



Oppegård kommune  
Postboks 510  
1410 Kolbotn

Kolbotn, 07.06.2019

## Merknader til forslag til detaljregulering Vildmark og Ragnarud, gnr/bnr 35/18, 133 m.fl.

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

### 1. Innledning

I sin innstilling til saken som ble behandlet 13.06.2017 skriver Rådmannen blant annet følgende: «Rådmannen mener det ikke er riktig å behandle en reguleringsplan for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 på Svartskog. Planinitiativet er i strid med overordnede planer og føringer for området og regionale føringer for areal og transport.

Etter en lang og svært konfliktfylt planprosess ble områdereguleringen for Bålerudområdet vedtatt av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, sommeren 2015. Vedtaket var ment å avklare områdets langsiktige arealbruk. Rådmannen mener man skal respektere departementets planvedtak, og unngå nye omkamper som utfordrer dette. Dersom planforslaget vedtas kan det skape presedens for tilsvarende eiendommer på Bålerud området og på andre deler av kommunen.»

### 2. Forslagstillers tilsvarende 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

I planbeskrivelsen med konsekvensutredningen datert 10.03.2019 side 74 av står det:

##### ***Reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet***

*«Reguleringsplanen har bestemmelser som regulerer endring og riving av bygninger, anlegg av stier og turveier, AV-anlegg og skjøtsel av naturområdet med bevaring av kulturmiljøet.*

##### *a. Formål på planområdet*

*Planområdet er en del av områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet vedtatt 30.06.2015.*



*Eiendommen 32/70 og en del av 32/2 omfattes av reguleringsplanens område LNF\_2, men omfattes ikke av spesielle hensynssoner.»*

Dette er åpenbart feil og synes kopiert fra enn annen Planbeskrivelse vedr. gnr 32, bnr.70

Forslaget til detaljreguleringsplan er åpenbart i strid med den vedtatte planen for Bålerudområdet da det aktuelle området ved fastsettelsen av reguleringsplanen ble regulert til LNF-formål med hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560 1). Området rundt ble klassifisert som stor konflikt av hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Dette gjaldt både den øvre delen av planområdet (Framveien) og den nedre delen (Linnekastveien).

### C. Prosjektets fjernvirkning

Forslagsstiller har konsekvensutredet dette. Vi viser til pkt. 4 Planens virkninger.

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 med fall fra ca. kote 120 i østre del mot Framveien til kote 28 i vestre kant av Linnekastveien. Det vil være sannsynlig at store deler av bebyggelsen må 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 21 boliger uten å sprengne i fjell synes lite sannsynlig. Sprenging i fjell ved bebyggelse er ikke konsekvensutredet eller vurdert.

Pkt 4.7 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 Svartskog brygge. Fjernvirkningen sett ute fra Bunnefjorden 100 m og 200 m fra land er illustrert i pkt. 3.6 Grønnstruktur. Snittene vises på side 31. Virkningen lenger ut på fjorden og fra Nesodden er ikke vist.

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. Fotomontasjen på side 32 viser bebyggelsen sett 200 m fra land mot Bålerud brygge og fremstiller noen grå «hus-skygger». Vår vurdering er at denne dokumentasjonen er svak, men «hus-skyggene» er godt synlig (hvis man «blåser opp» bildet) og husene er godt eksponert.

I planen vurderes fjernvirkningen som «noe forringet». Vi tør påstå at dette er i beste fall riktig, men mest sannsynlig vil den være forringet. Opplevelsen av grønnstruktur og/eller landskap i sin fjernvirkning er feilaktig konkludert i konsekvensutredningen.



### D. Bakgrunn

Bakgrunnen for utbyggingen på Svartskog var kommunens ønske om en forsiktig fortetting i konfliktfrie områder og det ble vedtatt at «Kommunene skal kartlegge ulike vernehensyn på Bålerud for å finne fram til konfliktfrie områder for boligbygging» jfr. Kommuneplanen 2007-2019: s.39.

Kommunen engasjerte Asplan Viak og rapporten «Kartlegging av vernehensyn på Bålerud, datert 27.02.2007 viser resultatet av dette arbeidet og denne skulle legges til grunn for videre arbeid.

Kartleggingen hadde fokus på fire områder; naturmiljø, landskap, kulturminner og kulturmiljø og friluftsliv. Ved sammenstilling av vernehensyn for de fire kartleggingstemaene viste analysen at det ikke forelå områder som var konfliktfri for boligbygging.

Det foreslåtte området ble klassifisert som «Svært stor konflikt» og «Stor konflikt». Svært stor konflikt resulterte i at deler av området ved fastsettelsen av reguleringsplanen ble regulert til LNF-formål med hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560 1). Området rundt ble klassifisert som stor konflikt av hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Dette gjaldt både den øvre delen av planområdet (Framveien) og den nedre delen (Linnekastveien).

### E. Trafikk

Vi vil påpeke at dagens veinett på Svartskog ikke er dimensjonert for økt trafikk. Man viser til at det i Områdeplanen for Bålerud skal tilrettelegge for ca. 150 nye utfartsparkeringsplasser, som grunnlag for 12 utfartsparkeringsplasser. I planen er disse henvist til andre områder. I det aktuelle området langs Linnekastveien skal det opparbeides et veiareal/veiskulder til bilparkering.

Konsekvensanalysen konkludere med at trafikkbelastningen og transportbehovet får lite påvirkning ved planen. Dette mener vi er direkte feil.

Med vennlig hilsen

for

**GERDARUDIN**

En forening til vern av Svartskog

**Sigmund Løvåsen**

Leder

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Viken, Akershus Fylkeskommune