

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/131

### 1. gangs behandling: Detaljreguleringsplan for Svartskog - gnr/bnr 32/70

---

Saksbehandler:	Tessa Barnett	Arkiv: L13
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
20/19	Utvalg for miljø og plan	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 18.10.2018
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. Overvannsnotat
4. Veibeskrivelse
5. Geotekniske forhold
6. Soldiagrammer
7. Terrensnitt
8. Terrengmodell
9. Perspektiv fra Bunnefjorden
10. Tiltaksliste for miljøoppfølgingsplan
11. Vurdering av universell utforming
12. Arkeologisk registrering av Akershus fylkeskommune, datert 2012
13. Naturkartlegging av BioFokus, datert 2011
14. Samlet saksframstilling - Planinitiativ for Svartskog - gnr/bnr 32/70, UMP sak 36/17, datert 13.6.2017
15. Samlet saksframstilling - Fastsettelse av planprogram for detaljreguleringsplan Svartskog - gnr/bnr 32/70, UMP sak 60/18, datert 19.6.2018

#### Behandling/vedtak i Utvalg for miljø og plan den 09.04.2019 sak 20/19

#### 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. Byggegrensen endres slik at det blir en byggegrense på 4 meter for hver tomt.
  - b. Felt BFS2 gjøres om til annen veigrunn formål slik at det kan brukes til snølagring.
  - c. Gjenværende deler av felt f\_V12 i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet (planident 0217-2010001) som ikke skal realiseres, inkluderes i planområdet og reguleres til boligformål. Plankartet skal vise hvor eksisterende boliger skal koble seg på f\_SV.
2. Før planen legges ut på høring skal følgende bestemmelser endres:
  - a. Bestemmelse § 4.2.1 kjørevei f\_SV 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. Sekundærleiligheter tillates ikke og tas ut av bestemmelsene i § 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.

Votering:

Tangens forslag fikk 6 stemmer (H) og er vedtatt

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. Byggegrensen endres slik at det blir en byggegrense på 4 meter for hver tomt.
  - b. Felt BFS2 gjøres om til annen veigrunn formål slik at det kan brukes til snølagring.
  - c. Gjenværende deler av felt f\_V12 i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet (planident 0217-2010001) som ikke skal realiseres, inkluderes i

planområdet og reguleres til boligformål. Plankartet skal vise hvor eksisterende boliger skal koble seg på f\_SV.

2. Før planen legges ut på høring skal følgende bestemmelser endres:
- a. Bestemmelse § 4.2.1 kjørevei f\_SV 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. Sekundærleiligheter tillates ikke og tas ut av bestemmelsene i § 4.1.1.

### **Rådmannens innstilling:**

- Planforslaget legges ikke ut på høring.

### **Saksutredning:**

#### **Sammendrag**

Romfarer Arkitekter har på vegne av Bålerud Drift og Utvikling AS sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for Svartskog gnr/bnr 32/70. Planforslaget skal tilrettelegge for en utbygging av 7 boliger med sekundærleiligheter på eiendommen gnr/bnr 32/70 på Svartskog (tidligere B6) i områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet.

Varsel om oppstart av planarbeid og utkast til planprogram ble sendt på høring 30.11.17.

Planprogrammet ble fastsatt i utvalg for miljø og plan 19.6.18. Forslagstiller fikk 20 merknader til varsel om oppstart med planarbeid og høring av planprogram. 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.

Planene innebærer en bilbasert boligutbygging, som har negative konsekvenser for landskap, terreng og miljø. Slik det er lagt fram vil planforslaget også føre til utfordringer i gjennomføringen.

Rådmannen vurderer at planforslaget Svartskog gnr/bnr 32/70 ikke er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 2015. Planforslaget er også i strid med områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet som ble vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2015. Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering for Svartskog gnr/bnr 32/70 ikke legges ut på høring.

#### **Bakgrunn for saken**

Det ble fremmet et planinitiativ som ble behandlet i Utvalg for miljø og plan den 13.6.17, UMP sak 36/17. Utvalg for miljø og plan vedtok å behandle detaljregulering for Svartskog gnr/bnr 32/70.

Vedtatt i UMP sak 36/17:

1. Opepgård kommune legger vekt på at utbyggingspotensialet på Svartskog realiseres, ikke minst av hensyn til kostnadene ved planlagt VA-utbygging. Etter som Oslo kommune ikke har

- konkrete planer om å bebygge feltene B2 og B3, er Utvalg for miljø og plan innstilt på å behandle detaljregulering for Svartskog gnr/bnr 32/70.
2. Reguleringsbestemmelsene skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, herunder
    - tomtestørrelse
    - tomteutnyttelse
    - adkomst
  3. Når det gjelder eksponering av bebyggelse mot sjøen, vises til gjeldende kommuneplan, jf. også UMP-sak 26/17 (skjønnsutøvelse ved behandling av dispensasjoner i strandsonen).

Et høringsutkast til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig som det ble varslet oppstart av planarbeid 30.11.2017. Utvalg for miljø og plan fastsatte planprogrammet 19.6.18, UMP sak 60/18.

Vedtak i UMP sak 60/18:

1. Planprogram fastsettes i samsvar med UMPs vedtak i sak 36/17, 13.6.17.
2. Planprogrammet skal også forholde seg til Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark.

Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet den 30.6.2015. Eiendommen gnr/bnr 32/70 på Svartskog ble opprinnelig avsatt til boligformål (felt B6) i kommunestyrets vedtak. På grunn av innsigelser fra regionale myndigheter ble planen oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig vedtak. I Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak ble felt B6 fjernet fra planen og omgjort til LNF-formål. Begrunnelsen for dette var:

*«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 området karakter på en uheldig måte. Bygningene og skoglandskapet i samspill er viktig for opplevelsen av natur - og kulturmiljøet. Departementet tar ut fra en samlet vurdering av hensyn til områdets karakter og landskapsvirkning boligområde B6 ut av planen.»*

Rådmannen har hatt flere møter med forslagstiller om planforslaget. Etter det siste møtet den 1.3.19 har forslagstiller delvis imøtekommet innspillene fra rådmannen og har gått ned fra 8 til 7 tomter. Det gjenstår fortsatt flere svakheter knyttet til plankart og bestemmelser som kan gi utfordringer ved gjennomføringen av planen.

#### **Planforslaget med konsekvensutredning**

Planforslaget tilrettelegger for bygging av 7 boliger med mulighet for sekundærleiligheter på eiendommen gnr 32/70 på Svartskog, og innebærer en omregulering fra LNF-formål til boligformål med tilhørende veiareal. Det er satt opp byggegrenser som viser et større område hvor utbygging kan skje. Utenfor skal vegetasjonen bevares. Det er også satt inn eiendomsgrenser for hver tomt. Felles adkomstvei f\_SV tar utgangspunkt i fellesveien f\_V12 fra områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Veien skal koble planområdet til offentligvei o\_V5 utenfor planområdet. Traseen til f\_SV i planforslaget er blitt justert i nordenden for å unngå å komme for nær til boligen på naboeiendommen gnr 35/148. Plankartet viser ikke hvordan eksisterende eiendommer skal koble seg på f\_SV, og rydder heller ikke opp i de gjenværende delene av f\_V12 som ikke skal realiseres.

Konsekvensutredningen bygger på det fastsatte planprogrammet for reguleringsplanen.

## Innkommne merknader

### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.01.2018

Fylkesmannen fraråder kommunen på det sterkeste å gå videre med reguleringsplanen. Planarbeidet 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 fylkesmannen, mener departementet at utbygging i dette området vil gi store terrenginngrep og endre områdets karakter.

Forslagsstiller skriver i oppstartsvarslet at «Vi anser at Fylkesmannens merknader imøtekommes i det foreliggende planinitiativet (...)». Fylkesmannen opprettholder sitt standpunkt til at området ikke er egnet til boliger. Dette standpunktet er tidligere fremmet i uttalelser, mekling, møter og befarung ved behandling av områderegeringsplanen.

#### Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

### 2. 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 eiendommen gnr. 32 bnr. 70 i strid med vedtatt områderegeringsplan. 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 for Oslo og Akershus. 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

Det er svært uheldig at det nå så kort tid etter vedtaket i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet fremmes nytt forslag om utbygging av eiendommen gnr. 32 bnr. 70 i strid med vedtatt områderegeringsplan. 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. 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, 04.01.2018

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær. NVE viser til retningslinjer og sjekklister som skal brukes ved utarbeidelse av planer og ROS-analyser.

#### Rådmannens kommentarer

Forslagsstiller 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, 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 Moderniseringsdepartementet (KMD). 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).

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

**6. 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.

Rådmannens kommentarer

Fellesadkomstveien f\_SV er lagt inn på plankart med vendehammer dimensjonert for lastebiler.

**7. 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.

Rådmannens kommentarer

Det er ikke avsatt areal for ny nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjon finnes umiddelbart nord for planområdet. Rådmannen forutsetter at dette avklares mellom utbygger og Hafslund ved en eventuell utbygging.

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

Rådmannens kommentarer

Fellesadkomstveien f\_SV er lagt inn på plankart med vendehammer dimensjonert for lastebiler.

**9. Oslofjordens Friluftsråd, 16.01.2018**

*Fjernvirkning:*

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

*Friluftsjnteresser:*

Vedrørende ivaretagelse 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 sluttføres), 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.

Rådmannens kommentarer

Planforslaget har en bestemmelse om materialvalg, overflater og fargevalg som krever at «fasader og takflater skal utformes med gjennomgående mørk farge. Store speilende flater og sterkt reflekterende materialer skal ikke benyttes». Det er ikke krevde 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 er 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 ble ikke avdekket natur- eller kulturverdier på eiendommen Svartskog gbnr 32/70. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser i henhold til temaene naturmangfold eller kulturminner som en del av arbeid med planforslaget.

**10. 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

**11. Gerdarudin v/ Sigmund Løvåsen, 18.01.2018**

Gerdarudin 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. Gruppen er uenig 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. Gerdarudin mener at bebyggelsen ville være lett synlig fra Fjorden. De påpeker også at de terrengnittene vedlagt i varsel om oppstart ikke er presise nok, og ikke viser fjernvirkning fra fjorden. Det påpekes at forslaget er i strid med regionale og kommunale planer og føringer. Gerdarudin mener at det er feil å referere til den gjeldende kommuneplanen, siden arbeid til en ny kommuneplan har påbegynt. Gruppen reagerer på termen senterdannelse, brukt for Svartskog Kolonial.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

**12. Bålerud Grunneierforening, 09.01.2018**

Grunneierforening har ingen innvendinger eller merknader til planforslaget.

**13. Oppegård Historielag v/ Steinar Karlsrud, 19.01.2018**

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 områdereguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Det ble ikke avdekket kulturverdier på eiendommen Svartskog gnr/bnr 32/70. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser rundt kulturminner som en del av arbeid med planforslaget.

**14. Oppegård Miljøpartiet Det Grønne v/ Jens Nordahl, 17.01.2018**

Miljøpartiet De Grønne i Oppegård ønsker at prosjektet stoppes, og begrunner sitt standpunkt ut fra understående:

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.

Offentlige instanser som Fylkesmannen i Oslo og Akershus, NHO, Statens Vegvesen, Klima og Miljødepartementet m.fl., motsetter seg videre utbygging på Bålerud.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

**15. Oppegård Kommune Folkehelse v/ Heidi Berentsen, 19.01.2018**

Ber om at det i konsekvensutredningen under helse - og miljøforhold også utredes i forhold til sosiale miljøfaktorer.

Rådmannens kommentarer

Planprogrammet ble vedtatt uten tilleggspunkter. Derfor har ikke planforslagets konsekvensutredning utredet disse temaene eller forhold til sosiale miljøfaktorer.

**16. Kvernaas Arkitekter AS på vegne av eiere av gbnr 35/159 og 34: Hanne Marie Røsand, og Helene Røsand, Heidi Røsand og Hanne Røsand på vegne av Inger Marie Røsand, 17.01.2018**

Merknaden er fra eiere av eiendommene Roald Amundsens vei 164c og en deleier i 162. Trafikk og atkomstløsning ikke er akseptabel. Planforslaget vil føre til en større trafikkbelastning enn opprinnelig tenkt, forringelse av eiendommenes verdi, forringelse av uteoppholdsarealenes kvalitet), og ber om at innkjørsel omprosjekteres, slik at veiarealet fjernes fra eiendommen gbnr 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 overvannbelastning som følge av utbygging.

Rådmannens kommentarer

Planbeskrivelsen med konsekvensutredning kommenterer konsekvenser for landskap, og det er laget et notat om overvannsløsninger. Planforslaget legger opp til en omprosjektert felles adkomstvei som ligger lenger øst enn tidligere f\_V12 fra områdereguleringen. Planforslagets



f\_SV er flyttet slik at mindre av veien legges på eiendommen gbnr 35/34 enn i tidligere utkast. Veien f\_SV slutter nå ved siden av boligen på eiendommen gbnr 35/34 og det foreslås vendehammer dimensjonert for lastebil.

**17. Advokatfirmaet Johnsrud & CO AS på vegne av nabo Hanne Haugstad, eier a 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 for. Grunnet er veiens standard, og nærhet til hennes hus. Hun ber om en revurdering av adkomst til de foreslåtte eiendommene.

Rådmannens kommentarer

Forslagstiller har omprosjektert adkomstvei f\_SV slik at dette nå ligger så lang øst som det er mulig med utgangspunkt i eiendomsgrenser og bebyggelse på stedet. På sitt nærmeste vil den nye f\_SV ligge ca. 6m fra boligen på gbnr 35/148.

**18. 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.

Rådmannens kommentarer

Planforslagets plankart og bestemmelser sikrer at boliger skal plasseres innenfor en byggegrense.

**19. 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.

Rådmannens kommentarer

Se rådmannens vurdering.

**20. 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 byggegrensen 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.

Rådmannens kommentarer

I planforslaget har byggegrensen blitt flyttet lenger ut fra grensen til eiendommen gbnr 35/154. Illustrasjonsplanen viser fortsatt at det blir mulig å bygge en bolig på samme høydenivå som huset til eiere av gbnr 35/154, men det er nå sikret en større avstand mellom en ny bolig og eksisterende boligen på gbnr 35/154.

**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 friluftsfomål (LNF). Planstatus for området ble fastsatt i forbindelse med områderegulering for Bålerud, Rødsten og Bekkensten.

Ved behandling av planinitiativet for Svartskog 32/70 viste rådmannen i sin vurdering til Bålerud-området mange ulike hensyn og interesser. Målet med områderegulering 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. Eiendommen gbnr 32/70 på Svartskog er i områdereguleringen avsatt til LNF-formål.

Planområdet ligger i bratt terreng. Stigningsforhold mange steder på eiendommen er brattere enn 1:3. For å få til en god plassering av bygninger, atkomster og uteoppholdsarealer i så bratt terreng, må det gjennomføres store terrenginngrep eller opparbeides store terrasser på terrenget. På grunn av den bratte topografien vil det å etablere en universell utformet adkomst for boligene komme i direkte konflikt med hensyn om å bevare eksisterende terreng og vegetasjon.

Planen legger opp til boliger med høyder inntil 11,5 meter. Rådmannen mener at boliger på 11,5 meter er for høyt i forhold til eksisterende bebyggelse og gitt eiendommens fjernvirkning. Boligene vil dominere over boligene på naboeiendommer. Begge de eksisterende boligene på gbnr 35/34 og gbnr 35/148 har en mønehøyde ca. 73,0 meter over havet. Illustrasjonsplanen viser at planens foreslåtte boliger kan ha sine adkomster på en høyde rundt 70,0 meter over havet. De nye boligene på østsiden av fellesadkomsten vil kunne bygges rundt 8,5 meter høyere enn mønehøyden til de eksisterende boligene på vestsiden av fellesadkomsten. I tillegg åpner bestemmelsene for at boligene kan bygges opp på terrengmurer som er inntil 2,0 meter høye da høyden skal måles i forhold til *laveste planert terreng*. Kommunens veileder for småhusplanen anbefaler at *høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims*.

Det er ikke satt estetiske krav til takform, for eksempel saltak, som kan være mer tilpasset kulturmiljøet sentralt på Bålerud. Utbygging i dette området vil endre området karakter, og vil gå på bekostning av natur- og landskapsvernet på Svartskog. Områdets synlighet fra både sjøen og Nesodden og fjernvirkning ved eventuell utbygging var vektlagt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i omtalen av felt B6 i sitt vedtak av 30.6.2015.

### 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 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 planforslaget legger for lite vekt på områdets verdi som synlig landskapselement, grønn lunge- og potensial som friluftsområde.

#### Sekundærleiligheter

Planforslaget Svartskog 32/70 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 at det må etableres en ekstra parkeringsplass og ekstra uteoppholdsareal. Dette vil kreve enda større inngrep i terrenget for alle som velger å bygge sekundærleilighet.

Siden 2015, da områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble vedtatt, har ikke kommunen hatt en praksis som tillater sekundærleiligheter. Når småhusplanen ble vedtatt 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 fungerer i praksis som tomannsboliger.

For hele områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet ble det tillatt kun 25 sekundærleiligheter. Når områdereguleringen ble vedtatt var det 99 eksisterende boliger innenfor planområdet og planen åpnet for ca. 90 nye boliger. Dette betyr at planen åpnet for sekundærleiligheter på ca. 13 % av boligene på Bålerud på en første mann til mølla basis. 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.

#### Utfordringer knyttet til framtidig byggesaksbehandling av planen

Rådmannen har hatt en dialog med forslagstiller og diskutert plankart og bestemmelser på flere møter. På det siste møtet 1.3.19 ble det tatt opp flere punkter ved planen som kan føre til utfordringer ved gjennomføring av planen. Noe av dette har blitt imøtekommet. Følgende er en liste med punkter som fortsatt vil være utfordrende eller som ikke er løst godt nok i planen:

1. Bygging på tomt 7, lengst sør i planområdet blir svært krevende på grunn av tomtens bratte terreng og byggegrensens avstand til vassdraget. Illustrasjonsplanen viser løsninger for opparbeidet uteoppholdsareal som er både innenfor sikringsgrensen mot vassdraget og utenfor tomtens byggegrense. Rådmannen mener at tomten er uegnet til boligbebyggelse.
2. Planen har bestemmelser som skal begrense terrenginngrep, samtidig er det tillates sprenging og masseuttak for å lage byggegrop for hver tomt. Ifølge terrengkotene på illustrasjonsplanen vil byggegropene ha høyder på mellom 4,5 og 7,5 meter.
3. Planen legger stor vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon, også mellom bygningene. Manglende byggegrenser vil for flere av tomtene i praksis medføre at det blir lite vegetasjon igjen mellom bygningene når det skal opparbeides uteoppholdsareal, i bratt terreng inntil boligene.
4. TEK krever at boliger skal ha tilgjengelig adkomst. Blant annet skal det ikke være brattere enn 1:15. For tomt 7 blir tilgjengelig adkomst en utfordring på grunn av tomtens utforming. Det kan også være utfordrende å tilrettelegge for tilgjengelig atkomst der det bygges boliger med sekundærleilighet. Etablering av stier til adkomster på øvre plan vil kreve terrenginngrep og fjerning av vegetasjon mellom boligene.
5. En rekkefølgebestemmelse krever at før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsarealene være opparbeidet. Men planen har ikke krav til uteområdenes kvaliteter.
6. Det står ingenting i bestemmelsene for f\_SV om at det tillates etablert VA infrastruktur i veien. Plankartet viser ikke hvordan eksisterende eiendommer skal koble seg på f\_SV. Gjenværende deler av f\_V12 som ikke skal realiseres bør omreguleres til boligformål.
7. Plass for snølagring er ikke ivaretatt i plankart og bestemmelser. Illustrasjonsplanen viser et område på gbnr 35/34 som en veiskulder som kan brukes til snølagring. Dette området er avsatt til boligformål på plankartet. Det må heller bli avsatt til annen veigrunn dersom dette er planens løsning for snølagring langs veien.

### Konklusjon

Rådmann mener at planforslaget strider med overordnede planer og føringer og er en omkamp av departementets vedtak den 30.6.2015, for områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Rådmannen mener at en realisering av disse planene vil gi en rent bilbasert boligutbygging, med negative konsekvenser for landskap, terreng og miljø. Slik det er lagt fram vil planforslaget føre til utfordringer i gjennomføringen.

### **Anbefaling**

Rådmannen kan ikke anbefale at planforslaget legges ut på høring.

Dersom Utvalg for miljø og plan likevel ønsker planforslaget ut på høring, bør følgende begrensninger legges inn:

1. Før planen legges ut på høring skal plankartet omarbeides med følgende endringer:
  - a. Byggegrensen endres slik at det blir en byggegrense for hver tomt.
  - b. Tomt 7, lengst sør i planområdet fjernes ved at den slås sammen med tomt 6. Byggegrense på ny tomt 6 legges med minst 5 meters avstand til strandlinje vassdrag.

- c. Felt BFS2 gjøres om til annen veigrunn formål slik at det kan brukes til snølagring.
  - d. Gjenværende deler av felt f\_V12 i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet (planident 0217-2010001) som ikke skal realiseres, inkluderes i planområdet og reguleres til boligformål. Plankartet skal vise hvor eksisterende boliger skal koble seg på f\_SV.
2. Før planen legges ut på høring skal følgende bestemmelser endres:
- a. Bestemmelse § 4.2.1 kjørevei f\_SV 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. Bestemmelse § 4.1.1 oppdateres slik at andelen sekundærleiligheter som tillates i planområdet er i tråd med rammebetingelsene som ble lagt i områdereguleringen.

Ellen Wibe  
kommunalsjef

Arild Øien  
plansjef

Godkjent og ekspedert elektronisk.