

Dato 10.2.2020

Sønsterudveien 2- planforslag

Merknader ved oppstart reguleringsarbeide og utlegging av planprogram:

FORSLAGSSTILLERS KOMMENTAR:

Våre kommentarer i blått kursiv

Rekkefølgen på merknadene er etter mottakelsesdato, de første først.

1. SKIVEIEN 77A (Robert Trosdahl)

Skiveien 77A stiller seg positive til utbyggingen og har noen spørsmål. De arbeider med planer for egen eiendom og har noen spørsmål knyttet til dette og ønsker en samtale .

Et møte er gjennomført og spørsmål besvart så godt som mulig. Skiveien 77A her en noe utfordrende atkomst-situasjon over annen grunn der det ofte står parkerte biler i forbindelse med næring.

Planforslaget har ikke endret avkjøringen, og eventuelle uklarheter må løses privat.

2. BEKKELIVEIEN 21 (Silje Stende)

Silje Stende uttrykker bekymring for trafiksikkerheten nederst i Bekkeliveien. Hun mener krysset mot Skiveien er uoversiktlig ved avkjøringen fra Sønsterudveien 2 da Bekkeliveien kommer ned i en bratt bakke rett før avkjøringen.

Planforslaget legger opp til breddeutvidelse av avkjøringen mot Skiveien med ny dråpeøy og avbøying av gang og sykkelveien langs Skiveien. Det opparbeides også fortau nederst i Bekkeliveien.

3. HAFSLUND NETT

Hafslund Nett peker på at det finnes høyspentkabler og nettstasjon i området som må hensyntas.

Det er behov for ny nettstasjon og Hafslund formidler krav til denne både plassbehov og andre forhold. Hafslund ber om at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging slik at det kan avklares utførelsen av nytt el- anlegg.

Planforslaget avsetter plass til ny nettstasjon og denne får et eget formål i reguleringskartet.

Stasjonen får en frittliggende plassering. Planforslaget berører området for høyspentkabel. Eventuelle tiltak avklares i gjennomføringen av planforslaget.

4. BANE NOR

Bane Nor påpeker nærhet til bekken som renner gjennom planområdet som er delvis lukket under parkeringen og går videre i kulvert under Skiveien og jernbanen. Planprogrammet har en målsetting om å få bekken opp i dagen gjennom planområdet. Endring i bekkeløpet og endret arealbruk kan endre avrenningshastigheten og dreneringsveier. Planarbeidet må derfor dokumentere at tiltaket ikke vil påvirke bane Nors sine anlegg. Bane Nor er ellers tilfreds med at det skal beregnes med 200 års-nedbør og klimapåslag på 1,5.

Kommentar: Flomberegninger legger til rette for utforming av området ved bekken for å sikre området mot flom. Tiltak som gjennomføres i forbindelse med planforslaget vil forbedre områdets evne til å håndtere ekstremnedbør og flom i tillegg til å håndtere utbyggingsforslagets påvirkning på området.

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

Kommentar: ROS analyse peker på liten risiko for påvirkning på grunnforhold til omgivelser.

Planforslaget krever en full geoteknisk undersøkelse før rammetillatelse kan gis. Geoteknisk undersøkelse skal også redegjøre for påvirkning på omkringliggende anlegg.

Folkehelse: 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 Follobanens minke. Det vil ikke være noen endring i antallet godstog og det er et nasjonalt mål å øke mengden gods som fraktes på bane.

Det henvises til planforslagets støyberegninger der det er redegjort for støybelastning fra jernbane.

5. FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Fylkesmannen påpeker at 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.

Kommentar: Planforslaget har vedlagt støyrapport med beregninger med og uten støytiltak. Rapporten foreslår støyskjerm mot Skiveien og sammenhengende fasade mot Sønsterudveien for å skjerme gårdsrom. Dette er ikke innarbeidet i planforslaget da det er ønskelig med en åpenhet i bebyggelsen mot omgivelser.

6. FOLLO BRANNVESEN

Brannvesenet påpeker at dersom boligene skal bygges med ett trapperom utført som rømningsvei, forutsettes det at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats. Dette gjelder for bolig inntil 8 etasjer. Det forutsettes at det tilrettelegges for tilstrekkelig med slokkevann iht. gjeldende regelverk i detaljreguleringen, og at tilgjengelighet for brannvesenet i hele planområdet blir ivaretatt. Det vises forøvrig til Follo Brannvesen IKS sine retningslinjer.

Kommentar: Planforslaget har boliger med ett trapperom og uteområdet planlegges for redning via vindu eller balkong. Gårdsrom planlegges med adkomst for brannbil med lift og det avsettes arealer for oppstilling. Slukkevann blir ivaretatt. Det ber gjennomført avklaringsmøte med Follo brannvesen .

7. SØNSTERUDVEIEN 4 (Henrik Holthe)

Holthe mener det er positivt med en opprydding i området, men er kritisk til planforslagets utforming og høyder på bebyggelsen mot hans eiendom og mener at disse må senkes betydelig. Han mener at bebyggelsen vil skyggelegge hans eiendom og at han på gitte tider vil miste solen kl 19 på en gitt dato (20.august). Holthe er også bekymret for innsyn f,eks fra takterrasser.

Holthe setter opp følgende forslag til tiltak:

1. Redusere høyden på bebyggelsen betydelig mot eiendomsgrensen til Sønsterudveien 4
2. Heving av hans hage for at høydeforskjellen minker.
3. Skriftlig garanti for at Sønsterudveien 4 kan ha fri høyde på trær og hekk mot Sønsterudveien 2 slik at innsyn kan begrenses.
4. Ingen terrasser eller takterrasser med utsikt mot hans eiendom.

Kommentar: I forbindelse med behandlingen av planinitiativet i kommunen tok Holthe et initiativ for et møte for å presentere sitt syn for forslagsstiller. Merknadsbrevet som det refereres til her ble oversendt etter møtet.

Grunnlaget i planforslaget ligger i prinsipper for fortetting i det såkalte bybåndet fra Oslo til Ski nær kollektivtraseer. Fortetting slik Regional plan for areal og transport legger opp til kan føre til konflikter der det påvirker villabebyggelse. Spørsmålet blir da hvilke hensyn som skal veie tyngst i de enkelte tilfelle. Som nærmeste nabo blir Sønsterudveien 4 naturlig nok berørt av planforslaget ved at det kommer en bygningsrekke mot eiendommen. Ved utformingen er det tatt hensyn til dette ved en avtrappet bebyggelse. Området er meget solrikt og det viktigste vurderingskriteriet er påvirkning på solforhold. Sol/skygge diagram viser at betydelig mer enn 60% av utomhusarealet vil være solbelyst ved vårjevndøgn kl 16. 60% er kravet til sol i utomhusarealer i ny kommuneplan for Nordre Follo. og det bør være et relevant parameter for vurdering av prosjektets påvirkning på naboeiendom. Soldiagrammene viser også at huset og den direkte uteplassen også får gode solforhold hele dagen frem til kl 18 vårjevnsdøgn 21. mars og kl 19 på høstjevndøgn 21.september.

Når det gjelder tap av sol kl. 19 på en gitt dato, 20. August som Holthe tar som eksempel, mener vi dette ikke er en helt relevant tidspunkt som premiss for vurdering. Det er riktig at Sønsterudveien 4 blir påvirket på dette tidspunktet, men store deler av eiendommen vil ha sol også på denne tiden.

Når det gjelder konkrete forslag til tiltak kommenter vi dette slik.

1 Redusere høyde betydelig.

Bebyggelsen er avtrappet og volumenes innvirkning på solforholdene på eiendommen Sønsterudveien 4 anses som akseptable. Betydelig reduksjon av høydene på denne delen av prosjektet vil samlet sett redusere boligkvalitet da denne delen har god kontakt med attraktive utearealer ned mot bekken. En betydelig reduksjon av antall leiligheter her vil i betydelig grad fjerne mange leiligheter med meget gode bokvaliteter i prosjektet og redusere grunnlaget for gjennomføring. Prosjektet skal i tillegg til boliger og forretning løser mange viktige oppgaver/ utfordringer i området.

2. Heve hagen

En utjevning og samordning av terrenget mellom de to eiendommene er positivt. Planforslaget har imidlertid ingen mulighet til å endre terrenget betydelig utenfor planområdet. Noe oppfylling på nedre del kan i seg selv være positivt i forhold til begge eiendommene, men det er flere problemstillinger knyttet til et slikt tiltak, blant annet eksisterende VA ledninger, kantvegetasjon og flomberegninger. Ved gjennomføring av planforslaget bør dette temaet tas opp videre slik at man kan få til gode løsninger.

3. Skriftlig garanti for fri høyde på vegetasjon i eiendoms grensen

Planforslaget kan ikke regulere regler for vegetasjon som avviker fra alminnelige naboregler nedfelt i lovverk.

4. Ingen terrasser eller takterrasser med utsikt mot hans eiendom

Planforslaget har takterrasser på to av de tre volumene. Det øverste volumet nærmest huset i Sønsterudveien 4 er ikke planlagt med takterrasse. Planbestemmelsene har regler for at terrassene skal trekkes inn 2 meter fra gesims og dette vil begrense innsyn.

8. AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Fylkeskommunen viser til Regional plan for Oslo og Akershus.

Den regionale planen (RP-ATP) ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Planforslaget er utformet med målsetting av arealeffektivitet og med stort fokus på ivareta og utvikle overordnet grønnstruktur.

Fylkeskommunen bemerker at det ikke er funnet automatisk fredete kulturminner i området og at det heller ikke er registrert nyere tids kulturminner. De bemerker at man ved arbeid i markengjennomføring av planen, må være oppmerksom på at det kan være ukjente kulturminner i området. Dersom man støter på slike skal arbeidet straks stanse og Fylkeskommunen skal varsles.

Tas til etterretning

Fylkeskommunen mener på bakgrunn av det tilsendte materialet, at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

Tas til etterretning.

9. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen synes planprogrammet gir en god beskrivelse av formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegg for medvirkning. Planprogrammet dekker de tema Statens vegvesen har behov for å få utredet.

Arealpolitiske føringer

Planområdet ligger i yttersonen av Kolbotn sentrumsområde. Kolbotn er et prioritert vekstområde i Follo, jf. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP for ATP). Utenfor prioriterte vekstområder bør omfanget av handelstilbudet tilpasses lokale forhold. Vi forventer derfor at omfanget av handel innenfor planområdet vurderes i samsvar med RP for ATP, jf. R10 og R11, og at det legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for bil.

Kommentar: Handelstilbudet er en modernisering og videreutvikling av et allerede etablert tilbud og ikke en nyetablering. Handelsstrukturen i Kolbotn endres derfor ikke.

Det legges opp til en parkeringsnorm for bil i henhold til kommuneplanen men med et tillegg på 10 plasser for fleksibel bruk sammen med Kolbotn kirke ved større arrangementer. Det er et faktum at besøkende til kirken i dag benytter P-plassen ved Kiwi ved gravferder, brylluper osv. Kirken mangler P-plasser hvilket fører til belastning på nabolaget ved arrangementer. Kirken har derfor meldt et behov for flere plasser og forslagsstiller tilbyr dette i prosjektet Sønsterudveien 2 .

Trafikale forhold

For Statens vegvesen peker på at det er viktig å få belyst de trafikale konsekvensene for alle trafikanter som følger av planforslaget.

Statens vegvesen har tidligere utarbeidet et forprosjekt for Sønsterudveien med forslag til tiltak for å forbedre miljø- og trafikksikkerhetssituasjonen langs vegen. Ved Sønsterudveien 2A og B inn mot rundkjøringen er det behov for å tilrettelegge for en bedre løsning for gående og syklende. Her er det kun et fortau mellom bebyggelse og rundkjøring. Det er også noe dårlig sikt og kurvatur på dette stedet. I tillegg er det aktuelt å endre dagens bussholdeplass til kantsteinstopp. På sikt kan det være behov for en ytterligere utvidelse/heving av standarden på dagens gang- og sykkelveg.

Det pågår også et planarbeid for utvidelse av rundkjøringen Skiveien/ Sønsterudveien (områderegeringsplan for Skiveien – Skrenten). Som det nevnes i planprogrammet kan dette ha betydning for planområdet Sønsterudveien 2.

Kommentar: Områdeplanen for Skiveien Skrenten er vedtatt med utvidet rundkjøring. Planforslaget har dette som et premiss for utformingen. Videre er det nå i januar 2020 gjennomført prosjekt med fjerning av busslomme og innføring av kantsstopp for bussen. Ny gang og sykkelvei mot Sønsterudveien er innarbeidet i planforslaget med kantsstopp for bussen som en forutsetning. Det er delt løsning med et felt for sykkel og ett felt for gående.

I illustrasjonen som viser mulig plangrep er det vist en kjørerampe til parkeringskjeller parallelt med gang- og sykkelvegen langs Skiveien x Sønsterudveien. Skal vegvesenet akseptere en slik løsning må det dokumenteres at tiltaket ikke kommer i konflikt med en utvidelse/utbedring av gang- og sykkelvegen forbi kryssområdet.

Kommentar: Det er avsatt areal til gang og sykkel og sideareal utenfor nedkjøringsrampe slik at konflikt unngås.

Vegvesenet forutsetter at all kjøreatkomst til planområde skal skje fra Bekkeliveien. Videre anbefaler de at det legges til rette for gangstier/snarveier innenfor planområdet med forbindelser til bussholdeplassene og gang- og sykkelvegnettet langs Skiveien og Sønsterudveien.

Kommentar: Det er satt av arealer til fortau ved et forbedre kryss Bekkeliveien/ Skiveien.

Inne i området avgrenses kjørearealet på en tydelig måte slik at konflikter mellom brukere begrenses.

Det gjøres også tiltak i utformingen av overflater m.v. som tydelig signaliserer plassdannelser og gatetun.

Vegtrafikkstøy

Planområdet ligger i rød og gul støysone, jf. retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Vi forventer at det for utredningstema pkt. 5.11 Folkehelse, utarbeides en støyrapport som viser planløsning og støynivå utenfor alle vinduer for støyfølsomme rom, og med forslag til eventuelle avbøtende tiltak. Bebyggelsen bør prosjekteres slik at langsgående støyskjerm mot Sønsterudveien unngås.

Kommentar: Støyrapport er vedlagt planforslaget med forslag til avbøtende tiltak. Langsgående støyskjerm mot Sønsterudveien er ikke lagt inn i planforslaget. Planforslaget har flere avbøtende tiltak på grunn av støybelastningen, blant annet krav til uteplasser mot stille side, 50% av alle støyfølsomme rom skal ha vindu mot stille side, ingen ensidige leiligheter mot støykilden m.fl.

10. NVE

NVE har merknader til temaene Flom, erosjon, skred, vassdrag, grunnvann og fremføring av elektrisk kraft:

Flom, erosjon og skred

NVE påpeker at det på reguleringsplannivå ofte vil være behov for detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Kommentar: Planforslaget har vedlagt grundige undersøkelser knyttet til flom og ROS analysen redegjør også for tema knyttet til skred og erosjon.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Kommentar: Planforslaget viser konkrete flomforebyggende tiltak.

Energianlegg

Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Kommentar: Planforslaget forutsetter flytting av nettstasjon. Det vil også bli nødvendig med noe omlegging av høyspentkabel i grunnen.

11. SØNSTERUDVEIEN 3 MFL (Anne Stine Johnsbråthen og Øivind Torp, Silje Johnsbråten og Frank Bølviken)

Sønsterudveien 3 sender merknad i fire deler:

1. Merknadsbrev
2. Merknad 1: «Brudd på gjeldende bestemmelser og øvrige merknader»
3. Merknad 2: «Tap av utsikt»
4. Underskrifter fra naboer i Sønsterudveien 4, Bekkeliveien 1, Skiveien 75, Furuliveien 1c

Merknadene tas opp til vurdering og kommenteres punkt for punkt:

1. Merknadsbrev

Brevet er adressert til Kvernaas Arkitekter AS, Varaordfører Kjell Pettersen, Plansjef Arild Øien, Akershus Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Huseiernes Landsforbund, Anne- Stine Johnsbråten, Silje Johnsbråthen og Frank Bølviken.

Beboerne ber i merknaden om at samtlige merknader tas hensyn til i videre utredningsarbeid i prosjektet og av politikere og andre beslutningsmottakere i Oppegård kommune. Det er også konkrete krav til svar på merknadene innenfor en tidsfrist fra Per Furuseth, samt skriftlig svar fra Kjell Pettersen og Arild Øien.

Plan og bygningsloven krever ikke skriftlige svar av forslagsstiller til forfatter av merknader som blir fremsatt i forbindelse med oppstart regulering. Ved innsending av planforslag er det et krav om forslagsstillers kommentarer og det svares ut i dette notatet.

2. Merknad 1: «Brudd på gjeldende bestemmelser mm.»

Merknadene er satt opp meget logisk og strukturert:

Pkt 2: Merknad om at planforslaget er i strid med plan og bygningsloven, gjeldende reguleringsplan og sentrale bestemmelser i kommuneplanen. Det pekes blant annet på at bygninger med gesimshøyder over 8 og mønehøyder over 9 meter bare kan oppføres med hjemmel i reguleringsplan.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bebyggelse med hjemmel i plan.

Planforslaget avviker fra kommuneplanen i forhold til arealformål og det er derfor det kreves konsekvensutredning. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en ny reguleringsplan da den eksisterende er utdatert og planområdet har en rekke utfordringer også i dag. (flomsituasjon, gang og sykkelvei mm). Kommunen står fritt til å regulere

Det skrives at avstanden til jernbanestasjonen er 700 meter og ikke 500 meter som gjeldende kommuneplan har som avgrensning av sentrumsområder.

Ny kommuneplan for Nordre Follo som er til offentlig ettersyn definerer 10 minutters gangavstand til jernbanestasjon eller busstilbud med høyfrekvent linje som mål for fortettingsprosjekter. Dette henger sammen med de føringer som Areal og transportplan for Oslo og Akershus legger for arealbruk og fortetting i bybåndet.

Det skrives at området kun er egnet for stedstilpasset småskalafortetting og at dette er et krav i henhold til kommuneplanen.

Prosjektet er ikke fremmet som småskalafortetting og det fremkommer heller ikke som krav etter politisk behandling av planinitiativet. Imidlertid er volum og omfang og konsekvenser for naboer et sentralt tema i planforslaget.

Pkt. 3 «Foreslått høyblokk bryter med vedtatte bestemmelser om bebyggelsesstruktur i kommuneplanen»

Det anføres at kommuneplanen har en klar avgrensning av sentrum med høyere byggehøyder og at bebyggelse utenfor må forholde seg til dette med lavere utnyttelse.

Prosjektet er fremmet som et fortettet prosjekt ved et viktig innfartspunkt til sentrum.

Arealet er allerede «urbanisert» med forretning og service og det er logisk å utvikle dette sentrale stedet med god arealeffektivitet. Sentrumsdefinisjonen må også sees i sammenheng med hvor det er hensiktsmessig å fortette og sammenhengen i området.

Når det gjelder definisjon av bebyggelsen som høyblokk mener vi det er feil da det overveiende er snakk om 4 etasjer mot naboer med ett begrenset oppbygg på hjørnet mot rundkjøringen i 5. etasjer. 4 etasjers bygningsvolumer defineres som lavblokk i.h.t. Byggforsk 330.009

Pkt. 4 Ad «Foreslått høyblokk bryter bryter med Oppegård kommunes gjeldende praksis for utvidelse av Kolbotn sentrum»

Det skrives at området ved Kirken og skråningen ned mot Sønsterudveien be tatt ut av planen for Skiveveien- Skrenten og at det dermed er et tydelig signal om at sentrum ikke skal utvides den veien.

Vi forstår det slik at de opprinnelige fortettingsplanene ved kirken og i skrenten ned mot Sønsterudveien ble tatt ut av hensyn til Kirkens nære omgivelser. Man ønsket ikke å omkranse kirken med tyngre bebyggelse av hensyn til oppfattelse av kirken i området.

Vi fremmer ikke prosjektet primært fordi vi mener det er del av sentrum, men mere som videreutvikling av et allerede urbanisert område ved sentrum. Da prosjektet ligger betydelig lavere enn kirken og i behørig avstand mener vi at den foreslåtte volumoppbyggingen ikke fratrar kirken sin verdighet og tydelighet i området.

Pkt. 5 Ad: Prosjektet bryter mot grunnleggende bestemmelser om støy i arealplanlegging.

Prosjektets organisering og struktur er formet med tanke på støydemping mot utearealer og gårdsrom. Planforslaget har stor fokus på støy og tiltak for å ivareta krav.

Pkt. 6 Det skrives at forslagens utforming bryter med egen beskrivelse av «bebyggelse og anlegg» i planinitiativet. Det pekes på vår formulering: «Bebyggelsens høyder tilpasses og arrangeres/ terrasseres slik at anlegget får en god helhetlig form og trappes ned i forhold til landskap og hensyn til naboer» Det bemerkes at Sønsterudveien faller ned mot rundkjøringen mens bebyggelsen trappes opp?

Bebyggelsen holder samme høyde oppstrøms Sønsterudveien og mot naboer, det trappes ned på siden mot Skredderstubekken og ned mot atkomstområdet ved Skiveien i tråd med landskapet .

Samtidig løfter det seg mot tyngdepunktet ved rundkjøringen der vi mener det er naturlig med et punkt i utifra en helhetsvurdering der også påvirkning mot naboer er vurdert.

Det skrives at bebyggelsen avstumpes til en «monumental vegg» mot Sønsterudveien.

Bebyggelsen er vesentlig endret mot Sønsterudveien med en åpning i bebyggelsen, forskjøvne volumer og en vesentlig mindre utstrekning mot rundkjøringen.

Pkt. 7 Ad. Manglende bruk av kotehøyder eller målte høyder.

Plankart og illustrasjonsmateriale har påført kotehøyder.

Pkt. 8 Ad. Generell merknad om etasjehøyde

Det bemerkes at oppbygg osv vil øke høydene mer enn etasjehøydene.

Oppbygg i planforlaget begrenses til det nødvendige for overdekning over heis.

På et av byggene, hjørnebygget tillates oppbygg for heis og trapp for felles takterreasse. Oppbygget vil bli godt inntrukket fra fasaden

Pkt. 9 Ad. Mulig brudd på Plan og bygningslovens §29-4 annet ledd.

Utredningen må belyse om prosjektet bryter med pbl. §29- 4

Dette er unødvendig da §29-4 gjelder hvis annet ikke er bestemt i plan.

Pkt. 10 Ad. merknad ang. brudd med vedtatt bevaring av stedsspesifikke særpreg i kommuneplan

Vi har valgt å vinkle dette som et forbedringsprosjekt for området.

Pkt. 11 Ad. Estetikk

Det skrives at estetikken er svært dårlig ivaretatt og det er misvisende illustrasjoner og ikke vist hvordan prosjektet blir mot Sønsterudveien.

Det er riktig at planinitiativet ikke hadde illustrasjoner som viste situasjonen i Sønsterudveien.

I planforslaget er dette dokumentert. Når det gjelder estetikk henvises til illustrasjonsmaterialet med beskrivelser.

Pkt. 12 Ad. Mulig strid med plb. §29-6, tredje ledd

Dette punktet dreier seg om tekniske oppbygg og ulemper for omgivelsene.

Det forutsettes at §29-6 vil overholdes ved gjennomføring av planen.

Pkt. 13 Ad. Merknad om gang og sykkelstien på sørsiden av Sønsterudveien og gjeldende byggegrense

Det påpekes at det er en trafikkfarlig trase og med bratt bakke ned mot undergangen.

Dette har vært et sentralt tema i planarbeidet og planforslaget inneholder en betydelig forbedret gang og sykkelvei.

Pkt. 14 Ad. Skygge

Planforslaget har sol skyggediagram for jevndøgn fremstilt i.h.t. kommunale krav.

Pkt. 15 Ad. Åpning av Skredderstubekken

Det er en positiv holdning til utvikling av Skredderstubekken som attraktivt uteområde og som dreneringsfunksjon for overvann.

I tillegg til drenering av overvann er det gjort undersøkelser som viser at området er flomutsatt.

Dette skyldes global oppvarming og klimautslipp og det må forventes mer ekstremnedbør.

Området må derfor opparbeides og terrenget endres for å kunne ta i mot større mengder vann.

Pkt. 16 Ad. Konklusjon og løsningsforslag.

Det skrives at prosjektets plan må revurderes totalt. Dette kan gjøres ved å bygge i langt mindre skala, bygge lavere og lenger inne på tomten i kombinasjon med moderne og strategisk støydemping. Det vises til eksempel «Kolbotn Atrium» med rekkehusbebyggelse.

Prosjektet i Sønsterudveien 2 har en grad av utnyttning i tråd med områdets beliggenhet og nærhet til jernbane og busslinjer. Eiendommen er allerede bebygd med næring og en utvidelse av denne i en sokkel tildels under bakkenivå er slik at den inngår i et helhetlig konsept med grøntdrag m.v. Bebyggelsen er lagt mot Sønsterudveien og viderefører dagens byggegrense. Volumoppbyggingen og høyder mot Sønsterudveien er variert og forskjøvet horisontalt for å «bryte opp» skalaen og tilpasse seg best mulig til omkringliggende bebyggelse.

Tomten er etter vår mening ikke egnet for rekkehus av typen Kolbotn Atrium. Vi mener også at prosjektet bidrar til å oppgradere området estetisk, teknisk og trafikkikkerhetsmessig.

For å få til alle disse faktorene må prosjektet ha en viss størrelse og det må organiseres slik at man får skjermede uterom.

1. Merknad 2 «Om tap av utsikt»

Det bemerkes at man taper en meget verdifull utsikt fra Sønsterudveien 3. Dette er vist på foto og det vil kreves kompensasjon for tap av utsikt.

Planforslaget vil medføre at utsiktsforholdene endres.

12. OPPEGÅRD KOMMUNE HELSEVERN

Oppegård kommune, Miljørettet helsevern har innspill til planarbeidet.

En del punkter er berørt av andre sektorer som støy, trafikksikkerhet m.v. og her tas derfor med nye punkter som ikke er kommentert særlig andre steder:

Boligtyper:

Helsevern påpeker behovet for å legge til rette for ulike boligstørrelser og typer. Det bemerkes at det er en skjev alderssammensetning i Kolbotn sentrum. Det er ønskelig med leiligheter som kan huse ulike familiekonstellasjoner, og at det er en kombinasjon av rimeligere familieleiligheter, leiligheter for enslige og leiligheter for små familier med ulik økonomi.

Prosjektet i Sønsterudveien 2 har forholdsvis god miks av leilighetstyper med vekt på 2-3 roms. Det er også noen mindre leiligheter. Vi mener prosjektet blir et supplement til leilighetstypene i Kolbotn sentrum og at prosjektet kan bidra til variert befolkningsgrunnlag

Universell utforming:

Helsevern har et konkret innspill om å legge gang og sykkelvei gjennom planområdet i en bue ned til bekken og videre til undergangen under Skiveien. Dette for å forbedre mot nedre del av gang og sykkelvei som i dag er bratt og ikke universell.

Innspillet er interessant og vi har i arbeidet vurdert det. Vi har imidlertid kommet til at løsningen innehar betydelige utfordringer da det måtte bli rampe/ broløsninger av betydelig format på tvers av bekken for å ivareta stigningsforhold. En trase gjennom boligområdet slik skissert ville også ha utfordringer. Løsningen som planforslaget viser med ny gang og sykkelvei langs Sønsterudveien svarer på ønsket om forbedret forbindelse

13. NATURVERNFORBUNDET

Naturvernforbundet kommenterer planinitiativets beskrivelse av «parkmessig» opparbeiding ved Skredderstubekken. En parkmessig opparbeiding må ikke inneholde monokulturelt gressdekke og ikke være forenlig med kravet om å ivareta stedegen natur og arts mangfold. Fjerning av eksisterende kantvegetasjon er ikke forenlig med bestemmelsene i Vannressurslovens §11. Naturforbundet om at nåværende kantvegetasjon med trær langs Skredderstubekken bevares i den videre prosessen med området.

Behovet for å bevare kantvegetasjon og trær/ busker må i stor grad vike for å omforme området i.h.t. til krav til flomvolum. Kantvegatsjon og vegetasjon skal erstattes med ny og ivareta de krav som stilles for å kunne fungere i forhold til arts mangfold.

14. FOLLO REN

Follo Ren kommer med konkrete krav, arealer og veiledning for videreføring av returpunkt og beboerrenovasjon. Det anbefales nedgravde avfallsbrønner.

Vi går ikke inn på de ulike konkrete detaljer her, men viser til at det også har vært kontaktmøte med Follo ren for å avklare konkrete løsninger. Planforslaget viser løsning som er drøftet med et returpunkt ut mot Bekkeliveien og et eget renovasjonspunkt lenger inne i området nærmere boligene.

Per Furuseth
Sivilarkitekt MNAL