

1235 - Oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn - Vildmark og Ragnarud - gnr 35 bnr 18 og 133 m.fl. i Oppegård kommune

Forhåndsuttalelser

Liste over forhåndsuttalelser

1. Statens Vegvesen (SV), 02.01.2018
2. Akershus Fylkeskommune, 09.01.2018
3. Bålerud Grunneierforening, 09.01.2018
4. Aleksander Berg, Gabrielle Kielland og Nikolai Kielland Berg, eiere av gbnr 35/51, 12.01.2018
5. Follo REN, 17.01.2018
6. Frode Haltli - eier av Framveien 22, 17.01.2018
7. Hafslund, 22.01.2018
8. Follo Brannvesen IKS, 26.01.2018
9. NVE, 29.01.2018
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 29.01.2018
11. Svartskog Vel, 29.01.2018
12. Margareth Sveen, eier av Framveien 12, 30.01.2018
13. Lene Holum eier av Framveien 28, 30.01.2018
14. Anne Brit Haug og Jan-Yngve Magnussen, eiere av Linnekastveien 10, 31.01.2018
15. Oslo Kommune, 31.01.2018
16. Tora Ferner Lange og Amund Sjølie Sveen, eiere av Framveien 38 og Framveien 34B, 31.01.2018
17. Nordre Follo MDG, v/ Ingrid Kalstad-Sjødalstrand, 31.01.2018
18. Kjell Ivar Solberg og Sonja Birkeland, Framveien 42, 31.01.2018
19. Gunn Siri Moen og Thomas Hagen, Framveien 34a, 31.01.2018
20. Mikael Pedersen, Framveien 39 gbnr 35/36, 31.01.2018
21. Gerdarudin, 31.01.2018 og 01.02.2018
22. Oppegård historielag, 01.02.2018
23. Oslofjordens Friluftsråd v/ Kjetil Johannessen, 02.02.2018



Statens vegvesen

Romfarer arkitekter
St. Olavsgt. 24
0166 OSLO

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Karin Andersen / 24058362

Vår referanse:
17/225618-2

Deres referanse:
Alexandra Skandali

Vår dato:
02.01.2018

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn – Vildmark og Ragnarud – gnr 35 bnr 18 og 133 m.fl. i Oppegård kommune.

Vi viser til brev datert 12.12.2017. Det varsles om oppstart av detaljreguleringsplan for eiendommene gnr. 35 bnr. 18 og 133 m.fl. Samtidig legges forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en forsiktig utbygging av boliger på eiendommene gnr. 35 bnr. 18 og gnr. 35 bnr. 133, mens viktige identitetsskaperne verdier ivaretas.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vi har følgende merknader til det varslede planarbeidet og forslag til planprogram:

Eiendommene er i områdereguleringsplanen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet i all hovedsak regulert til LNF2 formål og med en hensynsone for bevaring av naturmiljø på deler av eiendommen. Områdereguleringsplanen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet 30.06.2015. Statens vegvesen mener det er svært uheldig at det nå så kort tid etter vedtaket fremmes forslag om utbygging av eiendommene gnr. 35 bnr. 18 og 133 i strid med den vedtatte områdereguleringsplanen. Planområdet ligger langt fra skole og sentrumsfunksjoner, og med et dårlig kollektivtilbud. Utbyggingen vil være bilbasert. Statens vegvesen mener en videre boligutbygging i Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet er i strid med de statlige

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

planretningslinjene for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Vi er derfor svært kritiske til planens formål og fraråder kommunen å gå videre med reguleringsplanarbeidet.

Vegavdeling Akershus, Planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Fagkoordinator

Karin Andersen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep , 0032 OSLO

Oppegård kommune, Postboks 510, 1411 KOLBOTN



Romfarer Arkitekter AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

Att. Alexandra Skandali

Vår saksbehandler
Einar Midtsund

Telefon
22055623

Vår dato
09.01.2018

Deres dato
12.12.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/20894-2/199826/2017 EMNE L12

Deres referanse

Oppegård kommune - Reguleringsplan - Gbnr 35/18 og 133 m.fl. - Vildmark og Ragnarud - Varsel om oppstart av detaljregulering

Det vises til oversendelse datert 12.12.2017 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for boliger mm.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Planområdet ligger langt fra skole og sentrumsfunksjoner, og med et dårlig kollektivtilbud. Utbyggingen vil være bilbasert og i strid med RP-ATP.

Fylkesvei

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst datert 02.01.2018.

Automatisk fredete kulturminner

Det har blitt gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet i forbindelse med reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner på det areal som nå foreslås regulert.

Dersom planen skulle bli vedtatt ber fylkesrådmannen om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne-eksempelvis groper med trekull og skjørbrente steiner eller oldsaksfunn- skal arbeidet straks stanses i den utstrekning

det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Fylkesrådmannens vurdering

Eiendommen er i kommuneplanen for Oppegård og områdereguleringsplanen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet avsatt til LNF2 formål og med en hensynsone for bevaring av naturmiljø på deler av eiendommen. Områdereguleringsplanen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet 30.06.2015.

Det er svært uheldig at det nå så kort tid etter vedtaket i KMD fremmes nytt forslag om utbygging av eiendommene eiendommene gnr. 35 bnr. 18 og 133 i strid med vedtatt områdereguleringsplan. Planområdet ligger langt fra skole og sentrumsfunksjoner, og med et dårlig kollektivtilbud. Utbyggingen vil være bilbasert og i strid med RP-ATP. Fylkesrådmannen vil sterkt fraråde at kommunen går videre med reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund
seniorrådgiver plan

Anne Traaholt
seniorrådgiver, arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Oppegård kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen
Region øst

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner:	anne.traaholt@afk.no, 22 05 56 07
Nyere tids kulturminner:	herdis.johanne.sletmo@afk.no, 22 05 50 48
Plan- og miljøfaglige vurderinger:	einar.midtsund@afk.no, 22 05 56 23

Oppegård Kommune

Svartskog 09.01.18

"Forslag planprogram Vildmark og Ragnarud» gbnr 35/18 og 133

Vi viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram tilsendt fra Romfarer arkitekter.

Bålerud Grunneierforening ble etablert i 2007 og representerer grunneiere i Bålerudområdet. Foreningens formål er å samordne medlemmenes interesser, knyttet til utvikling og de utbyggingsspørsmål som berører aktuelle eiendommer innenfor området.

Utvikling av Vildmark og Ragnarud er i tråd med foreningens formål. Bålerud Grunneierforening har derfor ingen innvendinger eller merknad til planforslaget.

Med hilsen

Wenche Skjæran, Tømm I Svensen og Stein Morten Sletten

(sign) styremedlemmer i Bålerud Grunneierforening

Subject: Ang. Planarbeid for gbnr 35/18 og 133 i Oppegård kommune
Date: Friday, 12 January 2018 at 16:14:35 Central European Standard Time
From: Aleksander Berg
To: Alexandra Skandali
CC: Belle

Hei, jeg er deleier i Linnekastveien 6, gbnr 35/51, sammen med Gabrielle Kielland og Nikolai Kielland Berg.

Jeg tar kontakt ifm det varslede planarbeidet, og har følgende spørsmål/innspill:

Vi ser positivt på en utvikling av området, og ser spesielt frem til at vei, vann og kloakk vil bli bedre tilrettelagt.

Ifm med deres utbyggingsplaner vil jeg anta at dere planlegger å ferdigstille nye boliger samtidig (eller etter) at ny vei, vann og kloakk er lagt og ferdigstilt i Linnekastveien Stemmer dette?

Vil det foregå utbygging, graving eller sprengning før kommunal vei, vann og kloakk er lagt og ferdigstilt i Linnekastveien?

Jeg vil mao. vite litt om fremdriftsplanene, grunnen til det er:

Pr. i dag har vi vann fra brønn øverst på vår tomt, nære Linnekastveien. Om dere starter sprengning eller graving i området før kommunalt vann er lagt, vil vi lett stå uten drikkevann i uoverskuelig tid. Vi vil derfor at dette tas høyde for i planleggingen, slik at dere enten venter med sprengning til kommunalt vann er lagt, eller stiller til rådighet en erstatningskilde for rennende drikkevann fra graving/sprengning påbegynnes og frem til kommunalt vann kan kobles på.

Ta gjerne kontakt om dette videre.

Mvh

Aleksander Berg
Tel: 40870187

Romfarer Arkitekter AS v/ Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

Deres ref:

Vår ref.:
17/108

Dato:
17.01.2018

Uttalelse forslag til planprogram Vildmark og Ragnarud

Follo Ren IKS er ansvarlige for renovasjon i Oppegård kommune og har følgende uttalelse å komme med:

Da dette er en utbygging av eneboliger vil det være naturlig at man har beholderløsning. I dag tømmes boliger i Linnekastveien og Framveien av renovasjonskjøretøy normal størrelse (lastebil klasse L). Ut ifra kart over planområdet kan vi se at det er lagt opp til innkjøringer til de nye boligene som ender i snuplass. Vi ønsker her å påpeke at dere må passe på at snuplassen er dimensjonert så også renovasjonskjøretøyet kan få snudd her.

Med vennlig hilsen

Marie Hesselberg Simonsen
Rådgiver Prosjekt og Utvikling

Subject: Innspill til planarbeid for Svartskog bnr 32/70, Oppegård kommune

Date: Wednesday, 17 January 2018 at 09:17:32 Central European Standard Time

From: Frode

To: Alexandra Skandali, postmottak@oppegard.kommune.no

Innspill til planarbeid for Svartskog bnr 32/70, Oppegård kommune

Som nabo så stiller jeg meg helt uforstående til at et planforslag som dette i det hele tatt kan bli vurdert. Vi som bor her har lenge blitt forklart at en vedtatt reguleringsplan måtte til for at det skulle være klare rammer for hva slags utvikling Bålerud-området skal ha i årene fremover, og så tar det altså så kort tid før det skal omreguleres? Gjeldende område er regulert som LNF-område hvor det ikke skal bygges. Prosjektet strider helt klart mot nasjonale og regionale føringer og retningslinjer, det strider også mot kommunens egen langtidspan for 2011-2022, hvor de skriver at man skal konsentrere boliger rundt jernbanestasjonene og «bevare kystsonen langs Bunnefjorden og deler av Svartskog og Sørmarka som viktige natur- og kulturlandskap». Departementet skriver om nettopp dette området som er foreslått omregulert at samspillet mellom eksisterende boliger og skogslandskapet er avgjørende for at det ikke skal bygges her. Det som er foreslått er ikke en «forsiktig utbygging», det er snakk om et alvorlig inngrep i et skogs- og kulturlandskap som det er lite igjen av i Indre Oslofjord.

Det er mange som bruker «tverrstien» som går tvers gjennom det berørte området, og hvis dette flotte skogsområdet innskrenkes ytterligere så mister vi et viktig og sentralt turområde på Svartskog. «Tverrstien» går i parallelt med Svartskogveien og Linnekastveien, i et nydelig skogsterreng i skråningen ned mot Bunnefjorden, det er et helt enestående skogsområde mellom Framveien og fjorden. Akkurat dette området brukes ikke bare av lokalbefolkningen, men også for tilreisende fra resten av kommunen, særlig på sommerstid og ikke minst i soppsesongen. At det skal «kompenseres» med noen parkeringsplasser og anlegges «stier» mellom husene ut mot skogen hjelper ikke: At turområdet skal fortsatt være like attraktivt når det går tvers gjennom et boligfelt er helt usannsynlig. Det er åpenbart at en såpass stor utbygging vil ødelegge områdets flora og friluftsverdi. Det vil neppe oppleves som tilgjengelig overhodet, så lenge man føler at man nærmest må gå i hagen til noen for å komme seg gjennom dette området, midt i «tverrstien». Kommunen burde som jeg ser det heller ta helt andre grep for å la hele dette området bli enda mer tilgjengelig som NLF-område, for eksempel gjennom å sette opp regelmessige bussruter også i helgene, og på sikt å gjøre det tryggere å sykle langs Gjersjøen, slik at enda flere kan komme seg ut og bruke de flotte turområdene på Svartskog.

Hilsen Frode Haltli, Framveien 22

ROMFARER ARKITEKTER AS V/ALEXANDRA SKANDALI
ST. OLAVS GATE 24
0166 OSLO

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN OG PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN FOR VILDMARK OG RAGNARUD GNR. 35/18 OG 133 M.FL, OPPEGÅRD KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Vildmark og Ragnarud gnr.35 bnr.18 og 133 m.fl. i Oppegård kommune. Høringsfristen er 1. februar 2018 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Oppegård kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningsskabler

HN har lavspennings- og høyspenningsskabler innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt uttalelsen følger kart som viser høyspenningsskablenes omtrentlige plassering og er kun ment som orientering. For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)

HN har nettstasjon innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er vedlagt kart til uttalelsen som kun er ment til orientering. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Natasa Sandvold

Avdeling rettigheter



Follo Brannvesen IKS

Brannforebyggende seksjon

Romfarer Arkitekter

Deres ref.

Vår ref.
18/00030-2

Saksbehandler
Ine Olsen

Dato
26.01.2018

Merknader til melding om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn - Vildmark og Ragnarud.

Follo brannvesenet viser til mottatt varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn Vidmark og Ragnarud gnr 35/18 og 133 m.fl.

Det er i mottatt varsel beskrevet at det skal oppføres cirka 18 eneboliger. Planområdet er en del av Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, og dette området er avsatt til LNF2 formål.

Det er beskrevet at planområdet ligger med et betydelig terrengfall. Det er videre poengtert at dette gir utfordringer i forhold fremkommelighet.

Tilgjengelighet og veisystem må dimensjoneres etter brannvesenets materiell.

Det forutsettes at det tilrettelegges for tilstrekkelig med slokkevann iht. gjeldende regelverk.

Det vises for øvrig til Follo Brannvesens retningslinjer *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper* som ligger vedlagt.

Ta gjerne kontakt med brannvesenet dersom noe er uklart.

Med hilsen

Ine Olsen
Branningeniør

Mari Hovland
Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse
Postboks 364
1401 Ski
post@follobrannvesen.no

Besøksadresse
Teglveien 18B
1400 Ski
www.follobrannvesen.no

Telefon 64 85 10 00

Org. nr. 971 011 661
Bankgiro 1614.09.80068

Subject: NVEs generelle innspill - Varsel om planoppstart - Detaljreguleringsplan for Vildmark og Ragnarud GBnr 35/18, 35/133 m.fl. - Oppegård kommune, Akershus
Date: Monday, 29 January 2018 at 09:14:32 Central European Standard Time
From: NVE
To: Romfarer, Alexandra Skandali
Attachments: image001.gif, Sjekkliste2018.pdf

Deres ref: Plan ID 2017008

Vår ref: 201800012-1

NVEs generelle innspill - Varsel om planoppstart - Detaljreguleringsplan for Vildmark og Ragnarud GBnr 35/18, 35/133 m.fl. - Oppegård kommune, Akershus

Vi viser til varsel om oppstart mottatt 02.01.18.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivarettatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivarettar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#).

Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Med hilsen



Kristin Selvik

Rådgiver

Skred - og vassdragsavdelingen

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Telefon: 09575

E-post: nve@nve.no

Web: www.nve.no

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innen NVEs forvaltningsområder (pr. 31.10.2017)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Hva som er nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene, og som kan gi grunnlag for innsigelse, framkommer i [NVEs veileder 2/2017](#). Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jmfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til [TEK17](#). Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloen](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
Er det vassdrag i planområdet? <i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i>	Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8? Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes. Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag? I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.	Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5. Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker. Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser. Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.	Karttjenesten NVE Atlas Vassdragsmiljø i arealplanlegging Plan- og bygningslovens § 12-5 Plan- og bygningslovens § 1-8 Vannressursloven Verneplan for vassdrag RPR for vernede vassdrag
Kan området være flomutsatt? <i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i>	Finnes det flomsonekart i planområdet? Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning. Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag. Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges. Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?	Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder. Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK17 §7-2. En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.	Flomsonekart utarbeidet av NVE Krav til flomsikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker Retningslinjer for flomberegninger Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer Fakta: GIS finner flomveiene

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo
Kan området være skredutsatt? <i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i> <i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i>	Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred? Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet? Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare. Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.	Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder. Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 17 §7-3. Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen. Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.	Karttjenesten NVE Atlas NGUs løsmassekart Krav til skredssikkerhet i TEK17 Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014) Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred Faktaark: Identifisering av skredvifter Skogsveger og skredfare
Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området? <i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i>	Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring. Er anleggseier varslet?	Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone. Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.	Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven Etablering av nye energianlegg - Forholdet til plan- og bygningsloven Bebyggelse nær høyspenningsanlegg Hensynssoner for kraftledninger Plan- og bygningslovens § 12-5

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivaretatt i planarbeidet.



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Romfarer Arkitekter AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:
Deres dato: 12.12.2017
Vår ref.: 2017/37141-3 FM-M
Saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Direktetelefon: 22003666

Dato: 08.01.2018

Oppegård kommune - Varsel om igangsatt detaljregulering og planprogram til offentlig ettersyn - Vildmark og Ragnarud - gbnr 35/18 og 35/133 m.fl. - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Romfarer Arkitekter AS av 12.12.2017.

Fylkesmannen vil sterkt fraråde kommunen å gå videre med reguleringsplanen. Varslet reguleringsplan er i strid med overordnet plan og Regional plan for Areal og Transport.

Formålet med planen er å omregulere til boligformål. I kommuneplanen er området avsatt til LNF2. Det opplyses at reguleringsformålet ikke er i samsvar med kommuneplanen.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

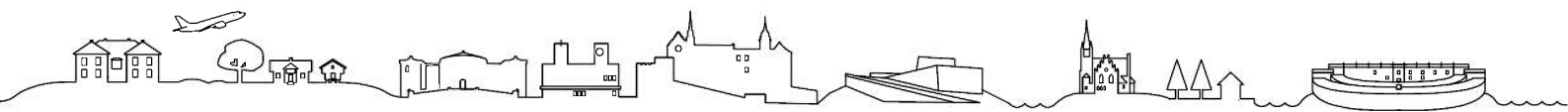
Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2017 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

Bakgrunn

Området er i områdereguleringsplan for Bålerud – Rødstein – Bekkensten avsatt til LNF2 formål og med en hensynsone for bevaring av naturmiljø på deler av eiendommen. Områdereguleringen var gjennom en omfattende planprosess og ble til slutt vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet 30.06.2015.

Fylkesmannens innspill

Planforslaget som nå er varslet har som formål å regulere det som er LNF2-formål med hensynsone bevaring naturmiljø i områdereguleringsplanen til boligformål. Planen som nå varsles strider mot overordnet plan. Den vil heller ikke være i tråd med føringene gitt i



Regionalplan for Areal- og transport. Området er bilbasert og ligger langt fra skole og sentrumsfunksjoner.

I behandlingen av områdereguleringen var vi positive til at kommunen regulerte inn såpass mange LNF-områder, det er dermed svært uheldig at det nå ønskes å legge opp til flere boliger i strid med den regionale planen samtidig som dette går på bekostning av LNF og naturmiljø.

Kommunen bør følge opp overordnet plan slik vedtatt av departementet. Det anses som svært uheldig at det ønskes å regulere i strid med områdereguleringen etter at denne var gjennom en slik omfattende planprosess.

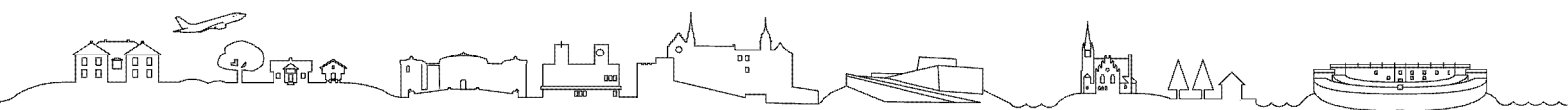
Fylkesmannen fraråder kommunen på det sterkeste å gå videre med reguleringsplanen.

Med hilsen

Anne-Marie Vikla
fylkesmiljøvernssjef

Ellen Lien
seksjonssjef naturforvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent.





Svartskog Vel
V/Ola Toftdahl
Roald Amundsensvei 156 A
1420 Svartskog

Romfarer arkitekter

Svartskog, 29.01.18

Vedr varsel om oppstart detaljregulering eiendommene Vildmark og Ragnerud, gbnr 35/18 og 133 m. fl – Svartskog, Oppegård Kommune.

Svartskog Vel viser til mottatt varsel om detaljregulering.

Svartskog Vel har flere betenkeligheter med dette tiltaket, og mener vedtaket i kommunaldepartementet viser med all tydelighet at dette området ikke bør endres til boligformål:

Vi mener også at Rådmannens grundige vurdering i saksfremlegget til UMP 13.06.17, presist beskriver flere aspekter ved dette prosjektet, som viser at det ikke burde bli godkjent:

«Planinitiativet er i strid med overordnede planer og føringer for området og regionale føringer for areal og transport.

Etter en lang og svært konfliktfylt planprosess ble områdereguleringen for Bålerudområdet vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, sommeren 2015. Vedtaket var ment å avklare områdets langsiktige arealbruk. Rådmannen mener at man skal respektere departementets planvedtak, og unngå nye omkamper som utfordrer dette.

Dersom planforslaget vedtas kan det skape presedens for tilsvarende eiendommer på Bålerud området og på andre deler av kommunen.»

Svartskog Vel støtter Rådmannens vurdering og kan ikke se at det overhodet fremlegges noen nye momenter som tilsier en omregulering av dette området som har blitt så grundig vurdert allerede og funnet uegnet til boligformål.

Svartskog Vel er også kjent med bl.a. argumentet om å få dekket inn kostnadene til VA styrkes ved godkjenning av tiltaket. For den enkelte beboer på Svartskog vil dette tiltaket ha marginal betydning på de enorme kostnadene som offentlig VA på Bålerud vil medføre.

Det eneste som kan redusere disse VA-kostandene av betydning er at Svartskog/Bålerud VA blir en del av hele kommunens avgiftsområde.

I sum kan vi ikke se at forslaget har noen vesentlige argumenter som underbygger en endring av nåværende vedtak.

Svartskog Vel vil følge denne, og andre tilsvarende saker nøye i tiden fremover.

Med hilsen

For Svartskog Vel

Ola Toftdahl

Kopi: Oppegård kommune

Margareth Sveen

1420 Svartskog, 30.01.2018
Framveien 12
Tlf.: 66 80 00 14
Mobil: 91 71 39 06
e-mail: margareth.sveen@online.no

Romfarer Arkitekter AS
v/Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24
0166 Oslo

Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133 m.fl., Oppegård kommune
Merknader til oppstartmeldingen

Området som er regulert til LNF-formål bør ikke omreguleres. Saken har blitt nøye vurdert, og reguleringen er vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 30.06.2015, og dette må ikke endres. Å kompensere en omregulering med, av alle ting, parkeringsplasser, er overhodet ikke akseptabelt.

Den første delen av Framveien, frem til nr. 10, ligger i et landskapsvernområde. Denne delen av veien kan derfor ikke utbygges. Hele Framveien er smal, og mye bebyggelse i området vil gjøre trafikksituasjonen vanskelig. Ny avkjørsel fra Framveien, V29, kan ikke være nødvendig. Den gamle veien har eksistert i bortimot 100 år, den slynger seg fint gjennom landskapet, og de som bor i husene langs denne veien har ikke hatt noen vanskeligheter med fallforholdene. Der denne veien møter Framveien er det god plass, og med dagens biler kan fallforholdene ikke være noe problem.

Vennlig hilsen

Margareth Sveen

Kopi: Oppegård kommune

Svartskog 29.januar 2018

Romfarer Arkitekter AS
ved Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24
0166 Oslo
Epost: as@romfarer.no

Uttalelse ad varsel om igangsetting av regulering for Vildmark og Ragnarud g/bnr 35/18 og 133, m.fl.

Jeg viser til brev mottatt 12.12.2017 med varsel om oppstart av planarbeid for Vildmark og Ragnarud g/bnr 35/18 og 133, m.fl., Oppegård kommune, for oppdragsgiver Strømmen Entreprenør. Jeg ønsker å komme med nedenstående uttalelse gjeldende for Framveien 28 ved eier L. Holum.

Generell innsigelse mot delvis omregulering og opphevelse av LNF-området

Det søkes om en endring i reguleringsplanen som på mange områder, strider mot den vedtatte planen for området, der vern av et sårbart område er vesentlig. Det er ikke å anse som en forsiktig utbygging med oppføring av 18 eneboliger. Dette er et omfattende inngrep i naturen, som sammen med oppføring av lekeplass og turstier vil legge et betydelig press på området. Jeg kan ikke se at fordelene med å bebygge dette området kan oppveie for skadene dette nødvendigvis vil gi på naturen, selv om det er lagt opp til at deler av det mest sårbare området skjermes. Naturmangfoldsloven § 1 skal hensyntas og formålet er at «naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser» ivaretas nå og i fremtiden. Dette tilsier forsiktighet med å påføre naturen så store inngrep som dette er. I tidligere sårbarhetsanalyser foretatt av Oppegård kommune er det nettopp konkludert med at området må bevares. Dette er trolig kjent dokumentasjon.

Ad arealutnyttelsen og skissert utbygging

Det er en vesentlig utbygging med 18 boliger, 11 av dem i direkte berøring med eksisterende bomiljø i Framveien, i tillegg til de to boligene som er planlagt oppført på B12-området. Dette vil legge betydelig press på en allerede overbelastet og gammel vei. Det redegjøres for oppføring av en parkeringsplass med innkjøring fra Linnekastveien for å bøte på ulempene med omreguleringen. Dette synes lite hensiktsmessig. Linnekastveien og Svartskogbakken er en smal og gammel vei som i liten grad tåler stor trafikkbelastning, og vinteren er fremkommeligheten krevende med en så smal og bratt vei. Det er allerede betydelig økning i bruk av Svartskog som rekreasjonsområdet, noe som på mange måter er positivt, men det bør ikke legges til rette for økt trafikk på steder som ikke er egnet for formålet. Både ved vel-lokalet Solheim, ved kirken og ved idrettsplassen (Vestenga) er det allerede p-plass og her er adkomsten en helt annen når det gjelder kvalitet på vei og fremkommelighet på vinterstid.

Ad direkte påvirkning på min eiendom Framveien 28, g/brnr 35/146

I henhold til nabolovens § 2 må ingen iverksette «urimelige eller uturvande» tiltak som er til skade eller ulempe for naboen. Jeg anser at en utbygging som skissert i den foreløpige planen til dels bryter med naboloven på dette området. Huset og uthuset på min eiendom er lagt helt i nedkant, mot tomtegrensen, og det å få en vei, en bolig og en lekeplass helt inntil egen tomtegrense vil medføre betydelig ulemper i form av støy og forringelse av naturen på nedsiden. Det er pr i dag ikke så mye utsikt, og ved utbygging kan selvsagt utsikt over fjorden være en ønsket effekt av utbyggingen, men det kan vel så gjerne være en ulempe da det er vakker skog med sjøgløtt som det er pr i dag. Ved oppføring av en vei med potensielt betydelig trafikk, lekeplass og boliger, som vil være tett på egen tomt, kan det like gjerne forringe verdien. Dette vil også avhenge av utforming, høyde og fargevalg på eventuelle nye hus. Det er pr nå for tidlig å kunne si noe om en eventuell verdiforringelse eller ikke som konsekvens av den potensielle utviklingen av området, men om foreliggende plan vedtas og det vil medføre verdiforringelse finner jeg det rimelig at planene justeres.

Om foreliggende plan på sikt vil bli vedtatt så gjør jeg oppmerksom på at jeg har veirett på eksisterende vei slik at alle kostnader i forbindelse med en omlegging bæres av utbygger. Det samme gjelder min tinglyste utslippsrett på eiendommen nedenfor. Dette er en utslippsrett som gjelder gråvann og det er synkekummer og spredeanlegg på tomten rett nedenfor veien der den svinger mot venstre mot g/brnr 35/70, området mellom denne eiendommen og min. Dette anlegget deles med Kjell Ivar Solberg ved g/brnr 35/149. Alle omkostninger i forbindelse med endring i vann og avløp som følge av denne potensielle utbyggingen, forventes båret av utbygger.

Relevante dokumenter ad ovennevnte tema er skannet og kopiert inn nedenfor som vedlegg.

Saksopplysning:

Eiendommen er arvet etter mine besteforeldre Olga og Sverre Oppegaard. Den ble overført på meg i 1979, men de hadde boret så lenge de levet. Den siste falt fra i 1992 og jeg flyttet inn høsten 1993.

Med vennlig hilsen

Sign

Lene Chr Holum
G/br.nr 35/146

VEDLEGG:

Svartskog 12/8 -94

Undertegnede gir herved eieren av Nyborg Gnr. 35 Brnr. 146
Framveien nr. 28 rett til å benytte den vei som ligger
på min eiendom, Langli Gnr. 35. Brnr. 36. i Oppegård.
Eieren forplikter seg til å være med å vedlikeholde
og rengjøre veien sommer som vinter.

Underskrift.

Lene Chr. Holm

Underskrift.

Inger-Margrethe Pålsson



ERKLÆRING

MRP
dbnr 7365
dato 25/10-77

Eier av gnr. 35, bnr. 36 gir eier av gnr. 35, bnr. 146 rett til å føre spillvannsledning fra eiendommen, gnr. 35, bnr. 146 inn på synkekummer og sprederanlegg tilhørende eiendommen gnr. 35, bnr. 36.

Utgifter med nedsetting og levering av synkekummer deles likt samt senere vedlikehold og tømning av kummene. Synkekummer tømmes minst en gang i året.

Eier av gnr. 35, bnr. 18 er kjent med ovennevnte økning av spredergrøftanlegget.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oppgård kommunes samtykke.

Kolbotn, den

Olga Oppgaard
Sverre Oppgaard
eier av gnr. 35, bnr. 146

Inge Margrethe Solberg
eier av gnr. 35, bnr. 36



Rett kopi bekreftes
MK

PAUL LORCK EIDEM

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

3. juni 1976.

Sverre og Olga Oppegaard,
1420 Svartskog.

Vi gir vår tillatelse til at utslipp av kloakk fra
Deres eiendom kan slippes ut på vår, under forutsetning
av at det blir utført etter anvisninger fra Oppegårdø
kommunes Tekniske etat.

Det er en forutsetning at vannklosett ikke blir inn-
stallert.

Med vennlig hilsen

Gabriele Eidem
Paul Lorck Eidem

Gjenpart til
Oppegård Kommune, Tekniske etat.

Tinglysning

Jeg gir med dette Sverre

Oppgård rett til å føre ~~avlysning~~ ^{avlysning}
i fra sin eiendom gnr. 35 Bnr. ~~69~~
inn på min eiendom gnr. 35 Bnr 36

Denne tinglysning kan ikke avlyses uten
Oppgård Kommunes samtykke

for gnr 35 Bnr 69 for 35 Bnr 36

Denne er datert 250677, fremkommer ikke pga litt dårlig skanning.

MERKNADER TIL OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE VILDMARK OG RAGNARUD

Svartskog 31012018

Undertegnede viser til mottatt varsel om detaljregulering på gbnr 35/18 og 133 m. fl, Svartskog, Oppegård kommune.

Vi har flere motforestillinger mot den foreslåtte reguleringsplanen og viser til Rådmannens vurdering i saksframlegget til UMP 13.06.2017. Vi støtter Rådmannens vurdering og mener at det er viktig å respektere det nylige planvedtaket for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet.

«Planinitiativet er i strid med overordnede planer og føringer for området og regionale føringer for areal og transport.

Etter en lang og svært konfliktfylt planprosess ble områdereguleringen for Bålerudområdet vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, sommeren 2015. Vedtaket var ment å avklare områdets langsiktige arealbruk. Rådmannen mener at man skal respektere departementets planvedtak, og unngå nye omkamper som utfordrer dette.

Dersom planforslaget vedtas kan det skape presedens for tilsvarende eiendommer på Bålerud området og på andre deler av kommunen.»

Vildmark og Ragnarud har store eller svært store konflikter med verneinteresser og er derfor i områdereguleringen avsatt til LNF-formål med en hensynsone for bevaring av naturmiljø.

Med etablering av en reguleringsplan for Bålerud skulle man få en større grad av forutsigbarhet enn hva som har vært tilfelle tidligere. Dersom slike planer godkjennes vil dette skape presedens for fremtiden, og fullstendig undergrave reguleringsplanen som etter mange år endelig ble vedtatt i kommunaldepartementet 30.06.15.

Vi kan ikke se at det fremlegges momenter i den foreslåtte reguleringsplanen som gir grunnlag for å endre vedtatte arealbruk for området. Forslaget er i strid med alle overordnede planer og føringer og kommunens egen plan for området. Området har vært grundig utredet og reguleringsprosessene har konkludert med at området ikke er egnet for utbygging.

Vi er sterkt kritiske til at det nå, kun kort tid etter avslutning av en en lang og svært konfliktfylt planprosess som ble endelig vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, fremlegger nye reguleringplaner i strid med dette vedtaket.

Med hilsen

Anne Brit Haug
Jan-Yngve Magnussen
Linnekastveien 10
1420 Svartskog



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling



Romfarer Arkitekter AS
St. Olavs gate 24
0166 OSLO

Sak nr.: 1230 J.nr.: 2018-114
Til: AS/SH Dato: 31/1 2018

Deres ref:

Vår ref (saksnr):
201706644-7

Saksbeh:
Anita Evensen

Dato: 31.01.2018

Arkivkode:
512

**VILDMARK OG RAGNARUD - GNR./BNR. 35/18 OG 35/133 I OPPEGÅRD
KOMMUNE - VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG
PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN - OSLO KOMMUNES UTTALELSE**

Det vises til brev av 12.12.2017 fra Romfarer Arkitekter AS med varsel om oppstart av detaljregulering og planprogram til offentlig ettersyn for eiendommene Vildmark og Ragnarud, gnr./bnr. 35/18 og 35/133 i Oppegård kommune.

Vedlagt følger Oslo kommunes uttalelse i saken.

Med hilsen

Geir B. Aga
kommunaldirektør

Mariken Vinje
eiendomssjef

Kopi til: Bymiljøetaten
Byrådsavdeling for miljø og samferdsel
Byrådslederens kontor
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oppegård kommune
Vann- og avløpsetaten

Godkjent elektronisk

Vedlegg: 1. Byrådets sak 5/2018 - oppstart av detaljregulering og planprogram til offentlig ettersyn for Vildmark og Ragnarud - gnr./bnr. 35/18 og 35/133 i Oppegård kommune - Oslo kommunes uttalelse

Postadresse:
Rådhuset, 0037 Oslo

E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org.nr.:



Byrådets sak

Byrådets sak nr.: 5/2018
Vedtaksdato: 30.01.2018

Vår ref. (saksnr.): 201706644-6
Arkivkode: 512

VILDMARK OG RAGNARUD - GNR./BNR. 35/18 OG 35/133 I OPPEGÅRD KOMMUNE VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG PLANPROGRAM TIL OFFENTLIG ETTERSYN – OSLO KOMMUNES UTTALELSE

Saksfremstilling:

Det vises til brev av 12.12.2017 med vedlegg fra Romfarer Arkitekter AS med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn for eiendommene Vildmark og Ragnarud, gnr./bnr. 35/18 og 35/133 i Oppegård kommune, med frist for uttalelse 01.02.2018. Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for utbygging av ca. 18 eneboliger og utfartsparkeringsområde på eiendommene.

Vedtakskompetanse:

Myndighet til å avgi uttalelse til nabokommuners plan- og utbyggingssaker er av Oslo bystyre delegert til byrådet med videredelegasjon til byråden for byutvikling, jf. byrådets vedtak av 03.07.2001, sak 1360, jf. bystyrets vedtak av 30.05.2001, sak 218.

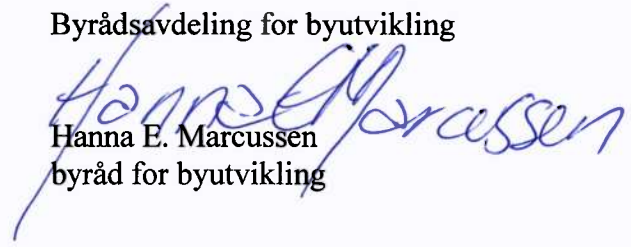
Vedtak/Oslo kommunes uttalelse:

Planområdet er i hovedsak regulert til LNF-formål landbruks-, natur og friluftsmål (LNF) med en hensynssone for bevaring av naturmiljø i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, vedtatt 30.06.2015 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Planforslaget er i strid med departementets vedtak av 2015.

Oslo kommune mener departementets vedtak må legges til grunn. Planområdet ligger langt fra nærmeste kollektivknutepunkt og et tilfredsstillende tjenestetilbud, og vil i svært stor grad bli bilbasert. Oslo kommune mener boliger primært bør tilrettelegges nær kapasitetssterke kollektivknutepunkt i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015).

Oslo kommune ber Oppegård kommune avvise planforslaget.

Byrådsavdeling for byutvikling


Hanna E. Marcussen
byråd for byutvikling

Tora Ferner Lange
og Amund Sjølie Sveen

Framveien 38 og Framveien 34B
1420 Svartskog

28.01.2018

Romfarer Arkitekter AS
v/ Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24, 0166 Oslo
epost as@romfarer.no
kopi til postmottak@oppegard.kommune.no

Merknader til varsel om igangsetting av detaljregulering for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl.

Viser til brev mottatt 12.12.2017 med varsel om oppstart av planarbeid for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl., Oppegård kommune. Merknadsfrist er satt til 01.02.2018.

Overordnet innsigelse til planprogram «Vilmark og Ragnarud, gnr 35/18 og 133 m.fl.:

Den foreslåtte detaljregulering strider mot nylig vedtatt reguleringsplan for Bålerud på vesentlige punkter. Vedtas planprogrammet, vil det skape en uheldig presedens for kommende søknader til Oppegård kommune. Kommunens fagadministrasjon har også vært meget tydelige på dette, og Rådmannen har utvetydig anbefalt å ikke gå videre med planforslaget.

Forslaget om omregulering fra 5100 LNF til 1111 Boligbebyggelse, samt oppføring av 18 eneboliger, må sies å innebære et omfattende inngrep både i forhold til eksisterende bebyggelse i Framveien, og i forhold til den totale boligmassen på Svartskog. Forslaget bryter med tidligere vedtatt reguleringsplan både gjennom å omregulere et friområde til boligformål, og gjennom å øke det totale boligtrykket i reguleringsområdet.

Den eksisterende reguleringsplan sier om formålet med reguleringsplanen:
«Områdereguleringen vil gi føringer for områdets videre utvikling, fremtidig arealbruk og forholdet mellom vekst og vern. Dette vil gi beboere og utbyggere større forutsigbarhet om rammene for utvikling av deres eiendommer.» (pkt 1.2)

En omregulering nå vil innebære det motsatte av forutsigbarhet for beboere og utvikling av eiendommer.

I forrige grundige planprosess ble ulempene ved bebyggelse vurdert til å være større en fordelene. Planforslaget som nå foreligger, argumenterer overhodet ikke for hvorfor saken skulle stille seg annerledes i dag. Det eneste argumentet som fremsettes til fordel for utbygging og nytt planforslag, er at eier av eiendommen ønsker å bebygge den. Vi kan ikke se at dette er en holdbar argumentasjon.

Planforslaget legger opp til en byttehandel mellom utbygger og Oppegård kommune; utbygger etablerer utfartsparkering, nærlekeplass og turstier som skal gi bedre atkomst til LNF-området - i bytte mot tillatelse til utbygging. Vi kan ikke se at dette er noen god byttehandel for verken kommunen eller berørte beboere i Framveien. Forslaget vil tvert imot innebære at ny bebyggelse deler opp eksisterende skogsområde og være hindrende for dagens bruk av skogen til rekreasjon.

Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen i Framveien har en naturlig felles langsgående grense mot skogsområdet nedenfor mot vest. Nedenfor boligene er det bratt skrånende terreng, som skaper en naturlig terrengavgrensning. Om planforslaget realiseres, og denne skråningen bebygges, vil det bryte med eksisterende plassering av boliger i landskapet langs Framveien, og dessuten åpne for nye, lignende utbygginger i samme felt. Så lenge terrengavgrensningen overholdes, er det tydeligere for alle parter hva som er boligområde og hva som ikke er det.

Naturmangfold

Selv om deler av eksisterende LNF-område fortsatt foreslås ubebygget, er den nye foreslåtte utbyggingen så tett inntil hensynssonen for bevaring av naturmiljø, og de mest sårbare områdene, at dette vil påvirke naturmangfoldet negativt. En omregulering fra LNF-formål til boligformål i dette området er dermed i strid med Naturmangfoldslovens §1.

Vei

Det er allerede godt etablerte utfartsparkeringsplasser langs hovedveiene på Svartskog; Bålerud kirke, Solheim, Vestenga.

Veistandard og -kapasitet i Framveien er dårlig. En utbygging med skisserte 11 boliger (muligens med sekundærboliger) med tilgang fra Framveien, vil gi merkbart økt trafikk.

Framveien, som er smal og uten egnet gangvei, er også skolevei for en stor gruppe barn i grunnskolen. Økt trafikk i denne størrelsesorden, særlig i utbyggingsperioden, vil gi barna en mindre trygg skolevei.

I vedtatt reguleringsplan for området framgår det tydelig at eksisterende veistruktur skal beholdes, og at det ikke skal bygges nye veier for boligområder.

Nærlekeplass

Nærlekeplassen, slik den er skissert i planforslaget, framstår som meget lite gunstig og attraktiv. Lekeområdet er omringet av bilvei på mer enn tre sider, og er plassert i terreng med stor stigning - antakelig større en det gjeldende kommuneplan tillater (paragraf 9 pkt 5). Området framstår som et restareal der en boligtomt ville være meget lite attraktiv eller salgbar. At et slikt areal settes av til lekeplass viser planforslagets manglende respekt for områdets eksisterende beboere, og barns behov for trafikksikre lekeplasser.

Vann og avløp

Det er, mot flertallet av beboernes ønske, vedtatt etablering av et trykkavløpssystem og offentlig vannforsyning i området, som beboerne skal bekoste. Forslaget kan i lys av dette sees som en måte for kommunen å sikre flere beboere til å ta denne regningen. Vi har sterke innsigelser mot en slik argumentasjon, både fordi den eksisterende vann- og avløpssituasjonen er tilfredstillende, og fordi boligene vil ligge i et område langt unna planlagte hovedårer for VA-systemet, og dermed gi større inngripen i landskapet enn ved etablering av nye boligområder nærmere hovedveiene på Svartskog.

Dersom planforslaget allikevel gjennomføres, må det være et rekkefølgekrav at boligene ikke kan bygges før offentlig VA er etablert.

Regionale og nasjonale føringer

Forslaget bryter både med regionalpolitiske føringer om fortetting rundt kollektivknutepunkt og bevaring av LNF-områder, og med kommuneplanens intensjoner om «et regionalt utbyggingsmønster som fremmer kollektivtrafikk». Svartskog er et bilbasert samfunn med mangelfullt kollektivtransporttilbud. Den foreslåtte utbyggingen vil føre til økt bilbruk, og likevel ikke gi grunnlag for et økt kollektivtilbud. (kilde: Ruter)

Under arbeidet med eksisterende reguleringsplan for Bålerud, ble Oppegård kommunes vedtatte plan justert av Kommunaldepartementet. Et boligfelt i Rødstenåsen ble tatt ut av KMD fordi utbygging av skråningen ville være et for stort inngrep i terreng og natur, og dessuten bli svært synlig fra sjøen. Vedtaksbrevet fra KMD sier:

«Området er viktig for fjernvirkningen fra sjøen og Nesodden, da terrenget er relativt bratt og eksponert. En utbygging her vil gi store landskapsinngrep og endre områdets karakter på en uheldig måte. Bygningene og skoglandskapet i samspill er viktig for opplevelsen av natur- og kulturmiljøet.»

De samme innsigelser gjelder i like stor grad for det foreliggende planforslaget.

Verdiforringelse

Eksisterende reguleringsplan for Bålerud ble vedtatt i juni 2015. I august 2016 kjøpte vi tomten Framveien 34B, i stor grad på bakgrunn av den vedtatte regulering av området nedenfor tomten til ikke-bebyggt LNF-område. Det er åpenbart at vår - og allmennhetens - forventning til tidshorisont på en nylig vedtatt reguleringsplan vil brytes kraftig hvis det foreslåtte planforslaget realiseres.

Som den eksisterende reguleringsplan sier under «Formål med reguleringsplanen»:

«Områdereguleringen vil gi føringer for områdets videre utvikling, fremtidig arealbruk og forholdet mellom vekst og vern. Dette vil gi beboere og utbyggere større forutsigbarhet om rammene for utvikling av deres eiendommer. (pkt 1.2)

En omregulering vil bryte kraftig med punktet om forutsigbarhet.

Det vil være aktuelt for oss å fremme erstatningskrav basert på verdireduksjon av eiendommen hvis planforslaget gjennomføres.

Veirett

Vi ser at planforslaget inkluderer adkomstveien til bl.a. Framveien 38 og 34B. Dette er privat vei blant annet over vår private grunn. Vi ønsker ikke en omregulering av denne veien.

Framveien 38 og 34B har begge tinglyst veirett over gnr 35/36. Denne veien foreslås fjernet. Planforslaget angir ikke nøyaktig hvordan annen veirett er tenkt løst. Hvis planforslaget realiseres, forutsetter vi at begge tomter får ny tinglyst veirett fra Framveien, med minst like høy standard og framkommelighet, og at alle kostnader i forbindelse med ny vei og tilknytning til eksisterende adkomst til tomtene, bekostes av utbygger.

Krav til ny bebyggelse

Planforslagets 11 eneboliger nedenfor Framveien ligger i svært bratt terreng. Området framstår ikke særlig egnet til verken boligbebyggelse, anleggelse av vei eller lekeplass. Vi kan ikke se at skisserte utbygging vil være mulig uten å komme i konflikt med Kommuneplanens paragraf 14 (Grønnstruktur og Landskap):

«Ny bebyggelse og anlegg skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres», samt at

«Ved tomtetilpassning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås.»

Hvis kravene til bebyggelse (utnyttelsesgrad mm.) i reguleringsplan for Bålerud også skal gjelde dette nye området, vil boligene - noe avhengig av plassering på tomtene - kunne bygges i 3 etasjer, i ekstreme tilfeller også i 4 etasjer, på grunn av sterkt skrånende terreng. Det er grunn til å forvente at flere utbyggere vil maksimere størrelse/høyde i forhold til gjeldende regler. En slik utbygging vil være et massivt inngrep i området, og bryte sterkt med eksisterende bebyggelse.

Hvis planforslaget gjennomføres, vil vi foreslå at utnyttelsesgrad/mønehøyde justeres slik at boliger maksimalt kan oppføres i 2 etasjer. Eventuelt at detaljreguleringen nøyaktig fastsetter hvor på tomtene bolig kan oppføres, slik at man har kontroll på byggehøyde.

Nordre Follo MDG
v/ Ingrid Kalstad-Sjødalstrand

Oppegård 31.januar 2018

Romfarer Arkitekter
v/ Alexandra Skandali
as@romfarer.no

Oppegård Kommune
postmottak@oppegard.kommune.no

Merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133 m.fl, Oppegård kommune.

Nordre Follo MDG ønsker at det omsøkte tiltaket stoppes og vil begrunne vårt standpunkt.

1. Hele området, med unntak av to tomter langs Framveien, er regulert til LNF område i gjeldende reguleringsplan. En utbygging her vil derfor komme i konflikt med kommunens egen kommuneplan. I plan- og bygningsloven (pbl) 12-3
Detaljregulering: ***Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.*** Dette forslaget følger ikke hovedtrekk i foreliggende planer. En eventuell godkjenning av dette forslaget vil være i strid med pbl.
2. Rådmannen advarer mot å realisere det omsøkte vedtaket. Etter rådmannens syn vil dette skape uønsket presedens for andre lignende saker på Bålerud og andre steder i kommunen.
3. Det omsøkte tiltaket (med unntak av 2 tomter i Framveien) omfattes ikke av planene for Bålerud – utbyggingen stadfestet av Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) i juni 2015. Viser til plan- og bygningsloven § 12-13. Siste setning lyder: Departementets vedtak kan ikke påklages.
4. Gbnr 35/18 og 133 ligger i et område som ikke er knyttet til kommunens eksisterende sentrumsområder eller kollektivtransportakser. Det omsøkte tiltaket bryter derfor med «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» og kommunens egen hovedstrategi om fortetting langs jernbanen, slik at trafikkveksten tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange.

5. Det omsøkte tiltaket kommer videre i konflikt med Naturmangfoldloven (2009) da eiendommene har en stor hensynssone for bevaring av naturmiljø som er vurdert til å være av stor regional verdi.
6. UMP behandlet planinitiativet i møte 13.06.2017 hvor flertallet bestående av Høyre, Kr.F og Uavhengige vedtok å slippe innspillet til behandling. Dette var i strid med Rådmannens innstilling. Beslutningen ble ikke endelig vedtatt, da mindretallet ved Ap, SV og MDG fremmet krav om lovlighetskontroll jamfør politisk reglement for Oppegård.
Krav om lovlighetskontroll ble sendt inn 3.7.2017 og behandlet i UMP 5.9.2017 hvor det ble vedtatt å oversende lovlighetskontrollen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. I skrivende stund har ikke Fylkesmannen svart ut kravet om lovlighetskontroll.

Nordre Follo MDG ber derfor at det omsøkte tiltaket ikke tillates.

På vegne av Styret i Nordre Follo MDG

Med vennlig hilsen

Ingrid Kalstad-Sjødalstrand, sekretær

Kopi Fylkesmannen i Oslo og Akershus
fmoapostmottak@fylkesmannen.no

Kjell Ivar Solberg

Sonja Birkeland

Framveien 42, 19/1-2018

Romfarer Arkitekter AS
v/ Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24, 0166 Oslo

epost til: as@romfarer.no

kopi til postmottak@oppegard.kommune.no

Uttalelse til varsel om igangsetting av detaljregulering for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl.

Viser til brev mottatt 12.12.2017 med varsel om oppstart av planarbeid for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl., Oppegård kommune. Uttalefristen er satt til 01.02.2018.

Bruk av Oppegård Kommune logo:

Det brukes Oppegård Kommune sin logo på kartunderlag. I henhold til straffeloven§328 det utsendte underlaget er villedende i forhold til de faktiske forhold.

Innsigelse til planprogram «Vilmark og Ragnarud, gnr 35/18 og 133 m.fl:

Merk: Angitte paragrafer (§) viser til gjeldende kommuneplan

Forord: Undertegnede drev jordbruk på gbnr 35/36 (drivhustomta) fra 1983 til 2000. Dyrket jordbær og rotgrønnsaker i tillegg til planteskole. Drivhusene ble brukt som sesongforlenger.

Hovedinnsigelse:

Dette planprogrammet strider mot vedtatte reguleringsplan på alle punkter. Vedtas planprogrammet vil det gi prejudikat for alle kommende søknader til Oppegård Kommune. Det registreres at rådmannen har kommet med liknende uttalelse. Dette må stå som en hovedinnsigelse til planprogram «Vilmark og Ragnarud».

Planen strider også mot nasjonal areal og transport plan om fortetting langs kollektive knutepunkter. Det er ingen kollektive knutepunkter i planforslaget.

Innsigelser arealutnyttelse:

Det legges opp til 18 eneboliger, dette er ingen forsiktig utbygging av området ettersom 18 boliger utgjør økning av beboelsen i området på 65%. Dette må kunne sies å være en vesentlig økning. Noe som gir omfattende inngrep i infrastruktur.

Det legges opp til maksimal utnyttelse av tomtearealet ihht reguleringsplan dermed er begrepet «forsiktig utbygging» villedende i planforslaget.

Utfartsparkering Vei adkomst:

- **Byttehandel Oppegård Kommune:**

Her har kommunen fått presentert et forslag fra utbygger 27.10.16. **«Det ble presentert et forslag med utfartsparkeringsplasser som kunne kompensere for en omregulering av LNF-formål til boligformål flere steder på eiendommen».**

Dette forslaget er ikke realistisk ettersom de faktiske forhold på stedet ikke ligger til rette for en slik byttehandel med kommunen.

- **Følgende fakta strider imot et slikt kompromiss:**

Framveien ble i sin tid bygget som privat vei. Veien består av enkle steinfyllinger på glatt fjell og grusfyllinger på tidligere dyrket mark. Det er kun tilfeldig drenering. Veien har nådd den fysiske grensen for trafikkbetlastning.

Med solgte tomter i Framveien og dette planforslag gir det en merbelastning på 78%. **Dette synligjør en omfattende endring av dagens situasjon.**

Om en boenhet har flere biler vil økningen bli tilsvarende. Veiens topografi og beliggenhet gjør den uegnet til en slik økning av trafikkgrunnlaget.

- **Eksisterende utfartsparkering**

Vi ser en markant økning av bruk av Svartskog som rekreasjonsområde. Det er positivt.

Å lede strømmen av turgåere inn i Beboelsesområdet med bil, er ingen god ide. Det skaper, planlagt trafikkaos og trafikkfarlige situasjoner. På vinterstid vil problemene bli kritiske.

Idrettslaget, som vedlikeholder tur og løypenettet, har lagt opp til start av løypene fra sentrale steder det kan nevnes Vestenga, Solheim og Oppegård kirke. Her er det allerede tilrettelagt for brøyting og oppstilling. Løypenettet er skiltet fra de ovennevnte plasser. Dermed vil planforslaget være i strid med allerede opparbeidet infrastruktur på stedet.

- **Skolevei**

Veien er i dag skolevei for en stor gruppe. Med den planlagte økningen av trafikkgrunnlaget vil vi få en skolevei som er svært utfordrende.

Framveien 42 veirett:

Eksisterende veiadkomst for Framveien 42 er utelatt på gitte planforslag? Det er tinglyst rett til vegrett #drivhusbakken#. Denne adkomsten skal opprettholdes. Se vedlegg.

Omregulering fra LNF:

- **Drivhustomta**

Gbnr35/36 er et område med matjord og svært god bonitet. Undertegnede drev bla med potetdyrking og jordbær fra 83 og fram til 2000. Jorda tar opp svært mye vann. Det er også et oppkomme som ligger sentralt på drivhustomta.

- **Drenering av drivhustomta**

Dreneres tomta vil toppbelastningen av vanntilsig på nedenforliggende arealer øke betydelig. Det vil skape situasjoner med ukontrollert vannmasser som vil forplante seg helt ned til eiendommene ved sjøen. Omreguleringen vil dermed komme i strid med: (ref Gjeldende reguleringsplan pkt 4,2 **Vannmiljø og vassdrag** områderegulering) området er betegnet som sårbart med god grunn.

Skogen:

Eksisterende skog vil ikke tåle uttynning. På 80 tallet felte undertegnede enkelte store trær, dette medførte rotvelt i etterkommende høststormer. Tynnes skogen ut vil gjenværende trær måtte felles. Dette skyldes at trærne i det planlagte utbyggingsområdet står på skrinn jord og delvis fjell. Dermed vil flatehogst være eneste sikre metode. Uthugging av skogen vil gjøre utbyggingen svært synlig fra sjøen, dette vil stide imot eksisterende områderegulering. (Ref: Områderegulering **4.4 Grønnstruktur og landskap**)

- **Lekeområde i usikret skog**

Det vil ikke være hensiktsmessig å plassere et lekeområde nær trær med dårlig rotfeste. Utbygger påtar seg her et stort ansvar vedr sikkerhet.

Lekeplass:

Det er krav til helning på en lekeplass. Området H550 1, er svært kupert og det vil kreve omfattende sprengning og grunnarbeider for å tilfredsstille kravet til en lekeplass med hensyn på stigningstall.

- **Grunnarbeider**

§ 14 Grønnstruktur og landskap (pbl. § 11-9 pkt. 6) sier Ny bebyggelse og anlegg skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres.

Grunnvann:

Dagens beboere er avhengig av grunnvannreserver. Å utføre omfattende sprengning i området vil kunne medføre store forurensninger av kilden. Dette vil få store konsekvenser for alle. Det er også hytter i området med grunnvann. Disse vil ikke bli tilknyttet til framtidig offentlig vannforsyning.

Gråvann:

Framveien 42 har tinglyst rett til å benytte eksisterende gråvannsanlegg gbnr 35/36. Se vedlegg.

Det forventes at utbygger står for kostnader til nytt gråvannsanlegg dersom planforslaget skulle bli en realitet.

Med vennlig hilsen

Kjell Ivar Solberg

Sonja Birkeland

Gnr35/bnr149

Gunn Siri Moen
og Thomas Hagen
Framveien 34A
1420 Svartskog
Mob: 91331891/92627043
Epost: gusmo78@hotmail.com/thomas@xox.no

31.01.18

Romfarer Arkitekter AS
v/ Alexandra Skandali
St. Olavs gate 24, 0166 Oslo
Epost: as@romfarer.no
Kopi til: postmottak@oppegard.kommune.no
postmottak@kmd.dep.no

Merknader til varsel om igangsetting av detaljregulering for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl.

Viser til brev mottatt 12.12.2017 med varsel om oppstart av planarbeid for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl., Oppegård kommune. Merknadsfrist er satt til 01.02.2018.

Bakgrunn

- Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) vedtok reguleringsplan for området i 2015 etter en lang planprosess. Slik vi har forstått det var reguleringsplanen ment å være en langsiktig avklaring av området.
- På vegne av Strømmen Entreprenør AS har Romfarer Arkitekter utarbeidet et nytt planinitiativ for eiendommene Vildmark og Ragnarud. Eiendommene ligger i et område som i 2015 ble vedtatt som et LNF-område av KMD. Strømmen Entreprenør AS ønsker nå en omgjøring/endring av gjeldende reguleringsplan slik at deler av LNF-området kan bygges ut med 34 boliger.

Innsigelser

- Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer
Det er et mål at det skal bygges nært kollektive knutepunkter i byer og tettsteder slik at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.
I Oslo/Akershus skal det fortettes i prioriterte vekstområder og grøntområder skal bevares. Kollektiv transport skal være tilgjengelig for alle og det skal være minst mulig bilbruk.

1. På Svartskog er det nesten ikke kollektivtransport tilgjengelig og de fleste husstander har 2 biler for å komme seg til/fra jobb pluss levering/henting på skole/SFO.

2. Det er smale veger uten fortau som ikke er dimensjonert for økt bilbruk eller god kollektiv dekning. Flere steder er det Landskapsvernområde helt inntil gjeldende vei som vil gjøre det utfordrende å bygge ut vei og fortau.
3. Det er 8 km til nærmeste kollektive knutepunkt/sentrum. Deler av strekningen er uten fortau og har 80 km/t som fartsgrense. Svingete vei og mye trafikk gjør strekningen uegnet for de fleste når det gjelder sykkel/gange til jobb og skole
4. Svartskog er et natur- og rekreasjonsområde som benyttes av både beboere i Akershus og noen deler av Oslo. Utbygging vil føre til at LNF-områdene ikke bevares slik hensikten har vært. Dersom noe utbygging tillates vil dette skape presedens.

- Svartskog landskapsvernområde

Det vises til verneforskriften for Svartskog landskapsvernområde vedtatt i 2008. Denne beskriver arts mangfoldet av dyr-, fugle- og planteliv samt arter som er unike i nasjonal sammenheng. Flere arter er rødlistede og vil kunne påvirkes ved utbygging fordi dette snevrer inn områdene med urørt natur- og kulturlandskap. En større utbygging som presentert i planforslaget fra Romfarer Arkitekter vil endre områdets karaktertrekk og dermed grunnlaget for det rike arts mangfoldet på Svartskog sett i sin helhet. Tidligere kartlegging forut for gjeldende reguleringsplan viser at eiendommene Vildmark og Ragnarud har store eller svært store konflikter når det gjelder verneinteresser.

- Endring av landskapet sett fra sjøsiden

En utbygging av 34 boliger og inntil 60 utfartsparkeringsplasser er en høy prosentvis økning av boliger i området. På grunn av terrengets fall så vil boligene få en fasade mot sjøsiden med en betydelig høyde og dette vil bidra til en markant endring av landskapet sett fra sjøsiden.

- Naturmangfoldsloven (2009)

Planforslaget strider mot naturmangfoldsloven fra 2009. Utbygging på Svartskog bidrar ikke til å sikre biologisk mangfold og oppfyller ikke FNs mål om en miljømessig og bærekraftig utvikling.

- Bolig- og tomtestruktur

Den bolig- og tomtestruktur det er lagt opp til på innsendt planskisse vil ha en høy tetthet med vesentlig mindre tomter enn det som er vanlig for området eller tillatt i gjeldende områdereguleringen.

1. For oss som bor i Framveien vil dette medføre et stort press på en allerede dårlig og smal vei hvor det er plass til kun en bil i bredden flere steder. Veien er også skolevei for flere mindreårige barn og har ikke fortau.
2. Vi i Framveien 34A har tinglyste rettigheter til adkomst og bruk av dagens vei. Se vedlagt grunnbokutskrift. I planforslaget er det ikke tatt hensyn til dette og forslagsstiller har heller ikke skissert eventuelle løsninger i forhold til dette.

3. I planforslaget er det skissert vei til 18 boliger rundt vår eiendom. Dette vil få stor betydning for oss som har små barn da vi pr i dag ikke har hatt behov for å tenke mye på sikkerhet ettersom vi bor i en blindvei med kun to hus innenfor oss. Da vi kjøpte i 2016 var det en ny reguleringsplan for området fra 2015 som lå til grunn for våre vurderinger av boligen i forhold til pris og egnethet fordi vi har små barn. Dersom det skal legges vei til 18 boliger rundt vår eiendom vil dette medføre omkostninger i forhold til gjerde og vedlikehold av dette.
4. Vi kjenner til at gbnr35/36 er et område med matjord og god oppsugingsevne i forhold til nedbør. Vi vil bemerke at drenering av denne vil kunne påvirke belastningen på tomtene nedenfor slik at det vil kunne oppstå vannskader ved mye nedbør.
5. Forskning viser at vi kan forvente mer ekstremvær i årene som kommer. Vår eiendom ligger slik til at vinden får godt tak når det er uvær. Dette kan også tydelig ses på trærne som står i terrenget. Ved hogst som følge av boligutbygging vil dette bli en langt større utfordring for oss og andre i området. Trærne har dårlig rotforankring på grunn av mye berg i grunnen. Forskning viser at tett skog er mer motstandsdyktig mot sterk vind. Hogst for boligutbygging vil øke tilfellene av stammebrekk og rotvelt og kan øke mulighetene for erosjon og ras.

- Oppsummert

Som skissert har vi innsigelser både i forhold til egen eiendom og området i sin helhet. Vi mener at en slik endring av reguleringsplanen og forslag til utbygging strider mot flere regionale og nasjonale føringer og vedtak.

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

Svartskog 31.01.2018

Kopi: postmottak@oppegard.kommune.no

Fra: Mikael Pedersen
Framveien 39, 1420 Svartskog
janmikaelpedersen@icloud.com
Gnr/Bnr: 35/36

Uttalelse til varsel om igangsetting av detaljregulering for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl.

Viser til brev mottatt 12.12.2017 med varsel om oppstart av planarbeid for Vildmark og Ragnarud gbnr 35/18 og 133, m.fl., Oppegård kommune. Uttalefristen er satt til 01.02.2018.

Framveien og økt ÅDT (årsdøgntrafikk)

Forslaget legger opp til 13 nye eneboliger vest for Framveien. Dette kommer i tillegg til potensielt åtte nye eneboliger, som det allerede er tatt høyde for i gjeldende reguleringsplan sør for planområdet. Iht til §5.12 tabell 2 i gjeldende reguleringsplan tillates to biler per enebolig og en per sekundærleilighet, i området tillates totalt 25 sekundærleiligheter. Med tanke på at flere av de nye tomtene ligger i bratt skrånende terreng åpner dette for større enn vanlig BRA (høyder regnes etter gjennomsnittlig terreng hvilket her gir mulighet for «bonusetasje») med sannsynlig utfall at det kommer etableres sekundærleiligheter. Dette påvirker ÅDT for o_V7, forbi og nord for Framveien 39.

I gjeldende reguleringsplan er Framveien, o_V7, avsatt til fire meters kjørebanebredde og regulert bredde til åtte meter iht plankart, dvs A1 adkomstvei ifg tabell 7.2: Veidimensjonering i KPLAN 2011. Iht Tabell B.2 og B.3 i Statens Vegvesen håndbok N100 oppfyller gjeldende regulert vei gate med 1 kjørefelt med ÅDT<300.

Kommentar: Er gjeldende regulering dimensjonert for økt ÅDT eller må o_V7 dimensjoneres bredere?

Barn og anleggstrafikk

Det bor allerede mange barnfamilier i Framveien og gjeldende regulering antyder at det blir flere. Forslaget innebærer sammen med gjeldende reguleringsplan at det kommer et stort omfang av anleggstrafikk da det kan bli opp til 21 samtidige byggeplasser.

Kommentar: Er sikkerheten iht anleggstrafikk og barn ivaretatt i dimensjoneringsgrunnlaget? Hva med fremkommelighet i anleggsperioder?

Tomteverdditap ved evn omdimensjonering av Framveien

Framveien 39 kan per i dag deles i to tomter på 1350 kvm, men dersom o_V7 må omdimensjoneres og ta mer plass enn per i gjeldende regulering kan denne muligheten forsvinne og kommer til å innebære et betraktelig verditap for Framveien 39.

Kommentar: Hvordan erstattes et slikt verditap?

Trafikkanalyse og rekkefølgekrav

I planprogrammet punkt 5.9 fremkommer at trafikkanalyse utføres etter behov.

Kommentar: Trafikkanalyse må utføres i forhold til riktig dimensjonering av Framveien o_V7 og med hensyn til trafiksikkerhet grunnet økt tungtrafikk i anleggsperioden. I tillegg bør det legges inn et rekkefølgekrav i detaljreguleringen med hensyn til at eksisterende infrastruktur må utbedres før utbygging av nytt boligfelt, se KPLAN 2011 § 4 og § 15.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 pkt. 4)

1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, vann, avløp, helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler, idretts- og nærmiljøanlegg er etablert.

§ 15 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 pkt. 8)

12. Trafikk

Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

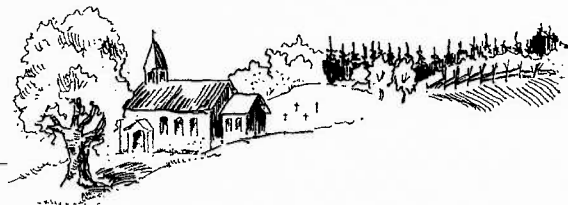
Rett til avløpsanlegg

Framveien 39, 0217-35/36, har per i dag avtale med eier av 0217-35/18 om rett til å bruke og underholde avløpsanlegg/spredegrøft. Retten frafalles så snart det er tilgang på offentlig tilkobling av avløpsvann.

Kommentar: Det forutsettes at denne avtalen blir videreført og upåvirket av planforslaget.

Mvh

Mikael Pedersen



Oppegård kommune
Postboks 510
1411 Kolbotn

Kolbotn, 31.01.2018

Bruk av Oppegård kommunes kommunevåpen – varsel om oppstart av detaljregulering på Svartskog

Vi viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram for eiendommene gbnr 32/70 Svartskog og gbnr 35/18 og 133 m/fl. Vi vil gjerne få komme med en bemerkning til varsel om oppstart av detaljregulering og planprogram innsendt av Romfarer Arkitekter AS på vegne av Bålerud Utvikling AS og Strømmen Entreprenør AS.

I begge forslag til planprogrammene side 1 (for begge) og side 5 (for gbr32/70) fremkommer Oppegård kommunes kommunevåpen i farger. Ved henvendelse til kommunen ved Arild Øyen pr telefon 30.01.2018 bekrefter han at det ikke er kommunen som har utarbeidet forslaget.

Dersom det er kommunen eller kommunalt ansatte som har gitt tillatelse til å benytte kommunens kommunevåpen vil vi betrakte det som uforstand i tjenesten. Dersom det er den fagkyndige representant Romfarer Arkitekter AS for forslagstillerne som har påført kommunevåpenet, noe som gir inntrykk av at dette er kommunens forslag, vil vi gjøre oppmerksom på det overfor Oppegård kommune. Dette anser vi svært kritikkverdig og vi anser det som ulovlig bruk av kommunens eiendom. Kommunevåpenet er kommunens eiendom og kan ikke brukes av andre uten særskilt tillatelse. Misbruk av kommunevåpen er i strid med straffelovens paragraf 328 nr. 4.

Bakgrunnen for henvendelse er at vi oppfatter dette som om forslaget fremstår som om det er utarbeidet av Oppegård kommune og ikke av forslagstilleren og sendt berørte grunneiere, offentlige instanser og interesseorganisasjoner, samt at det er offentliggjort og ligger tilgjengelig på Oppegård kommunes hjemmeside. Hvis noen på grunn av kommunevåpenet har oppfattet det som om det er Oppegård kommune som har utarbeidet forslaget, vil det kunne hatt innvirkning på høringsinstansenes syn på saken og på hvilke merknader som er sendt inn.

Vi ber om at de nødvendige skritt i saken tas.

Med vennlig hilsen

for

GERDARUDIN

En forening til vern av Svartskog

Øyvind Berntzen

Kopi: Romfarer Arkitekter AS



Romfarer Arkitekter AS
v/Alexandra Skandali
as@romfarer.no

Kolbotn, 01.02.2018

Merknader til oppstart av detaljregulering Vildmark og Ragnarud gnr, bnr 35/18 og 133 m.fl. – Svartskog

1. Innledning

Vi vil gjerne få komme med merknader til varsel om oppstart av detaljregulering og planprogram innsendt av Romfarer Arkitekter AS på vegne av Strømmen Entreprenør AS.

Kommunal og Moderniseringsdepartementet stadfestet i 2016 Oppegård kommunes vedtak av 19. mai 2014 om områdereguleringen av Bålerud- Rødsten og Bekkensten med vesentlige endringer.

UMP behandlet planinitiativet i sitt møte 13.06.2017 der Høyre, KrF og Uavhengige (tidligere FRP) valgte å slippe innspillet inn til behandling, mot Rådmannens innstilling. Beslutningen ble ikke endelig vedtatt, da AP, SV og MDG fremmet krav om lovlighetskontroll. jf. Politisk reglement § 1.11.1. Kravet ble sendt inn pr. 03.07.2017. Saken ble behandlet i UMP 05.09.2017 og det ble vedtatt å oversende lovlighetskontrollen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Begrunnelsen for klagen:

På tross av at planinitiativet klart er i strid med både overordnede planer og føringer for Bålerudområdet, i strid med Kommunal- og moderniseringsdepartementets planvedtak for området og med Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, og på tross av rådmannens klare saksutredning og klare fraråding, tvinger de seks representantene fra Høyre, KrF og Uavhengig gjennom et vedtak i UMP på møte 13. juni. Opposisjonen, fem representanter fra Ap, MDG og SV, mener at flertallet handler i strid med gjeldende vedtak, plan og lov. Opposisjonen er også svært bekymret over flertallets gjentatte vedtak om inngrep i LNF-områder.

I vedtaket fra UMP pr. 13.06.2017

1. Oppegård kommune legger vekt på at utbyggingspotensialet på Svartskog realiseres, ikke minst av hensyn til kostnadene ved planlagt VA-utbygging. Etter som Oslo kommune ikke har konkrete planer om å bebygge feltene B2 og B3, er Utvalg for miljø og plan innstilt på å behandle detaljregulering for Svartskog gnr/bnr 32/70.

3. Når det gjelder eksponering av bebyggelse mot sjøen, vises til gjeldende kommuneplan, jf. også UMP-sak 26/17 (skjønnsutøvelse ved behandling av dispensasjoner i strandsonen).

Vår merknad til pkt.1 er at det ikke er relevant begrunnelse å henvise til kostnadene ved planlagt VA-utbygging. Etter at Oslo kommune på angjeldende tidspunkt ikke hadde planer om realisering av sitt boligareal på Svartskog, har Oppegård fremprovosert en deling av grunneiendommen deres og mulig realisering på det åpne tomtemarkedet ved å «true» med ekspropriasjon.



Vår merknad til pkt. 3 er at det er konstruert for å unngå at arealet skal bli stoppet på nytt dersom det kommer opp som motargument. Etter vår mening kan ikke dette vedtas av UMP, da slikt følger Statlige planretningslinjer.

Vi har i henvendelse til formannskapssekretæren i Oppegård kommune Kristin Holler pr 08.01.2018 etterspurt behandling, oversendelse og svar fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Ved telefonhenvendelse pr 15.01.2018 har vi fått bekreftet at man ikke har fått svar på oversendelsen som ble foretatt pr. 06.09.2017.

I sin innstilling til saken som ble behandlet 13.06.2017 skriver Rådmannen blant annet følgende: «Rådmannen mener det ikke er riktig å behandle en reguleringsplan for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 på Svartskog. Planinitiativet er i strid med overordnede planer og føringer for området og regionale føringer for areal og transport.

Etter en lang og svært konfliktykt planprosess ble områdereguleringen for Bålerudområdet vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, sommeren 2015. Vedtaket var ment å avklare områdets langsiktige arealbruk. Rådmannen mener man skal respektere departementets planvedtak, og unngå nye omkamper som utfordrer dette. Dersom planforslaget vedtas kan det skape presedens for tilsvarende eiendommer på Bålerud området og på andre deler av kommunen.»

Gerdarudin støtter Rådmannens syn på saken og vil påpeke respekten for vedtaket og faren for presedens.

Konklusjon og oppsummering:

Slik vi ser det er ikke varselet om oppstart formelt sett riktig behandlet og kan ikke legges ut før positivt svar foreligger fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, samt at det strider mot den alminnelige oppfatning av demokratiske prosesser og fattet vedtak av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, Norges øverste organ i plansaker.

2. Andre merknader

2.1. Oversendelsesbrevet

Pkt. 1 Bakgrunn

Det hevdes at «En analyse av utbygging av Svartskogområdet hadde en positiv innstilling til utbygging av området, men påpekte manglende vann og avløp». Dette er et udokumentert utsagn som ikke har rot i virkeligheten. Bakgrunnen for utbyggingen var kommunen ønske om en forsiktig fortetting i konfliktfrie områder og det ble vedtatt at «Kommunene skal kartlegge ulike vernehensyn på Bålerud for å finne fram til konfliktfrie områder for boligbygging» jfr. Kommuneplanen 2007-2019: s.39.

Kommunen engasjerte Asplan Viak og rapporten «Kartlegging av vernehensyn på Bålerud, datert 27.02.2007 viser resultatet av dette arbeidet og denne skulle legges til grunn for videre arbeid.



Kartleggingen hadde fokus på fire områder; naturmiljø, landskap, kulturminner og kulturmiljø og friluftsliv. Ved sammenstilling av vernehensyn for de fire kartleggingstemaene viste analysen at det ikke forelå områder som var konfliktfri for boligbygging. Det foreslåtte området ble klassifisert som «Svært stor konflikt» og «Stor konflikt». Svært stor konflikt resulterte i at deler av området ved fastsettelsen av reguleringsplanen ble regulert til LNF-formål med hensynsone for bevaring av naturmiljø (H560_1). Området rundt ble klassifisert som «Stor konflikt» av hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Dette gjaldt både den øvre delen av planområdet (Framveien) og den nedre delen (Linnekastveien).

Dette var bakgrunnen og årsaken til at det foreslåtte område ikke ble regulert til boligformål. Situasjonen i dag er uendret og området er således ikke egnet som boligareal.

Pkt. 1.1. Grunnlag for planarbeidet

Det hevdes i punktet at etablering av utfartsparkering skal kunne kompensere for utbygging av LNF-området. Dette er ikke begrunnet og det er vanskelig å forstå at en utbygging av parkeringer på noe som helst vis skal kompensere for ytterligere utbygging. Et slikt forslag strider dessuten imot myndighetenes ønske om redusert biltrafikk og klimautslipp.

Pkt. 1.2 Situasjonsbeskrivelse

Som påpekt i planinitiativet er store deler av området regulert som hensynssone. En utbygging i størrelsesorden som beskrevet vil føre til negativ påvirkning av natur- og landskapsverdier i hensynssone. Et annet moment man må ta hensyn til er områdets topografi og karakter: Området er til dels veldig bratt og hensynet til landskapsvirkning, samt fjernvirkningen fra Nesodden må veie tungt. Det er i planforslaget ikke tatt hensyn til dette. En bebyggelse vil dessuten føre til store terrenginngrep i den nedre delen som ble tatt ut av hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

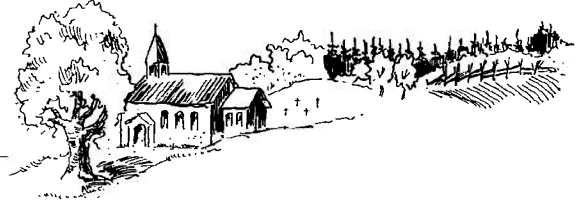
Pkt 2.2 og 2.3 Regionale og kommunale føringer

Forslaget er i strid med en rekke regionale og kommunale planer og føringer. Det hevdes at Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) åpner opp for at det kan utvikles noe (10-20%) utenfor prioriterte vekstområder. Dette er feil da det i Regionalplanstrategi for Akershus 2017-2020 som ble vedtatt i desember 2016 på ingen måte legges opp til dette. At det i regional sammenheng tidligere var åpnet for forsiktig bygging (10-20%) i allerede bebygde områder utenfor de prioriterte områdene, er allerede ivarettatt i nylig vedtatt reguleringsplan for Bålerud. Kommunens hovedstrategi er fortetting langs jernbanen.

I forslaget refereres det til Kommuneplan for Oppegård (2011-2022). Dette er ikke relevant da det i november 2017 ble vedtatt nytt planprogram for Nordre Follo (2018-2030). Fristen for innspill til arealdelen har vært og planene skal ut på høring våren 2018. Vi ser det som uryddig at UMP vedtar at innspillet fra Strømmen entreprenør AS eller andre kan behandles før endelig kommuneplan er vedtatt.

Pkt. 5.3

Som nevnt i dette punkt vil utbyggingen være i konflikt med verneinteresser og bør av den grunn avslås av Oppegård kommune. En større registrering av biologisk mangfold og kulturminner må gjennomføres i området før eventuelt vedtak.



Pkt 5.9

Vi vil påpeke at dagens veinett på Svartskog ikke er dimensjonert for økt trafikk. Man viser til at det i Områdeplanen for Bålerud skal tilrettelegge for ca. 150 nye utfartsparkeringsplasser. I planen er disse henvist til andre områder. I det aktuelle området langs Linnekastveien skal det opparbeides et veiareal/ en veiskulder til bilparkering.

Pkt 5.11

Kostnad for vedtatt vann- og avløpssystem i området er ikke et relevant argument for ytterligere utbygging.

Pkt 5.12

I pkt. 5.12 heter det at Områderegulering for Bålerud legger til rette for 80 nye boliger. Dette er ikke korrekt. I områdereguleringen er det tilrettelagt for 110-115 boliger. De foreslåtte boligene ligger ikke innenfor antallet i områdereguleringen.

Vi vil til slutt påpeke at det i plan- og bygningslovens paragraf 12-3. Detaljregulering heter: «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.» Forslaget fra Strømmen Entreprenør AS følger ikke opp hovedtrekk i foreliggende planer og vi ser derfor at en eventuell godkjenning av forslaget vil være i strid med plan- og bygningsloven.

Med vennlig hilsen

for

GERDARUDIN

En forening til vern av Svartskog

Sigmund Løvåsen

Leder

Kopi: Oppegård kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Kommunal- og Moderniseringsdepartementet

Subject: Villmark og Ragnarud gnr 35 bnr 18, 133 mfler i Oppegård kommune - Varsel om oppstart av detaljplanreguleringsplan og program for offentlig ettersyn

Date: Thursday, 1 February 2018 at 21:26:44 Central European Standard Time

From: Steinar Karlsrud

To: Alexandra Skandali

CC: postmottak@oppegard.kommune.no

Oppegård historielag har fått oversendt forslaget til detaljregulering og planprogram. Vi har behandlet forslaget på siste styremøte, og også oversendt det til vår arbeidsgruppe «Kulturminner i Utmark» for behandling å uttalelse.

I første omgang vil vi kommentere punkt 5.2 i Forslag til Planprogram:

Forslagsstillers konklusjon står under punkt 5.8 hvor de mener at det ikke er kulturminner innenfor planområdet enn en steinkonstruksjon. Det vises til kulturminnenes registreringsrapport datert 03.09.2012 som ble gjennomført i områdereguleringen for Vildmark og Ragnarud m.

Oppegård kommune er kjent med at det finnes en mengde automatisk fredede kulturminner på Svartskog. Det være seg oldtidsveier, terrasser, gravrøyser, røyser, enkeltfunn mv. også i nær tilknytning til planområdet. Hvor nøye den nevnte rapporten er utført i henhold til arbeidet med en detaljregulering og eventuell byggesak er for oss ukjent.

De siste årene har medlemmer av Oppegård historielag kurset seg med henblikk på kulturminner i utmark. Arbeidet har foregått i en vesentlig del på Svartskog og i samarbeid med Akershus Fylkeskommune. Dette har medført at det er mange «nye» funn på Svartskog som nå også er lagt inn i Askeladden og som er automatisk fredet.

Historielaget og Akershus fylkeskommune har dessverre ikke hatt kapasitet til å gjennomføre planområdet på det nåværende tidspunkt. Det undrer oss derfor at Romfart arkitekter AS ikke velger å legge dette inn i programmet når det er snakk om mulig utbygging og regulering. Konsekvensutredningen på dette punkt vil være av stor betydning for detaljreguleringen etter vårt syn. Det vil også hindre omprosjekteringer og ulovlige tiltak i en byggefase.

Vår konklusjon er derfor at punkt 5.8 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ legges inn i planprogrammet i tillegg til nevnte steinkonstruksjon. Oppegård Historielag vil gjerne holdes oppdatert i det videre arbeidet.

Med vennlig hilsen
Oppegård historielag

Steinar Karlsrud
Leder



Virusfri. www.avast.com



Virusfri. www.avast.com

Romfarer Arkitekter as
St. Olavs gate 24
0166 Oslo

Deres ref.: -/-

Vår ref.: 482/17 KJ

01.02.2018

Varsel om oppstart detaljreguleringsplan og planprogram for Vildmark og Ragnarud, Svartskog. Innspill

Det vises til brev datert 12.12.17 med varsel om oppstart detaljreguleringsplan for Vildmark og Ragnarud i Svartskog. Bakgrunnen for planarbeidet er privat ønske om å bygge ut området med ca 18 eneboliger. Det fremgår av varselet at eiendommen ligger inne som LNF-område i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstensområdet, en plan som ble endelig stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2015. Vildmark og Ragnarud ligger ca 100 meter i luftlinje fra sjøen.

Oslofjordens Friluftsråd (OF) har følgende innspill til planarbeidet:

OF anser det på generelt grunnlag som uheldig å bygge ned et LNF-område som inngår i nylig vedtatt plan. Vi frykter en presedensvirkning om en får aksept for en utbygging som varslet. Andre liknende utbyggingssaker kan fort dukke opp, noe som i fall vil bl.a. vil undergrave eksisterende plan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstensområdet. All planlegging i Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstensområdet bør ses overordnet og være helhetlig. Vi vil derfor fraråde en utbygging som varslet ved Vildmark og Ragnarud.

Om en likevel velger å gå videre med planleggingen har vi følgende innspill:

Det er viktig å utrede konsekvenser av en ønsket utbygging i området ifht evt. friluftsinnteresser og lekeområder for barn i planområdet. Vi viser i denne sammenheng til Oppegård kommunes verdikartlegging av viktige friluftslivsområder, et arbeid som er i ferd med å slutføres. Det er viktig å sjekke planområdet opp imot denne kartleggingen. OF har bistått kommunen i dette kartleggingsarbeidet etter engasjement fra Akershus fylkeskommune. Vi kan ikke se at det er henvist til denne kartleggingen i § 5.14. Avbøtende tiltak som bl.a. turstier bør inn.

Det er viktig å utrede konsekvenser av en ønsket utbygging i området ifht eksponering. Vi anbefaler bruk av 3D-modell der en kan se evt. fremtidig bygningsmasse fra ulikt og fritt valgt ståsted. Det må bl.a. synliggjøres hvordan en evt. utbygging vil eksponeres sett i fra sjøsiden. Det er videre viktig å utrede material-, fargevalg og speilingsreflekser i fra evt. store vindusflater, jfr § 5.4 i forslag til planprogram

Adresse:
Vaterlandsveien 23
3470 Slemmestad

Telefon:
67 55 49 90
Nettside:
oslofjorden.org

E-post:
oslofjt@online.no
Org.nummer:
971 454 415

Bankkonto:
7878 06 09566

Ut i fra Naturbase og vedlagte sakspapirer fremgår det at en viktig naturtype inngår i planområdet og at det er lagt inn en hensynssone rundt denne. Konsekvenser av tiltak bl.a ift avrenning/vanngjennomstrømning i planområdet og konsekvenser av andre endringer for viktig naturtype må utredes. Evt. avbøtende tiltak bør også drøftes.

Av Artsdatabankens database Artskart fremgår det at det er funnet flere rødlistede sopper både i og tett opp i mot planområdet. Det er viktig å belyse hvordan disse artene søkes bevart, jfr § 5.3 i forslag til planprogram. Konsekvenser av ønsket utbygging ift øvrig biologisk mangfold må utredes. Vi anbefaler supplerende kartlegging utført av biolog i sommerhalvåret med tanke på å fange opp evt. sårbare og truede arter i området, ettersom det er over 7 år siden siste kartlegging.

Ut i fra funn av flere kulturminner i området og nærområdet, bør en vurdere om planområdet skal undersøkes grundigere av en arkeolog, jfr § 5.8 i forslag til planprogram.

**Med vennlig hilsen
OSLOFJORDENS FRILUFTSRÅD**

Rune J. Svensson
direktør

Kjetil Johannessen
seniorrådgiver

Godkjent og sendt elektronisk

Kopi:

Akershus Fylkeskommune
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernadv.
OF's rådsmedlemmer i Oppegård
FNF Akershus