kap. 5.6	395	550	847
Forskjell i antatt turgenerering	-45	-120	+177

Tidligere beregninger er vurdert opp mot nye trafikk tall.

Som det fremgår av tabellene i beregningene og i vurderingene gjengitt i tabellen over, så er det svært liten forskjell i de beregningene av turgenerering som er gjort for badeanlegg for barn i gjeldende plan, og for nytt, planlagt tiltak. Det er imidlertid sannsynlig at det vil genereres mindre trafikk med den foreslåtte endringen av prosjektet i forhold til det som tidligere er regulert.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

1. Kollektivtrafikk:

- Tilrettelegging for bruk av kollektive transportmidler
- Shuttlebuss og skolebuss/el-sykler/bysykler?

Arealene ligger godt tilknyttet buss-nettet. Det foreligger planer om utvidelse av buss-nettet, slik at dette blir enda bedre enn i dag. Gjennom gjeldende plan ble det etablert gang- og sykkelvei langs Kongeveien, samt ny bussholdeplass og krysningspunkt, med turvei direkte inn til adkomsten på The Well. Det er således lagt godt til rette for besøkende som kommer med lokalbussen.

Busstilbudet vil være svært attraktivt å bruke for ansatte. For kundene derimot, kan det være et større tiltak å benytte lokalbusser dersom man ikke er kjent i området. Reisevaneundersøkelsen viser at ca. 9% av de besøkende kommer med lokalbussen i dag, og hele 39% kommer fra Akershus.

Det er flere muligheter for å komme til The Well med kollektivtrafikk:

- Ordinær buss
- Tog til Kolbotn og overgang til buss/taxi
- The Well bussen som kjører fra Oslo city med 5 avganger til og 7 avganger hjem.

Det har til nå ikke vært mulig å få tillatelse til å stanse shuttlebussen/The Well bussen på ordinære busstopp eller Oslo S. Dette gir en begrenset bruksattraktivitet. Intensjonen er at dette skal utvikles videre.

Blant annet vil det ved å kunne tilby overnatting, også være mulig å få til løsninger der transport bestilles samtidig med overnatting, der bla. kundene kan bestille transport fra og til Kolbotn stasjon. Det arbeides også videre med å finne andre aktuelle stoppesteder for shuttlebussen. Dette kan bidra positivt i forhold til andel som reiser kollektivt. Med et mer omfattende stoppmønster enn i dag, vil det være langt mer attraktivt å reise kollektivt og med The Well bussen.

Det må også vurderes flere løsninger, hvor man eventuelt kan samarbeide med taxi-selskaper eller andre, for å plukke opp kunder også på Kolbotn stasjon el. Dette vil være en vinn-vinn-situasjon. Kundene ønsker å ankomme på en enklest mulig måte, og spesielt ved gruppereiser vil det være ønskelig å kunne tilby denne ordningen. Samtidig som man bestiller overnatting, må man kunne booke "henting". Dette vil være en service til kundene, og samtidig kunne bidra til å redusere biltrafikken. For dagsgjester, vil det også kunne være hyggelig å kunne ta et glass vin til maten, og slippe å kjøre hjem etter en lang dag på spa. En bedre utviklet shuttlebussavtale, vil derfor også gavne dagsgjestene.

Oppegård kommune er en sykkelkommune, og det er et mål å få flere over på sykkel. Dette vil først og fremst være aktuelt for ansatte og lokale dagsgjester. Det er allerede etablert god gang- og sykkelvei. Ved ny utforming av utearealene, skal det sikres at sykkelparkeringsplassene blir prioritert. Det skal etableres enkelte plasser under tak, og det skal også tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser for el-sykler, med mulighet for å lade.

2. Adkomst for bil/parkering/varelevering:

- Dimensjonering og plassering av tilkomster til varelevering, parkering og service tilknyttet planlagt bebyggelse.
- Eventuell etablering av ny adkomst fra nord.
- Forholdet til kommunens parkeringsvedtekter.

Det er i prosessen lagt stor vekt på å få en god løsning for tilkomster, varelevering og parkering. Det skal være trygt å ankomme for myke trafikanter, såvel som for personbiler. Videre skal det tilrettelegges for god adkomst med buss og taxi.



Prinsipsnitt som viser den nye bebyggelsen sett fra nord.



Prinsippsnitt som viser den planlagte bebyggelsen sett fra syd. Eksisterende varemottak utvides, slik at all varelevering foregår på samme nivå.

Adkomst fra nord: Ved utarbeidelse av gjeldende plan, ble muligheten for etablering av adkomstvei fra nord, vurdert. Ved varsel om oppstart av planarbeider, ble det igjen vurdert å etablere en adkomst fra nord for å mate områdene lengst nord og øst på eiendommene. En adkomst fra nord vil være krevende å etablere av flere årsaker, og det er vurdert at man i denne planen kun ønsker å opprettholde dagens adkomst.

- En adkomst fra Sofiemyrveien, vil kreve en adkomst over eiendommer som ikke utbygger eier eller har kontroll på.
- En adkomst mellom garasjer og industriokaler leder besøkende til spa-resorten gjennom et området forbi gjenvinningsstasjonen et område for øvrig som gir et lite ønsket førsteinntrykk til den opplevelsen man ønsker å gi de besøkende.
- En adkomst fra nord, gir en blanding av formål og funksjoner som ikke er hensiktsmessig.
- En adkomst fra nord, kan komme i konflikt med senere utvidelse av området, da disse arealene ennå ikke er prosjektert.
- Fotgjengere og kollektivreisende vil få en annen adkomst til området enn den øvrige trafikken. En felles adkomst vil gi bedre lesbarhet enn to adkomster.
- En adkomst fra nord, vil gi enda bedre tilkomst fra E6, og således gjøre det enklere å velge bilen fremfor kollektive reisemidler.
- En ny innkjøring fra nord vil redusere tilknytning til busslommene langs Kongeveien.
- En adkomst fra nord er også utfordrende med tanke på topografiske forhold

Det ble i forrige plansak vurdert at alternativet fra syd, som nå er etablert, ville være den klart beste løsningen. Det er, slik vi ser det, ingen endringer som skulle tilsi at en annen adkomst er en bedre løsning med en videre utvikling av området. Se også kap.4.4.

Parkering:

Det er gjennom reguleringsbestemmelsene, sikret strengere krav til parkering enn hva det åpnes for gjennom kommuneplanen. Det settes krav om 1 parkeringsplass per 125 m² hotell/overnatting (mot 1/100 m² i kommuneplanen).

Gjennom bestemmelsene sikrer man også etablering av parkeringsplasser for bevegelseshemmede, el-biler og sykkelparkeringsplasser. Ved å sette strenge krav til parkering, vil man bidra til at flere velger å reiser kollektivt eller gå/sykle.

Hotellfunksjonen medfører at gjestene får en lengre oppholdstid. Dette medfører at bilene står parkert over en lenger periode enn ved kun dag-spa, og beslaglegger dermed parkeringsplassen over lengre tid. Det er derfor behov for flere parkeringsplasser, selv om trafikkøkningen er svært liten.

3. Gående/syklende:

- Adkomst for gange og sykkel til planområdet, samt hvordan disse knytter seg til eksisterende og planlagte anlegg for gående og syklende .
- Parkeringsmuligheter for sykkel, basert på planlagt arealbruk samt Oppegård kommunes føringer for antall parkeringsplasser.
- Hvordan tiltakene vil påvirke trafiksikkerheten.
- Forhold og kvaliteter for gående (trivsel, sikkerhet)
- Hvilke konsekvenser tiltaket får på folkehelse

Adkomst:

Det er etablert gang- og sykkelvei langs begge sider av Kongeveien, samt langs internveien inn til området. Det er i tillegg etablert en turveg fra busstoppet i Kongeveien og frem til adkomsten. Det er således godt tilrettelagt for gående og syklende. Turvegen fra bussholdeplassen og frem til adkomsten må legges noe om som følge av endret adkomst, men vil fortsatt være en viktig forbindelse fra bussholdeplassen.

Sykkelparkering:

I dag er det etablert sykkelparkeringsplasser langs adkomstveien, nær inngangen. I nytt prosjekt planlegges enkelte parkeringsplasser under tak i tilknytning til parkeringsanlegget, mens enkelte sykkelparkeringsplasser vil være utendørs i tilknytning til adkomsten.

Det settes krav om etablering av minimum 100 sykkelparkeringsplasser.

Trafiksikkerhet:

Det nye tiltaket vil ikke påvirke trafikkbildet i vesentlig grad, og trafiksikkerheten i området er god. Det ble i forrige planrunde gjort mange tiltak for å bedre sikkerheten for myke trafikanter, blant annet ved utbygging av gang- og sykkelvei, ny bussholdeplass, nytt gangfelt mm. Kapasiteten i avkjøringskrysset er god, og selv med noe økning av trafikken, vil planlagte tiltak ikke påvirke trafiksikkerheten.

Forhold for gående/syklende:

Forholdene for gående og syklende er gode. Det er gode gangveier som er opplyste. Etter planlagte tiltak, vil større arealer være lyssatte, og virksomheten vil også ha funksjoner som gir liv gjennom hele døgnet. Dette vil bidra til at områdene aldri står tomme og forlatte, og således oppleves tryggere enn hva der gjør i dag, når arealene er tomme sent på kveldene. Gjennom planforslaget sikres også en bedre adkomst til turveien, slik at atkomsten til turområdene oppleves trygge og innbydende.

Folkehelse:

Tiltaket bidrar til å styrke Sofiemyr som et samlingssted for helse og velvære. Likevel vil spa-resorten kun være tilgjengelig for betalende gjester. Tiltak for å bedre folkehelsen, vil i hovedsak omfatte utbedring av adkomsten ned til Oldtidsveien, møblering med benker samt lyssetting av arealene. Det er allerede etablert gang- og sykkelvei langs Kongeveien, og langs den interne adkomstveien. Tiltaket vil sikre gode parkeringsplasser for sykler, og ladestasjoner for el-sykler, slik at det skal være enkelt å velge og sykle til jobben. Ved å gjøre arealene langs Oldtidsveien enda mer attraktive, vil forhåpentligvis flere benyttes seg av mulighetene til å gå tur her. Tiltaket får således små, positive konsekvenser med tanke på folkehelse. Selv etter planlagte utbygging, vil arealene bestå av mye grønt og vegetasjon, og således være trivelige arealer å både besøke eller gå forbi.

4. Trafikksikkerhet:

- Redegjørelse av dagens og fremtidig trafikksituasjon som følge av utbygging i planområdet.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse av Asplan Viak AS i forbindelse med planarbeidet. Trafikkanalysen konkluderer med at planlagte tiltak vil generere omlag samme trafikkmengde som det som ble lagt til grunn i gjeldende plan, for fase 2 (badeanlegg for barn).

I forhold til trafikk vil enhver økning i prinsippet kunne påvirke trafikksikkerheten. I forhold til den vegstandard og det tilbudet som er etablert for fotgjengere og syklist, anses det planlagte tiltaket *ikke* å påvirke trafikksikkerheten i særlig grad. De fleste ulykkene i nærområdet skjedde før The Well ble etablert, og i hovedsak i krysset mellom Taraldrudveien og Kongeveien, samt i ulykke i kryss med Tømteveien.

Det er heller ikke spesielle forhold som dårlig sikt, nye kryssende trafikkstrømmer eller annet som tilsier at trafikksikkerheten vil forverres eller bli et stort problem i området. Tilbudet for de myke trafikantene er godt, og det er ikke nødvendig å gå eller sykle i veibanen. Inn- og utkjøringen til The Well vil ikke krysse fotgjengerstrømmer som ikke er relatert til The Well.

Trafikkanalysen konkludere med at det ikke er grunnlag for å si at det vil bli merkbar endring i forhold til trafikksikkerhet etter at utbygging er realisert.

Basert på beregningene som er gjennomført, vil det være gode avviklingsforhold i krysset/avkjøringen fra Kongeveien, også med fremskrevet trafikk. Det vil ikke være behov for ytterligere kanalisering eller endring av kryssene. Veg-planen som danner grunnlag for vedtatt reguleringsplan og senere byggeplan, ble begge godkjent av Statens vegvesen i forbindelse med byggesøknaden for The Well. Også plan for en eventuell kanalisering var del av detaljplanen som ble godkjent av Statens vegvesen.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Planlagte tiltak vil føre til noe økt trafikk. For å forsøke å få flest mulig ansatte og lokale gjester til å ta buss, sykle eller gå, legges det til rette med en direkte snarvei fra bussholdeplassen frem til adkomsten, samt legges til rette for gode sykkelparkeringsplasser og ladestasjoner for el-sykler.

For å få gjestene som kommer utenfra til å reise kollektivt, jobbes det med å utbedre tilbudet for shuttlebussen, slik at denne kan få flere sentrale stoppesteder.

Det skal også arbeides med å få en booking-situasjon, hvor gjestene kan krysse av for om og hvor de ønsker å bli plukket opp, slik at man kan samarbeide med en taxi-sentral el for å tilby "hente-tjeneste" til gjestene.

Det er generelt lagt godt til rette for gående og syklende i nærområdet. Busstilbudet vil bli svært godt når tilbudet utvides.

For å bidra til å få flere reisende over på kollektive løsninger, er det gjennom bestemmelsene satt begrensinger på tillatt m2 formål, samt strenge krav til parkering. Overnattingsfunksjonen gjør det lettere å tilrettelegge for bruk av kollektive transportmidler, ved etablering av servicetilbud som hente/bringe-tjenester.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være liten negativ med tanke på transport og parkering.

Anleggsfasen

Det må i anleggsfasen sikre at arealene er trygge for ferdsel, både for kjørende og gående/syklende. Ved eventuelle midlertidig stengning av gangveier eller turveier, må disse legges om og merkes.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for transport og parkering	Liten	Liten negativ	Ubetydelig konsekvens (0)

Avbøtende tiltak

For å hindre en kraftig økning i personbiltrafikken, er det satt svært strenge krav til parkering. Det er i tillegg lagt til rette for attraktive parkeringsplasser for sykler, og det jobbes med å utvide shuttlebuss-tilbudet, samt endre "hente-tjenester".

Det er i tillegg satt begrensninger i areal og for antall hotellrom, størrelse på konferanse og trening.

I atkomstveien kan det etableres en dråpeøy. Dette vil regulere trafikken på en sikrere måte.

Konklusjon

Basert på beregningene som er gjennomført, og som også er omtalt i trafikkanalysen av 2012, så vil det være gode avviklingsforhold i krysset, med de trafikk tallene som nå forligger.

Tiltaket vil ikke innebære en trafikkvekst som øker behovet for utbedring av vegnettet. Beregningene viser at det er svært liten forskjell i trafikkbildet fra de beregningene av turgenereringen som ble gjort for fase 2 (badeanlegg for barn), og for det planlagte tiltak vil medføre av trafikkøkning. Det er imidlertid sannsynlig at det vil genereres mindre trafikk med den foreslåtte endringen av prosjektet i forhold til det som tidligere er regulert.

Det er ikke grunnlag for å si at det vil bli merkbar endring i forhold til trafiksikkerhet etter at utbygging er realisert.

Tiltaket legger videre godt til rette for at både ansatte og gjester kan velge alternative transportmidler.

4.8 Konsekvenser for grunnforhold

Innledning

Arealene innenfor planområdet består av både småkupperte fjell/koller med skog og bløtere områder i de lavereliggende arealene. Eksisterende bebyggelse er etablert på og inne i kollen, hvor det er gode grunnforhold. Adkomsten, vareleveringen og HC-parkeringsplassene er også etablert der grunnen er best. Parkeringsanlegget er derimot anlagt i lavbrekket hvor det tidligere var et myrlent område.

Utførte boringer viser at dybden ned til fjell varierer, fra fjell i dagen, til ned til ca. 14 meter. Løsmassene over fjell består i varierende grad av leire med innslag av finsand og antatt torv. Det er antatt at grunnvannsstanden på tomten ligger omtrent i terreng på tomtens laveste del, dvs. Ca. Kote 140.

Det ble i forbindelse med etableringen av The Well utført prøvegraving på tomten for å finne dybde til berg, syd, øst og nord på tomten. Det ble gravd 4 prøvegroper hvor adkomstveien og parkeringsanlegget er etablert.

I forbindelse med etableringen av spa-anlegget, ble det foretatt en rekke tiltak hvor parkeringsanlegget er etablert. Det ble blant annet fylt med sprengstein over det myrlente området, og hele plassen ble lagt med noe fall ut mot øst. I prøvegroperne ble det registrert 2-5,5 meter til berg.

Innsamling av data

Geotekniske notet:

Notat RIG 005 – Multiconsult 2014.

Miljøteknisk grunnundersøkelse – Rambøll 18.10.2017

Influensområde

Planområdet.

Metode, kriterier for arbeidet

Skriftlig redegjørelse. Ved behov skal det tas geotekniske undersøkelser.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

- 1. I planarbeidet skal det dokumenteres at grunnforholdene og områdestabiliteten er avklart.*

1. Dagens situasjon og 0-alternativet**Dagens situasjon:**

Planområdet består av en kolle/åsrygg som ligger langs Kongeveien i nord-sydgående retning. I vest faller terrenget ned til Kongeveien, før det stiger relativt bratt opp til Granholtet igjen. I øst faller terrenget ned mot et bløtere område som består av noe leire/myr og et våtdrag. Videre østover ligger marka, et småkuppert område med mye vegetasjon.

De høyeste punktene på kollen ligger på kote 161. Det flate området hvor parkeringsplassen er etablert ligger på rundt kote 145.

Arealene er registrert som skog med middels til høy bonitet. Berggrunnen består av tonalittisk til grå granittisk grein, middels- til grovkornet. Løsmassene består av bart fjell med stedvis tynt dekke. Den sørøstlige delen av planområdet, består av åpne dekker og vegetasjon. Planområdet er registrert med moderat forekomst av radon. Det er ikke registrert fare for erosjon eller skred.

I forbindelse med utbygging av The Well, ble det foretatt en utfylling på myra hvor parkeringsplassene er etablert. Avslutning mot sidekanter mot syd og mot øst er vidt med helning 1:2. Fyllingene er etablert i jevne lag over hele området. Mot friområdene i øst, er det etablert en skråning 1:3 som er beplantet.

Arealene sto uberørte før byggingen av spa-anlegget i 2015. Det er ikke grunn til å mistenke forurensning på området. Områder hvor terrenginngrep har vært uberørt frem til utbyggingen i 2015, regnes som usannsynlig med forurensningskilder i grunnen både på eller i nærheten av området.



Bilde som viser dagens situasjon. Fra adkomstveien og østover, er det laget et fall, som er beplantet.



Bilde som viser dagens situasjon. Bebyggelsen er etablert delvis inn i kollen, hvor grunnforholdene er gode. Ny bebyggelse skal plasseres inntil eksisterende bebyggelse i syd, og delvis inn i kollen.



Bilde som viser dagens situasjon. Parkeringsplassene er etablert i lavbrekket hvor det tidligere var myr. Arealene er fylt opp med drenerende masser. Parkeringsanlegget vil utvides, til å få et lokk over.

0-alternativet:

Utvikling i tråd med gjeldende regulering, omfatter plassering av et badeanlegg for barn innenfor felt NT_2. Badeanlegget vil etableres på kollen, der hvor grunnforholdene er gode. Etablering av et badeanlegg vil ikke medføre økning av parkeringsanlegget, og således ikke gi noen ytterligere konsekvenser for områdene med dårligere grunnforhold.

Vurdering av verdien (0-alternativet)

Dagens grunnforhold er generelt svært gode. Bebyggelsen er plassert på fjell. Det er ikke registrert fare for forurensning i grunnen. Arealene i lavbrekket hvor parkeringen ligger, består av noe bløtere masser.

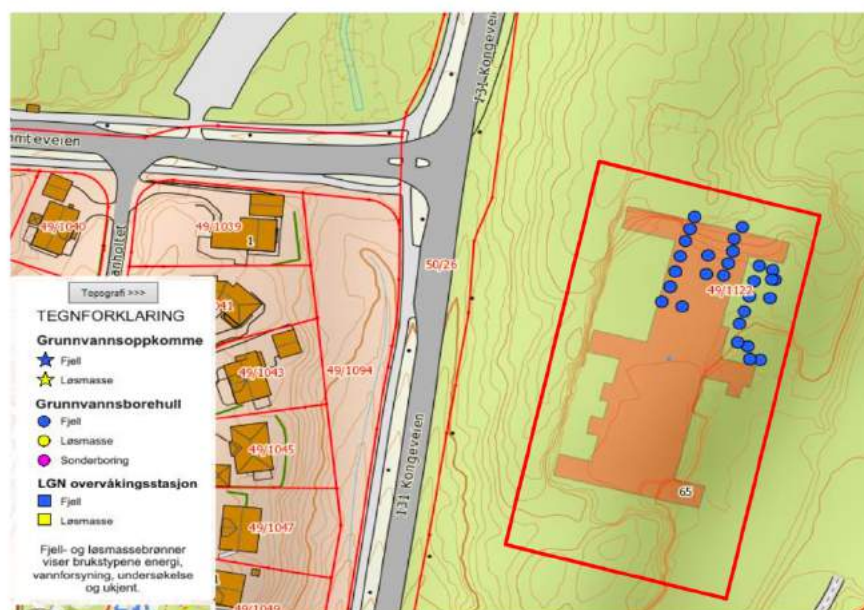
En utbygging i tråd med gjeldende plan, omfatter et badeanlegg for barn, plassert syd på kollen. Her er grunnforholdene svært gode.

Verdien i denne sammenhengen er vurdert slik at grunnforholdene er gode/uproblematiske, og således er verdier liten.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

Det er ikke funnet anmerkning om forurensning hverken på det fremtidige tiltaksområdet eller de tilstøtende eiendommer i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Berggrunnen i området består av tonalittisk til grå granittisk grein, middels- til grovkornet. Løsmassene består av bart fjell med stedvis tynt dekke.

I forbindelse med etableringen av The Well ble det etablert 28 energibrønner. Disse er plassert i arealene nord på spa-anlegget.



Figur 5. Kart over registrert grunnvannsbørner i området © NGU Granada [6].

Plasseringen av hotellet vil først og fremst berøre arealene som ligger i tilknytning til kollen, hvor det er fjell i dagen og gode grunnforhold.

Utvidelse av varemottaket blir også liggende godt forankret hvor grunnen er god.

Parkeringsanlegget ønskes også utvidet. I dette lavbrekket er grunnforholdene dårligere.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

1. I planarbeidet skal det dokumenteres at grunnforholdene og områdestabiliteten er avklart.

Det ble i forbindelse med etableringen av The Well, foretatt en rekke grunnundersøkelser. I forbindelse med dette planarbeidet, er det foretatt ytterligere vurderinger for å kartlegge eventuell forurensning i grunnen.

Grunnforholdene hvor bebyggelsen skal etableres, er gode. Her er det fjell i dagen. Parkeringsplassen er etablert i et område med dårligere grunnforhold, og varierende dybder ned til fjell. Det ble tidligere vurdert at det kunne bli enkelte setningsskader, men etter 2 år, ser arealene like fine ut, og det har ikke vært noe problem med parkeringsarealene.

På tidligere befaring var det ingen tegn til at området var ustabilt, noe som tyder på at foten av fyllingen i hovedsak ligger på berg.

I den videre prosessen stilles det krav til geoteknisk vurderinger av hvorvidt parkeringsanlegget bør forankres med peler eller ikke.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Planlagte tiltak vil føre til en utvidelse av bygningemassen. Størstedelen av bebyggelse planlegges etablert hvor det er gode grunnforhold med fjell i dagen, delvis inn i kollen. Parkeringsanlegget ønskes også utvidet, og ligger i lavbrekket hvor grunnen er dårligere.

Det må det i den videre prosessen vurderes hvorvidt det er behov for peling eller ikke ved utvidelse av parkeringsanlegget. Det settes krav om videre geoteknisk prosjektering ved evnetuell etablering av parkeringsanlegg. Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å ikke ha noe omfang med tanke på grunnforhold.

Anleggsfasen

Byggeplassen må i anleggsfasen sikres, og sperres av ved behov. I perioder hvor parkeringsplassene midlertidig beslaglegges, må det sikres at det ikke blir "feilparkering" av biler i nærområdet. Da bør det evt. avtales med grunneiere i nærområdet eller finne andre løsninger for midlertidig parkering.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for grunnforhold	Liten	Intet	Ubetydelig konsekvens (0)

Avbøtende tiltak

Eventuell forurensning på og utenfor tiltakområdet vil kunne spres med nedbør både i overflatevann og vann som infiltrerer via grunnen, samt gjennom sprekker i asfaltsekket på parkeringsplassen og veiene, og videre ned i grunnen. Vann som infiltrerer ned i grunnen vil kunne spres videre mot lavereliggende områder og til grunnvannet.

Eiendommen som nå skal bebygges, ligger litt høyere enn omkringliggende områder og det antas derfor at eventuell grunnvannstrømning vil bevege seg enten mot Kongeveien på vestsiden eller myr- og skogsområdet på østsiden av eiendommen.

Grunnvannsbrønnene benyttes som energibrønner til The Well. Disse ligger på det høyeste punktet, og er lite følsomme for eventuell forurensning.

Dersom det skal etableres flere energibrønner til nytt anlegg, bør det ved valg av plassering, også hensynta eventuell forurensning.

Konklusjon

Det planlagte tiltaket ligger i hovedsak innenfor arealer med gode grunnforhold, og vil ikke forringe områdestabiliteten i området. Ved eventuell utvidelse av parkeringsanlegget må

det i den videre prosessen gjøres en vurdering av hvorvidt det er behov for å fundamentere på peler.

Det er ikke grunn til å mistenke forurensning på området. Da området har stått uberørt frem til utbyggingen i 2015, regnes det som usannsynlig med forurensningskilder i grunnen både på eller i nærheten av området.

4.9 Konsekvenser for forurensning, støy og energi

Innledning

The Well er etablert innenfor planavgrensningen i dag. Det er noe støy fra Kongeveien som følge av biltrafikken. Planlagt tiltak genererer en liten økning i trafikken, men dette er ikke av en slik størrelse at det gir en merkbar endring av støyforholdene.

Planlagte tiltak vil ikke medføre etablering av støyfølsom bebyggelse, men både for ute-
spa-avdelingen og hotellrommene ønsker man minst mulig støy. Langs Kongeveien er det regulert inn en vegetasjonsskjerm, hvor det er en del eksisterende trær. Vegetasjonen skjærer noe fra trafikkstøyen, og spa-anleggets utearealer oppleves rolige og uten støy.

Det er en del boligbebyggelse på vestsiden av Kongeveien. Disse ligger i dag i gul sone. Det er relativt mye vegetasjon i helningen ned mot veien som skjærer noe for støyen.

Innsamling av data

Støyvurdering fra Asplan Viak AS

Influensområde

Planområdet og tilliggende veinett og boligområder.

Metode, kriterier for arbeidet

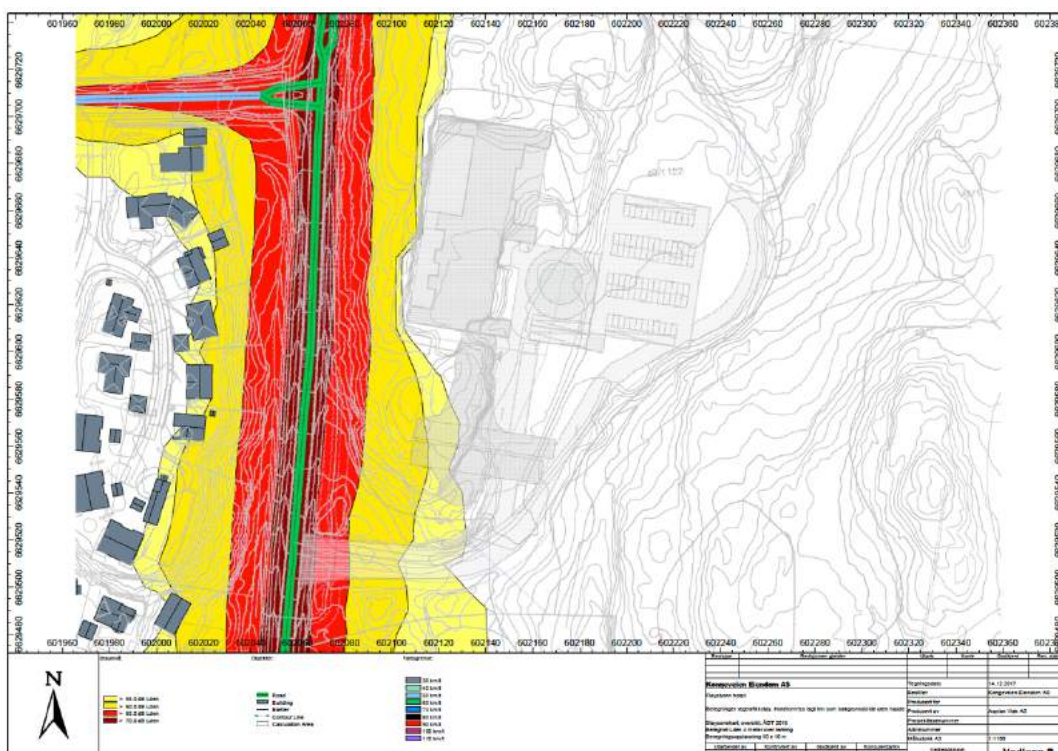
Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 samt retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 legges til grunn for vurderingene av hhv. Støy- og luftforurensning.

Miljøoppfølgingsprogram for sikring av hensynet til miljøet i større utbyggingssaker.

Undersøkelser av eventuelle forurensning i grunnen.

1. Eventuell endring av støysituasjonen.
2. Eventuell avbøtende tiltak eller restriksjoner.
3. Støy og forurensning i bygge- og anleggsperioden. Det skal utarbeides et opplegg som ivaretar oppfølging av dette.
4. Eventuell forurensning i grunnen.
5. Muligheter for tilknytning til/tilrettelegging for alternative energikilder må utredes.

Det er noe støy som følge av trafikken langs Kongeveien. Enkelte av boligene i Granholtet ligger i gul støysone, se kart under.



Støykart over dagens situasjon. Enkelte av boligene i Granholtet og utearealene til The Well ligger i gul støysone.

0-alternativet:

Utbygging av et badeanlegg for barn, vil generere en liten økning i trafikken. Dette vil ikke være av en slik størrelse at det påvirker støyforholdene i området. Et badeanlegg for barn, vil ikke være støyfølsom, og ikke kreve at utearealene er støyfrie.

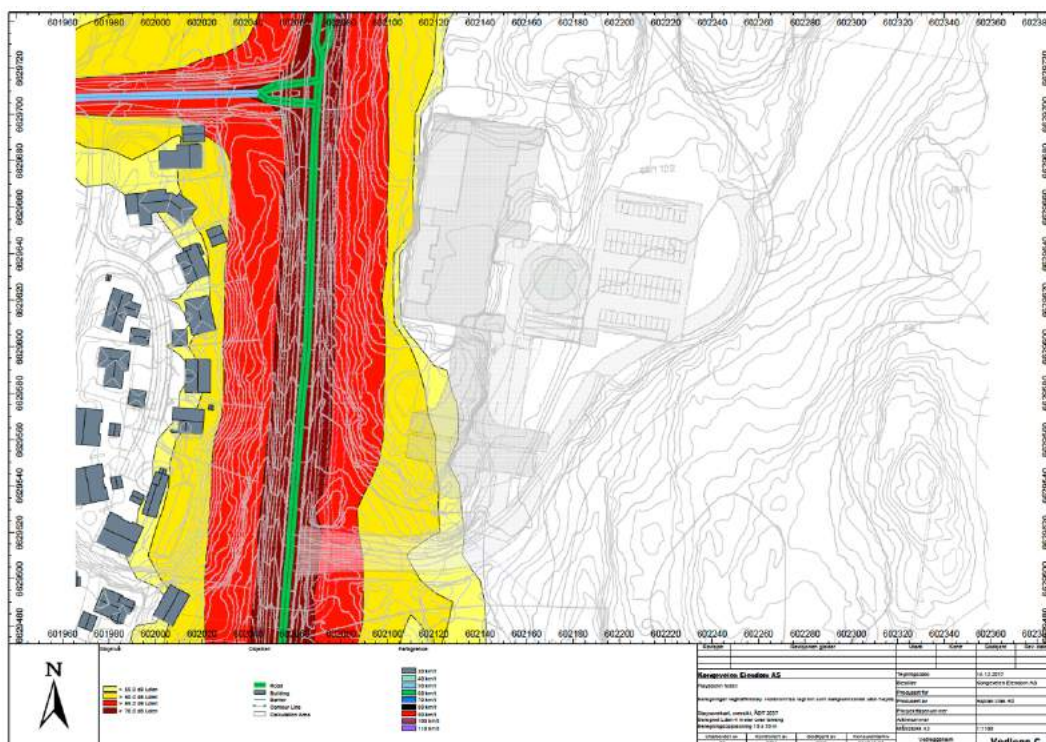
Vurdering av verdien (0-alternativet)

Verdien av området med en utvikling av et badeanlegg, er vurdert å være liten. Et badeanlegg vil i hovedsak kun medføre en liten økning i trafikken. Dette vil ikke være av en slik størrelse at det påvirker støyforholdene i området.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

Det foreligger ikke støykrav til uteoppholdsarealer tilknyttet hotellet. Gjeldende krav vil være mht. innendørs støyinnivå i gjesterom og fellesarealer fra utendørs lydkilder, noe som kan dokumenteres videre ved byggesak.

Hotellet genererer maksimalt 160-220 i ÅDT på Kongeveien, noe som ikke vil bli merkbart. Trafikkmengden på Kongeveien per i dag er 5100 ÅDT. Utvidelse av The Well medfører ikke etablering av nytt vegnett eller medfører vesentlige endringer av eksisterende vegnett.



Støymap over fremskrevet situasjon 2037. Forholdene er omlag uendret fra dagens situasjon.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet**1. Eventuell endring av støysituasjonen.**

Den planlagte utvidelsen av The Well Resort vil generer ca. 200 i ÅDT på Kongeveien. Dette er neglisjerbart mht. trafikkmengden som allerede er på veien, som er på 5100 ÅDT.

Tabellen under viser dagens trafikk tall og fremskrevet situasjon 2037. Det forventes en liten økning i trafikken. Dette vil ikke gi merkbar endring av støyforholdene langs Kongeveien, se støykartene over.

Støykilde	Dagens situasjon 2016			Fremskrevet situasjon 2037		
	ÅDT Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/h	ÅDT Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/h
Fv 131, Kongsveien	3850	10	60	5100	12	60
Tømteveien	2050	5	50-60	2700	6	50-60

*TA er tungtrafikkandel, angitt i prosent av ÅDT.

2. Eventuell avbøtende tiltak eller restriksjoner.

Det foreligger ikke støykrav til uteoppholdsarealer tilknyttet overnattingsstedet.

Gjeldende krav vil være mht. innendørs støy nivå i gjesterom og fellesarealer fra utendørs lydkilder, noe som kan dokumenteres videre i prosjekteringen ved byggesøknad.

Eksisterende støyfølsom bebyggelse som ligger i en støysone har kun krav på videre vurdering av støytiltak som følge av planen dersom en eller begge kriterier nedenfor er oppfylt:

- Etablering av en ny støykilde (f.eks etablering av ny vei)
- Utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet, forutsatt at endringene er så vesentlige at det kreves ny plan (større endringer av kryss etc.). Vesentlig endring av driftstid av en eksisterende støykilde gjelder også. Med vesentlig endring menes det en økning i driftstid som medfører at støy nivået øker med 3 dB eller mer.

Nytt, planlagt tiltak medfører ikke nytt vegnett eller vesentlige endringer av eksisterende vegnett som krever ny plan. Basert på disse forutsetningene vil ikke etablering av hotellet medføre behov for vurdering av støytiltak på eksisterende støyfølsom bebyggelse.

En videre vurdering av innendørs støy nivå i gjesterom og fellesarealer i hotellet mht. dimensjonering av fasader og vinduer må tas videre i prosjekteringen av bygget, ved byggesøknad.

3. Støy og forurensning i bygge- og anleggsperioden. Det skal utarbeides et opplegg som ivaretar oppfølging av dette.

Det vil være viktig at man i bygningsperioden forholder seg til overordnede retningslinjer for støy og forurensning. Dette vil være spesielt viktig ved grunnarbeider. Tiltaket vil kreve noe sprengning samt peling. Dette er arbeider som fort kan oppleves bråkete for naboene. Det skal monteres målere som sikrer at sprengningsarbeider ol. ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Planlagt bebyggelse ønskes plassert i forbindelse med kollen, men selve basen som blir liggende delvis inn i terrenget, utgjør relativt lite areal. Det vil således være begrenset med sprengning for etablering av hotellet. Ved utbygging av spa-anlegget var det svært omfattende sprengningsarbeid, og fjerning av store mengder masser. Det planlagte omfanget vil således bli betraktelig mindre ved den planlagte utbyggingen.

For å etablere ønsket parkeringsanlegg, må det peles, på grunn av dårlige grunnforhold.

Det settes krav til utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan i anleggsfasen. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

4. Eventuell forurensning i grunnen.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet et notat vedr. "Miljøtekniske grunnundersøkelser", Rambøll.

Notatet konkludere med at planområdet før bygging av spa-anlegget i 2015 har stått uberørt. Områdets bruk som spa-anlegg gir ikke grunn til å mistenke forurensning innenfor arealene. Det er ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre en miljøteknisk grunnundersøkelse i tiltaksområdet.

5. Muligheter for tilknytning til/tilrettelegging for alternative energikilder må utredes.

Ved etableringen av spa-anlegget, ble det boret etter grunnvarme. Dette er tenkt benyttet til oppvarming av den nye bebyggelsen også. I tillegg vil det være behov for noe elektrisk oppvarming i tillegg til gasspeiser.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Planlagte tiltak vil føre til stor utvidelse av bygningsmassen. Tiltaket vil ikke medføre merkbar økning av trafikk-støyen eller være støyskapende i seg selv. Det er ikke gjort funn som tyder på at det er forurensning i grunnen. Det planlegges å bore etter grunnvarme for oppvarming.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være lite negativ med tanke på støy.

Anleggsfasen

Byggeplassen må i anleggsfasen sikres, og sperres av ved behov. Det må monteres målere som sikrer at grenseverdiene for støy opprettholdes, spesielt i forbindelse med grunnarbeidene.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for forurensning, støy og energi	Liten	Liten negativ	Ubetydelig konsekvens (0)

Avbøtende tiltak

En videre vurdering av innendørs støynivå i gjesterom og fellesarealer i hotellet mht. dimensjonering av fasader og vinduer må tas videre i prosjekteringen av bygget, ved byggesøknad.

Det planlegges bruk av grunnvarme til oppvarming.

Konklusjon

Planlagte tiltak vil generere en liten økning i trafikken. Etter at planforslaget er revidert slik at tillatt bebyggelse innenfor området er kraftig redusert, vil også trafikkøkningen påvirkes. Det er beregnet at trafikken som vil generes som følge av planforslaget slik det nå foreligger, vil gi en trafikk på ca. 200 ÅDT. Dette er ikke av en slik størrelse at det gir merkbar økning i støyforholdene. Tiltaket i seg selv vil ikke generere noe støy, men det vil være viktig å hindre at anleggsarbeidene overskrider anbefalte grenseverdier for støy, spesielt i forbindelse med grunnarbeidene.

4.10 Konsekvenser for barn og unges interesser

Innledning

Det er i dag ingen arealer innenfor planområdet som er tilrettelagt for barns lek og utfoldelse. Arealene er delvis bebygd, og er ikke spesielt egnet til lek. I øst er det derimot store friområder som egner seg godt til lek, opphold og turgåing.

Det ble, ved etableringen av The Well, bygget gang- og sykkelvei langs Kongeveien. Fortauet fortsetter inn langs adkomstveien. Fra adkomsten er det etablert en snarvei/forbindelse ut til friområdet og Oldtidsveien. Det ble også etablert en ny bussholdeplass langs Kongeveien i nordgående retning.

Nordvest for planområdet ligger Sofiemyr idrettspark med flere fotballbaner og friidrettsbane. Idrettsparken ligger i tilknytning til skolene.

"Barns bruk av nærmiljøet har endret seg dramatisk de siste 30 årene. Barn er ikke generelt fysisk inaktive, men deres tid og aktiviteter er mer organisert og styrt av voksne enn tidligere. Fysisk aktivitet foregår i stor utstrekning i idrettsanlegg, ofte så langt hjemmefra at det kreves transport. På denne måten taper barn uformelle møteplasser og arenaer for egenstyrt lek. De får heller ikke anledning til å bli fortrolige med naturen på samme måte som foreldrene og besteforeldrene." – Kilde: "friluftsliv i endring", NINA 2009

Innsamling av data

Barnetråksundersøkelse (Oppegård kommune 2009)

Befaring

Influensområde

Planområdet med nærområdet: Sofiemyr idrettspark, skoler, barnehager, naturormråder i øst og tilliggende veinett.

Metode, kriterier for arbeidet

Tekstlig vurdering av tiltakets evne til å tilrettelegge for barn og unge. Det skal legges spesielt vekt på trygge adkomster og uterom.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

1. Planlagt utforming av utearealene
2. Tiltak for å sikre at området fremstår trygt og innbydende.
3. I hvilken grad området fremstår trygt og innbydende.
4. I hvilken grad området vil tilføre nye kvaliteter for barn og unge i byen.

1. Dagens situasjon og 0-alternativet

Dagens situasjon:

Det er ingen arealer innenfor planområdet som er spesielt egnet til lek eller opphold for barn. Mot øst ligger store friområder som derimot er fine å benytte til lek, tur og opphold. Det er trygg forbindelse til/fra skolene og idrettsanleggene, med gang- og sykkelvei på begge sider av Kongeveien.

0-alternativet:

En utbygging av et badeanlegg ville ha gitt barn og unge et godt tilbud innen svømming, lek og aktivitet. Oppegård kommune har besluttet å bygge et badeanlegg for barn i Kolbotn sentrum, og det vil derfor ikke lenger være aktuelt å etablere dette i tilknytning til spa-anlegget. Det er derfor valgt å ikke gjennomføre tiltaket som ligger inne i gjeldende plan. Et slikt anlegg ville blitt benyttet av kommunen i form av undervisning og opplæring, av idrettsklubber til trening, og ellers av lokalbefolkningen.

Vurdering av verdien (0-alternativet)

Verdien av området med en utvikling av et badeanlegg, vil være middels. Et badeanlegg vil i hovedsak bli et tilbud for barn og unge i nærområdet. Da dette tilbudet nå blir etablert i sentrum, vil det ikke være behov for badeanlegg også på Sofiemyr.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

En utbygging av hotellet, vil ikke gi barn og unge i området noen flere tilbud enn hva som finnes i nærområdet i dag. Idrettsparken i tilknytning til skolene og marka, vil være arealer som egner seg til lek og opphold. Det er etablert trafikksikre adkomster, og det er trygt for barn og unge å gå og sykle. Arealene rundt Sofiemyr idrettspark planlegges utvidet.

Gjennom planforslaget ønsker man å tilrettelegge for en bedre adkomst til friområdene i øst. Her er det i dag en enkel snarvei. Denne ønskes utbedret og annonsert i større grad enn i dag. I tillegg vil det etableres noe belysning og benk ved adkomsten til turstien. Dette vil bidra til å synliggjøre adkomsten, noe som kan føre til at flere ønsker å benytte seg av stiene i marka. Tiltaket vil ikke berøre arealer som benyttes av barn og unge i dag, men vil heller ikke gi barn og unge nye tilbud.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

1. *Planlagt utforming av utearealene*

Utearealene vil i hovedsak knyttes opp mot hotellets funksjoner. Det skal etableres flere, ulike soner. Dette vil være arealer/terrasse i tilknytning til konferanse. Det vil også etableres en uteplass i tilknytning til yoga og treningsfasilitetene. Videre vil det etableres en forplass ved inngangspartiet med stopp for buss og taxi og venteareal.

I tillegg til dette skal det etableres balkonger til enkelte av rommene, og takterrasse i forbindelse med restauranten på toppen av hotellrommene.

Ut over tiltak direkte tilknyttet funksjonene til resorten, vil gode gangforbindelser opprettholdes. Utearealene som blir liggende på kollen, vil i stor grad opprettholdes dagens situasjon med skogen som det dominerende, og i mindre grad opparbeidete terrasser.

2. Tiltak for å sikre at området fremstår trygt og innbydende.

Det er etablert trafikksikre adkomster i dag. Også etter planlagte tiltak hvor det blir noe endringer av internlogistikken, vil det være god trafikksikkerhet inn til området og inne på området. Det er lagt stor vekt på å skille varetransporten fra den øvrige trafikken. Snarveien fra bussholdeplassen i Kongeveien og frem til inngangen, legges noe om, men beholdes.

Det vil ved etablering av et hotell, komme mer lys til arealene, og områdene blir opplyst i større grad. Dette vil bidra til at området fremstår trygt og innbydende.

3. I hvilken grad området fremstår trygt og innbydende.

Området vil, etter planlagte tiltak fremstå som svært trygt. Trafikksikkerheten er ivarettatt og arealene er åpne og oversiktlige. Det er ingen underganger, trange smug eller liknende.

I tillegg til mer belysning og adskilt tungtrafikk, vil etableringen av et hotell bidra til at området er befolket gjennom hele døgnet. Det at det er andre mennesker i nærheten, kan være med på å trygge omgivelsene. Øde, mørke områder oppleves som mer utrygge.

4. I hvilken grad området vil tilføre nye kvaliteter for barn og unge i byen.

Tiltaket i seg selv, vil ikke bidra til å tilføre nye kvaliteter for barn og unge i nærmiljøet. Tiltaket vil heller ikke forringe arealer eller på annen måte ødelegge allerede etablerte tilbud i nærområdet.

Det er god tilgang til idrettsarealer og nærhet til marka. Det er trygge forbindelser langs hovedveiene, og alle gangveiene er opplyst.

Tiltaket vil bidra til å lette adkomsten til friområdene og synliggjøre snarveien fra planområdet. Dette vil kunne bidra til at flere benytter seg av stinettet og turveiene i marka.

Tiltaket vil også kunne bidra positivt til eldre ungdom, ved at det kan bli muligheter for småjobber/sesongarbeid i nærmiljøet.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Tiltaket vil ikke endre premissene for barn i særlig grad. Det planlegges ingen tilbud spesielt rettet mot barn og unge. Utearealene vil først og fremst utformes som en del av hotellets funksjoner. Trafikksikkerheten er god, og tilgangen til idrettsanlegg og friområder er god. Gjennom tiltaket sikres utbedring av snarveien ned til stinettet og Oldtidsveien.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være liten negativ med tanke på barn og unges interesser.

Anleggsfasen

Det er viktig at tilkomsten til friområdene er åpen gjennom hele bygningsperioden. I tillegg må det sikres god og trygg adkomst gjennom hele byggeperioden. Dersom deler av fortauet stenges, må det tydelig merkes opp hvor fotgjengerne skal bevege seg.

Byggeplassen må sikres med gjerder, slik at ingen barn forviller seg inn på plassen mens arbeidene pågår.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for barn og unge	Middels	Liten negativ	Liten negativ konsekvens (-)

Avbøtende tiltak

Det må vurderes hvorvidt skolene i området bør varsles om byggearbeidene, slik at det ikke oppstår ulykker i forbindelse med byggearbeidene.

Konklusjon

Det planlagte hotellet vil ikke tilføre nye kvaliteter eller tilbud til barn eller unge i nærmiljøet. Tiltaket vil heller ikke berøre områder som benyttes til lek i dag, eller på annen måte forringe kvaliteter som finnes i nærheten.

Det er god trafikksikkerhet i nærområdet, med godt utbygd gang- og sykkelveier.

Gjennom tiltaket sikres bedre tilgjengelighet til stinettet i markaområdet i øst. Planlagte tiltak vil mulighens kunne bidra til å skape enkelte småjobber for ungdommer.

4.11 Konsekvenser for anleggsfasen

Innledning

Anleggsarbeidet vil først og fremst berøre den nærmeste boligbebyggelsen og næringsområdet i nord. De største ulempene, vil være i form av støy, støv og tungtrafikk. Det vil være de første arbeidene i grunnen, sprengning, graving og bortkjøring av masser som vil medføre mest støy og støv, og også mest tungtrafikk.

Innsamling av data

Rapport vedr. miljøteknisk grunnundersøkelse

Rapport vedr. lokalklima

Influensområde

Planområdet med tiliggende boligområder og industriområde.

Metode, kriterier for arbeidet

Samordning av utbyggingen, utarbeidelse av rekkefølgebestemmelser, trafikkanalyse med mer.

Utredningstema i henhold til planprogrammet

- *Hovedtrekk i anleggsgjennomføringen og virkninger av denne.*
- *Konsekvenser som følge av støy, støv, luftforurensning og anleggstrafikk samt hvordan de uheldige virkningene kan minimeres i gjennomføringen.*
- *Hvordan tilgjengeligheten til The Well og øvrig næringsvirksomhet i nord, skal sikres under utbyggingen.*

1. Dagens situasjon og 0-alternativet

Dagens situasjon:

Planområdet består av en kolle/åsrygg som ligger langs Kongeveien i nord-sydgående retning. I vest faller terrenget ned til Kongeveien, før det stiger relativt bratt opp til Granholtet igjen. I øst faller terrenget ned mot et bløtere område som består av noe leire/myr og et våtdrag. Videre østover ligger marka, et småkupert område med mye vegetasjon.

0-alternativet:

Utvikling i tråd med gjeldende regulering, omfatter plassering av et badeanlegg for barn innenfor felt NT_2. Badeanlegget vil etableres på kollen, der hvor grunnforholdene er gode. Etablering av et badeanlegg vil ikke medføre økning av parkeringsanlegget, og således ikke gi noen ytterligere konsekvenser for områdene med dårligere grunnforhold.

Et badeanlegg vil kreve en del sprengningsarbeid, da et slikt anlegg vil kreve en gode del dagslys. Sprengningsarbeidene vil forårsake en del støy. Det vil også bli en del masser som skal fraktes bort, noe som vil gi en økning av tungtrafikk.

Vurdering av verdien (0-alternativet)

Verdien av området med en utvikling av et badeanlegg, vil være middels.

2. Utvikling i tråd med detaljplanen – alternativ 1

Ved etablering av det planlagte hotellet, vil det bli behov for noe sprengning. Dette utgjør langt mindre sprengningsarbeider enn hva som ble foretatt ved utbygging av The Well, og mindre enn hva som ville blitt aktuelt ved etablering av et badeanlegg for barn.

Likevel er dette arbeid som medfører støy for naboene. I forbindelse med sprengningsarbeider, vil det også bli behov for å transportere vekk mengder med masser. Dette medfører en del tungtrafikk til og fra byggeplassen. Det er i forbindelse med grunnarbeidene de største ulempene med tanke på støy, også vil forekomme.

Ved eventuell etablering av parkeringsanlegg oppå dagens bakkeparkering, vil det muligens bli behov for å pele til fjell. På denne delen av eiendommen er grunnforholdene dårlige, og det vil derfor være behov for sikringstiltak. Eventuell peling vil medføre støtbelastning for naboene.

Senere arbeider vil ikke medføre støy i like stor grad som grunnarbeidene, men det vil bli en byggeperiode på ca. 18 måneder, og dette vil i større eller mindre grad være merkbart for naboene.

Drøfting av utredningstema i planprogrammet

- **Hovedtrekk i anleggsgjennomføringen og virkninger av denne.**

Første fase av anleggsgjennomføringen, vil omfatte grunnarbeider, gravning og sprengning samt peling.

Området bør da bli gjerdet inn, slik at byggeplassen blir godt sikret. Videre må det sikres god adkomst for både byggeplass-trafikken og gjestene. Det ønskes å opprettholde dag-spa-anlegget gjennom hele byggeperioden, så langt det er mulig. Det må ses på plassering av brakker og parkeringsplass for tungtrafikk, slik at dette ikke kommer i konflikt med besøkende til stedet.

Neste fase vil bestå av fundamenter inkludert ringmur, konstruktiv bunnplate samt utvendige VA-arbeider. Etter dette vil man starte å støpe fundamenter, dekker og vegger, før resterende arbeider, tømmer, ventilasjon, brann, elektro, løfteinnretninger, lydanlegg og fasade mm. igangsettes. Til slutt vil utendørs-anlegg og infrastrukturtiltak ferdigstilles.

- **Konsekvenser som følge av støy, støv, luftforurensning og anleggstrafikk, samt hvordan de uheldige virkningene kan minimeres i gjennomføringen.**

Konsekvenser som følge av støy, støv, luftforurensning og anleggstrafikk, vil først og fremst omfatte ulemper for beboere i området. Trafikksikkerheten i området er god, men eventuell støy og støv vil forringe bokvalitetene i periodene dette pågår. Det er viktig at det monteres målere på byggeplassen, slik at man sikrer at grenseverdiene for hva som er anbefalte støyverdier, overholdes.

Virkningene kan minimeres ved at lastebilene spyles før de forlater anleggsplassen, slik at det ikke dras støv utover.

- **Hvordan tilgjengeligheten til The Well og øvrig næringsvirksomhet i nord, skal sikres under utbyggingen.**

Næringsvirksomhetenes arealer i nord vil ikke bli direkte berørt som følge av planlagte tiltak. Næringsvirksomheten vil likevel merke støy i perioder og økt tungtrafikk.

Det ønskes å holde The Well åpent gjennom hele anleggsperioden, om mulig. The well skal overlappes og knyttes direkte sammen med nytt bygg, og må mulig holdes stengt en liten perioden mens dette arbeidet pågår.

Det vil være viktig å sikre en god opplevelse for dag-spa-gjestene også under anleggsperioden, og det må sikres at gang- og sykkelveien holdes åpen. Dersom denne legges om, må dette tydelig merkes. Adkomstveien må også opprettholdes, og dersom det blir anlagt parkeringsplasser ekstert i perioder, må dette skiltes godt og informeres om på The Well sine hjemmesider, slik at det ikke oppstår farlige situasjoner mellom anleggstrafikk og biltrafikk.

Det kan hende det i perioder blir behov for å leie parkeringsplasser i nærområdet, og evt. frakte kundene med shuttlebussen. Konkrete tiltak vil utarbeides i forbindelse med byggesak.

Det kan også bli behov for å i perioder stenge dagens hovedadkomst. Dersom det blir behov for kun å benytte adkomsten som er etablert fra turvegen fra Kongeveien, krever dette også god informasjon. Det er viktig at anleggsperioden fungerer godt for gjestene, men også ikke medfører økt trafikk i Kongeveien på grunn av dårlig eller utilstrekkelig skilting eller annet.

Omfanget av planforslaget/oppsummering

Tiltaket vil i perioder føre til økt støy, støv og trafikk. Dette vil i hovedsak knytte seg til den første perioden hvor grunnarbeidende pågår. Trafikksikkerheten må ivaretas, og eventuelle endringer av adkomster, midlertidig parkering eller annet må skiltes godt.

Omfanget av en utbygging som foreslått, er derfor vurdert å være middels negativ med tanke på anleggsperioden.

Oppsummering og sammenstilling/konsekvens:

Etappe 1	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslag	Konsekvens
Samlet vurdering for anleggsfasen	Middels	Middels negativ	Middels negativ konsekvens (--)

Avbøtende tiltak

Byggeplassen må gjerdes inn, slik at denne blir trygg. Videre bør det vurderes om anleggsbiler som kjører inn og ut av byggeplassen skal spyles, slik at man ikke drar støv utover. Det må også vurderes om hvorvidt det er mulig å sikre at sprengningsarbeid og peling, foregår innenfor bestemte tidsrom. Det vil være en del høye konstruksjoner i forbindelse med planarbeidet som må sikres.

Konklusjon

En anleggsplass vil alltid medføre ulemper i form av støy, støv og trafikk. Den planlagte byggeperioden vil bli omlag 18 måneder. Det er først og fremst tidlig fase som medfører mye støy. Da det er begrenset med sprengningsarbeider, vil denne perioden ikke bli alt for langvarig. Det vil være viktig å sikre byggeplassen, og skille eventuelle endinger i gå- og kjøremønster og parkering, for gjestene som skal på dag-spæet.

4.12 Risiko- og sårbarhet

- ROS-analysen er vedlagt som et eget dokument. Under følger kun en oppsummering:

Naturreisiko:

Det er liten fare for erosjon, kvikkleireskred eller jord- og flomskred. Området er småkupert med mye vegetasjon, og det er ikke registrert fare for ras. Dersom slike hendelser forekommer, kan det få alvorlige konsekvenser.

Området ligger ikke værhardt til, og det er en god del vegetasjon i nærområdet.

Ved etablering av et relativt høyt hus, vil det likevel være fare for økt vind, og/eller endrete vindbaner.

Sterk vind og skog- og gressbrann kan forekomme, selv om planområdet ikke er mer utsatt enn andre skogsområder. Området ligger ikke værhardt til. Hva gjelder brann, skal prosjektet legge til rette for gode tiltak for evakuering og brannsikring.

Det er ikke registrert funn av verneverdig natur eller arter. Det renner en bekk langs deler av eiendomsgrensen i nordøst. Mot bekken og naturområdene er det regulert en vegetasjonsskjerm som en buffer-sone.

Området er registrert med moderat forekomst av radongass. Tiltak mot radongass sikres gjennom plan- og bygningsloven. Det må foretas enkle tiltak for sikring av bygningsmassen som eksempelvis: radonsperre, luftet kjeller eller liknende.

Sårbare naturområder og kulturmijø:

I henhold til registreringer foretatt av direktoratet for naturforvaltning (www.dirnat.no), NGU og miljøstatus.no, er det ikke notert funn av verneverdig natur, kulturlandskap eller friluftsområder innenfor planens avgrensning. Arealene grenser derimot til skogsområder i øst, og landbruk i syd.

I øst finnes et rikt stinett, og også Oldtidsveien som er et viktig kulturminne. Oldtidsveien over Grønliåsen er en av Norges best bevarte, og har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. I forbindelse med vegfarene ligger det ti bronsealdermøyer.

Det er viktig å sikre god adkomst ned til Oldtidsveien, samtidig som bebyggelsen ikke forringer kvalitetene av dette kulturminnet. Langs eiendomsgrensen er det regulert inn en vegetasjonsskjerm, som en buffer mellom bebygde arealer og naturområder. Byggegrensen er trukket ytterligere 4.0 meter fra vegetasjonsskjermen.

Intensjonen ved tiltaket er å bevare mye av vegetasjonen som finnes på tomten i dag. Området skal fremstå som grønt, også etter utbygging. Det reguleres inn flere vegetasjonsskjermer. Turvegen fra Kongeveien til adkomsten sikrer at området er tilgjengelig, samtidig som det fremstår som grønt sett utenfra.

Teknisk og sosial infrastruktur:

Hovedadkomsten til planområdet vil foregå fra etablert avkjøring fra Kongeveien.

Avkjøringen er et oversiktlig kryss med god kapasitet. Selv med forventet økning i trafikken, vil det ikke bli kapasitetsproblemer i krysset.

Myke trafikanter er godt ivaretatt. Det er etablert gang- og sykkelvei langs begge sider av Kongeveien. Det er videre etablert snarvei fra bussholdeplassen frem til inngangen. Denne snarveien opprettholdes i de videre planene.

Det er utarbeidet et notat vedr. vann- og avløp og overvann. Det forutsettes at håndtering av takvann fra eksisterende bygg blir uendret fra dagens situasjon. Deler av eksisterende vann- og spillvannsledning må legges om, som følge av nytt tiltak. Det må etableres et fordrøyningsbasseng som skal kunne håndtere en regnhendelse med returperiode 100 år. Utformingen av fordrøynings tiltaket er ikke detaljert, men mulig plassering kan være i overgangen mellom adkomst/varemottak og adkomstvei. Her er det en høydeforskjell som er etablert som en beplantet skråning.

Virksomhet og drift:

Det er utarbeidet notater vedrørende trafikk-, støy-, vann- og avløp og overvann, i tillegg til lokalklima.

Deler av planområdet ligger i gul støysone, med støy fra Kongeveien. De planlagte uteområdene ligger mot Kongeveien, men regulert vegetasjonsskjerm bidrar til å redusere støyen.

Det planlagte volumet kan gi lokalklimatisk negativ effekt (økt vind og turbulens) for omgivelsene i forhold til dagens situasjon, og dette bør undersøkes nærmere gjennom vindsimuleringer. Ved å redusere maksimal tillatt kote fra 210 til 190 (20 meter) er faren for negativ lokalklimatisk endring, kraftig redusert.

Eksisterende vegetasjon vil dempe vinden noe, samt at den planlagte skjermen/taket over basen vil ha en viss vindempende effekt. Rundt inngangspartiet vil det kunne oppstå en vindtunnel der vinden forsterkes. Utformingen av denne åpningen og eventuell lokal skjerming må vurderes.

Balkonger bør i prinsippet trekkes bort fra hjørnene. Vindforholdene på balkongene bør undersøkes nærmere.

Da volumet ligger på en høyde, er det viktig å bevare vegetasjonen rundt anlegget slik at den kan dempe vinden som både virker i området og som genereres av det planlagte tilbygget.

Det vil til tider være anleggstrafikk til planområdet, sammen med en byggeplass som vil ha høye konstruksjoner og liknende frem til byggetiltakene er ferdigstilt. Det bør, før bygging igangsettes, sendes bres til naboene/evt. annonseres angående anleggstiden, slik at man i størst mulig grad forbereder nærområdet på hva som skal skje. Det må også vurderes hvorvidt det er nødvendig å gjerde inn områder som er under oppføring

4.13 Universell utforming

Byggeteknisk forskrift stiller strenge krav til universell tilgjengelighet i publikumsbygg, og tiltaket skal tilpasse seg disse retningslinjene.

Tiltaket legger til rette for universell tilgjengelighet ved at alle hovedadkomster er tilgjengelige for rullestolbrukere. Det avsettes egne HC-parkeringsplasser nær inngangen. Det vil være trinnfri adkomst til hovedinngangen fra parkeringsplassene. Oppholdsrom og korridorer skal utformes med kontrastfarger og belysning som gir god lesbarhet og orienteringsevne.

10% av hotellrommene på hotellet, vil være tilpasset bevegelseshemmede. Fellesarealer som restaurant, lobby, konferanse etc, vil utformes med tanke på universell utforming. De store møterommene vil utformes med teleslynge. Det skal tilrettelegges med heis i bygget, og trappene får doble håndløpere. Trappene skal også utformes med kontrastfarger for å tydeliggjøre opptrinn/inntrekk.

Anlegget skal utformes, slik at lesbarheten og orienteringsevnen blir best mulig.

Felles terrasser og uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for rullestolbrukere.

4.14 Sikkerhet mot kriminalitet

Videre utvikling av The Well resort, vil ikke øke faren for mer kriminalitet. Utearealene blir godt opplyste, og er åpne og oversiktlige. Hotellet vil i tillegg være betjent hele døgnet, slik at det vil være mennesker til stede hver dag, kveld og natt, hele uken. Dette vil bidra til å sikre området.

4.15 Kommunal økonomi

Investeringsbehov

Det vil ikke bli økonomiske konsekvenser utover det som blir avtalt gjennom utbyggingsavtalen.

4.16 SAMMENSTILLING OG KONKLUSJON

Nedenstående tabell er en samlet fremstilling av konsekvenser av tiltaket satt opp mot 0-alternativet.

Konsekvenser i forhold til 0-alternativet	Verdi 0-alternativet	Omfang planforslaget	Konsekvens (etter avbøtende tiltak)
Stedsutvikling	Middels	Stort positivt	Stor positiv konsekvens (+++)
Landskap og sammenhenger	Liten	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)
Form og uttrykk	Middels	Stort positivt	Stor positiv konsekvens (+++)
Lokalklima	Middels	Liten negativ	Liten negativ konsekvens (-)
Transport og parkering	Liten	Liten negativ	Ubetydelig konsekvens (0)
Grunnforhold	Liten	Intet omfang	Ubetydelig konsekvens (0)
Forurensning, støy og energi	Liten	Liten negativ	Ubetydelig konsekvens (0)
Barn & Unge	Middels	Liten negativ	Liten negativ konsekvens (-)
Anleggsfasen	Liten	Middels negativ	Middels negativ konsekvens (-)
SAMLET VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	Middels	Middels positiv	Middels positiv konsekvens (++)

5

Forhold til rammer, retningslinjer og andre planer

5.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

Naturmangfoldloven (jf. Nml. Kap. II, III og IV)

Loven sikter på en bærekraftig forvaltning av naturen som ivaretar mangfoldet av naturtyper og deres karakteristiske artsmangfold og økologiske funksjoner innenfor sine naturlige utbredelsesområder, arter i sine naturlige utbredelsesområder og deres genetiske mangfold og levedyktighet.

Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert jfr. Konsekvensutredningen under kap. 4.4: "Konsekvenser for landskap og sammenhenger"

Forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner (jf. Kulml. § 3)

Denne paragrafen i kulturminneloven forbyr i utgangspunktet alle tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Som automatisk fredete kulturminner regnes alle kulturminner eldre enn reformasjonen i 1536, og erklærte stående byggverk med opprinnelse fra perioden 1537-1649.

Vern ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner sikres gjennom bestemmelsene. Det er ingen kulturminner innenfor planavgrensningen. Mot øst ligger Oldtidsveien. Det er gjennom planarbeidet i størst mulig grad forsøkt å hensynta Oldtidsveien og sikre god atkomst til turområdet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

Formålet med retningslinjene er å styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Det er ingen arealer som benyttes til lek eller opphold innenfor planavgrensning. Arealene grenser derimot til flotte naturområder i øst. Gjennom tidligere plan for "Del av Fløysboen" ble det etablert fortau langs Kongeveien og snarvei fra bussholdeplassen frem til The Well. Gjennom dette planforslaget ivaretas adkomsten til naturområdet. Dette forsterkes ved benker, belysning ol.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftig byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområde skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Detaljplanen legger til rette for et hotell som en utvidelse av spa- og velværeanlegget The Well på Fløysboen. Området ligger nær Kolbotn i Oppegård kommune i Akershus, og har sentral beliggenhet innenfor Stor-Osloregionen. Planområdet ligger ca. 1.0 km fra Myrvoll stasjon og ca. 2.5 km fra Kolbotn stasjon.

Planområdet ligger nær både Myrvoll stasjon og Kolbotn. Fra busstoppet "Granholtet" går det buss både til Kolbotn og Myrvoll stasjon. The Well har i tillegg en egen buss som henter gjester fra et par av de store hotellene i Oslo.

I forhold til næringsvirksomheten på tomten mener vi at hotelldriften passer inn som virksomhet med middels arbeidsplass- og besøksintensitet og middels bil- eller vegtransportavhengighet

Målsettingen med utbyggingen er å skape en moderne helse-resort som ligger "i det grønne" med et hotell med kursfasiliteter og restaurant.

Hotellanlegget, som ikke er en tradisjonell næringsvirksomhet, men en turistnæring der lokalisering er motivet av målsetting av virksomhetens profil rettet inn mot natur- og friluftsliv og ikke like motivert av virksomhetens profil. Hotellvirksomheten er ment å kunne dekke følgende:

- *Hotellet blir en utvidelse av The Well, og vil tilby kurspakker innenfor helse, behandling og kosthold.*
- *Være et alternativ for par som ønsker en avkoblingshelg.*
- *Være et alternativ for gjester som ønsker kurs og Spa-opplevelser.*
- *Være et alternativ til et typisk byhotell med nærhet til butikker, restauranter, kulturtilbud og annet.*

Det går mange busser langs Kongeveien. Planområdet ligger ca. 2.5 km fra Kolbotn stasjon og 1.0 km fra Myrvoll stasjon. Dette er for langt til at et vesentlig antall besøkende går, men det er aktuelt for ansatte som bor i nærområdene til å gå eller sykle. Det er allerede etablert en shuttlebuss for besøkende i dag. Det vil være aktuelt å se på flere ruter for shuttlebussen ved utvidelse av destinasjonen. Per i dag har det vært vanskelig å få tillatelse til å stanse for Shuttlebussen. Det har ikke blitt gitt tillatelse til å stoppe på Oslo S, eller andre sentrale steder. Dersom shuttlebussen kan få flere sentrale stoppesteder, vil trolig flere benytte seg av dette tilbudet.

For å bidra til å få flere besøkende over på kollektive transportmidler, er det satt svært strenge krav til antall parkeringsplasser. Dette sammen med løsninger for "hente-tjenester", vil kunne bidra til at det blir attraktivt å velge andre transportmidler enn personbil. Gjennom bestemmelsene sikres også begrensninger av areal på ulike funksjoner. Dette vil sikre at det ikke etableres et rent konferansesenter, stort treningssenter eller annet. Gjennom bestemmelsene, sikres intensjonene i planen.

Vi mener tiltaket er i tråd med intensjonene i areal- og transportplan.

Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i areaplanlegging:

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en støyutredning. Det er i hovedsak støy fra veitrafikken langs Kongeveien som er utslagsgivende. Det er gjennom planforslaget regulert en vegetasjonsskjerm langs Kongeveien, som vil fange opp noe av støyen. Videre er bygget formet, slik at hotellrommene ikke har direkte henvendelse mot Kongeveien.

Utearealene til Spa-avdelingen har utearealer mot Kongeveien i vest og mot nord. Disse arealene er avskjermet med et piltre-gjerde, som også avtar for deler av støyen.

Friområdene i øst, ligger ikke innenfor støysonen. Ny bebyggelse vil bidra til å skjerme ytterligere fra trafikkstøyen langs Kongeveien, og støy vil derfor ikke være noe problem i friområdene.

Rikspolitiske retningslinjer for behandling av luftkvalitet i areaplanlegging (T-1520):

Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Lokal luftforurensning gir negative helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

Tiltaket vil generere en beskjedent økning av trafikk. Planlagte tiltak vil ikke innebære etablering av virksomheter som forurensner luften, eller på annen måte bidrar til å forringe luftkvaliteten. Det er satt strenge krav til parkering, og jobbes med gode løsninger for shuttlebuss for å få flest mulig til å velge kollektive og miljøvennlige transportmidler.

Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T-5/99 B:

Formålet med rundskrivet er blant annet å:

6. Synliggjøre og styrke funksjonshemmedes interesser i planleggingen etter plan- og bygningsloven.
7. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta funksjonshemmedes interesser i sitt løpende arbeid med reguleringsplaner.
8. Gi grunnlag for å vurdere saker der funksjonshemmedes interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Gjennom prosjekteringen, sikres det at utendørs arealer som adkomst, parkering og terrasser er universelt utformet. Videre vil fellesarealer og 10% av rommene være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Ledelinjer, doble håndløpere i trapper ol, skal etableres i tråd med overordnet regelverk. Arealene skal skiltes godt, og planløsningen utformes, slik at det blir enklest mulig å orientere seg.

5.2 Regionale føringer og retningslinjer

Regional planstrategi for Akershus 2017-2020 (ikke vedtatt):

Planstrategi for Akershus trekker frem følgende temaområder som skal følges opp via videre handlingsprogram:

- Utdanning og kunnskap sett i sammenheng med næringsutvikling.
- 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

Intensjonen er lokalisering av en Spa-resort i det grønne, som en direkte utvidelse av The Well. Det ønskes å utvide Spa-anlegget med flere fasiliteter innen helse og velvære, samt gi de besøkende anledning til å overnatte.

For arbeidstakere, er beliggenheten god. Det er sykkelavstand fra Kolbotn sentrum, og det er god busshyppighet.

For å sikre at intensjonene ivaretas i det videre arbeidet, er det valgt å sette begrensning på tillatt areal for de ulike formålene. Det foreslås i tillegg bestemmelser som sikrer god sykkelparkering og egen bussparkering. Videre settes det strenge maks-krav til parkeringsplasser som tillates etablert.

Ved å gjennomføre de konkrete tiltakene som foreslått, sikrer man at intensjonene ivaretas, og at det ikke etableres et typisk konferansehotell, stort privat treningssenter eller andre svært trafikkgenererende tiltak.

Vi mener at man med foreslåtte tiltak, sikrer en utbygging som blir en del av The Well, hvor hotellrommene blir det dominerende og de andre funksjonene kommer som et supplement. Vi mener med dette, tiltaket har god beliggenhet i forhold til de funksjonene resorten er ment å betjene.

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus:

Oslo og Akershus er i kraftig utvikling, og har følgende felles mål:

- Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.
- Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.
- Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernete regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest behov for biltransport.

Kolbotn og arealene syd og nord for Kolbotn er markert som "Bybåndet". Om bybåndet står følgende:

"Bybåndet skal ta en høyere vekst enn i dag, fordi kollektivtransporten er særlig kapasitetssterk og konkurransedyktig. Veksten skal i hovedsak skje langs jernbane- og T-banenett. Det er behov for å øke samarbeid om senterstruktur, transportforbindelser og sammenhenger i bystrukturen."

Bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Utbyggingen bør først og fremst skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse. Det bør utvikles lokale sentrumsområder.

Erfaringsmessig er hotell en virksomhet som i stor grad skaper lokale arbeidsplasser. Det åpner ofte for mange deltidsstillinger også for unge voksne og studenter. Det at det skapes mange lokale arbeidsplasser vil være svært positivt for kommunen. Det legges opp til relativt begrenset med parkeringsplasser, og det vil ikke være mulig for alle ansatte å kjøre personbil til jobb. Per i dag kommer omlag 50% av arbeidstakerne med bil, resten kommer med kollektivtrafikk eller sykkel. Ved utvidelse av tilbudet for gjester, vil enda flere ansatte bli "tvunget" over på kollektivtilbud.

I direkte tilknytning til planområdet er arealene godt knyttet sammen via gangveier. Langs Kongeveien er det fortau på begge sider forbi planområdet med tilrettelagt for kryssing ved busstoppene. Det er videre forbindelse til idrettsanleggene. Fra bussholdeplassen i Kongeveien er det etablert en snarvei frem til adkomsten på The Well. Det er også fortau langs adkomstveien, med videre forbindelse til friområdene.

Tiltaket med å skape arbeidsplasser i bybåndet, nær høyfrekvent busstrasé, kan vi ikke se vil stride imot Areal- og transportplanen.

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershu 2016-2030 (ikke vedtatt):

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.

Tiltaket bidrar til å utbedre adkomsten ned til turområdet langs Oldtidsveien. Videre er det trygge og gode adkomster for fotgjengere og syklistene innenfor hele planområdet. Arealene grenser til idrettsanleggene i nordvest. Tiltaket kommer ikke i konflikt med planene for videre utvikling av idrettsparken og utbygging av ny skole.

Klima- og energiplan Akershus 2011-2014

Klima og energiplan Akershus 2011-2014 er en temaplan – som setter klimamål for Akershus fylke. Regjeringen ønsker gjennom klimaprogrammet "Fremtidens byer" (208-14) å konsentrere innsatsen om de 13 største bykommunene i landet, og har bedt fylkeskommunen støtte opp om programmet.

Planlagte tiltak vil generere en liten økning i trafikken.

Det skal benyttes sunne, miljøvennlige materialer.

Videre planlegges boring etter grunnvarme som hovedkilde for oppvarming av arealene.

Tiltaket vil således være i tråd med klima- og energiplanen.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018

Et av hovedmålene for kulturminnepolitikken i Akershus er å vise at kulturarven kan bidra til å skape økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskapning.

Området grenser til Oldtidsveien i øst. Oldtidsveien over Grønliåsen er en av Norges best bevarte, og har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. I forbindelse med vegfare ligger det ti bronsealderøyer.

Det reguleres inn en vegetasjonsskjerm langs eiendomsgrensen som buffer mot Oldtidsveien. Videre sikres det god tilgjengelighet ned til stinettet, slik at turområdet blir lett tilgjengelig. Stopp av anleggsarbeider ved eventuelle funn av kulturminner, sikres gjennom bestemmelsene.

5.3 Kommunale føringer og vedtak

Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Med sin sentrale beliggenhet, ønsker Oppegård kommune å bidra til et regionalt utbyggingsmønster som støtter opp om kollektivtransport og energieffektiv trafikkavvikling. Det skal fortettes rundt stasjonsområdene og Kolbotn skal utvikles som kollektivknutepunkt. Slik kan viktige deler av den regionale grønnstrukturen som kystsonen langs Bunnefjorden, kulturlandskapet på Svartskog og markaområdene i øst bevaras.

Mål for utbygging og bevaring:

- Arealeffektivt utbyggingsmønster som tilrettelegger for mangfold, stedstilhørighet og god folkehelse.
- Levedyktige og attraktive lokalsentre, og Kolbotn som et sterkt kommunesenter, og som felles identifikasjonssted for hele kommunen.
- Transportstruktur som fremmer kollektivtransport, begrenser miljø-, støy- og luftbelastning og som tar hensyn til trafiksikkerhet og estetikk.
- Sammenhengende og flerfunksjonell grønnstruktur i og utenfor byggeområdene.

Fløysbonn næringspark

Området ligger mellom E6 og Sofiemyr og inneholder kontorer, produksjonsbedrifter og noe detaljhandel. Det har et mer sammensatt og mindre helhetlig preg enn Mastemyr. Næringsområdet kan utvides i syd (N1). Dette arealet er delvis bebygd (The Well), og er nå under regulering.

Om Fløysbonn næringspark står følgende i kommuneplanen:

"Trafikkavviklingen i området skal rettes mot Taraldrudveien, og bort fra Kongeveien for å unngå miljøbelastning i nærliggende boligområder. Det skal etableres ny kryssløsning mellom Taraldrudveien og Sam Eydes vei/Sofiemyrveien før videre utbygging."

H_430_4 setter rekkefølgekrav til infrastrukturen:

"I Fløysbonn næringspark skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Taraldrudveien/Sofiemyrveien/Sam Eydes vei er etablert".

Arealene Kommuneplanens hensynssone H_810_4:

"For området Kongeveien 49 i Fløysbonn næringspark skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen."

Planlagte tiltak vil gi Oppegård kommune nye tilbud som overnatting, konferanse og restaurant, i tillegg til ulike behandlingstilbud. Tiltaket vil videre skape en rekke arbeidsplasser.

Arealene ligger innenfor bybåndet, hvor det i overordnede retningslinjer, er ønsket en vekst av arbeidsplasser. Det er gode bussforbindelser, og dette planlegges i tillegg forbedret. Tiltaket knytter seg opp mot spa-anlegget, og bidrar til å styrke Sofiemyr sentrum. Ny utbygging kommer ikke i konflikt med naturområdene i øst. Utvikling av et hotell vil styrke identiteten til kommunen, og styrke Sofiemyr som en senter for helse, idrett og velvære.

Det er i prosessen med planarbeidet, valgt å beholde dagens adkomst fra Kongeveien.

5.4 Reguleringsplaner

Områderegulering for Kolbotn sentrum, vedtatt 27.03.17.

I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er Kolbotn definert som en av tre prioriterte byer og tettsteder i bybåndet mellom de regionale byene Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski. I prioriterte vekstområder skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Utbyggingen er forutsatt først og fremst å skje i gangavstand til stasjoner.

Ny stasjon på Kolbotn ble avklart av Jernbaneverket på nyåret 2015. Vedtaket ga grunnlag for å starte opp arbeidet med områderegulering for Kolbotn sentrum.

På bakgrunn av føringer gitt i kommuneplanen og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er det formulert tre mål for arbeidet med områdereguleringen, der ett av målene omfatter: prioritet for sykkel og kollektivtransport.

"I Oppegård kommune og Kolbotnområdet skal det være lett å la bilen stå. Viktige gjøremål og sentrale målpunkt i sentrum skal enkelt kunne nås til fots eller på sykkel. Det er en målsetting med korte avstander fra bolig til service- og tjenestetilbud, idrettsanlegg, grøntområder osv. Fordi Oppegård er en kommune med svært høy andel pendlere, særlig til Oslo, er det viktig å utvikle Kolbotn som kollektivknutepunkt med gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler."

"Ny stasjon sentralt plassert på Kolbotn skaper kundegrunnlag for et mangfold av aktiviteter i sentrum og gjøre det enkelt å tilrettelegge for god kollektivdekning."

"Kolbotn stasjon tilrettelegges slik at dette kan utvikles til et effektivt og funksjonelt kollektivknutepunkt i fremtiden hvor busser og tog korresponderer og hvor antall avganger i døgnet er svært hyppige, såkalte "rullende fortau" (5-10 min, mellom hver avgang)."

"Jernbaneverket har besluttet at Follobanen skal bygges som direktelinje mellom Oslo og Ski, og at Kolbotn blir nytt stoppested på Østfoldbanen (lokaltoget)."

"Sykkelstrategi for Oppegård ble vedtatt i 2010. Målet med strategien er å doble sykkelandelen av alle reiser fra 4%-8% i perioden."

Planlagte tiltak bygger opp om mange av de samme kriteriene som ble lagt til grunn for utarbeidelse av områdeplan for Kolbotn sentrum. Det er i arbeidet med resorten lagt vekt på å tilrettelegge for økt bruk av kollektive reisemidler, gange og sykler. I tillegg vil tiltaket skape en rekke lokale arbeidsplasser. Per i dag er det stor utpendling av yrkesaktive. I tillegg vil resorten kunne bli en viktig møteplass for det lokale næringslivet. Det er i dag stor utpendling av lokale for å finne egnede møtelokaler etc.

"Del av Fløysbonn", vedtatt 17.06.13.

Ny plan vil delvis erstatte planen "Del av Fløysbonn".

Gjennom denne planen åpnes det for etablering av badeanlegg for barn på ca. 4.000 m² med høyder inntil kote 163 og BYA= 90 %, innenfor felt NT_2, syd for The Well.

Feltet NT_2 omreguleres. I tillegg vil det bli endringer av infrastrukturen på felt NT_4. Nytt planforslag gir endring av formål, utnyttelse og høyder. Planlagte tiltak knytte seg i større grad opp mot spa-anlegget, og bidrar til å gi en samlet resort.

Klima- og energiplan 2011-2015

Oppegård kommune arbeider for å redusere energibruk og utslipp av klimagasser. Vi er opptatt av å fortette områdene rundt stasjonene for å redusere bilbruk og av lavenergibygging, bergvarme og andre alternative energikilder. I tillegg følger kommunen opp sykkelstrategien, har elbiler i den kommunale bilparken og miljøsertifiserer kommunale og private virksomheter med Miljøfyrtårn eller Grønt Flagg.

Gjennom planforslaget legges det vekt på å sikre økt bruk av kollektive reisemidler, gange og sykkel. I tillegg vil det benyttes alternative oppvarmingskilder som grunnvarme. Således vil planlagte tiltak være i tråd med retningslinjene i klima- og energiplanen.

Sykkelstrategi for Oppegård 2010-2019

Et hovedmål er å fordoble sykkelandelen til 8% innen 2019. Dette er et ambisiøst mål! En forutsetningen for å kunne oppnå dette målet er at alle er mer beviste i sine transportvalg. En annen forutsetning er at kommunen gjør en konstant innsats i samarbeid med fylkeskommunen og staten. I Oppegård skal det være attraktivt og trygt å sykle.

Kongeveien er en del av Nasjonal sykkelrute 7. Det er gang- og sykkelvei langs Kongeveien i planområdet utstrekning. Det er derfor lagt godt til rette for sykkel. I forbindelse med planlagte tiltak, skal det etableres nok sykkelparkeringsplasser, og også tilrettelegges for el-sykler.

Temaplan for trafikksikkerhet 2011-2014

Temaplanen er en grundig rullering av Oppegård kommunes trafikksikkerhetsplan 2002. Planen er en gjennomgang av statistisk materiale: ulykkestall og trafikktegn, samt forslag til trafikksikkerhetstiltak, både fysiske og ikke-fysiske tiltak.

Det er registrert en meget alvorlig bilulykke i perioden 2003-2007 i krysset Kongeveien x Tømteveien.

Det ble i forbindelse med utbygging av The Well, bygget gang- og sykkelvei langs del av Kongeveien. Det ble også etablert ny bussholdeplass, og nytt gangfelt. Avkjøringen inn til The Well er godt dimensjonert med god sikt. Tiltaket vil medføre en liten økning i trafikken, men vil ikke gi behov for endret avkjøring.

Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2015-2021

Det forventes en sterk befolkningsvekst i hele Oslo-området. Dette gjelder også Oppegård, som opererer med prognoser som tilsier et innbyggertall på over 30.000 i 2025. Befolkningsvekst, klimaendringer, økende krav og forventninger knyttet til vann- og avløpstjenester og krav om et bedre vannmiljø medfører at Oppegård kommune står overfor mange utfordringer i årene fremover.

Det er i forbindelse med planarbeidet, utarbeidet et VA-notat. Nytt anlegg planlegges tilknyttet ledningene som ble anlagt i forbindelse med The Well. Kapasiteten på disse ledningene er gode. Det må etableres et nytt fordrøyningsbasseng i tillegg til dagens basseng.

6

Planprosess

6.1 Planprosess og videre fremdrift

Planprosessen og videre fremdrift kan sammenfattes slik:

Tabell 6.1: Oversikt over planprosessen

Behandlingstrinn	dato
Oppstart av planarbeid varsles og forslag til planprogram legges ut til høring	16.05.17-20.06.17
Planprogram fastsettes av Utvalg for miljø og plan	05.09.17
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	
Områderegulering vedtas	*
Planvedtaket kunngjøres	*

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

Etter det offentlige ettersynet vil innkomne merknader fra offentlige myndigheter, organisasjoner og private bli gjennomgått og vurdert. Merknadene vil bli behandlet politisk i saken om planvedtaket (2. gangs behandling av planforslaget). Etter at planen er vedtatt i kommunestyret, annonseres planvedtaket.

Planvedtaket kan påklages innen en gitt frist (minst 3 uker). Klage over reguleringsvedtak behandles i henhold til pbl. § 1-9. Det gjøres oppmerksom på at kalgen kan gis utsettende virkning på iverksettingen av hele eller deler av planen.

I tilfelle overordnede myndigheter skulle fremme innsigelse mot planen vil det før 2. gangs behandlingen av planforslaget drøftes innsigelsespunktene med de berørte myndighetene for å løse saken i minnelighet. Fører ikke dette frem, bestilles meklings med de berørte myndighetene hos fylkesmannen i Oslo og Akershus. Planprosessen kan slik ta lengre tid enn forespeilet ovenfor.

6.2 Informasjon

Ytterligere informasjon om planarbeidet kan fås her:

- Oppegård kommune
Postboks 510
1411 Kolbotn
tlf. 66 81 90 90 | servicekontoret@oppegard.kommune.no
- www.oppegard.kommune.no
► Aktuelt ► ... ► ...

Ved det offentlige ettersynet vil papirutgave av planforslaget legges ut på servicekontoret i rådhuset og i biblioteket i Kolben.

Vedlegg

V.1 Trafikkanalyse med veitegning (adkomst nord)

Asplan Viak, datert 01.11.18

V.2 Lokalklima

Asplan Viak, datert 21.12.17

V.3 Støyrappport

Asplan Viak, datert 14.12.17

V.4 Miljøteknisk grunnundersøkelse

Rambøll, datert 18.10.17

V.5 NOTAT - Geoteknikk

Multiconsult, datert 12.02.2014

V.6 NOTAT – Vann og avløp med illustrasjoner/tabeller

Rambøll, datert 30.11.17

V.7 Illustrasjonsplan

Halvorsen & Reine AS, datert 15.10.2018

V.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Halvorsen & Reine, datert 12.11.18

V.9 Varslingsmateriale og merknader

V.10 Miljøplan

Rambøll, datert 24.02.18