

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

Forhåndsuttalelser

1 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 Sjøllie 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

2 Sammendrag av forhåndsuttalelser

1. Statens Vegvesen (SV), 02.01.2018

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

Forslagsstillers tilsvar

Se på slutten av dokumentet.

2. Akershus Fylkeskommune, 09.01.2018

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 regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP). Fylkesrådmannen vil sterkt fraråde at kommunen går videre med reguleringsplanen.

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.

Forslagsstillers tilsva

Se på slutten av dokumentet. Merknad tas for øvrig til etterretning.

3. Bålerud Grunneierforening, 09.01.2018

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

Forslagsstillers tilsva

Ingen kommentar.

4. Aleksander Berg, Gabrielle Kielland og Nikolai Kielland Berg, eiere av gbnr 35/51, 12.01.2018

De er positive til planforslaget.

De gjør oss oppmerksomme på at de har vann fra brønn øverst på deres tomt, nære Linnekastveien, og at ved start av sprengnings- eller gravingsarbeid i området før kommunalt vann er lagt, vil de stå uten drikkevann i uoversiktlig tid.

De ber om at dette tas høyde for i planlegging, og at de forblir informert om prosjektets fremdrift.

Forslagsstillers tilsva

Anlegg av kommunalt VA-anlegg vil nå bli gjennomført. Merknad tas til orientering.

5. Follo REN, 17.01.2018

Det er naturlig at man har beholderløsning i planområdet.

I dag tømmes boliger i Linnekastveien og Framveien av renovasjonskjøretøy normal størrelse (lastebil klasse L). Follo REN påpeker at snuplassen er dimensjonert til renovasjonskjøretøy.

Forslagsstillers tilsva

Merknad tas til etterretning. Vendehammer dimensjonert for renovasjonsbil er innarbeidet i planforslaget.

6. Frode Haltli - eier av Framveien 22, 17.01.2018

Naboen Frode Haltli motsetter planforslaget og mener at det ikke bør vurderes av kommunen på grunn av uforutsigbarhet som skapes ved å omregulere et område som så nylig ble regulert.

Videre mener Haltli at planforslaget er i strid med både regionale og kommunale planer.

Han reagerer på termen "forsiktig utbygging" som forslagsstiller bruker, og mener at det er foreslått et alvorlig inngrep i et sjeldent skog- og kulturlandskap. Han mener at planforslaget kommer til å ødelegge området flora.

Han påpeker også at prosjektet vil redusere området friluftsverdi, i det bruk av eksisterende tverrsti vanskeligjøres ved plassering av stien mellom boligtomter. Dette vil resultere i at det gjenstående LNF-området ikke kan oppleves som tilgjengelig.

Til slutt ber ham kommunen om å vurdere andre grep for å øke området tilgjengelighet, som f.eks bedre kollektivtilbud og tryggere sykkelvei frem til området.

Forslagsstillers tilsvaer

Når det gjelder det at planforslaget strider med overordnede planer, se på slutten av dokumentet.

Videre er vi uenige i at planforslaget kommer til å redusere området friluftsverdi. Eiendommen er en mindre del av et større friluftsområde, og ligger i overgang mellom friluftsområde og boligområde. Boligtomtene vist på planforslaget ligger utenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø. Vernesonen er regulert, ingen endringer har skjedd siden og vi forutsetter at registreringer gjort under områderegulering er holdbare. I tillegg er de foreslåtte boligområdene planlagt i nærheten og som fortsettelse av allerede etablerte boligområder. Det er også foreslått fortsettelse av eksisterende stinettverk i området, og dette kommer til å gi bedre direkte tilgang til LNF-området for de tilliggende boligområder. Eksisterende stitrasé fra nord til syd i planområdet vil ikke bli endret av prosjektet.

7. Hafslund Nett, 22.01.2018

HN har lavspennings- og høyspenningskabler samt nettstasjon innenfor planområdet som de ber om at de blir tatt hensyn til. 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 nettselskapets anlegg.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Krav om etablering av nettstasjon er beskrevet i uttalelsen. HN stiller også krav om inntegning av elanlegg på plankart.

HN påpeker at den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, som hovedregel må dekke kostnadene med tiltaket, og ber om 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.

Forslagsstillers tilsvaer

Merknad tas til etterretning. El-anlegg er ikke inntegnet på plankartet, men i likhet med VA-anlegg bør el-trasé legges i vei slik at unødig inngrep i skogsterreng mellom husene unngås.

8. Follo Brannvesen IKS, 26.01.2018

Tilgjengelighet og veisystem må dimensjoneres etter brannvesenets materiell. Det forutsettes at det tilrettelegges for tilstrekkelig med slokkevann iht. gjeldende regelverk, og at tilgjengelighet for brannvesenet i hele planområdet blir ivarettatt. Det vises til vedlagte oppdaterte retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Forslagsstillers tilsvaer

Merknaden tas til følge. Vendehammer for brannbil er innarbeidet i planforslaget.

9. NVE, 29.01.2018

Ingen konkret innspill. Generelt om flom- og skredfare, samt anbefaling av bruk av sjekklisten ved ROS-analysen.

Forslagsstillers tilsva

Kartdatabase for flom- og skredfare er sjekket. Det er ingen risikoområder innenfor planområdet. Forøvrig ingen merknader.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 29.01.2018

Fylkesmannen fraråder på det sterkeste kommunen å gå videre med reguleringsplanen. Begrunnelsen er at varslet reguleringsplan er i strid med kommuneplan, områderegulering og Regional plan for Areal og Transport.

Fylkesmannen påpeker at:

"I behandlingen av områdereguleringen var FMOA 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."

Forslagsstillers tilsva

Se på slutten av dokumentet.

11. Svartskog Vel, 29.01.2018

Svartskog Vel påpeker at de er skeptiske til planforslag, og at Kommunal Departementets vedtak om at planområde ikke skal endres fra LNF-formål til boligformål, ikke bør stå. De viser også til Rådmannens vurdering i saksfremlegg til UMP 13.06.17, der det står at planforslaget vil undergrave forutsigbarheten som områdereguleringen for Bålerud skaper, og dette ville skape en uheldig presedens.

Vedrørende forminskning av VA-kostnader for hver boenhet i området, det ville være marginalt ved evt utførelse av tiltaket.

Forslagsstillers tilsva

Se på slutten av dokumentet.

12. Margareth Sveen, eier av Framveien 12, 30.01.2018

Naboen Margareth Sveen reagerer sterkt på planforslaget, og understreker at Departementets vedtak (gjeldende områderegulering for Bålerud m.fl.) ikke bør endres. Hun mener at det er uakseptabelt å kompensere reduksjon av landskapsvernområde med parkeringsplasser.

Videre påpeker hun at tiltak vil øke trafikkbelastning på Framveien, som er smal og allerede belastet over sitt potensial. Til slutt mener hun at det er unødvendig med en ny avkjørsel fra Framveien.

Forslagsstillers tilsva

Vedrørende omregulering av nylig vedtatt områderegulering og plassering av tiltak på eksisterende hensynsone, viser vi til argumentasjon på slutten av dokumentet.

Eksisterende avkjørsel har fallforhold som avviker fra norm for avkjørsler og trenger oppgradering, og vi mener at en ny trasé er en klar forbedring av trafikksikkerheten både når det gjelder fallforhold og friskt. Trafikkbelastning og -sikkerhet vil bli vurdert i konsekvensanalysen. Vi viser også til områdereguleringen som forutsetter en oppgradering av Framveien. For øvrig tas innspill til etterretning.

13. Lene Holum eier av Framveien 28, 30.01.2018

Lene Holum påpeker at planforslaget er i strid med overordnede planer (kommuneplan og områderegulering for Bålerud m.fl.).

Endring av et LNF-området til boligområde med 18 eneboligtomter er et omfattende inngrep i naturen, og en slik utvikling kan ikke anses som forsiktig.

Prosjektet vil belaste Framveien ytterligere. Veien er allerede overbelastet og gammel. Det samme gjelder Linnekasteveien og Svartskogbakken, og Holum mener at etablering av parkeringsplass i tilknytning til Linnekastveien, vil forverre trafikksituasjon i området som allerede er et populært rekreasjonsområde med flere besøkende enn veinettet kan tåle.

Lene Holum mener også at planforslaget er i strid med nabolovens (lov om rettshøve mellom grannar av 1961) §2, på grunn av at det skal etableres gjennomkjøring i nærheten av eiendommen hennes, en vei som skal betjene 18 nye boliger: Dette vil medføre økning av trafikk og støy. Planforslaget vil ellers resultere i forringelse av naturen ved fjerning av den vakre skogen, noe som forsåvidt har en positiv side, nemlig utsikt. Hun uttrykker også bekymring over prosjektets estetikk og de eventuelle konsekvensene på hennes eiendom.

Til slutt gjør hun oss oppmerksomme på hennes veirett og utslippsrett i området.

Forslagsstillers tilsvar

Når det gjelder det at planforslaget strider med overordnede planer, se på slutten av dokumentet.

Vedrørende det at etablering av 18 eneboligtomter er et omfattende inngrep er vi uenige ut fra eiendommens størrelse og størrelse på LNF-området sør for planområdet. Vi vil også presisere at de foreslåtte boligtomtene ligger i tett tilknytning med eksisterende bebyggelse i området, noe som gjør inngrepet (utvidelse av boligområdet) naturlig. Vedrørende fjerning av vegetasjon vil vi poengtere at selv om fjerning av noe vegetasjon ikke kan unngås, er det planleggers intensjon at bebyggelsens skal plasseres slik at sammenhengende vegetasjonsbelter kan beholdes inne i byggeområdet. Dette vil bli ivaretatt gjennom planbestemmelser og fastsettelse av grenser for bebyggelse.

Når det gjelder estetikk, er det litt tidlig å avklare temaet i detalj akkurat nå, men vi viser til Oppegård kommunes kommuneplan, og det vil bli redegjort for dette i illustrasjon til reguleringsforslaget.

Videre vil vi presisere at trafikkforhold og -sikkerhet vil bli vurdert i konsekvensanalysen.

Vi kan ikke se av grunnboka at det er registrert heftelse på 35/18 som gjelder 35/146.

14. Anne Brit Haug og Jan-Yngve Magnussen, eiere av Linnekastveien 10, 31.01.2018

De støtter Rådmannens vurdering i saksframlegget til UMP 13.06.2017 og påpeker at det er viktig å respektere det nylige planvedtaket for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. De motsetter seg sterkt utfordring av en såpass nylig vedtatt reguleringsplan, som ville i utgangspunktet sikre forutsigbarheten i områdets utvikling. De understreker verneinteressene i planområdet, og mener at forslagsstillets argumentasjon ikke overbeviser om planinitiativet.

Forslagsstillers tilsvaer

Se på slutten av dokumentet.

15. Oslo Kommune, 31.01.2018

Oslo kommune ber Oppegård kommune avvise planforslaget.

Planområdet er regulert til landbruks-, natur og friluftsmål (LNF) i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, vedtatt 30.06.2015 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Dette planforslaget er dermed i strid med departementets avgjørelse i 2015.

Oslo kommune mener KMDs 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 (RP-ATP).

Forslagsstillers tilsvaer

Se på slutten av dokumentet.

16. Tora Ferner Lange og Amund Sjølie Sveen, eiere av Framveien 38 og Framveien 34B, 31.01.2018

De påpeker at planforslaget er i strid med den nylig vedtatte områdereguleringsplanen for Bålerud m.fl., og evt vedtak vil skape uforutsigbarhet. I tillegg minner de om Rådmannens uttalelse om saken. De oppfatter tiltak som et omfattende inngrep, som vil ha konsekvenser både for tilliggende bebyggelse, men også for hele Svartskog.

De mener at forslagsstillers argumentasjon for å foreslå endring på planformål fra LNF til bolig, ikke er tilfredsstillende. De påpeker at det foreslåtte boligfeltet kommer i konflikt med hva som terrengformasjon i området antyder, noe som vil resultere til prosjektets dårlig tilpasning til eksisterende bebyggelse. De reagerer også på etablering av utfartsparkering, og mener at dette ikke har positive konsekvenser, men vil kun forringe rekreasjonsområdets verdi.

De mener at planforslaget er også i strid med Naturmangfoldslovens §1.

Videre gjør de oss oppmerksom på Framveiens dårlige kapasitet, plassering og utforming av lekeplasser, vann og anløp, veirett for ny avkjørsel, samt utforming av den foreslåtte bebyggelsen.

Forslagsstillers tilsvaer

Angående det at planforslaget strider med overordnede planer, viser vi til vår argumentasjon på slutten av dokumentet. For øvrig viser vi til vårt tilsvaer til Nordre Foll MDG og Gerdarudin under (nr 17 og 21), samt de øvrige forslagsstillers tilsvaer.

17. Nordre Follo MDG, v/ Ingrid Kalstad-Sjødalstrand, 31.01.2018

De påpeker at planforslaget er i strid med kommuneplanen, og dermed i strid med plan- og bygningslovens § 12-3, om at "*private planforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer*". Videre er de enige med Rådmannens advarsel mot realisering av planforslaget, fordi dette vil skape uønsket presedens. Nordre Follo MDG påpeker også at planforslaget er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og med Naturmangfoldloven av 2009.

Til slutt opplyser de om at ved behandling av planinitiativet i møte 13.06.2017, ble vedtakets prosess stoppet, ved fremming av lovlighetskontroll til FMOA, noe som ikke er behandlet ennå.

Forslagsstillers tilsva

Planforslaget strider ikke mot Naturmangfoldloven, fordi hensynssonen blir ivaretatt. For øvrig se på slutten av dokumentet.

18. Kjell Ivar Solberg og Sonja Birkeland, Framveien 42, 31.01.2018

De påpeker at bruk av Kommunes Våpen er straffbart. De påpeker også at planforslaget er i strid med den regionale planen for areal og transport, og med den nylige vedtatte områderegulering for Bålerud m.fl. Videre reagerer de på etablering av utfartsparkering, og gjør oss oppmerksomme på at skolevei Framveien ikke har det nødvendige kapasitetet for trafikken økning, som planforslaget vil medføre.

Videre gjør de oss oppmerksomme på at det er forhold som kan påvirke overvannshåndtering på planområdet. De setter seg imot felling av trær på planområde, og de er uenige med de viste lekeplassene og viser til kommuneplanens krav. Til slutt nevner de at tiltakshaver bør ivareta grunnvann i området.

Forslagsstillers tilsva

Vedrørende kommunes logo viser vi til vårt tilsva til Gerdarudin under (nr 21). For øvrig viser vi til vår tilsva til øvrige kommentarene, da disse er temaer som har flere ganger blitt tatt opp.

19. Gunn Siri Moen og Thomas Hagen, Framveien 34a, 31.01.2018

De påpeker at planforslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer, overordnede planer, og grunngir dette: Området hvor planområdet ligger har ikke tilfredsstillende kollektivtilbud, og alle husstander er bilbaserte og benytter et veinettverk som egentlig ikke er dimensjonert for verken økt bilbruk eller kollektivdekning. Veien fra og til planområdet er meget uegnet som skolevei. I tillegg er planområdet et viktig rekreasjonsområde, og plassering av boligformål i nærhet av hensynssonen vil ha stor negativ påvirkning til verneverdige arter. De mener at planforslaget er i strid med Naturmangfoldloven.

Videre mener de at det foreslåtte prosjektet vil endre landskapet sett fra sjøsiden, og at det er foreslått en høy tetthet med vesentlige mindre tomter enn hva som finnes for øvrig i området. De gjør oss oppmerksomme på at Framveien ikke har kapasitet for den foreslåtte belastningen, og at den ikke er trygg som skolevei. Til slutt gjør de oss oppmerksomme på at det er forhold som kan ha påvirkning på områdets mikroklima (vind), og overvannshåndtering.

Forslagsstillers tilsva

Vi viser til vår tilsva til øvrige kommentarene, da disse er temaer som er blitt tatt opp flere ganger.

20. Mikael Pedersen, Framveien 39 gbnr 35/36, 31.01.2018

Nabo Mikael Pedersen påpeker at det vil bli betydelig økning i Framveiens trafikkbelastning, og stiller spørsmål om dette er blitt tatt hensyn til ved dimensjonering av veien. Han uttrykker bekymring over tomteverditap ved eventuell ny dimensjonering av Framveien, og ber om at det utføres trafikkanalyse og at de nødvendig rekkefølgekrav stilles. I tillegg vil han vite hvordan barnas sikkerhet og fremkommeligheten skal løses i anleggsperioder. Til slutt ber han om videreføring eksisterende rett til avløpsanlegg.

Forslagsstillers tilsvaer

Trafikksikkerhet vil bli vurdert i konsekvensutredningen som vil belyse temaet og avklare om det er nødvendig å endre dimensjonering av Framveien. Analysens konklusjoner tas videre i prosessen, og nødvendig tiltak sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Barns sikkerhet i anleggsperiode vil bli ivaretatt gjennom avtaleverk knyttet til utbygging av området, og kan evt. også tas inn i reguleringsplan som rekkefølgebestemmelser. Merknad om avløpsanlegg tas til etterretning, men videreføring av avtalen vil mest sannsynlig ikke være aktuelt videre i prosessen, pga. etablering av kommunal VA-anlegg.

21. Gerdarudin, 31.01.2018 og 01.02.2018

Gerdarudin forening sender to innspill.

Det første gjelder bruk av Oppegård kommunes kommunevåpen i forslaget til planprogram. De reagerer veldig sterkt på dette, og ber om at kommunevåpen fjernes fra dokumentasjon, da det er et privat planforslag.

Den første delen av innspill nr 2, som også er Gerdarudin's hovedinnspill til planforslaget, går på historikk av planforslagets politisk behandling. De konkluderer med at planinitiativ ikke er riktig behandlet hittil, at det strider mot demokratiske prosesser, og at det ikke kan legges ut før positivt svar foreligger fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

I hovedinnspillets andre del viser Gerdarudin til Asplan Viak's konfliktrapport, som ble gjennomført i forbindelse med områdereguleringen for Bålerud m.fl. I rapporten er planområdet karakterisert som området med stor og svært stor konflikt, en situasjon som er uendret. Dette vil si at planområdet ikke er egnet til det foreslåtte formålet.

De reagerer på den foreslåtte etableringen av utfartsparkering, fordi det vil undergrave myndighetenes mål om redusert biltrafikk og klimautslipp.

Gerdarudin forening mener at den foreslåtte utbyggingen vil føre til negativ påvirkning av natur- og landskapsverdier i hensynssone.

De ber om at det tas hensyn til områdets topografi og karakter, samt fjernvirkning fra Nesodden. De påpeker også at planforslaget er i strid med overordnede planer i området, bl.a. Regional plan for areal og transport, Oppegård kommunes hovedstrategi for fortetting langs jernbanen og den nylig vedtatte områderegulering for Bålerud. De viser også til Plan- og bygningslovens §12-3, om at *"private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer"*.

Videre informerer Gerdarudin om at det er startet planarbeid med ny kommuneplan for Nordre Follo, og ber om at vårt planforslag ikke behandles før den nye kommuneplanen er endelig vedtatt.

Til slutt har de spesifikke kommentarer vedrørende planprogrammets punkt 5.3, 5.9, 5.11 og 5.12.

Forslagsstillers tilsvaer

Kommunevåpenet var ved en feil fra vår side ikke slettet fra den kommunale malen som ble lagt til grunn. Dette er rettet, og vi beklager eventuell forvirring dette kan ha skapt om hvem som opparbeider og fremmer planforslaget.

Når det gjelder den første delen av hovedinnspillet, har vi ingen kommentar og mener at det er Oppegård kommune som bør ta stilling til de kommentarene.

Til andre del har vi de følgende kommentarene:

Vi er uenige i at planområdet i sin helhet er uegnet til boligformål. Vi foreslår boligformål utenfor de delene av planområdet som er karakterisert som område med stor konflikt (hensynssone). I tillegg er boligtomtene plassert i nærheten og i forbindelse med eksisterende og vel etablerte boligområder. Vi mener at den valgte løsningen er en naturlig utvikling av området og ikke vil påføre vesentlige ulemper.

Foreslått etableringen av utfartsparkering er gjort ut fra en vurdering ut fra LNF-områdets tilgjengelighet til allmenheten. Vi mener at fordeler med økt fremkommelighet til rekreasjonsområdet er stor og overskygger ulempene.

Vedrørende prosjektets konsekvenser for hensynssonen, vil vi påpeke boligtomtene er plassert utenfor hensynssonen, og ved plassering av boligformål i nærheten av hensynssonens grense blir det ingen risiko for naturverdiene. Vi viser også til vårt tilsvarende innspill fra Frode Haltli. Temaet vil uansett konsekvensutredes, og vurderes videre i planarbeid.

Videre er vår intensjon å respektere området karakter og topografi, samt ta hensyn til prosjektets fjernvirkning. Alle disse temaene skal konsekvensutredes, og tiltak for å ta hensyn til dem vil belyses grundig. Temaene planlegges sikret i reguleringsbestemmelser. Vi viser også til planprogrammet.

Angående det at planforslaget strider med overordnede planer, viser vi til vår argumentasjon på slutten av dokumentet. Vedrørende pågående planarbeid for ny kommuneplan tar man utgangspunkt i gjeldende lovverk på tidspunktet arbeidet gjøres. Det at det er pågående planarbeid for en ny kommuneplan vil tas til etterretning, men vi mener at det er urimelig å stanse/vente med behandling av vårt planforslag til ny kommuneplanen er fastsatt.

Vedrørende planprogrammets punkt 5.3 og 5.8 har vi gjort tilsvarende endringer. Kommentarene til de øvrige punkter tas til orientering.

22. Oppegård historielag, 01.02.2018

Oppegård historielag påpeker at det finnes en mengde automatisk fredede kulturminner på Svartskog, bl.a. oldtidsveier, terrasser, gravrøyser, røyser, enkeltfunn mv. også i tilknytning til planområdet. De stiller spørsmål over hvor god den nevnte rapporten er.

I tillegg ber de om at det under planprogrammets punkt 5.8 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ konsekvensutredes om kulturminner i området utover den kjente steinkonstruksjonen. De ber også om at de holdes oppdaterte i det videre arbeidet.

Forslagsstillers tilsvarende

Vi viser til registreringsrapport gjennomført av Akershus Fylkeskommune v/ Christine Boon september 2012 i forbindelse med områderegulering Bålerud mfl. Planområdet ble undersøkt av arkeologer i forbindelse med rapporten.

Det forutsettes at Fylkeskommunens rapport er tilfredstillende. Ved avdekking av evt. automatisk fredete kulturminner trer Kulturminnelover i kraft og gir evt. behov for ytterligere arkeologiske undersøkelser.

23. Oslofjordens Friluftsråd v/ Kjetil Johannessen, 02.02.2018

OF motsetter seg planforslaget og anser det på generelt grunnlag uheldig å bygge ned et LNF-område som inngår i nylig vedtatt plan. Vedtak av planforslaget kan ha presedens, som vil undergrave det at all planlegging i Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstensområdet bør ses overordnet og være helhetlig.

Videre kommer de med innspill i tilfellet planarbeid går videre uansett:

Friluftsjnteresser:

Vedrørende ivaretagelse av evt. viktige friluftsjnteresser og lekeområder for barn i planområdet, ber de om at temaet konsekvensutredes grundig. I tillegg viser de til Oppegård kommunes verdikartlegging av viktige friluftslivsområder (et arbeid som er i ferd med å sluttføres), og ber om at planområdet sjekkes opp imot denne kartleggingen.

Fjernvirkning:

Det er viktig å utrede konsekvenser av en evt. utbygging i området med tanke på eksponering/fjernvirkning fra sjøen bl.a. De anbefaler bruk av 3D-modell, om mener at det er viktig å utrede material-, fargevalg og speilingsreflekser i fra evt. store vindusflater.

Hensynssone – viktig naturtype:

De anbefaler at en biolog i sommerhalvåret kartlegger planområdet med tanke på å fange opp evt. sårbare og truede arter i et område som fra før kan være mangelfullt kartlagt.

Kulturminner:

De ber om at planområdet skal undersøkes grundigere av en arkeolog.

Forslagsstillers tilsvar

Angående det at planforslaget strider med overordnede planer, viser vi til vår argumentasjon på slutten av dokumentet.

Alle de øvrige temaene nevnt av OF vil bli grundig utredet ved konsekvensutredning.

Vedrørende friluftsjnteresser vil vi påpeke at det etableres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplanen. Angående pågående kommunalt arbeid med verdikartlegging av viktige friluftsområder, opplyser Oppegård kommune at: *”Kommunen har gjennomført en kartlegging av friluftsområder, men verdissetingen er ikke ferdigstilt”*. Vi skal følge opp dette i det videre arbeidet med planforslaget.

Vedrørende viktige naturtype, tas merknaden til etterfølge, og planprogrammets punkt 5.3 blir oppdatert.

Angående kulturminner viser vi til vårt tilsvar til Oppegård Historielag, vedrørende samme tema.

Forslagsstillers tilsvar på kommentarer som var felles i mange forhåndsuttalelser:

A. Tiltak er i strid med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

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

Boligtomtenes plassering er i tilknytning til etablerte boligområder, og antall foreslått nye boliger som er lite. Vi mener derfor at planforslaget er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

B. Tiltak er i strid med den nylige vedtatte områdereguleringer for Bålerud m.fl.

Vi mener at det at planforslaget strider med nylig vedtatt reguleringsplan ikke er tilstrekkelig argument for at vi ikke skal fremme et forslag om endring. Vi kan ikke se at planområdets utviklingspotensial ble grundig undersøkt under reguleringsarbeid for Bålerud m.fl.

Vi fremmer planforslaget fordi vi ser mulighet for å imøtekomme krav om både skånsomme terrenginngrep og fjernvirkning, og vil dokumentere dette gjennom konsekvensutredning ved bruk av arkitektoniske verktøy og undersøkelsesmetoder.