

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/136

1. gangs behandling: Detaljreguleringsplan for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133

Saksbehandler: Tessa Barnett

Arkiv: L13

Saksnr.: **Utvalg**

21/19 Utvalg for miljø og plan

Møtedato

09.04.2019

Vedlegg:

1. Plankart, datert 18.3.2019
2. Planbestemmelser, datert 18.3.2019
3. Planbeskrivelse, datert 18.3.2019
4. Illustrasjonsplan, datert 18.3.2019
5. ROS-analyse, datert 25.1.2019
6. Merknader til varsel om oppstart og planprogram
7. Forslagstillers oppsummering av merknader med kommentarer

Vedlegg som ikke følger saken:

1. Vedtatt planprogram, datert 19.6.2018
2. VA notat
3. VA planer for østre og vestre felt
4. Overvannsnotat
5. Veibeskrivelse
6. Geotekniske forhold
7. Soldiagrammer for østre og vestre felt
8. Perspektiver mot vest felt BSF4 og BSF5
9. Perspektiv fra Bunnefjorden
10. Tiltaksliste for miljøoppfølgingsplan
11. Vurdering av universell utforming
12. Illustrasjon stinett
13. Arkeologisk registrering av Akershus fylkeskommune, datert 2012
14. Naturkartlegging av BioFokus, datert 2011
15. Samlet saksframstilling - Planinitiativ for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133, UMP sak 35/17, datert 13.6.2017
16. Samlet saksframstilling - Fastsettelse av planprogram for detaljreguleringsplan Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133, UMP sak 59/18, datert 19.6.2018

Behandling/vedtak i Utvalg for miljø og plan den 09.04.2019 sak 21/19

Behandling:

Repr. Tangen (H) fremmet følgende forslag, alternativ til rådmannens innstilling:

Utvalg for miljø og plan legger planforslaget ut på høring med følgende endringer:

1. Før planen legges ut på høring skal plankartet omarbeides med følgende endringer:
 - a. Byggegrensene endres slik at det blir en byggegrense på 4 meter for hver tomt.
 - b. Plankartet skal vise hvor eksisterende bolig på gbnr 35/70 skal koble seg på f_SV1.

2. Før planen legges ut på høring skal følgende bestemmelser endres:
 - a. Bestemmelse § 4.2.1 kjørevei f_SV1-f_SV4 skal få følgende ekstra punkt:
Det tillates etablert VA-infrastruktur i veien.

 - b. Rekkefølgebestemmelse § 6.1:
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal plan for VA-anlegg være godkjent og VA-anlegg opparbeidet.
Endres til:
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal offentlig VA-infrastruktur være opparbeidet og satt i drift for planområdet.

 - c. Ny rekkefølgebestemmelse som krever opparbeidelse av Framveien skal opparbeides med 4 meters kjørebanebredde, ekskl. veiskuldre, fram til adkomsten til planområdet før det gis rammetillatelse.

 - d. Sekundærleiligheter tillates ikke og tas ut av § 4.1.1.

Repr. Skrede (Ap) fremmet følgende forslag til vedtak:

Pkt 1:

Planforslaget avvises og legges ikke ut på høring

Pkt 2:

Som framkommet i UMPs tidligere behandling av saken (UMP 13. juni 2017 sak 35/17, UMP 5. september sak 49/17, UMP 6. februar 2018 sak 9/18 tilleggssak 3, UMP 19. juni 2018 sak 59/18, samt i krav om lovlighetskontroll av vedtaket av 3. juli 2017 fra Skrede, Ul-Hassan og Haugnes, og Kommunal- og moderniseringsdepartementets beslutning av 30. juni 2015) er området regulert og fastsatt som LNF- område. Det har vært en klar forutsetning for arbeidet med områderegulering for Bålerud, Rødsten og Bekkenstenområdet, at det skulle være en forsiktig fortetting i konfliktfrie områder. Eiendommene Vildmark og Ragnarud har store eller svært store konflikter med verneinteresser.

Votering:

Tangens forslag ble vedtatt med 6 stemmer (H)

Skredes forslag fikk 5 stemmer og falt (Ap, SV, MDG)

Det ble ikke stemt over rådmannens innstilling.

Vedtak:

Utvalg for miljø og plan legger planforslaget ut på høring med følgende endringer:

1. Før planen legges ut på høring skal plankartet omarbeides med følgende endringer:
 - a. Byggegrensene endres slik at det blir en byggegrense på 4 meter for hver tomt.
 - b. Plankartet skal vise hvor eksisterende bolig på gbnr 35/70 skal koble seg på f_SV1.
2. Før planen legges ut på høring skal følgende bestemmelser endres:
 - a. Bestemmelse § 4.2.1 kjørevei f_SV1-f_SV4 skal få følgende ekstra punkt:
Det tillates etablert VA-infrastruktur i veien.
 - b. Rekkefølgebestemmelse § 6.1:
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal plan for VA-anlegg være godkjent og VA-anlegg opparbeidet.
Endres til:
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal offentlig VA-infrastruktur være opparbeidet og satt i drift for planområdet.
 - c. Ny rekkefølgebestemmelse som krever opparbeidelse av Framveien skal opparbeides med 4 meters kjørebanebredde, ekskl. veiskuldre, fram til adkomsten til planområdet før det gis rammetillatelse.
 - d. Sekundærleiligheter tillates ikke og tas ut av § 4.1.1.

Rådmannens innstilling:

- Planforslaget legges ikke ut på høring.

Saksutredning:

Sammendrag

Romfarer Arkitekter har på vegne av Strømmen Entreprenør AS sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 m.fl. Planforslaget skal tilrettelegge for 21 boliger, med mulighet for 21 sekundærleiligheter, på eiendommene. I tillegg til boliger skal det opparbeides 12 utfartsparkeringsplasser sørvest på området med adkomst fra Linnekastveien.

Planområdet ligger innenfor områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet som ble vedtatt 30.6.2015 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. De aktuelle eiendommene er på ca. 90 daa og er hovedsakelig regulert til LNF-formål med hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560_1 og H560_2).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen var kritiske i sine høringsuttalelser til å gå videre med planarbeidet og frarådet kommunen å fortsette planprosessen. Rådmannen mener at en eventuell realisering av planen vil medføre en rent bilbasert boligutbygging, med negative konsekvenser for landskap, terreng og sårbart naturmiljø. Planforslaget er ikke i tråd med regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus som ble vedtatt i 2015. Rådmannen anbefaler at planarbeidet avsluttes, og at innsendt forslag til detaljregulering for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 m.fl. ikke legges ut på høring.

Bakgrunn for saken

Planforslaget ligger innenfor planområdet for områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Områdereguleringen ble vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 30.6.2015. Eiendommene Vildmark og Ragnarud ble i all hovedsak regulert til LNF-formål. Deler av området omfattes av en hensynsone for bevaring av naturmiljø.

Et planinitiativ ble behandlet i Utvalg for miljø og plan den 13.6.2017, UMP sak 35/17. Planinitiativet la opp til bygging av 34 boliger i tillegg til tre utfartsparkeringsområder med totalt 60 parkeringsplasser. Utvalget for miljø og plan vedtok å behandle detaljregulering for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133. Vedtak i UMP sak 35/17:

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 Vildmark og Ragnarud gnr/bnr 35/18 og 35/133.
2. Reguleringsbestemmelsene skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- Bekkenstenområdet, herunder
 - tomtestørrelse
 - tomteutnyttelse
 - adkomst
3. Reguleringsplanen må vise hvordan vernehensynene ivaretas.
4. 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).

Et høringsutkast til planprogram med et revidert forslag til antall boliger og parkeringsplasser ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig som det ble varslet oppstart av planarbeid 14.12.2017. Det kom inn 23 merknader til oppstartvarsel og planprogram. Planprogrammet ble fastsatt i utvalg for miljø og plan 19.6.2018 med følgende vedtak(sak 59/18):

1. Planprogram fastsettes i samsvar med UMPs vedtak i sak 35/17, 13.06.17.
2. Planprogrammet skal også forholde seg til Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark.

Rådmannen har hatt flere møter med forslagstiller om planforslaget. Etter det siste møtet 1.3.19, har forslagstiller delvis imøtekommet innspillene fra Rådmannen. Men det gjenstår flere svakheter knyttet til plankart og bestemmelser som kan gi utfordringer ved gjennomføring av planen.

Planforslaget med konsekvensutredning

Planforslaget tilrettelegger for bygging av 21 boliger på eiendommene Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 m.fl. I tillegg til boliger skal det opparbeides 12 utfartsparkeringsplasser sør vest på området med adkomst fra Linnekastveien. Fjorten boliger i øst skal ha adkomst fra en ny adkomstvei fra Framveien. Syv boliger vil ha adkomst fra Linnekastveien. Det er satt in eiendomsgrenser for hver tomt. Felles vei f_V29 fra områdereguleringen som i dag er adkomstvei for flere eiendommer ved Framveien foreslås fjernet og erstattet med både boligformål og en ny felles vei f_SV1.

Bestemmelsene legger opp til boliger som kan bygges inntil 11,5 m høye og terrengmurer som er inntil 2,0 m høye. Det skal legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon ved plassering av bygningene. Tilgjengelig adkomst til boligene skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Konsekvensutredningen bygger på det fastsatte planprogrammet for reguleringsplanen.

Innkomne merknader

Det er mottatt 23 merknader på oppstart av planarbeid og høring av planprogram.

1. 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 i Oslo og Akershus. 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.»

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

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 gnr. 35 bnr. 18 og 133, i strid med vedtatt områderegulering. 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.

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 dette arealet.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

3. Statens vegvesen, 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 områdereguleringen. 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. Statens vegvesen er derfor svært kritiske til planens formål og fraråder kommunen å gå videre med reguleringsplanarbeidet.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

4. Norges vassdrags og energidepartementet, 29.01.2018

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom, erosjon og skredfare i arealplanlegging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn i klimaendringer skal også vurderes. Store allmenne interesser knyttes til vassdrag og grunnvann, skader eller ulemper for disse kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Planen må også ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragsloven.

NVE viser til retningslinjer og sjekklister som skal brukes ved utarbeidelse av planer og ROS-analyser.

Rådmannens kommentarer

Forslagstiller har gått gjennom aktsomhetskart og risikokart. Det er utarbeidet en ROS analyse som konkluderer med at det ikke er fare for flom eller skred. Det er utarbeidet overvannsnotat og bestemmelser for håndtering av overvann.

5. Oslo Kommune, Byrådsavdeling for Byutvikling, 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

6. Follo Ren IKS, 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 snuplassene skal være dimensjonert så også renovasjonskjøretøy kan få snudd.

Rådmannens kommentarer

Det er lagt inn vendehammer dimensjonert for lastebiler på to av fellesveiene. Snuplass for f_SV2 er en liten snuplass. Denne er ikke dimensjonert som snuplass for lastebil/renovasjon. Forslagstiller vurderer at avfallsstasjon kan lokaliseres ved Linnekastveien.

7. Hafslund Nett, 22.01.2018

Hafslund Nett (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 planavgrænsningen. 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.

Rådmannens kommentarer

Det er ikke avsatt areal for ny nettstasjon innenfor planområdet. Forslagstiller kommenterer at el-trasé bør legges i vei slik at unødig inngrep i skogsterreng mellom husene unngås. Rådmannen forutsetter at dette avklares mellom utbygger og Hafslund ved en eventuell utbygging.

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 ivaretatt. Det vises til vedlagte oppdaterte retningslinjer Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Rådmannens kommentarer

Det er lagt inn vendehammer dimensjonert for lastebiler på to av fellesveiene. Snuplass for f_SV2 er en liten snuplass. Denne er ikke dimensjonert som snuplass for lastebil/renovasjon. Forslagstiller vurderer at avfallsstasjon kan lokaliseres ved Linnekastveien.

9. Oslofjordens Friluftsråd, 02.02.2018

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

Friluftssinteresser:

Vedrørende ivaretagelse av evt. viktige friluftssinteresser og lekeområder for barn i planområdet, ber de om at temaet konsekvensutredes grundig. I tillegg viser de til Oppedgård kommunes verdikartlegging av viktige friluftslivsområder (et arbeid som er i ferd med å slutføres), 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.

Rådmannens kommentarer

Planforslaget har en bestemmelse som krever at «Fasader og takflater skal utformes med gjennomgående mørk farge. Store speilende flater og sterkt reflekterende materialer skal ikke benyttes. I vindusflater i eksponerte fasader skal det benyttes refleksdempende glass.». Det er krevd innlevering av 3D modell. Kommunen er i prosessen med å utarbeide verddivurderinger for friluftsområder men det foreligger per i dag ikke vurderinger for denne eiendommen. Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser av Akershus fylkeskommune i 2012 og en naturkartlegging av Biofokus i 2011 i forbindelse med reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten og Bekkenstenområdet. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser i henhold til temaene naturmangfold eller kulturminner som en del av arbeidet med planforslaget. Planforslaget fører videre hensynssone for naturmiljø slik som det ble lagt inn i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Det er ikke lagt opp til boligbebyggelse innenfor området hvor

det er hensynsone. Felles vei f_SV2 skal opparbeides hvor det ligger en eksisterende vei gjennom hensynsonen.

10. Svartskog Vel v/Ola Toftdahl, 29.01.2018

Svartskog Vel har flere betenkeligheter med dette tiltaket, og mener vedtaket i kommunal departementet viser med all tydelighet at dette området bør ikke endres til bolig formål. Svartskog Vel mener at godkjenning av tiltaket ikke vil ha stor betydning for kostandene VA anlegget medfører den enkelte beboer på Svartskog.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

11. Gerdarudin v/Sigmund Løvåsen, 31.01.2018 og 01.02.2018

Gerdarudin kommenterer bruk av kommunevåpen i dokumentene sendt ut med oppstartvarsel. Det vises til at lovlighetskontroll av vedtaket i behandling av planinitiativet i utvalg for miljø og plan (UMP sak 35/17, 13.6.17) ble oversendt fylkesmannen i Oslo og Akershus. Gerdarudin er uenig i begrunnelsen for pkt. 1 av vedtaket og i premissene for pkt.3. Gerdarudin støtter Rådmannens syn på planinitiativsaken.

Gerdarudin viser til Asplan Viak's konfliktrapport, som ble gjennomført i forbindelse med områdereguleringen for Bålerud. I rapporten er planområdet karakterisert som området med stor og svært stor konflikt på grunn av hensyn til naturmiljø (svært stor konflikt) og kulturmiljø (stor konflikt). Situasjonen i dag er uendret og området er således ikke egnet som boligareal.

Utbyggingen vil føre til negativ påvirkning av natur- og landskapsverdier i hensynsonen. Området er til dels veldig bratt og hensynet til landskapsvirkning, samt fjernvirkningen fra Nesodden må veie tungt. Bebyggelse her vil føre til store terrenginngrep i det nedre området som har verdi for kulturmiljø.

Gerdarudin påpeker 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 reagerer på den foreslåtte etableringen av utfartsparkering, fordi det vil undergrave myndighetenes mål om redusert biltrafikk og klimautslipp. Det vises til Plan- og bygningslovens § 12-3, om at "*private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer*".

Merknaden påpeker at veinettet på Svartskog er ikke dimensjonert økt utbygging.

Rådmannens kommentarer

Fylkesmannen foretok ikke en lovlighetskontroll av vedtaket i planinitiativet. Se for øvrig rådmannens vurdering.

12. Bålerud Grunneierforening, 09.01.2018

Grunneierforening har ingen innvendinger eller merknader til planforslaget.

13. Oppegård Historielag v/ Steinar Karlsrud, 01.02.2018

Oppegård Historielag ber forslagsstiller å inkludere i planprogrammet punkt 5.8 om Kulturminner og kulturmiljø slik at dette temaet konsekvensutredes.

Rådmannens kommentarer

Planprogrammet ble vedtatt uten tilleggspunkter. Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser av Akershus fylkeskommune i 2012 i forbindelse med områderegeringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Det ble ikke avdekket kulturverdier på delen av eiendommene hvor det foreslås utbygging. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser rundt kulturminner som en del av arbeid med planforslaget.

14. Nordre Follo Miljøpartiet Det Grønne v/Ingrid Kalstad-Sjødalstrand, 31.01.2018

Nordre Follo MDG viser til 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 mener de at realisering av planforslaget vil skape uønsket presedens. Område er ikke knyttet til kommunens eksisterende sentrumsområder eller kollektivtransportakser. Det omsøkte tiltaket bryt er 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. Nordre Follo MDG mener også at planforslaget er strid med Naturmangfoldloven (2009) da eiendommene har en stor hensynssone for bevaring av naturmiljø som er vurdert til å være av regional verdi. Til slutt opplyser de om at ved behandling av planinitiativet i møte 13.6.2017, ble det fremmet lovlighetskontroll til fylkesmannen.

Rådmannens kommentarer

Fylkesmannen foretok ikke en lovlighetskontroll av vedtaket i planinitiativet. Se for øvrig rådmannens vurdering.

15. Aleksander Berg, Gabrielle Kielland og Nikolai Kielland Berg, eiere av Linnekastveien 6, gbnr 35/51, 12.01.2018

Er positive til utvikling av området med bedre tilrettelegging av vei, vann og kloakk. De informerer om at de har vann fra brønn øverst på deres tomt, nære Linnekastveien, og at ved start av sprengnings- eller gravearbeid i området før kommunalt vann er lagt, vil de stå uten drikkevann i uoversiktlig tid. De ber om at dersom det planlegges sprengning før kommunalt drikkevann er på plass, at utbygger stiller til rådighet en erstatningskilde for rennende drikkevann. De ber om at dette tas høyde for i planlegging, og at de forblir informert om prosjektets fremdrift.

Rådmannens kommentarer

Rekkefølgebestemmelser legger opp til at det ikke kan gis rammetillatelse før VA-anlegg er opparbeidet.

16. Frode Haltli, eier av Framveien 22, gbnr 35/134, 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. For eksempel kommunens egen langtidsplan for 2011-2022, hvor det står at man skal konsentrere boliger rundt jernbanestasjonene og *«bevare kystsonen langs Bunnefjorden og deler av Svartskog og Sørmarka som viktige natur- og kulturlandskap»* Han reagerer på termen "forsiktig utbygging", og mener at det er foreslått et alvorlig inngrep i et sjeldent skog- og kulturlandskap.

Planforslaget kommer til å ødelegge områdets flora. Det påpekes også at prosjektet vil redusere områdets friluftsverdi, i det bruk av eksisterende tverrsti vanskeliggjøres 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

Svartskogområdets tilgjengelighet, som f.eks. bedre kollektivtilbud og tryggere sykkelvei frem til området.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

17. Margareth Sveen, eier av Framveien 12, gbnr 35/131, 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 for reguleringen med parkeringsplasser. Videre påpeker hun at tiltaket 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

18. Lene Chr. Holum, eier Framveien 28, gbnr 35/146, 30.01.2018

Lene Holum påpeker at planforslaget er i strid med overordnede planer. Endring av et LNF-området til bolig er et omfattende inngrep i naturen. Holum 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. Naturmangfoldloven § 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. Tidligere sårbarhetsanalyser konkluderer med at området må bevares.

Prosjektet vil legge betydelig press på en allerede overbelastet og gammel vei, Framveien. Veien er allerede overbelastet og gammel. Det samme gjelder Linnekasteveien og Svartskogbakken. Holum mener at etablering av parkeringsplass i tilknytning til Linnekastveien, vil forverre trafikk situasjon 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 § 2. I henholdt il nabolovens § 2 må ingen iverksette «urimelige eller uturvande» tiltak som er til skade eller ulempe for naboen. Holum mener at det å få en vei, en bolig og en lekeplass helt inntil tomtgrensen vil medføre betydelig ulemper i form av støy og forringelse av naturområdet på nedsiden av hennes egen bolig. Hun uttrykker også bekymring over prosjektets estetikk. Til slutt viser hun til hennes veirett og utslippsrett i området.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering. Planforslaget legger opp til at gbnr 35/146 skal få adkomst via f_SV1. Plankartet viser hvordan denne eiendommen skal koble seg til f_SV1.

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

Eiere av Linnekastveien 10 mener 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. Vildmark og Ragnarud har store eller svært store konflikter med verneinteresser og ble derfor i områdereguleringen avsatt til LNF - formål med en hensynsone for bevaring av naturmiljø. De kan ikke se at det fremlegges momenter 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

20. Tora Ferner Lange og Amund Sjølie Sveen, eiere av Framveien 38 og Framveien 34B, gbnr 35/125 og 35/164, 31.01.2018

Eiere av Framveien 38 og Framveien 34B påpeker at planforslaget er i strid med den nylig vedtatte områdereguleringsplanen for Bålerud m.fl., vedtak av planprogrammet vil skape uforutsigbarhet. I tillegg bryter forslaget med regionalpolitiske føringer om fortetting rundt kollektivknutepunkt og bevaring av LNF - områder, og med kommuneplanens intensjoner om «*et regionalt utbyggingsmønster som fremmer kollektivtrafikk*». De oppfatter tiltak som et omfattende inngrep, som vil ha konsekvenser både for bebyggelse i Framveien, men også for den totale boligmassen på Svartskog. De mener at forslagsstillers argumentasjon for å foreslå endring på planformål fra LNF til bolig, ikke er tilfredsstillende. Forslaget vil innebære at ny bebyggelse deler opp eksisterende skogsområde og være hindrende for dagens bruk av skogen til rekreasjon.

Eksisterende bebyggelse

Nedenfor boligene i Framveien 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.

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.

Vei og veirett

Kapasitet i Framveien er dårlig. En utbygging med skisserte 11 boliger (muligens med sekundærboliger) med tilgang fra Framveien, vil gi merkbart økt trafikk. Økt trafikk i denne størrelsesorden, særlig i utbyggingsperioden, vil gi barna en mindre trygg skolevei. Planforslaget inkluderer adkomstveien til bl.a. Framveien 38 og 34B. Dette er privat vei blant annet over deres private grunn. Eiere av Framveien 38 og Framveien 34B ønsker ikke en omregulering av denne veien. Framveien 38 og 34B har begge tinglyst rett til adkomst og bruk av dagens vei. Denne veien foreslås fjernet. Forslaget angir ikke nøyaktig hvordan annen veirett er tenkt løst. Det forutsettes at alle kostnader i forbindelse med opparbeidelse og tilknytning for eksisterende eiendommer til ny vei tas av utbygger.

Nærlekeklassen, 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. De er bekymret for at utbygger vil maksimere størrelse/høyde i forhold til gjeldende regler og medføre et massivt inngrep i området, som bryter sterkt med eksisterende bebyggelse. Hvis planforslaget gjennomføres, foreslår de 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering. Planforslaget legger opp til at eiendommene Framveien 38 og 34B skal få adkomst via ny vei f_SV1.

21. Kjell Ivar Solberg og Sonja Birkeland, eiere av Framveien 42, gbnr 35/149, 31.01.2018

Det påpekes at planforslaget er i strid med den regionale planen for areal og transport, og med den nylige vedtatte områderegulering for Bålerud m.fl. Utfartsparkeringer bør ikke anlegges i boligområdene. Idrettslaget har lagt opp til parkeringer ved steder knyttet til tur og løypenettet. Skolevei Framveien ikke har kapasitet til foreslått trafikkøkningen.

Eksisterende adkomsten til Framveien 42 og hvor eiendommen har tinglyst veirett er utelatt i planforslaget. Denne skal opprettholdes. De peker ut at det er forhold som kan påvirke overvannshåndtering på planområdet og mener at eksisterende skog vil ikke tåle uttynning og felling av trær. De mener det ikke er hensiktsmessig å plassere lekeområde nær trær med dårlig rotfeste. Til slutt nevner de at tiltakshaver bør ivareta grunnvann i området og at utbygger må stå for kostnader til nytt gråvannsanlegg dersom planforslaget skulle bli en realitet.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering. Planforslaget legger ikke opp til at gbnr 35/149 skal få adkomst via f_SV1. Områdereguleringens f_V29 foreslås gjort om til bolig formål hvor dagens vei og eiendommens adkomst ligger.

22. Gunn Siri Moen og Thomas Hagen, eiere av Framveien 34A, gbnr 35/70, 31.01.2018

Planforslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer og andre overordnede planer. 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. Utbygging vil føre til at LNF - områdene ikke bevares slik hensikten har vært. Dersom noe utbygging tillates vil dette skape presedens.

Det vises til verneforskriften for Svartskog landskapsvernområde vedtatt i 2008. Utbyggingen som foreslås vil endre områdetets karaktertrekk og dermed grunnlaget for det rike artsmangfoldet på Svartskog sett i sin helhet.

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.

Planforslaget strider mot naturmangfoldloven fra 2009. Utbygging på Svartskog bidrar ikke til å sikre biologisk mangfold. Framveien har ikke kapasitet for den foreslåtte belastningen, og ikke er trygg som skolevei. Det er forhold som kan ha påvirkning på områdetets mikroklima (vind), og overvannshåndtering.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

23. Mikael Pedersen, eier av Framveien 39, gbnr 35/36, 31.01.2018

Mikael Pedersen påpeker at forslaget blir en 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 nødvendige 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

Konsekvenser

Det er utarbeidet en konsekvensutredning forbindelse med planforslaget. Konsekvensutredningen bygger på planprogrammet som ble vedtatt i UMP og kravene i forskrift om konsekvensutredning. Det vises til kapittel 4 i planbeskrivelsen.

Rådmannens vurdering

Planforslaget legger opp til boligbygging i ubebygde grønne områder. Områdene har i dag status som Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF). Planstatus for området ble fastsatt i forbindelse med områderegulering for Bålerud, Rødsten og Bekkensten.

Ved behandling av planinitiativet for Vildmark og Ragnarud (UMP sak 35/17, 13.6.2017) viste rådmannen i sin vurdering til Bålerudområdet mange ulike hensyn og interesser. Målet med områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet var å avklare forholdet mellom vekst og vern, og legge til rette for en forsiktig fortetting i konfliktfrie områder. Valg av boligområder ble blant annet gjort etter vurderinger av områdenes egenskaper i forhold til landskapsvirkninger, terrenginngrep og eksponering til sjøen.

En kartlegging av vernehensyn innenfor planområdet ble gjort tidlig i planprosessen for å vise hvor konfliktene var størst og minst. Eiendommene Vildmark og Ragnarud ble vurdert til å ha stort og svært stort konfliktnivå i henhold til de forskjellige vernehensyn som ble kartlagt. Kartleggingen ble lagt til grunn for planarbeidet. Den største delen av eiendommene Vildmark og Ragnarud er i områdereguleringen avsatt til LNF-formål med en hensynsone for bevaring av naturmiljø.

Forslagsstiller har etter planinitiativet redusert antall boliger fra 34 til 21. Omfanget av utfartsparkeringsplasser er også redusert fra 60 til 12. Planforslaget innebærer likevel en nedbygging av grønne områder i et mye brukt turområde som har viktige naturhensyn. Deler av bebyggelsesområdet legger seg helt opp til grensen for hensynsone for bevaring av naturmiljø. Vest i planområdet (nedre del) er atkomstveien lagt gjennom hensynssonen, og kommer derfor i direkte konflikt med denne.

Bebyggelsesområdet ligger i bratt terreng. Mange av byggetomtene har et stigningsforhold brattere enn 1:3. Illustrasjonsplanen viser områder foreslått til boligformål med fall brattere enn 1:3. For å få til en god plassering av bygninger, uteoppholdsarealer, atkomster og tilførselsveier i så bratt terreng, må en også foreta store terrenginngrep. Det står i direkte konflikt med hensynet om å bevare eksisterende terreng og vegetasjon. Området f_BUT1 som foreslås til felles uteoppholdsareal ligger også i bratt terreng der ca. 30 % av området er brattere enn 1:3. Området f_BUT2 har fall på ca. 1:4 over hele området. Planen har ikke krav til hvordan felles uteoppholdsarealer skal opparbeides.

I reguleringsbestemmelsene åpnes det for boliger med høyder på inntil 11,5 meter. Byggene vil være godt synlige og dominerende i terrenget. Rådmannen mener at boliger på 11,5 meter er for høyt i forhold til eksisterende bebyggelse og for fjernvirkningen. Feltene BFS2-BFS11 er mest eksponert mot sjøen. Feltene BSF1, BSF2, BSF5 og BSF8 ligger tett på eksisterende boliger i området. Bygninger på 11,5 m innenfor disse feltene vil kunne påvirke solforhold til boliger på naboeiendommer på ettermiddag/kveldstid. Feltene BSF1, BSF2 og BSF5 ligger vest for eksisterende boliger. Felt BSF8 ligger sør for en eksisterende bolig. I tillegg åpner bestemmelsene for at boligene kan bygges opp på terrengmurer som er inntil 2,0 m høye, da planen tillater at høyden skal måles i forhold til laveste planert terreng. Kommunens veileder for småhusplanen anbefaler at *høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims*.

Flere av boligene i nærheten av planområdet i både Framveien er Linnekastveien er eldre bygninger som bidrar til kulturmiljøet på Svartskog. Planen har ingen estetiske krav til takform, for eksempel saltak, som er tilpasset kulturmiljøet sentralt på Bålerud. Utbyggingen vil endre områdets karakter og gå på bekostning av natur- og landskapsvernet på Svartskog.

Forholdet til overordnede planer og føringer

Plan- og bygningsloven har flere føringer for hvordan planer skal behandles i kommuner. Først og fremst skal statlige planretningslinjer § 6-2 og regionale planer § 8-2 legges til grunn i kommunal planlegging. I tillegg skal vedtatte planer være et felles grunnlag for kommunal, regional, statlig og privat virksomhet i planområdet § 3-1. Private planforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer § 12-3. Lovkommentaren til plan- og bygningsloven forklarer i henhold til § 3-1 at:

«Når en plan er vedtatt, ofte som et kompromiss mellom forskjellige interesser og hensyn, er det av avgjørende betydning at den legges til grunn for senere vedtak av planmyndighetene og av sektormyndighetene både i kommunen, regionen og staten. Planene skal også være grunnlag for privat virksomhet i planområdet. Hvis ikke planene følges, faller hensikten med planleggingen langt på veg bort.»

Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 30.6.2015. Vedtaket kom etter en lang planprosess før endelig vedtak i departementet. Hovedtemaene og avveiningene i planarbeidet var knyttet til vekst og vern, noe som avdekket en sterk uenighet mellom ulike parter, og som ledet til innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Rådmannen mener at det er viktig å respektere en nylig vedtatt plan, med mindre det foreligger tungtveiende grunner for å endre planen.

Bålerudområdet ligger 8 kilometer fra Kolbotn, langt fra øvrig samferdselsinfrastruktur og har minimal kollektivdekning. Boligbygging på Bålerud vil derfor i all hovedsak være bilbasert. Nasjonale mål for klima og transport, og begrenset kapasitet på veiene inn og ut av Bålerudområdet var viktige begrunnelser til at det i områdereguleringen ble satt begrensninger for antall nye boliger på Bålerud. Etablering av nye bilbaserte utbyggingsområder strider mot føringer som er vedtatt i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus. For ny bebyggelse som ikke allerede er regulert, og som ikke ligger innenfor prioriterte vekstområder, forventes det at utviklingen skjer innenfor allerede etablerte byggeområder. Utbygging bør også legge til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange. Bålerud er i all hovedsak bilbasert og ligger langt fra skole og sentrumsfunksjoner. Dette er noe de regionale myndighetene har vært tydelige på i sine merknader til planoppstart.

Kystområdene i Norge og særlig rundt Oslofjorden opplever et sterkt utbyggingspress. Planområdet ligger innenfor det geografiske virkeområde for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen. Det nasjonale hovedmålet for retningslinjene er det at: *«Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden»*. For LNF- områder *«skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon. Spredt utbygging i disse områdene bør unngås»*.

Rådmann mener at forslaget med 21 boliger og flere veier på eiendommene Vildmark og Ragnarud tar for lite hensyn til LNF-områdets natur, landskap- og rekreasjonsverdier, som kan ha nasjonal betydning. Store endringer i områdets terrengutforming og arealbruk vil kunne vanskeliggjøre ferdsel gjennom området og forringe naturen og naturopplevelsen.

Sekundærleiligheter

Planforslaget Vildmark og Ragnarud legger opp til at alle boligene vil få mulighet til å bygge sekundærleilighet i tråd med områdereguleringens bestemmelse om dette. Å tillate sekundærleiligheter legger opp til en større bygningsmasse per bolig, og det krever ekstra parkeringsplass og ekstra uteoppholdsareal. Dette vil også føre til større inngrep i terrenget.

Siden 2015 når områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt har ikke kommunen hatt en praksis som tillater sekundærleiligheter. Når småhusplanen ble vedtatt den 12.9.2016 ble det satt inn bestemmelse § 5 som tillater rom for utleie, med en presisering om at rom for utleie kan ikke skilles ut fra den øvrige boenhet. Veilederen til småhusplanen forklarer at eneboliger med sekundærleiligheter i praksis fungerer som tomannsboliger.

For hele områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble det tillatt kun 25 sekundærleiligheter totalt. Når områdereguleringen ble vedtatt var det 99 eksisterende boliger innenfor planområdet og planen åpnet for ca. 90 nye boliger. Dette betyr at områdeplanen kun åpner for sekundærleiligheter på 13 % av boligene på Bålerud, i en «førstemann til mølla praksis».

Hvis alle 21 boliger i dette planforslaget skal bygges med sekundærleilighet vil nesten alle de 25 sekundærleiligheter som kan bygges på Bålerud være brukt opp. Rådmann mener at dersom planen legges ut på høring med en åpning for sekundærleiligheter, bør muligheten begrenses i tråd med det som ellers gjelder for Bålerudområdet.

Standard og kapasitet i Framveien

Til oppstartvarselet ble det sendt inn flere merknader som tok opp standard og kapasitet på Framveien. Det ble pekt på at standarden og kapasiteten i dag er dårlig, og at veien ikke vil tåle utbygging av flere boliger. Det var også bekymringer knyttet til at veien er skolevei for flere barn. Framveien er en smal grusvei. Når biler møtes langs veien må dette i stor grad løses med bruk av private avkjørsler. Bæreevnen på veien er begrenset. Veien får ofte store skader i teleløsningen. Ny utbygging bør ikke skje før Framveien er opparbeidet slik det forutsettes i områdereguleringen (områdereguleringen felt V7 § 15.5). Dette bør sikres gjennom en rekkefølgebestemmelse dersom planen legges ut på høring.

Snuplass for buss

Planbeskrivelsen forklarer at planforslaget med 21 nye boliger vil gi en økning i befolkning som kan gjøre at kollektivtilbudet styrkes. Før dette kan skje må det opparbeides snuplass for buss ved Svartskog kolonial slik det er regulert i områdereguleringen. Svartskog har lav kollektiv betjening på ukedager og ingen kollektiv betjening i helgene. Snuplassen er nødvendig for å sikre at bussen kan snu da veiene på Svartskog er smale og bratte. I helgene parkerer besøkende biler på det området hvor bussen må snu i dag, noen ukedager er det også biler parkert der slik at bussen ikke får snudd. Dersom planen legges ut på høring bør det settes inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av snuplassen for bussen slik at bussens fremkommelighet sikres og slik at kollektivtilbudet potensielt kan utvides med avganger også i helgene.

Utfordringer som gjenstår med planforslaget

Rådmannen har hatt flere møter med forslagstillere om planforslaget. Etter siste møte 1.3.19, ble det fra rådmannen oversendt en oversikt over utfordringer som planforslaget ikke har løst godt nok. Forslagstillere har imøtekommet noen av innspillene. Blant annet er det satt inn eiendomsgrenser i plankartet og planbeskrivelse og illustrasjonsplan er supplert med noe mer informasjon. Men det gjenstår likevel flere forhold knyttet til plankart og bestemmelser som kan gi utfordringer for gjennomføring av planen.

1. Planen har bestemmelser som skal begrense terrenginngrep, samtidig tillates sprenging og masseuttak for å lage byggegrop for hver tomt. I følge terrengkotene på illustrasjonsplanen vil byggegropene ha høyder på mellom 4,0 – 7,0 meter på tomter i feltene BSF3, BSF4, BSF8, BSF9, BSF10, BSF11.
2. Planen legger stor vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon også mellom bygningene. Manglende byggegrensar vil for flere av tomtene medføre at det blir lite vegetasjon igjen mellom bygningene når det opparbeides uteoppholdsareal, i bratt terreng inntil boligene.
3. Det legges opp til boligtomter som grenser direkte til hensynsone for naturmiljø. Noen tomter har byggegrensar 4,0 meter fra hensynsonen.
4. Felt BSF1 tillater etablering av tomter under 1,35 daa. Dette er i strid med områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet og vil kunne ha presedensvirkning for andre saker.
5. TEK krever at boliger skal ha tilgjengelig adkomst, som ikke skal være brattere enn 1:15. Det kan være utfordrende å tilrettelegge for tilgjengelig adkomst der det bygges boliger med sekundærleilighet. Etablering av stier til sekundære adkomster på etasjer som ikke er på høyde med adkomstveien vil kreve terrenginngrep og fjerning av vegetasjon mellom boligene.
6. En rekkefølgebestemmelse krever at før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealene være opparbeidet. Men planen setter ikke krav til uteområdenes kvaliteter eller hvordan de skal opparbeides.
7. Det står ingenting i bestemmelsene om at det tillates etablert VA-infrastruktur i de felles adkomstveiene F_SV1-f_SV4.
8. Plankartet viser ikke hvordan eiendommen gbnr 35/70 skal koble seg på f_SV1.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget strider med overordnede planer og føringer, herunder områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Realisering av denne planen vil medføre en rent bilbasert boligutbygging, med negative konsekvenser for landskap, terreng og miljø.

Anbefaling

Rådmannen anbefaler at planforslaget ikke legges ut på høring.

Dersom Utvalg for miljø og plan likevel ønsker å vedta at planforslaget legges ut på høring bør man unngå tiltak som kommer direkte i konflikt med hensynsone for naturmiljø, som er den nedre delen av planområdet. Denne delen bør vurderes tatt ut av planen. Videre bør følgende begrensninger legges inn:

1. Før planen legges ut på høring skal plankartet omarbeides med følgende endringer:
 - a. Byggegrensene endres slik at det blir en byggegrense for hver tomt.
 - b. Plankartet skal vise hvor eksisterende bolig på gbnr 30/70 skal koble seg på f_SV1.
 - c. BSF1 reduseres fra 3-2 tomter.
2. Før planen legges ut på høring skal følgende bestemmelser endres:
 - a. Bestemmelse § 4.2.1 kjørevei f_SV1-f_SV4 skal få følgende ekstra punkt:
Det tillates etablert VA-infrastruktur i veien.
 - b. Rekkefølgebestemmelse § 6.1:
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal plan for VA-anlegg være godkjent og VA-anlegg opparbeidet.
Endres til:
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal offentlig VA-infrastruktur være opparbeidet og satt i drift for planområdet.

- c. Ny rekkefølgebestemmelse som krever opparbeidelse av Framveien skal opparbeides med 4 meters kjørebanebredde, ekskl. veiskuldre, fram til adkomsten til planområdet før det gis rammetillatelse.
- d. Ny rekkefølgebestemmelse som krever opparbeidelse av snuplass for buss på Svartskog senterområde, før det gis rammetillatelse.
- e. Bestemmelse § 4.1.1 oppdateres slik at andelen sekundærleiligheter som tillates i planområdet er i tråd med rammebetingelser som ble lagt i områdereguleringen.

Ellen Wibe
kommunalsjef

Arild Øien
plansjef

Godkjent og ekspedert elektronisk.