



Arkivsak-dok. PLAN-19/00171-8
Saksbehandler Anna Lina Toverud

Saksgang	Møtedato
Utvalg for Areal, klima og byggesak	9.6.2020

Detaljregulering av Sønsterudveien 2

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sønsterudveien 2, plan-ID 2019003, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endring:

I § 3.13 Parkering for bil strykes følgende ledd:

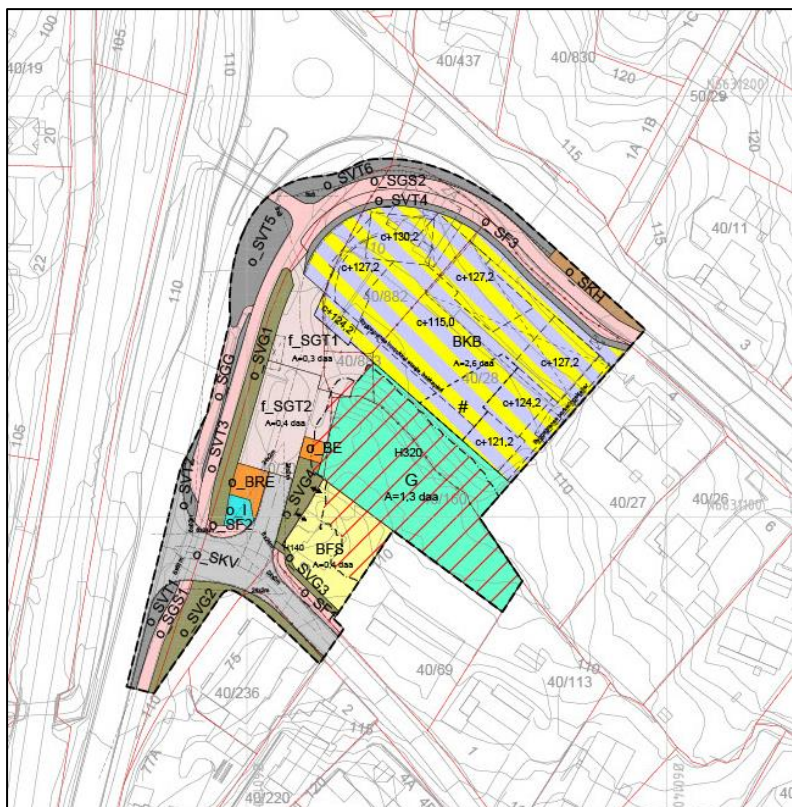
- *For forretning kan antall p-plasser økes med opptil 10 plasser såfremt disse er tilgjengelig til bruk for kirken ved større arrangementer. Disse plassene skal være på terreng.*

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Kort oppsummert

Rådmannen legger frem detaljregulering av Sønsterudveien 2 til 1. gangs behandling. Planforslaget er i tråd med planinitiativet vedtatt 24.4.2018. Planforslaget legger til rette for ca. 48 leiligheter, næringslokaler for en større dagligvarehandel og mulighet for noen mindre virksomheter innen forretning og tjenesteyting. Uteoppholdsarealer legges på lokk over næringsarealene, med et skråplan ned mot Skredderstubekken. Det er tatt hensyn til potensiell flomfare siden planområdet ligger langt nede i vassdraget. Trafikkmønsteret vil være uendret dagens, men det gjøres en oppstramming av kryss og utvidelse av gang- og sykkelveien. Tomten ligger støyutsatt til, og det er derfor satt detaljerte bestemmelser til utforming av leiligheter for best mulig å ivareta god bokvalitet. Rådmannen er positiv til forslaget, men anbefaler å stryke forslagsstillers forslag om 10 ekstra parkeringsplasser ut over det kommuneplanen åpner for.

Oversiktskart



Faktaopplysninger

Bakgrunn

Reguleringsstatus ved oppstart

Planområdet er i dag regulert i to planer:

- Detaljregulering for rv. 152 – Skiveien med gang-/sykkelvei, etappe 4, planident 4031, vedtatt 22.7.1982.
- Områderegulering for Skiveien/Skrenten, planident 2017003, vedtatt 19.11.2018.

Ny plan erstatter del av reguleringsplanen for rv. 152, og en mindre del av områdereguleringen for Skiveien/Skrenten. Sistnevnte gjelder justering av gang- og sykkelvei langs rundkjøringen.

Planinitiativ

Utvalg for miljø og plan (UMP) i Oppegård kommune behandlet planinitiativet 24.4.2018. UMP gjorde følgende vedtak:

1. Utvalg for miljø og plan er innstilt på å behandle detaljregulering for Sønsterudveien 2.
2. Reguleringsplanforslaget skal tilrettelegge for bolig- og næringsbebyggelse, bekkeåpning, turvei og inkludere gang- og sykkelvei langs Skiveien og Sønsterudveien 2. Reguleringen må vise et godt og helhetlig grep for utnyttelse av eiendommen. Det må ses nærmere på:
 - a. Hvor høy utnyttelsen bør være. Dette må ses i sammenheng med den arkitektoniske helheten, spesielt i forhold til Kolbotn kirke som landemerke og bakenforliggende bebyggelse. Bokvaliteten inne og ute må være høy. Svalganger tillates ikke.

- b. Prosjektets miljøprofil, med vekt på bekkeåpning, turveidrag, overvannshåndtering, materialbruk og energibruk. Bekkeåpning nærmere Skiveien må vurderes. Overvann skal håndteres innenfor planområdet og skal ikke forurense Skredderstubekken.
 - c. Planarbeidet må inkludere deler av Sønsterudveien slik at bussholdeplass og mulighet for utvidelse av gang- og sykkelvei blir ivarettatt, og ta med fortau langs Bekkeliveien. Trafikkløsningen i krysset Skiveien/Bekkeliveien/innkjøring til Sønsterudveien 2a og 2b må vurderes og bedres.
 - d. Trasé for framtidig sykkelspressvei (jf. «Nordre Follo kommune. Avtale mellom Oppegård og Ski.») må tas hensyn til i planleggingen av arealet ved grensene mellom eiendommen og Skiveien og Sønsterudveien.
3. Området har støyutfordringer fra vei og jernbane. Støy må utredes grundig, og prosjektet må ha et godt konsept for å håndtere støyutfordringene.
 4. Prosjektet må bidra til viktig teknisk infrastruktur i området.
 5. Oppegård kommune vil vurdere salg av sine eiendommer i planområdet. Nye eiendomsgrenser må i tilfelle salg justeres for å sikre gode gang- og sykkelforbindelser og plass for returstasjon.

Oppstart av planarbeid og planprogram

Oppstart av planarbeid ble varslet av forslagsstiller 4.7.2018, med frist for innspill 25.8.18.

Planforslaget er konsekvensutredet fordi forslagsstiller ønsket å fremme et planforslag i strid med kommuneplanen for Oppegård 2011-2022. Kommuneplanen som gjaldt på dette tidspunktet åpnet ikke for boligutvikling. Planprogrammet ble sendt på høring samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Høringsfrist var 25.8.2018. UMP fastsatte planprogrammet i møte 16.10.2018.

Oppfølging av tidligere vedtak

Utvalg for miljø og plan sitt vedtak ved behandling av planinitiativet er fulgt opp gjennom planarbeidet. Planprogrammet er fulgt opp gjennom utarbeidelse av konsekvensutredning.

Planforslaget

Planområdet ligger sørøst for Kolbotn sentrum, ved rundkjøringen Skiveien/Sønsterudveien, og er på 19,5 dekar. Det inneholder i dag bygninger av ulik arkitektonisk kvalitet som huser en dagligvarebutikk, et pizzabakeri og diverse privat tjenesteyting, som frisør, sushi take-away og kjøreskole.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ca. 48 boenheter i blokkbebyggelse fordelt på to blokker på 3-5. etasjer, med dagligvarebutikk og mulighet for et par andre mindre næringsvirksomheter (tjenesteyting, kontor, forretning) i første etasje og deler av andre etasje. Hovedmengden av parkeringen legges under lokk/terreng, men det tillates noe overflateparkering. Boligenes utearealer legges på lokk over dagligvarebutikken og nede ved Skredderstubekken. Disse to arealene forbindes med heis og trapp og en skråning tilrettelagt for lek. Tomten ligger støyutsatt til, og det er satt detaljerte bestemmelser om leilighetsutforming for å sikre god bokvalitet i alle enhetene. I tillegg til bolig og næringsvirksomhet tilrettelegges det for offentlig miljøstasjon, oppgradering av den blågrønne strukturen for at denne også skal ivareta en flomsituasjon og være en del av et framtidig, offentlig tilgjengelig turdrag oppover langs Skredderstubekken mot Sofiemyr. Planforslaget legger grunnlag for bedring av trafikforholdene for bilister, syklist og gående ved at krysset Skiveien - Bekkeliveien får en bedre utforming. Langs Sønsterudveien settes det av tilstrekkelig areal til en framtidig sykkelvei med fortau. Her blir også stigningsforholdene bedret.

Forslagsstiller fremmer i sitt forslag å øke parkeringsdekningen for næring med 10 plasser på terreng, fra kommuneplanens krav som vil gi 18 plasser til 28 plasser. Rådmannen fraråder dette.

Det er utfyllende beskrivelse av planforslaget i planbeskrivelsen.

Innspill til oppstartvarselet

Kommunen har mottatt 15 innspill. Innspillene er oppsummert under med rådmannens kommentar. Forslagsstillers kommentarer til innspillene er vedlagt.

Offentlige myndigheter

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 15.8.2018

Planområdet er støyutsatt og ligger i rød og gul støysone. Det må gjøres tilstrekkelig støyutredning, både av situasjonen med og uten støydempende tiltak. Fylkesmannen forutsetter at det innarbeides støykrav i tråd med T-1442 Retningslinje for støy i arealplanleggingen og at det vises hvordan det kan oppnås tilfredsstillende støyforhold.

Det er positivt at planen legger opp til åpning av en bekk og lokal overvannshåndtering. Fylkesmannen forutsetter at det gjøres en vurdering av mulig avrenning av overflatevann ned i Kolbotnvannet.

Rådmannens kommentar

Forslagsstiller har levert støyutredninger som viser at planområdet berøres av gul og rød støysone, fra jernbanen, Skiveien og Sønsterudveien. Rådmannen er enig i at utbyggingen er utfordrende på grunn av støy. For å sikre god bokvalitet, er det satt krav om at ingen boenheter kan være ensidig vendt mot støykilden (krav om gjennomgående leiligheter), 50 % av oppholdsrom (stue, soverom) skal være vendt mot stille side, alle soverom skal ha luftevindu, rom vendt mot støykilden skal ha utvendig solskjerm, alle boenheter skal ha uteområde mot stille side. Utearealene skal støyskjermes, og støyrapportene viser at utearealene tilfredsstiller krav til stillhet. Som kompensasjon for delvis støyutsatte utearealer er det satt krav om innendørs fellesarealer.

Skredderstubekken renner fra planområdet i rør under Skiveien og jernbanen, til Kolbotnvannet. Dessverre har det ikke latt seg gjøre å åpne bekken der den nå går i rør på grunn av behov for trafikkområder, men dagens åpne bekk vil få en mer gjennomtenkt funksjon. Bekkeområdet skal utformes slik at det kan ivareta flom. Terrenget rundt bekken skal senkes og det skal etableres nye kantsoner og vegetasjon som har høy evne til fordrøyning. Forslagsstiller skriver i sin planbeskrivelse at overvannet i planområdet håndteres på terreng og vil ikke påvirke vannkvaliteten i Kolbotnvannet. Kommunen skal oppgradere VA i planområdet, noe som også kan bidra til å bedre vannkvaliteten.

2. Akershus fylkeskommune (AFK), 24.8.18

AKF minner om målene i regional plan for areal og transport. For forhold som gjelder fylkesvei viser AFK til uttalelse fra Statens vegvesen. AFK mener tiltaket er i samsvar med vedtatt kommunale og gjeldende regionale planer.

AFK har befart området iht. automatisk fredete kulturminner. AFK mener det ikke er nødvendig med en nærmere utredning av kulturminneinteressene, da potensialet for å gjøre funn anses som lavt. AFK har ingen merknader til tiltaket om nyere tids kulturminner. De oppfordrer kommunen til å vurdere eventuell lokal kulturminneverdi, og om tiltaket i så fall svekker slike verdier.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

3. Statens vegvesen (SVV), 23.8.2018

Planprogrammet gir gode beskrivelser og dekker de temaene Statens vegvesen har behov for å få utredet. SVV forutsetter at omfanget av handel vurderes i samsvar med regional plan for areal og transport og at det legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for bil.

SVV stiller seg positive til at det legges til rette for boliger dersom bebyggelsen får tilfredsstillende støyyforhold.

SVV har tidligere utarbeidet et forprosjekt for Sønsterudveien med forslag til tiltak. Ved Sønsterudveien 2A og B inn mot rundkjøringen er det behov for å tilrettelegge for en bedre løsning for gående og syklende. Det er også aktuelt å endre dagens bussholdeplass til kantsteinstopp. På sikt kan det være behov for utvidelse/heving av standarden på dagens gang- og sykkelvei.

SVV påpeker at det pågår planarbeid for utvidelse av rundkjøring Skiveien/Sønsterudveien i områdereguleringsplanen for Skiveien/Skrenten, som kan ha betydning for planområdet.

For at SVV skal kunne akseptere kjørerampe til parkeringskjeller parallelt med gang- og sykkelveien langs Skiveien/Sønsterudveien må tiltaket ikke komme i konflikt med utbedring av gang- og sykkelveien forbi kryssområdet.

SVV forutsetter at all kjøreatkomst til planområdet skal skje fra Bekkeliveien. De anbefaler at det legges til rette for gangstier/snarveier innenfor planområdet med forbindelser til bussholdeplassene og gang- og sykkelveinettet langs Skiveien og Sønsterudveien.

Planområdet ligger i gul og rød støysone. De forventer at det utarbeides støyrapport som viser planløsning og støynivå utenfor alle vinduer for støyfølsomme rom, og at den har forslag til avbøtende tiltak. Bebyggelsen bør prosjekteres slik at langsgående støyskjerm mot Sønsterudveien unngås.

Rådmannens kommentar

Planforslaget åpner for en utvidelse av eksisterende dagligvarehandel, men en reduksjon av øvrig næringsareal sammenlignet med dagens aktivitet. Parkeringsnormen for bil er i tråd med kommuneplanen 2019-2030, og legger opp til en restriktiv norm.

Rådmannen viser til vurdering under fylkesmannens uttalelse for støy.

Forslagsstiller har foreslått gang- og sykkelvei langs Skiveien og Sønsterudveien i planområdet. Det er også regulert inn kantsteinstopp i Sønsterudveien. Det er lagt inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei før brukstillatelse gis. Det er ikke avklart hvordan tiltakene skal finansieres.

Områderegulering for Skiveien/Skrenten er vedtatt. Planforslaget er tilpasset både denne planen og fremtidige planer for sykkelvei med fortau i Sønsterudveien og regulerer inn kantsteinsstopp for buss.

Nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren kommer ikke i konflikt med fremtidig gang- og sykkelvei, dette er regulert inn i plankartet. Innkjørsel til planområdet skjer via Bekkeliveien. Gangpassasjer er planlagt langs planområdet, men ikke gjennom. Det er planlagt en snarvei fra busstoppet i Skiveien til dagligvarebutikken.

4. NVE, 25.8.2018

NVE har generelle innspill om flom, erosjon og skred, vassdrags- og grunnvannstiltak, og energianlegg. De viser også til sine veiledere og verktøy. NVE ber om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet ved offentlig ettersyn hva kommunen ønsker bistand til i den enkelte saken.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

5. Bane NOR (BN), 1.8.2018

Det renner bekk gjennom planområdet som er delvis lukket under parkeringen og går videre i kulvert under Skiveien og jernbanen. Endring i bekkeløpet og endret arealbruk kan endre avrenningshastigheten og dreneringsveier. Planarbeidet må derfor dokumentere at tiltaket ikke vil påvirke våre anlegg. BN er ellers tilfreds med at det skal beregnes med 200 års - nedbør og klimapåslag på 1, 5.

Grunnforhold må vurderes og det må dokumenteres at tiltaket ikke påvirker jernbanens stabilitet.

Støyutredningen må legge til grunn fremtidig trafikk på Østfoldbanen. Ved Follobanens åpning vil lokaltogtilbudet forbi Kolbotn økes, men det samlede antallet tog vil som følge av Follobanen minske. Det vil ikke være noen endring i antallet godstog og det er et nasjonalt mål å øke mengden gods som fraktes på bane.

Bane NOR har ellers en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen, og viser til sine nettsider.

Rådmannens kommentar

Forslagsstiller opplyser om at prosjektet er tilrettelagt for å håndtere flom ved bevisst forming av flomveier og flomareal, og at det legges til rette for infiltrasjon via regnbed.

Grunnforholdene er vurdert ut fra tilgjengelig data, primært hentet fra NGU og NVE sine nettsider. Det er ikke utført grunnundersøkelser i planområdet. Geoteknisk rapport konkluderer blant annet med at det må utføres grunnundersøkelser i senere faser for å kunne bedømme stabiliteten fra tomten mot Kolbotnvannet bedre.

Forslagsstiller har brukt Bane Nors tall for antall meter med tog per i dag.

6. Follo brannvesen (FB), 17.8.2018

FB påpeker at i bygg med ett trapperom krever TEK17 at hver boenhet skal ha minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slukkeinnsats. FB forutsetter at det tilrettelegges for tilstrekkelig med slukkevann iht. gjeldende regelverk i detaljreguleringen, og at tilgjengelighet for brannvesenet i hele planområdet blir ivaretatt. De viser for øvrig til Follo Brannvesen IKS sine retningslinjer «tilrettelegging for rednings – og slukkemannskaper».

Rådmannens kommentar

TEK17 og branntekniske forskrifter skal alltid følges ved utbygging, og forslagsstiller skal planlegge etter regelverket. Uteområdene planlegges for redning via vindu eller balkong. Gårdsrom planlegges med adkomst for brannbil med lift og det avsettes arealer for oppstilling. Slukkevann blir ivaretatt. Krav i forbindelse med sikring og redning er dekket av andre lover og forskrifter, og det er derfor ikke stilt særskilte krav i forslaget til detaljregulering.

7. Oppegård kommune, miljørettet helsevern (MHV), 24.8.2018

Ifølge planprogrammet til Sønsterudveien 2 skal det gjøres en helsekonsekvensvurdering. MHV ber forslagsstiller også å belyse sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer ved å redegjøre for bruken av bomiljøet/uteområdet.

MHV peker på relevante temaer som de ønsker belyst som har direkte eller indirekte konsekvens for folkehelsen, og regelverk og føringer som må hensyntas i planarbeidet:

- Folkehelseloven
- Forskrift om miljørettet helsevern
- Helsetilstanden og påvirkningsfaktorer i Oppegård (2015)
- Innbyggerundersøkelsen i Oppegård (2017)

Rådmannens kommentar

Forslagsstiller har ikke levert helsekonsekvensvurdering (HKV), men rådmannen har utarbeidet dette i sammenheng med at kommunen har laget en ny mal for utarbeidelse av HKV.

Planforslaget legger opp til at uteoppholdsarealet er i gårdsrommet, langs Skredderstubekken og på takterrasse. Arealene vil ha ulike kvaliteter, med harde flater, vann, naturlig terreng, og lekeplasser. Planforslaget setter krav til MUA, lekeplasser, solforhold og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Konsekvensutredningen påpeker at planforslaget ikke forventes å gi negativ påvirkning på luftkvaliteten i området. Prosjektet vil medføre økning i trafikk. Trafikkanalysen beregner økningen å være fra ca. ÅDT 470 til ca. ÅDT 780 kjøretøy. Det blir en sterk reduksjon i overflateparkering. Rådmannen viser til vurdering under fylkesmannens uttalelse for støy.

Offentlig returpunkt er regulert med eget formål og plassert mot Bekkeliveien.

Renovasjonsanlegget for beboere er plassert i utkanten av uteoppholdsarealet, slik at renovasjonsbiler ikke må kjøre inn i eller rygge i uteoppholdsarealet. Det offentlige og det private anleggene er da plassert i nærheten av hverandre, noe som kan gjøre tømming enklere.

Kommuneplanen krever at i leilighetsprosjekter skal minimum 30 % av leilighetene i 1. etasje være minimum 80 kvm. Dette er videreført i planforslaget. Hensikten er å tilrettelegge for familieboliger, slik at de kan ha direkte utgang til uteoppholdsarealer. I prosjektet er det overvekt av 2-3-roms-leiligheter, men det er varierende boligstørrelser. De største leilighetene er ca. 120 kvm BRA, og det tillates ikke mindre boenheter enn 35 kvm BRA i prosjektet.

Universell utforming styres av TEK17, og kommunen har ikke anledning til å sette strengere krav enn forskriften. Det er heller ikke nødvendig å ta med i detaljreguleringer det forskriften stiller krav om.

8. Follo Ren IKS (FR), 2.8.2018

FR har ansvar for husholdningsrenovasjon i Oppegård. FR er positiv til at renovasjon er hensyntatt i planarbeidet, med nedgravde avfallsbrønner med god plassering. FR antar at næring ikke skal benytte seg av renovasjonspunktet i planen.

Siktforholdene til Bekkeliveien må ikke blokkeres ved renovasjonstømming. FR ønsker at returpunktet for glass og metall blir nedgravd sammen med andre nedgravde avfallsbrønner i området. FR ønsker at returpunktet videreføres til en nærmiljøstasjon. Dette er et område hvor FR tilbyr innlevering av flere typer avfall, som tekstiler, farlig avfall etc.

Veien til renovasjonskjøretøy må være dimensjonert til BK10, og renovasjon må planlegges tidlig i prosessen slik at man får gode løsninger i boligområdet. FR har også generell informasjon om utforming, plassering og kjørevei.

Rådmannens kommentar

Det er to renovasjonspunkter i planområdet: et privat for boligene og et offentlig returpunkt. Næringen skal ikke benytte disse returpunktene. Det er satt at plass til et offentlig returpunkt i planforslaget.

Forslagsstiller har kontaktmøter med Follo Ren for å avklare konkrete løsninger.

Private parter

9. Hafslund nett (HN), 1.8.2018

Hafslund nett etablerer og drifter strømmettet i kommunen. HN har elektriske anlegg i planområdet, og planforslaget må hensynta dette. Tiltak skal ikke forringe adkomst til nettselskapets anlegg.

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som de ber at hensyntas. Normalt kan det iverksettes tiltak inntil 1 meter mot kabelgrøften. Tilkomst til grøften må ikke hindres.

HN har en nettstasjon innenfor planområde som må hensyntas. Det kan bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon. HN har krav til størrelse og avstand til tiltak. Det er avhengig av effektbehovet til planområdet. HN ber om at byggegrensen mot nettstasjonen inkluderes i bestemmelsene, og har forslag til bestemmelser.

Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må bekoste tiltaket. Ny bebyggelse og anlegg kan ikke komme i konflikt med nettselskapets anlegg. Spenningsnivået for ledningsanlegg skal ikke påføres i planen, kraftledninger skal ha en enhetlig utforming. Kabler under bakken skal ikke tegnes inn på kartet. HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging.

Rådmannens kommentar

I planforslaget er det satt av plass til frittliggende energianlegg, og det får eget formål i plankartet. Avklaringer som gjelder strømforsyning og ledningsanlegg skal avklares mellom forslagsstiller og Hafslund i gjennomføringen av planforslaget.

10. Naturvernforbundet, 12.11.2018

Naturvernforbundet ber om at nåværende kantsone med trær og busker langs Skredderstubekken bevares ved utbygging. Naturlige kantsoner med stedegne trær, busker og flora har mange biologisk viktige funksjoner om levested og spredningskorridor for planter, insekter, fugler og andre dyr, samt at kantsoner filtrerer næringsmessig mot vann, noe som ikke minst er viktig å ivareta langs tilførselsbekkene til Kolbotnvannet med tanke på vannkvaliteten i sistnevnte vann.

Fjerning av den naturlige kantvegetasjonen slik det legges opp til både med tekst og bilde i planprogrammet, er ikke forenelig med bestemmelsene i Vannressursloven.

Rådmannens kommentar

Planforslaget legger opp til en betydelig omforming av området rundt Skredderstubekken. Dette er nødvendig for å imøtekomme utfordringer i forhold til flom og bekkens funksjon som avrenning for store deler av Sofiemyr. Fra planområdet går det kulvert videre til Kolbotnvannet

med begrenset kapasitet. Det er derfor nødvendig å tilrettelegge området slik at en ev. fremtidig flombelastning skal fanges opp i landskapet, og styres slik at det ikke oppstår fare for omgivelsene.

Planforslaget forutsetter terrengendringer i hele planområdet, blant annet for å sikre god flomhåndtering. Eksisterende vegetasjon erstattes med ny, og etablering av kantsoner og kantvegetasjon er sikret i bestemmelsene. Ved å utvide bekkens areal og legge slakere skråninger med flate partier for å etablere våtmark, vil man kunne øke det biologiske mangfoldet i området.

11. Unni og Robert Trosdahl, 13.7.2018

Trosdahl er positiv til prosjektet. I sin merknad ba de om et møte med forslagsstiller.

Rådmannens kommentar

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

12. Silje Stende, 1.8.2018

Krysset mellom Skiveien og Bekkeliveien er uoversiktlig, og det er dårlig sikt fra Bekkeliveien. Hun er bekymret for trafikksikkerheten ved trafikkøkning som følger av planforslaget.

Rådmannens kommentar

Planforslaget skal sikre utbedring av krysset Skiveien/Bekkeliveien, og mellom Bekkeliveien og planområdet. Dette skal bedre trafikksikkerheten.

13. Henrik Holthe, 22.8.18

Holthe mener planforslaget vil løfte nedre del av Sønsterudveien og gi en opprydning i området.

Dersom etasjene i ny bebyggelse er ca. 3 meter høye, vil bygningene bli ca. 12-14 meter høye i tillegg til teknisk rom på taket. Høydene vil føre til at byggene tidvis skyggelegger hans eiendommer. Det er ikke akseptabelt. Vegetasjonen på Holthes eiendom gjør at han i dag ser lite til virksomheten i Sønsterudveien 2.

Holthe ønsker:

- Høyden på foreslått bygg tas ned mot Sønsterudveien 4
- Hagen hans heves slik at høydeforskjellen blir mindre
- Garanti for at han kan ha fri høyde på vegetasjon langs nabogrensen slik at innsyn begrenses
- Ingen uteplasser med utsikt mot hans eiendom.

Rådmannens kommentar

Sønsterudveien 4 ligger på kote 110-115. Bebyggelsen mot Sønsterudveien 4 er foreslått i nedtrappet i tre høyder til kote 121,2; 124,2 og 127,2. Det innebærer 4 etasjer i tre sekvenser ned mot Skredderstubekken. Høydeforskjellene mellom eiendommen og ny bebyggelse vil være ca. 11-13 meter. Ny bebyggelse vil gi skygge på Sønsterudveien 4, men det vil begrense seg til å gjelde delvis på kveldstid. Soldiagrammer viser for eksempel at deler av eiendommen vil være skyggelagt 17.mai, kl. 18.00.

Forslagsstiller ønsker ikke å redusere høyden på bebyggelsen. Rådmannen mener skyggevirkningene vil bli begrenset, men har forståelse for at nabo opplever ny bebyggelse som en ulempe. Utbyggingen vil imidlertid også ha positive konsekvenser ved at det blir ryddet opp i

et noe ruskete område. Leke- og parkarealene nede ved Skredderstubekken vil være tilgjengelige for allmennheten.

Forhold utenfor planområdet kan ikke sikres i planen. Det er generelle bestemmelser i kommuneplanen som begrenser tiltak langs Skredderstubekken når tiltak ikke er hjemlet i reguleringsplan. Blant annet er oppfylling og terrengendring ikke tillatt. Høyde på vegetasjon er regulert av grannelova.

Det vil ikke være balkonger vendt mot Sønsterudveien 4. Det vil være takterrasser, men de er trukket 2 meter inn fra fasaden, slik at det vil være begrenset utsikt mot eiendommen.

14. Anne-Stine Johnsbråten, Øyvind Torp, Silje Johnsbråten, Frank Bølviken, Maia Holthe, Jegathervy Paramasivam, Ghous Mohamed, Pål Kvien, Randi S. H. Kvien, 24.8.2018

Innsenderne mener prosjektet bryter med en rekke nasjonale og lokale bestemmelser, og at disse overskygger prosjektets positive sider. Forslagsstiller legger opp til å bygge for høyt og tett, og går utenfor området avsatt til forretning i kommuneplanen.

Innsender mener det ikke bør fortettes her fordi tomten ligger for langt unna Kolbotn sentrum, togstasjon og kollektivknutepunkter. Blokkbebyggelse vil bryte med eksisterende småhusbebyggelse. Forslaget bryter med T-1442, da området er svært støybelastet.

Planforslaget har vesentlige feil og mangler om estetisk utforming. De mener planforslaget ikke følger opp planinitiativet om nedtrapping for å hensynta landskap og naboer. Blokkbebyggelsen vil gå utover særpreget i området, da den blokkerer for sikt mot Kolbotnvannet, Kantoråsen og åsene på andre siden av Oslofjorden.

Illustrasjoner må også vise ny bebyggelse fra bussholdeplassen i Sønsterudveien. Merknadshaver mener illustrasjonene er misvisende, blant annet for soldigrammene. Skyggevirksomheter på nabobebyggelse må utredes. Gang- og sykkelveien langs planområdet mangler rabatt mellom sykkelstien og kjøreveien. Trafikksikkerheten må ivaretas.

Forslaget om å utvikle Skredderstubekken som et attraktivt uteområde er positivt.

Merknadshaver har forslag til forbedringer; det må fortettes i mindre skala, bygge lavere og lengre inn på tomten.

Rådmannens kommentar

Forslagsstiller har fremmet et planforslag for å muliggjøre bygging av bolig og næring. I planforslaget reguleres høyde og tetthet. Det er riktig at planforslaget brøt delvis med formål i kommuneplanen for Oppegård kommune. Planforslagets arealbruk er i tråd med kommuneplanen for Nordre Follo. Siden planforslaget brøt med gjeldende kommuneplan da planarbeidet startet opp er det konsekvensutredet. Prosjektets høyde er redusert i planprosessen og utnyttelsen er redusert sammenlignet med det som ble presentert i planinitiativet. Reviderte illustrasjoner og soldigrammer er lagt inn i planbeskrivelsen.

Rådmannen mener prosjektet er en hensiktsmessig bruk av et relativt sentrumsnært område, samtidig som det bidrar til opprydding av arealbruken. Nærheten til Kolbotn stasjon tilsier at det kan være en høy arealutnyttelse på tomten. Denne tomtens spesielle plassering mellom to fylkesveier og tog, i en dump, gjør at den ikke er egnet for småhusbebyggelse. Det er heller ikke ønskelig med intensiv næringsvirksomhet ut over dagens aktivitet. Hovedtyngden av næringsaktivitet skal ligge i de definerte lokalsentrene. Bebyggelsen er plassert for å skape et

skjermet uterom mot sør. Det er lagt inn relativt detaljerte bestemmelser om støykompenserende løsninger for å ivareta god bokvalitet, i og med at tomten er støyutsatt.

Kapittel 29 i plan- og bygningsloven (Pbl) omhandler byggesak og krav til tiltaket, og derfor ikke relevant for planbehandlingen. Pbl § 29-4 har bestemmelser som gjelder dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan, og § 29-6 omhandler tekniske installasjoner og anlegg. Området er under regulering og paragrafene er derfor ikke relevante.

15. Anne-Stine Johnsbråten, Øyvind Torp, Silje Johnsbråten, Frank Bølviken, 24.8.2018

Innsender mener de vil miste sin utsikt til Kolbotnvannet og Kantoråsen og store deler av åsene omkring Lier/Drammensområdet slik den er i dag.

Rådmannens kommentar

Utbygging i Sønsterudveien 2 vil endre omgivelsene for naboene. Reguleringsplanen legger til rette for et høyere bygningsvolum enn dagens bygninger. Hensynet til nabobebyggelsen er forsøkt ivaretatt ved at prosjektet er nedskalert noe i forhold til det som ble vist i planinitiativet. Det er i regulerings-bestemmelsene også satt krav til god, variert materialbruk og høy arkitektonisk kvalitet. Både plankartet og reguleringsbestemmelsene er detaljerte for å sikre en god utforming ut mot Sønsterudveien.

Naboeiendommene på motsatt side av Sønsterudveien ligger i et hellende terreng. Kirkeveien 13 ligger i nedkanten av utbyggingsområdet nær rundkjøringen i Sønsterudveien/Skiveien, og vil derfor opprettholde utsikten mot Kolbotnvannet, Kantoråsen og videre vestover. Eiendommene i Furuliveien ligger høyere enn planområdets foreslåtte maks. gesimshøyde. Eiendommene i Sønsterudveien 1 er en ubebygget eiendom. Sønsterudveien 3 er den eiendommen som vil bli sterkest berørt med tanke på endring av utsikt. De vil få noe redusert utsikt mot sydvest, men vil totalt sett opprettholde god utsikt direkte mot syd og mot vest også etter utbygging. Sønsterudveien 5 ligger lenger opp i Sønsterudveien og vil bli mindre berørt. Planområdet ligger i utsynet mot vest/nord-vest.

Økonomiske konsekvenser

Utbygging av planområdet har økonomiske konsekvenser for Nordre Follo kommune i form av inntekter fra eiendomssalg i planområdet. Flere innbyggere kan bidra til å øke kommunens skatteinntekter, men det følger også utgifter med til å sikre og drifte teknisk- og sosial infrastruktur. Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Sofiemyr skole.

Det er ikke inngått avtale om hvem som skal bekoste bygging av gang- og sykkelvei langs Sønsterudveien, men opparbeidelsen av anlegget ivaretas i rekkefølgebestemmelsene. Dette er et fylkeskommunalt anlegg. Rådmannen mener, basert på gjennomføringsmodellen i Kolbotn sentrum, at det kan være rimelig å forvente at utbygger av Sønsterudveien 2 står for finansieringen her, men dette er en sak som må avklares mellom utbygger og fylkeskommunen. Utgifter knyttet til flytting og oppgradering av vann- og avløpsanlegg vil også ligge på utbygger.

Bidrag til å nå kommunens mål

Kommuneplanen har fire satsingsområder basert på FNs 17 bærekrafts mål:

1 Sammen for en ny kommune

Planforslaget følger opp satsingsområdet ved at det legger til rette for handel i gangavstand fra Kolbotn stasjon, oppgradering av teknisk infrastruktur som VA og gang- og sykkelvei, og bidrar til befolkningsvekst ved å bygge nye boliger. Kommunen og forslagsstiller inviterer til medvirkning ved at innbyggere og naboer får mulighet til å uttale seg til planforslaget.

2 Trygg oppvekst

Planforslaget følger opp satsingsområdet ved å legge til rette for trygg ferdsel til skole ved å oppgradere gang- og sykkelvei som går langs planområdet, sørge for lekeområder og møteplasser av høy kvalitet for de nye boligene. Planforslaget følger opp kommuneplanens bestemmelser om variert boligsammensetning slik at prosjektet også tilrettelegger for barnefamilier.

3 Aktiv hele livet

Planforslaget følger opp satsingsområdet ved å legge til rette for blokkbebyggelse med variert boligsammensetning og universelt utformet boenheter. Det er krav om fellesområder innendørs. Prosjektet innebærer godt utformet uteområder, og et trygt nærmiljø med møteplasser tilpasset alle aldre. Tilgjengeliggjøring av Skredderstubekken øker muligheten for å oppleve natur.

4 Byvekst med grønne kvaliteter

Planforslaget følger opp satsingsområdet ved å legge til rette for fortetting nær Kolbotn stasjon, høy kvalitet på uteområder og boliger og variert boligsammensetning. Forbedring av bekkeområdet gir bedre overvann- og flomhåndtering, og blir et allment tilgjengelig møtested. Offentlig miljøstasjon gjør det lettere å sortere avfall. Planområdet er i rød sone og støyutsatt i strid med kommuneplanens § 21.1.

Arealstrategien i kommuneplanen

Planforslaget følger opp kommunens arealstrategi ved at det legger til rette for fortetting i nærheten av Kolbotn og jernbanestasjon. Prosjektet har fokus på høy kvalitet på møteplasser og uterom og legger vekt på universell utforming. Det er rekkefølgekrav om oppgradering av gang- og sykkelvei forbi planområdet, og utbedring av kryssutforming til planområdet. Bekkeåpning fører til at viktige naturverdier sikres mot nedbygging. Sosial helse er gitt fokus gjennom krav om gode møteplasser og variert boligsammensetning. Bygging i rød støysone har negative konsekvenser for fysisk og psykisk helse, og vil avbøtes gjennom byggetekniske tiltak.

Saken har betydning for

Barn og unge

Utearealet blir tilrettelagt for lek og opphold, skjermet fra støy og trafikk. Planforslaget legger til rette for et trafikkbilde som er tydeligere enn i dag. Gang- og sykkelveien langs Sønsterudveien utvides til sykkelvei med fortau. Mange barn og unge sykler i dag fra Kolbotnområdet til Sofiemyr, og løsningen planforslaget legger til rette for vil gjøre fremkommeligheten bedre forbi Sofiemyrveien 2.

Personer med nedsatt funksjonsevne

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse med krav til heis, og av det følger at tilhørende utearealer skal opparbeides i tråd med prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet for alle. Teknisk forskrift styrer øvrige krav til innvendig tilrettelegging.

Eldre mennesker

Det vil være en variert boligsammensetning i prosjektet, tilpasset behov i ulike livsfaser. Innvendig fellesarealer kan bli et sosialt møtepunkt. Nærhet til dagligvare og andre tjenester vil være et tilbud mennesker med mindre aksjonsradius vil kunne sette pris på.

Alternative løsninger

Rådmannens forslag til endringer

Forslagsstiller ønsker å øke parkeringsdekningen for næring med 10 plasser på terreng utover det kommuneplanen tillater. Etter kommuneplanen vil det maksimalt kunne bygges 18 parkeringsplasser for næringsvirksomheten. Forslagsstiller ønsker 28 plasser, og vil tilby de 10 ekstra plassene til kirken ved store arrangementer der. Dette er en løsning som er valgt i Områderegulering for Skrenten. I den planprosessen ga Kirken et innspill om behov for parkering ved høytider. Det er derfor satt av et antall plasser som skal dekke Kirkens behov der. Kirken har ikke kommet med lignende innspill til detaljreguleringen av Sønsterudveien 2. Initiativet kommer fra forslagsstiller. Rådmannen anser det derfor ikke som nødvendig å legge til rette for Kirken også i Sønsterudveien 2. Å begrense parkeringsdekningen ved målpunkt, forstått både som kirker, forretninger og lignende, regnes som den beste måten å få ned personbiltrafikken. Rådmannen foreslår derfor å stryke følgende fra reguleringsbestemmelsene § 13.3 før offentlig ettersyn:

- *For forretning kan antall p-plasser økes med opptil 10 plasser såfremt disse er tilgjengelig til bruk for kirken ved større arrangementer. Disse plassene skal være på terreng.*

Rådmannens vurdering

Planområdets egenskaper og beliggenhet mellom to fylkesveier gjør det utfordrende å finne løsninger som sikrer gode bokvaliteter, samtidig som en skal finne balansen mellom bolig- og næringsformål. Det har vært en god dialog med forslagstiller underveis i prosessen. Temaer som utforming av bo- og utearealer, støy og utnyttelsesgrad har vært grundig drøftet gjennom planprosessen. Prosjektet har fått gode kvaliteter og er blitt nedskalert fra det som ble vist ved prosessens start. Det er lagt inn planbestemmelser som sikrer god bokvalitet og et variert bomiljø. Det blir også nå bedre forhold for utvikling av dagligvaretilbudet og noe smånæring. Rådmannen mener hovedtyngden av handel og tjenesteyting skal ligge til de etablerte lokalsentrene. Det er derfor satt en begrensning i hvordan næringsarealene i prosjektet kan disponeres. Rådmannen anser at vedtakspunktene i planinitiativet er fulgt opp og stiller seg positiv til planforslaget.

Forholdet til kommuneplanen

Planinitiativet ble behandlet og planprogrammet ble fastsatt etter kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2019. Ny kommuneplan ble vedtatt i mai 2019, og planforslaget er derfor også behandlet etter kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030. Planforslaget oppfylder kravene til uteoppholdsareal i ny kommuneplan om 50 m²/100m²BRA bolig, men det er gjort en tilpasning av hvordan dette skal regnes ut som ligger nært opp til slik kravene var satt i kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2019. Det tillates i tillegg at 100m² av uteoppholdsarealet legges på felles takterrasse. Rådmannen mener planforslaget totalt sett ivaretar krav til bokvalitet på en tomt med mange utfordringer på en god måte.

Støy

Området har støyutfordringer. Fasadene mot Sønsterudveien og Skiveien er i rød støyzone, og de fleste leilighetene vil ha fasade mot rød støyzone. Det er derfor satt krav om at alle støyutsatte leiligheter skal være gjennomgående slik at alle har en side vendt bort fra støykilden. Alle soverom skal ha luftvindu hvor støygrensen tilfredsstilles. Leiligheter med balkong mot rød støyzone skal også ha balkong mot stille side. Areal avsatt til lekeplasser skal tilfredsstille krav til støy for uteoppholdsareal. Rådmannen vurderer det slik at det er funnet frem til gode løsninger på en svært krevende støysituasjon.

Planløsninger

Kommunen kan gi bestemmelser som i noen grad sikrer gode planløsninger, men ikke vedta utforming i detalj. Bygningene er lagt i en u-form for å skjerme uteoppholdsarealene mot støy og for å få en god soleksponering. Bygningsformen gjør det krevende å få til gode planløsninger. Planforslaget er relativt detaljert for å kunne, i så stor grad som mulig, sikre gode planløsninger. Det er satt krav om gjennomgående leiligheter, ensidige leiligheter skal være bredere enn de er dype og 30% av leilighetene i første etasje skal være min. 80 m² BRA. Minste tillatte størrelse er 35 m². Det er et behov for små leiligheter i denne delen av kommunen for å gi et tilbud til førstegangskjøpere. For å bøte på plassbehovet ved spesielle anledninger er det krav om felleslokaler på min. 80 m² BRA som er egnet til fellesarrangementer og selskaper.

Uteområder

Skredderstubekken og det tilhørende grøntarealet skal være offentlig tilgjengelig, men tillates inkludert i MUA. Planforslaget innebærer en parkmessig bearbeiding og en tilgjengeliggjøring av Skredderstubekken.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler at Utvalg for Areal, klima og byggesak legger forslaget til detaljregulering for Sønsterudveien 2 til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endring:

I § 3.13 Parkering for bil strykes følgende ledd:

- *For forretning kan antall p-plasser økes med opptil 10 plasser såfremt disse er tilgjengelig til bruk for kirken ved større arrangementer. Disse plassene skal være på terreng.*

Ski, 09.05.2020

Gro Herheim
rådmann

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

1. a. Planbeskrivelse datert 26.3.2020
1. b. Planbestemmelser datert 23.3.2020
1. c. Plankart datert 23.3.2020
2. Illustrasjonsprosjekt datert 13.2.2020
3. Diagram MUA og lekeplass udatert
4. Illustrasjonsplan datert 11.12.2019
5. Notat landskap datert 11.12.2019
6. Varslingsliste og innspill datert 4.7.2018
7. Oppsummering av innspill med forslagsstillers kommentarer datert 29.3.2019
8. ROS-analyse datert 21.3.2019
9. Modellfoto sett fra naboeiendommer

Andre plandokumenter

a) Støyrappport, Brekke Strand	dater 10.2.2020
b) Mobilitet, trafikk og transport	datert 26.3.2018
c) Notat naturmiljø	datert 8.1.2019
d) Vurdering av mulige flomtiltak	datert 11.3.2019
e) Overvannsvurdering og VA	datert 20.2.2019
f) Klimagassregnskap	datert 21.3.2019
g) Notat brann	datert 4.3.2019
h) Miljøoppfølgingsplan	datert 14.8.2019
i) Vegtegninger	datert 11.2.2018
j) Geoteknisk notat	datert 24.5.2019