



Oppegård kommune
Postboks 510
1410 Kolbotn

Kolbotn, 07.06.2019

Merknader til forslag til detaljregulering gnr, bnr 32/70 Svartskog

Vi vil gjerne få komme med merknader til forslag til detaljregulering og planbeskrivelse med konsekvensutredning, innsendt av Romfarer Arkitekter AS på vegne av Bålerud Utvikling AS.

1. Innledning

Kommunal og Moderniseringsdepartementet stadfestet i juni 2015 Oppegård kommunes vedtak av 19. mai 2014 om områdereguleringen av Bålerud- Rødsten og Bekkensten med endring om at Boligfelt B6 ble tatt ut og videreføres som LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde).

Departementet mente at utbygging i område B6 ville gi store terrenginngrep og endre områdets karakter. Boligområdet B6 ble under høringen og på befaring med Fylkesmannen av oss påpekt som et område hvor påvirkning på terreng og synlighet fra fjorden var uheldig. Det foreslåtte området er et stort vestvendt, sammenhengende og grønt skogsområde.

2. Forslagstillers tilsvar på kommentarer som var felles i mange forhåndsuttalelser:

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

Det hevdes at Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015) åpner opp for at det kan utvikles noe utenfor prioriterte vekstområder. Dette er feil da det i Regionalplanstrategi for Akershus 2017-2020 som ble vedtatt i desember 2016 på ingen måte legges opp til det. At det i regional sammenheng tidligere var åpnet for forsiktig bygging i allerede bebygde områder utenfor de prioriterte områdene, er allerede ivare tatt i nylig vedtatt reguleringsplan for Bålerud.

B. Tiltak er i strid med den nylig vedtatte reguleringsplanen 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.”

Forslagsstillers kommentar mener at denne er en konklusjon som ble litt raskt trukket. Uten at planområdets potensial og muligheten for å imøtekomme krav for både minimalt terrenginngrep og marginal fjernvirkning ble undersøkt.

Vi vil til dette anføre at området B6 ikke var med i første versjon av forslag til områdereguleringsplan i september 2012, men ble så tatt inn. Planprosessen har forgått over lang tid og mange forhold har blitt grundig vurdert og dokumentert. Det har vært befaring på området B6, hvor vi deltok sammen med representanter fra Fylkesmannen, Akershus Fylkeskommune, politikere og en rekke andre interesseorganisasjoner. Det syntes klart for de fleste at områdes beliggenhet og eksponering ville ha en fjernvirkning fra fjorden og Nesodden.

Terrenget var også så bratt at man ikke kunne komme inn i det og man betraktet det hele nedenfra veien som nå er benevnt f SV.

C. Prosjektets fjernvirkning

Forslagsstiller hevder at de vil konsekvensutrede dette ved bruk av arkitektonisk verktøy og undersøkelsesmetoder. Vi viser til pkt. 4 Planens virkninger - Konsekvensutredning

Pkt. 4.1 Konsekvensutredning beskriver metode som er benyttet, hvilket vi ikke har kommentarer til.

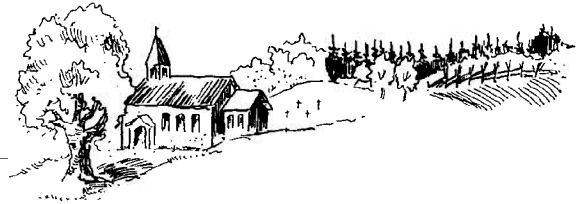
Pkt 4.4 Terreng og jord bekrefter at tomten er bratt og det vil være sannsynlig at bebyggelsen på tomten legges inn i terreng. Iflg. Områdeplanen for Bålerud skal endring i terreng i fjell utføres med omtanke og pigging er å foretrekke fremfor sprenging. Vi vil bemerke at det å bebygge dette området med 8 boliger uten å sprenging i fjell synes lite sannsynlig. Sprenging i fjell ved bebyggelse er ikke konsekvensutredet eller vurdert.

Pkt 4.6 Grønnstruktur og landskap stadfester at det må utøves særlig varsomhet til landskapsbildet, da tiltaket kan medføre endringer i landskap og vegetasjon. Det er spesielt fjern- og nærvirkningen som er problematisk.

I konsekvensutredninger er det vurdert fjernvirkningen fra Bunnefjorden og strandlinjen i området fra Bålerud brygge. Fjernvirkningen sett ute fra Bunnefjorden strandlinje Nesodden, 500 m fra land og 200 m fra land er illustrert i terrengsnittene P102-P103-P104. Det bemerkes at bebyggelsen lagt på tomtas nedre del i liten grad vil være synlig fra fjorden. Slik terrengsnittene er fremstilt (uleselig i papirversjon) er det ikke mulig å se om dette er riktig. Skogens høyde mot den røde bebyggelsen er ikke på noen måte definert eller beskrevet.

GERDARUDIN

En forening til vern av Svartskog



Fotomontasjen P106 viser bebyggelsen sett 200 m fra land mot Bålerud brygge og fremstiller noen grå hus-skygger. Vår vurdering er at dette er uegnet som dokumentasjon og det synes som hus-skyggene er feil i forhold til faktisk beliggenhet i terrenget, som synes vesentlig høyere opp mot Rødstenveien og følgelig vil bli mer synlig og eksponert, spesielt fra lang avstand.

Å påstå at bebyggelsen vil få ubetydelig endringer etter planen synes for oss åpenbart feil og påstanden er ikke underbygget eller dokumentert på en måte som viser dette.

I planen vurderes fjernvirkningen som «ubetydelig endring». Vi tør påstå at dette er feil, og at opplevelsen av grønnstruktur eller landskap i sin fjernvirkning er feilaktig konkludert i konsekvensutredningen.

**Med vennlig hilsen
for
GERDARUDIN
En forening til vern av Svartskog**

**Sigmund Løvåsen
Leder**

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Viken, Akershus Fylkeskommune