

## 1230 - Oppstart av detaljreguleringsplan og planprogram til offentlig ettersyn - Svartskog - gnr 32 bnr 70 i Oppegård kommune

### Forhåndsuttalelser – sammendrag og forslagsstillers tilsvaer

#### 1 Liste over forhåndsuttalelser

1. Follo Ren IKS, 08.12.2017
2. Oslo Kommune, Byrådsavdeling for Byutvikling, 18.01.2018
3. Statens Vegvesen (SV), 02.01.2018
4. NVE, 04.01.2018
5. Hafslund Nett, 04.01.2018
6. Advokatfirmaet Johnsrud & CO AS på vegne av nabo Hanne Haugstad, eier a gbnr 35/148, 08.01.2018
7. Akershus Fylkeskommune, 09.01.2018
8. Follo Brannvesen IKS, 11.01.2018
9. Oslofjordens Friluftsråd, 16.01.2018
10. Kvernaas Arkitekter AS på vegne av eiere av gbnr 6/12, 35/159 og 34: Hanne Marie Røsand, og Helene Røsand, Heidi Røsand og Hanne Røsand på vegne av Inger Marie Røsand
11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.01.2018
12. Naboer Svanhild Kvernaas, Njål Gjermundshaug, Grethe Gjermundshaug, Sidsel Horn Nørgaard, Per Nørgaard, Christian Brynildsen, Hanne Brynildsen og Elin Gjevre, 12.01.2018
13. Oppegård Miljøpartiet Det Grønne v/ Jens Nordahl, 17.01.2018
14. Anne Aabye og Ola Toftdahl, eiere av gbnr 35/80, 18.01.2018
15. Oppegård Kommune Samfunnsutvikling v/ Heidi Berentsen, 19.01.2018
16. Svartskog Vel v/ Ola Toftdahl, 18.01.2018
17. Gerdarudin v/ Sigmund Løvåsen, 18.01.2018
18. Oppegård Historielag v/ Steinar Karlsrud, 19.01.2018
19. Natalia og Thomas Isegg, eiere av gbnr 35/154, 21.01.2018
20. Bålerud Grunneierforening, 09.01.2018

#### 2 Sammendrag av forhåndsuttalelser

##### 1. Follo Ren IKS, 08.12.2017

Vanlig beholderrenovasjon vil være mest naturlig i dette området.

For tømning av beholdere benytter vi oss av kjøretøy dimensjonert som lastebil klasse L. Offentlig vei o\_V5, som skal forlenges og avsluttes med snuplass, må dimensjoneres til å tåle lastebil klasse L, og snuplassen må ha en radius stor nok til at renovasjonskjøretøyet får snudd.

##### Forslagsstillers tilsvaer

Merknaden tas til følge ved at vendehammer dimensjonert for lastebil er innarbeidet i reguleringsforslaget.

##### 2. Oslo Kommune, Byrådsavdeling for Byutvikling, 18.01.2018

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

modemiseringsdepartementet (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 tilsva

Se i slutten av dokumentet.

3. Statens Vegvesen (SV), 02.01.2018

Statens vegvesen mener det er svært uheldig at det nå så kort tid etter vedtaket i KMD fremmes nytt forslag om utbygging av eiendommene gnr. 32 bnr. 70 i strid med vedtatt områdereguleringsplan.

Planområdet ligger langt fra skole og sentrumsfunksjoner, og med et dårlig kollektivtilbud.

Utbyggingen vil være bilbasert. Statens vegvesen mener en ytterligere boligutbygging i Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet er i strid med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Vi er derfor svært kritiske til planens formål og fraråder kommunen å gå videre med reguleringsplanarbeidet.

Forslagsstillers tilsva

Se i slutten av dokumentet.

4. NVE, 04.01.2018

Ingen konkret innspill.

Generelt om flom- og skredfare, samt anbefaling av bruk av sjekklister ved ROS-analysen.

Forslagsstillers tilsva

Ingen kommentar ut over at aktsomhetskart og risikokart er gjennomgått.

5. Hafslund Nett, 04.01.2018

HN har ikke elanlegg i det området som omfattes av planen.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

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.

Forslagsstillers tilsva

Det er ikke avsatt areal innenfor planbegrensningen. Nettstasjon finnes umiddelbart nord for planområdet.

6. Advokatfirmaet Johnsrud & CO AS på vegne av nabo Hanne Haugstad, eier av gbnr 35/148, 08.01.2018

Hanne Haugstad motsetter seg ikke hovedformålet med det varslede planarbeidet.

Hun motsetter seg bruk av felles avkjørsel f\_V12 for flere eiendommer enn de tre som den eksisterende reguleringen åpner seg for. Grunnen er veiens dagens standard, og nærhet til

hennes hus.

Hun ber om en revurdering av adkomst til de foreslåtte eiendommene.

#### Forslagsstillers tilsva

Merknaden tas til følge. Atkomstvei f\_SV er omprosjektert og lagt så lang øst som det er mulig med utgangspunkt i eiendomsgrenser og bebyggelse på stedet.

#### 7. Akershus Fylkeskommune, 09.01.2018

Det er svært uheldig at det nå så kort tid etter vedtaket i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet fremmes nytt forslag om utbygging av eiendommene gnr. 32 bnr. 70 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.

#### Forslagsstillers tilsva

Se i slutten av dokumentet.

#### 8. Follo Brannvesen IKS, 11.01.2018

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 tilsva

Merknaden tas til følge. Vendehammer for lastebil er innarbeidet i planen.

#### 9. Oslofjordens Friluftsråd, 16.01.2018

##### *Fjernvirkning:*

Det er viktig å utrede konsekvenser av en evt. utbygging i området ifht 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.

##### *Friluftsjnteresser:*

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

##### *Naturtype og arter av interesse:*

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 tilsva

Fjernvirkning er behandlet i konsekvensutredning. Vedrørende friluftsjnteresser vil vi påpeke at det er ingen ferdsel gjennom planområdet i dag, på grunn av at terrenget er veldig bratt. Oslofjordens Friluftsråd nevner også at det er et pågående kommunalt arbeid med

verdikartlegging av viktige friluftsområder. Oppegård kommune opplyser at: *"Kommunen har gjennomført en kartlegging av friluftsområder men verdisetningen er ikke ferdigstilt"*. Vår vurdering er at området har liten verdi som friluftsområde, og at en modert utbygging lokalt kan bedre tilgjengeligheten.

Når det gjelder naturtype og arter av interesse viser vi til NVE's kart og til eksisterende rapport fra Asplan Viak "Kartlegging av vernehensyn på Bålerud", som ble gjennomført 27.02.2009 i forbindelse med områdereguleringen. Ytterligere undersøkelser og kartlegging er ikke nødvendig. Det samme gjelder kulturminner, da planområdet ble undersøkt av arkeologer i forbindelse med områderegulering.

10. Kvernaas Arkitekter AS på vegne av eiere av gbnr 6/12, 35/159 og 34: Hanne Marie Røsand, og Helene Røsand, Heidi Røsand og Hanne Røsand på vegne av Inger Marie Røsand

De reagerer sterkt mot den viste trafikkkløsning (større trafikkbelastning enn opprinnelig tenkt, forringelse av eiendommenes verdi, forringelse av uteoppholdsarealenes kvalitet), og ber om at innkjørsel omprosjekteres, slik at veiarealet fjernes fra eiendommene 35/159, enten i sin helhet eller mest mulig. De viser også til en vedlagt skisse, som viser løsningen de foreslår.

I tillegg ber de om at det tas særskilt hensyn til landskap, og potensiell sprengning allerede i konsekvensutredning, men også videre i prosessen.

Samme gjelder overvannsbelastning som følge av utbygging.

Forslagsstillers tilsvare

Merknaden tas til følge ved at veitraséen er justert etter naboers ønsker der det har vært mulig ut fra andre begrensninger. Spesielt for eiendom 35/34 er endringen vesentlig.

Ellers tas merknaden til etterretning.

11. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA), 15.01.2018

Fylkesmannen fraråder sterkt kommunen å gå videre med reguleringsplanen.

Begrunnelsen er at planforslaget er en direkte omkamp av Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak av 30.06.2015 der B6 ble tatt ut og området ble regulert til LNF2. Ifølge FMOA mener departementet at utbygging i dette området vil gi store terrengingrep og endre områdets karakter.

Forslagsstillers tilsvare

Se i slutten av dokumentet.

12. Naboer Svanhild Kvernaas, Njål Gjermundshaug, Grethe Gjermundshaug, Sidsel Horn Nørgaard, Per Nørgaard, Christian Brynildsen, Hanne Brynildsen og Elin Gjevre, 12.01.2018

De forannevnte naboer stiller seg positivt til planforslaget, og ber om at boliger blir plassert innenfor den angitte byggegrensen.

Forslagsstillers tilsvare

Ingen kommentar.

13. Oppegård Miljøpartiet Det Grønne v/ Jens Nordahl, 17.01.2018

Miljøpartiet De Grønne i Oppegård ønsker at prosjektet stoppes, og begrunner sitt standpunkt slik:

Planforslaget er i konflikt med Oppegård kommunes kommuneplan, og med områderegulering for Bålerud, som ble vedtatt i 2015.

Planforslaget bryter i tillegg med «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus». Gbnr 32/70 ligger i et område som ikke er knyttet til kommunens eksisterende sentrumsområder eller kollektivtransportakser, og en utbygging vil medføre økt bilbruk i Svartskogområdet og økt trafikkbelastning i kommunen for øvrig.

Det omsøkte tiltaket kommer videre i konflikt med Naturmangfoldloven (2009) da eiendommen har en hensynssone for bevaring av naturmiljø som er vurdert å være av regional verdi.

Rådmannen i Oppegård kommune, samt andre offentlige instanser som Fylkesmannen i Oslo og Akershus, NHO, Statens Vegvesen, Klima og Miljødepartementet m.fl., motsetter seg videre utbygging på Bålerud.

#### Forslagsstillers tilsva

Det at planforlaget er i strid med Naturmangfoldloven stemmer ikke. Det finnes ingen hensynssone for bevaring av naturmiljø som er vurdert å være av regional verdi innenfor planområdet. Vi viser også til plankart til områderegulering.

For øvrig se i slutten av dokumentet.

#### 14. Anne Aabye og Ola Toftdahl, eiere av gbnr 35/80, 18.01.2018

Eiere av gbnr 35/80 motsetter seg det foreslåtte prosjektet og påpeker at prosjektets fjernvirkning kommer til å undergrave intensjonene med vern av området rundt Svartskog kolonial.

Videre er de enige i, og støtter uttalelsen til Rådmannen i Oppegård kommune (saksfremlegg i UMP av 13.06.2017), hvor de fraråder kommunen behandling av planforslaget.

#### Forslagsstillers tilsva

Fjernvirkning skal vurderes bl.a. ift den verneverdige bebyggelsen rundt Svartskog kolonial videre i prosessen.

Merknaden tas for øvrig til etterretning.

#### 15. Oppegård Kommune Samfunnsutvikling v/ Heidi Berentsen, 19.01.2018

De påpeker at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning, og ber om at planforslaget også utredes i forhold til sosiale miljøfaktorer. De vedlegger også et skjema som bør brukes ved vurdering av levekår og folkehelsekonsekvenser.

#### Forslagsstillers tilsva

Etter en vurdering av punktene i tilsendt liste kan vi ikke se at etablering av 8 nye familieboliger i planområdet kan ha så store konsekvenser at de skal belyses i saken. Vi er uenige i at det er behov for utredning av de sosiale miljøfaktorene for planforslaget.

#### 16. Svartskog Vel v/ Ola Toftdahl, 18.01.2018

Svartskog Vel påpeker at de er enige med Kommunaldepartementets vedtak på at planområde ikke skal endres fra LNF-formål til boligformål. Planforslaget undergraver forutsigbarheten, som områderegulering for Bålerud skaper, og dette ville skape en meget uheldig presedens. De viser også til Rådmannens vurdering i saksfremlegg til UMP 13.06.17. I tillegg viser de til ordførerens Sylvi Grahams mening om at det er ønsket med en eplehagefortetting i området.

Svartskog Vel mener at det i planforslaget er flere feilaktige eller upresise momenter:

#### *Prosjektets fjernvirkning:*

Snitt som viser at bebyggelse ikke blir noe særlig synlig fra Bunnefjorden tar utgangspunkt i høyere og tettere vegetasjon enn eksisterende. I tillegg påpeker de at prosjektets fjernvirkning bør også vurderes lenger ut i fjorden, ikke bare i umiddelbar nærhet til land.

#### *Skånsom utbygging*

De reagerer på termen "skånsom", fordi planforslaget legger opp til minimal tomtestørrelse og maksimal bygningsvolum ift eksisterende reguleringsbestemmelser for området for øvrig.

#### *Skjøtsel på skog mellom boligene*

Svartskog Vel mener at dette er kun en påstand, som ikke kommer til å realiseres, ut ifra erfaring fra andre prosjekter i området, hvor vegetasjon fjernes til slutt.

#### *Verneverdig bebyggelse rundt Svartskog Kolonial*

Svartskog Vel mener at tiltaket vil ha betydelige negative konsekvenser for opplevelsen av den bebyggelsen, som kommer til å undergrave intensjonen med vern.

#### *Trafikksikkerhet*

De ber om at det etableres tryggere forhold for gående og syklende ved bl.a. redusering av fartsgrensen i veier i området, og at etablering av gang- og sykkelvei mellom planområdet og barnehage og butikk realiseres.

#### *Kostnader til VA anlegg*

Forminskning av VA-kostnader for hver boenhet i området ville være marginalt ved evt utførelse av tiltaket.

#### Forslagsstillers tilsvare

Vår intensjon om skånsom utbygging vil følges opp og er dokumentert videre i prosessen.

- Fjernvirkning. Dokumentert gjennom snitt og fotomontasje.
- Skånsom utbygging. Planen legger tomtestørrelser i samsvar med områdereguleringen, og utnyttelse som ligger noe lavere enn det områdereguleringen tillater. Det legges også begrensninger på hvor på tomtene det kan bygges for å sikre skogsvegetasjon på planområdet.
- Skjøtsel av vegetasjon sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Fjernvirkning av prosjektet ift verneverdig bebyggelse rundt Svartskog Kolonial skal bli vurdert videre i planprosessen.
- Det finnes en regulert turvei mellom Svartskog Kolonial og planområdet. Opparbeidelse av denne knyttes til rekkefølgebestemmelser i planforslaget.

For øvrig se i slutten av dokumentet.

#### 17. Gerdarudin v/ Sigmund Løvåsen, 18.01.2018

De mener at tiltakshavers argumentasjon om at den aktuelle eiendommen var regulert til boligformål ved kjøp i 50-tallet er feilaktig, fordi ved kjøp av eiendommen måtte den nåværende grunneieren søke om konsesjon, da område var LNF-område.

De er uenige i at planforslaget imøtekommer Fylkesmannens merknader, ved at det tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon og ikke vesentlig påvirker områdets fjernvirkning fra sjøen og Nesodden. De mener at bebyggelsen ville være lett synlig fra Fjorden.

De påpeker også at de vedlagte terrengsnittene ikke er presise nok, og viser ikke fjernvirkning fra lenger borte i fjorden.

De påpeker at forslaget er i strid med regionale og kommunale planer og føringer.

De mener at det er feil å referere til den gjeldende kommuneplanen, siden arbeid til en ny kommuneplan har påbegynt.

De reagerer på termen senterdanning, brukt for Svartskog Kolonial.

Se for øvrig uttalelsen.

#### Forslagsstillers tilsvare

Vi har ingen kommentarer om forhåndsuttalelsens sider 1 og 2, og mener at det er Oppegård kommune som bør ta stilling til de kommentarene.

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 tas til etterretning.

Når det gjelder begrepet senterdanning, viser til det gjeldende reguleringskart, som viser sentrumsformål på området ved krysset Roald Amundsens vei og Svartskogsveien.

Vedr punkt 5.8 og 5.9 i planprogrammet foreligger det relevante rapporter fra planarbeidet med områderegulering. Vi viser til dem og mener dermed at det er unødvendig med videre utredning av temaene.

For øvrig se i slutten av dokumentet.

#### 18. Oppegård Historielag v/ Steinar Karlsrud, 19.01.2018

Oppegård Historielag ber forslagsstiller å inkludere i planprogrammet punkt 5.8 om Kulturminner og kulturmiljø.

#### Forslagsstillers tilsvare

Dette mener vi er unødvendig, og viser til Kulturminnerrapport som ble gjennomført under reguleringsarbeid for Bålerud m.fl., da området ble undersøkt av arkeologer.

#### 19. Natalia og Thomas Isegg, eiere av gbnr 35/154, 21.01.2018

Eiere av gbnr 35/154 reagerer på den viste byggegrensen mot sin eiendom. De mener at byggesonen ligger alt for nær huset deres, og utfordringen er at mye av den aktuelle byggesonen ligger like høyt, eller til og med høyere enn deres hus, slik at plassering av et hus der vil bli ekstremt dominerende og helt vil blokkere eiendommens sjøutsikt.

De ber forslagsstiller om å revidere planforslaget, når det gjelder byggegrensen.

#### Forslagsstillers tilsvare

Illustrasjonsplanen viser bebyggelse på eiendommen. Det er det sørligste huset i planen som vil ha betydning for 35/154. Dette huset er lagt betydelig lavere enn bebyggelsen på 35/154, og vil i liten grad hindre sjøutsikt fra 35/154.

#### 20. Bålerud Grunneierforening, 09.01.2018

Grunneierforening har ingen innvendinger eller merknader til planforslaget.

## Forslagsstillers tilsvar

Ingen kommentar

## 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**

Vi vil presisere at 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.

Vi mener at planområdets plassering mellom etablerte boligområder og i nærheten av regulert turvei, og planforslagets omfang (det er foreslått maksimalt 8 nye boliger) gjør at planforslaget er faktisk i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

### **B. Tiltak er i strid med den nylig vedtatte reguleringsplanen for Bålerud,-, Rødsten- og Bekkenstenområdet**

Som allerede nevnt på planprogrammet, inngikk eiendommen som boligfelt B6 i det forslag som opprinnelig ble fremmet til områderegulering for Bålerud,-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Eiendommen 32/70, felt B6, ble imidlertid trukket ut av den endelige områdereguleringsplanen som følge av Fylkesmannens innsigelse og Kommunal- og Moderniseringsdepartementets avgjørelse i 2015. I Kommunal- og Moderniseringsdepartementets vedtak i tilknytning til Fylkesmannens innsigelse til områdereguleringen av 30.06.2015 begrunnes endring av reguleringsstatus fra B6 byggeområde for boliger til LNF-område slik:

*"Felt B6 er plassert i et grøntområde omgitt av eksisterende boliger. 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."*

Vi mener at denne er en konklusjon som ble litt raskt trukket, uten at planområdets potensial og mulighetene for å imøtekomme krav for både minimalt terrenginngrep og marginal fjernvirkning ble undersøkt. Det samme antyder tidspunktet og måten formålet for den gjeldende eiendommen ble endret på ved reguleringsarbeid for områdereguleringen.

Vi fremmer planforslaget, fordi vi mener at denne er en feil konklusjon, og vi vil ved konsekvensutredning dokumentere dette ved bruk av arkitektoniske verktøy og undersøkelsesmetoder.

### **C. Prosjektets fjernvirkning**

Temaet skal bli vurdert grundig under konsekvensutredning, ved bruk av 3D-modell, fotomontasje, volumstudie, og andre evt. nødvendige arkitektoniske verktøy og undersøkelsesmetoder.