



## Innkomne innspill etter offentlig ettersyn

### Områderegulering for Opepgård lokalsenter

Tabellen viser sammendrag av innspill og redegjør for hvordan merknadene er hensyntatt i planforslaget.

Dato: 22.10.2021

For fullstendige innspill vises det til vedlegg 6 med kopi av alle merknader.

| 1. Viken fylkeskommune, brev datert 03.09.2021   |   |
|--|---|
| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar  |
| 1.1 Forutsetter at det er påtenkt næring i tråd med de regionale planene etter prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Veilederen "Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet" er et godt verktøy for det videre planarbeidet.  | 1.1 Planen åpner for en begrenset andel næring på lokalsenteret i tråd med dagens kundegrunnlag. Det åpnes for at det kan etableres mindre forretning/bevertningsvirksomhet i 1. etasjene i bevaringsverdig bygg langs Sætreskogveien for å styrke gatens historie som handelsgate.   |
| 1.2 Den nye adkomstveien fra Skiveien er i prosjektet til Viken tilpasset til dagens bru, og så langt det har latt seg gjøre, til en framtidig ny bru. Nødvendige tilpasninger av veien som følge av økt høyde på brua må da gjennomføres ved bygging av ny bru.                               | 1.2 Tas til orientering.  |
| 1.3 Positiv til parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer. Oppfordring til bildelingsordninger for beboere.   | 1.3 Bildelingsordninger kan kun oppfordres til, men er ikke noe som kommunen kan pålegge utbygger.  |
| 1.4 Positiv til rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av parken med strøkslekeplass. Minner om at utforming av uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal appellere til barn og unge, samt de andre beboerne i området, støtte opp under deres behov og ønsker, og bidra til samfunnsbygging. | 1.4 Tas til orientering.  |
| 1.5 Planforslaget vil innebære omdisponering og flytting av større mengde masser, og det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre arbeidet.   | 1.5 Ved detaljregulering skal utbygger dokumentere i miljøoppfølgingsplanen hvordan masser håndteres.   |
|  | 1.6 Tas til orientering.  |
|  | 1.7 Tas til orientering.  |
|  | 1.8 Tas til orientering.  |
|  | 1.9 Eksisterende enebolig i Sætreskogveien 12 er Sefrak-registrert og i god stand og har flere opprinnelige bygningselementer, blant annet er glassverandaen bevart. Plasseringen og det autentiske utseendet gir bygningen stor verdi som lokalt kulturminne. Allikevel ble Sætreskogveien 12 ikke bevart gjennom hensynssone i gjeldene kommuneplanen fordi |

|  |  |
|--|--|
| <p>1.6 I forbindelse med varsling om oppstart av planen ble det utført arkeologiske registreringer innenfor den gangens planområdet. Det ble ikke påvist funn av kulturminner. Det vurderes som mindre sannsynlig at planen vil komme i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner for det utvidete planområdet.</p> <p>1.7 Positivt at det er utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for området, og at bebyggelse med bevaringshensyn i kommuneplan videreføres med bevaringshensyn i planforslaget, samt at det vises hvordan eldre bebyggelse, som ikke er regulert med hensynssone bevaring, kan bidra med kvalitet til fremtidige prosjekter.</p> <p>1.8 Riksantikvaren har gjennomført en studie som viser at det er høyere betalingsvillighet for å bo i verneverdige boliger enn i sammenlignbare boliger som ikke er verneverdige, samt i nabolag med høy tetthet av kulturminner. Studien viser at kulturmiljøer bidrar til økt velferd i lokalsamfunn i form av økt sysselsetting og verdiskapning.</p> <p>1.9 Den gamle bygningen i Sætreskogveien 12, utformet i sveitserstil, bør bevares og benyttes videre inn i et nytt prosjekt. Ellers vurderes planforslaget å ha gode bestemmelser for bebyggelse som skal bevares og tydelig ambisjon om å oppnå godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse.</p> | <p>man ønsket å signalisere at man her ønsker fortetting. Bygget er plassert midt på eiendommen, og en bevaring er vanskelig å forene med ønsket om høy utnyttelsesgrad på feltet, og spesielt med kravet om bl.a. parkering under bakken. I videre detaljregulering skal det etter § 5.3.2 ses på muligheten til å bevare villaen f.eks. ved at den kan brukes som felleslokale for beboerne som det er gjort andre på steder i kommunen.</p> |
|--|--|

| <b>2. Bane NOR, brev datert 24.08.2021</b>  |   |
|---|---|
| <b>Resymé av innspill</b>   | <b>Kommunedirektørens kommentar</b>   |
| <p>2.1 Som jernbanemyndighet er Bane NOR fornøyd med dialogen rundt planarbeidet og at planen legger til rette for prosjektet med oppgradering av Opegård stasjon for bedre tilgjengelighet og å gjøre det mulig å sette i drift lengre togsett.</p> <p>2.2 Det er foreslått noen innskjerpede støybestemmelser for anleggsperioden utover det som følger av støyretningslinjene. Dette gjelder bl.a. bestemmelser om arbeidstid for støyende arbeider. Dette kan være vanskelig å oppfylle for jernbanen. Det vises til dialogen som har vært i forbindelse med ombygging av Kolbotn</p> | <p>2.1 Tas til orientering.</p> <p>2.2 Støybestemmelsene opprettholdes, men Bane NOR kan søke om dispensasjon.</p> <p>2.3 Se punkt 2.2.</p> <p>2.4 Det er positivt at Bane NOR stiller miljøkrav til sine leverandører og jobber for å få fossilfrie anleggsmaskiner. Statsforvalteren og departementet konkluderte med at det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette planbestemmelser med krav om fossilfrie</p> |

---

stasjon. For å kunne ha kortest mulig stengninger av linje, og best tilbud til passasjerene er man avhengig av å kunne konsentrere arbeidet mest mulig. Det er ikke gitt at en lengre periode med støyende arbeider er bedre for naboer og berørte. Bane NOR har gode rutiner for varsling, og for å tilby alternativ overnatting dersom dette er nødvendig.

- 2.3 Bestemmelsen viser til endrede støybestemmelser dersom forskjellige prosjekter kommer etter hverandre i samme område. Bane NOR mener at dette kan vanskeliggjøre gjennomføringen av stasjonsoppgraderingen, og mener at bestemmelsene bør endres slik at de innskjerpede kravene for anleggsstøy ikke gjelder prosjektet for stasjonen. Bane NOR har ingen innflytelse på når andre vil gjennomføre sine prosjekter, og samtidig må Bane NOR gjennomføre prosjektene når de får finansiering og sammen med andre prosjekter på strekningen for å minimere konsekvensene for togpassasjerer.
- 2.4 Bane NOR har miljøkrav til sine leverandører og jobber for å få fossilfrie anleggsmaskiner, men det kan være utfordrende å oppfylle kravet som stilles om fossilfrie anleggsmaskiner. Bane NOR vil strekke seg langt for å oppfylle kravet, men må ta forbehold om dette er mulig på byggetidspunktet.
- 2.5 Det legges opp til relativt omfattende fortetting rundt stasjonen, og det er viktig at anleggsarbeid samordnes i tid. Bane NOR vil ha behov for å ha alternativ transport når banen er stengt for sine arbeider. Disse bussene vil bruke bussholdeplasser i Skiveien, og da er man avhengig av god koordinering mellom de forskjellige prosjektene slik at det blir minst mulig hindringer.
- 2.6 Kommunen kunne ha gjort mer for å øke mulighetene for fortetting rundt stasjonsområdet, og det bes om samarbeid for å gjøre en vurdering av mulighetsrommet før planen sendes til sluttbehandling. Det at dagens veisystem skal opprettholdes gir uheldige føringer for en fremtidig utvikling av stasjonsområdet. Ved å tenke nytt om veisystemet rundt stasjonen ville det f.eks. være mulig å etablere en innfartsparkering i parkeringshus eller en annen form

byggeplasser. I tråd med dette ble bestemmelsen tatt ut av områdereguleringen for Opepgård lokalsenter.

- 2.5 Tas til orientering.
- 2.6 Kommunedirektøren kommer ikke til å gjøre en vurdering av mulighetsrommet nå før planen sendes til sluttbehandling. Det har vært god tid til å komme med innspill/ønsker på et tidligere tidspunkt. Det er ikke aktuelt å endre plassering av bru og veisystem, og vi ser ikke at det er store muligheter til å fortette på dagens innfartsparkering da Sætreskogveien ligger der den ligger. Sætreskogveien er for øvrig også et historisk kulturminne i seg selv, da det var her den gamle handlegaten lå etter at Opepgård stasjon kom på slutten av 1800-tallet.

|  |  |
|--|--|
| for innvendig parkering slik at flere kan reise kollektivt fra Oppegård stasjon.   |  |
| <b>3. Norges vassdrags og- energidirektorat, brev datert 22.06.2021</b>  |  |
| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar   |
| 3.1 Planen ivaretar NVEs temaer på en tilfredsstillende måte. NVE har derfor ingen vesentlige merknader til høringen.  | 3.1 Tas til orientering.   |
| <b>4. Statsforvalteren i Oslo og Viken, brev datert 22.06.2021</b>   |  |
| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar   |
| 4.1 Har i forbindelse med planoppstart gitt tilbakemelding til kommunen om å legge en lav parkeringsdekning til grunn. Viken har derfor hatt en forventning om at videre planarbeid vil ha en restriktiv parkeringspolitikk for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen.  | 4.1 Bestemmelser om antall parkeringsplasser følger de fastsatte normene i kommuneplan. Kommuneplanen skal rulleres på nytt og det vil tas en ny vurdering på om parkeringsbestemmelser kan innskjerpes. |
| 4.2 Viken er positive til planen da den ivaretar innspillene de hadde til oppstartsvarselet om utnyttelse. Planen legger opp til en høy områdeutnyttelse (89 %), samtidig som det tilrettelegges for gange og sykkel. Dette er i tråd med <i>Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus</i> retningslinje R6 om krav til arealutnyttelse, R17 om transportløsninger og kollektivknutepunkt i prioriterte vekstområder og R18 om trygt og tydelig nett for gange og sykling.   | 4.2 Tas til orientering.   |
| 4.3 Gjør kommunen oppmerksom på at det er vedtatt ny retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det bør derfor tas en gjennomgang av planbestemmelsene for å sikre at de følger opp den nye retningslinjen. De anbefalte grenseverdiene er de samme, men det er tydeliggjort at krav til stille side er fasader uten at det er gjort tiltak på fasaden. Videre er det krav om at tiltak for dempet fasade skal utredes, vurderes og konkretiseres i planforslagene slik at kommunen og andre kan vurdere bokvaliteten. | 4.3 Støybestemmelser er endret i tråd med ny retningslinje for støy.   |
|  | 4.4 Tas til orientering.   |

|   |  |
|---|--|
| 4.4 Viser til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. <i>Statsforvalterens forventningsbrev for 2021</i> , datert 28. januar 2021 og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging.  |  |
| <b>5. Fortidsminneforeningen, brev datert 03.09.2021</b>  |  |
| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar   |
| <p>5.1 Områdereguleringen omfatter kulturminner av lokal og regional verdi. Planbestemmelsene om bevaring er godt på vei til å følge opp bevaring av kulturminner, med unntak av Sætreskogveien 12.</p> <p>5.2 Bygningen (Villa Bjerkeli) er et uvanlig godt bevart eksempel på forstadvillaene som ble oppført i området i tiårene etter århundreskiftet, og utgjør en hoveddel av bevaringsverdige bygninger i kommunen. Opprinnelige detaljer og uttrykk er beholdt i uvanlig høy grad. Taktekking og et fåtall vinduer er skiftet, ellers står huset i sin opprinnelige skikkelse. Dette gjelder også glassverandaen i to etasjer.</p> <p>5.3 Eierne tinglyste i 1976 en privat fredning av trærne i hagen som heftelse på eiendommen, og i 1985 ble det nedlagt bygge- og delingsforbud for 25 år etter eierens død. Dette har ført til at hagen ikke har blitt gjenstand for fradeling og bebyggelse.</p> <p>5.4 Kan ha prinsipiell betydning at den best bevarte representanten for denne typen kulturminne blir revet, samtidig som mange eiere av hus med langt mindre bevaringsverdig har blitt pålagt restriksjoner gjennom kommunens kulturminneplan. Det er grunn til å frykte at dette kan medføre at kommunen vil stå svakere i håndhevelsen av kulturminneplanen. Det anbefales at Sætreskogveien 12 med tilhørende eiendom reguleres til bevaring, og fraråder flytting av huset for å bevare da det vil fjerne det fra sin opprinnelige kontekst.</p> | <p>5.1 Tas til orientering.</p> <p>5.2 Tas til orientering.</p> <p>5.3 Tas til orientering.</p> <p>5.4 Se pkt. 1.9</p>                                     |
| <b>6. Mattilsynet, brev datert 28.07.2021</b>   |  |
| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar   |
| 6.1 Størsteparten av nettet for vannforsyning i denne delen av kommunen er fra 1950-60 årene og må skiftes ut. Det er kjent at det er stor lekkasje fra drikkevannsnettet i denne delen av kommunen.  | <p>6.1 Tas til orientering. Kommunen har igangsatt en plan for ulike tiltak for oppgradering av vann- og avløpsnettet.</p> <p>6.2 Tas til orientering.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>Det er viktig at det foretas en helhetlig kartlegging og vurdering av vann og avløp, og at det utarbeides en overordnet plan for vann og avløp. Det totale vannbehovet i kommunen må ses på, også fremover i tid, samt hvilke tiltak må iverksettes for å sikre tilstrekkelige mengder med drikkevann. Forutsetter at det også vurderes kvalitet og funksjonalitet på det eksisterende vann- og avløpsnett i området. Det må sikres forsvarlig tilgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig mengder med drikkevann, samt sløkkevann.</p> <p>6.2 Tilfreds med at det er stilt rekkefølgekrav om godkjent rammeplan for VA og overvann før detaljregulering.</p>   |   |
| <p><b>7. Ruter, brev datert 03.09.2021</b></p>  |   |
| <p>Resymé av innspill</p>   | <p>Kommunedirektørens kommentar</p>   |
| <p>7.1 Er positive til fortetting av arealer rundt Oppegård stasjon, da det bygger opp under kollektivtilbudet og spesielt jernbanen. I tillegg til jernbanen består kollektivtilbudet i området av busslinje 87 og 81N med holdeplasser i Skiveien. Det er viktig at det arealmessig legges til rette for mobilitetsformene kollektiv, sykkel og gange, og støtter at det legges bedre til rette for dette innenfor planområdet. Ruter har per i dag ingen planer for ordinær busstrafikk innenfor planområdet. Det er likevel viktig at gatearealene som sikres i planen er robuste og fleksible med tanke på eventuelle framtidige endringer i mobilitetsmiksen.</p> <p>7.2 Breddene som er planlagt på brua over jernbanen og i Sætreskogveien kunne med fordel vært økt med 0,5 m i alle snittene.</p> | <p>7.1 Tas til orientering.</p> <p>7.2 Når det gjelder veibreddene for Sætreskogveien og den nye brua er veibredden vurdert som tilstrekkelig ved at det at det bygges et 3 meter bredt sammenhengende fortau og blir plass til at to biler kan passere hverandre på brua. Videre skal Sætreskogveien breddeutvides langs fortettingsområdet. Det er lite areal å ta av langs Sætreskogveien, og selve veien er en viktig del av kulturhistorien da den gamle handlegata på Oppegård syd lå her tidligere. På østsiden av Sætreskogveien er det flere bygninger som ligger nært veien som er satt av med hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen.</p> |
| <p><b>8. Follo Brannvesen, brev datert 03.08.2021</b></p>   |   |
| <p>Resymé av innspill</p>   | <p>Kommunedirektørens kommentar</p>   |
| <p>8.1 Tilgjengelighet for brannvesenet må ivaretas for hele planområdet. Det vises til Follo Brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper, og det bes om at denne gjennomgås nøye. Bygninger med inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap, mens i lave bygninger kan det tilrettelegges for bruk av bærbare stiger. Det vises til TEK17 hvor det</p>  | <p>8.1 Tas til orientering.</p>   |

fra en branncelle skal være minst en utgang til sikkert sted eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. TEK17 åpner opp for at brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slukkeinnsats. Det vises til plan- og bygningsloven § 27-1 hvor bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold med mindre det er forsvarlig adgang til slukkevann.

## 9. FAU Greverud skole, brev datert 02.09.2021

| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar  |
|---|---|
| <p>9.1 Støtter planforslaget med variert bebyggelse, grønne lommer og tydelige føringer til utbyggere.</p> <p>9.2 FAU understreker at skoleveiene innenfor planområdet er farlige og at det er kommunens ansvar å skape trygge skoleveier.</p> <p>9.3 FAU mener at kommunen må forskuttere ny bru over jernbanen. Haster å få den på plass.</p> <p>9.4 Utrykker sin skepsis til at det ikke er behov for en ny barnehage i dette området, til tross for at det er i dag stor konkurranse om plassene i barnehagene nær Oppegård stasjon. Det spørres om barnehagen kan utvides ved behov.</p> <p>9.5 Minner om sitt hørings svar til Skolebehovsplan 2.0, der de kritiserer kommunens konklusjon om at Greverud barneskole til tross for bygningsmessige utfordringer og uhensiktsmessige lokaler til undervisning og dårlige uteområder kan benyttes i noen år til og at det ikke må sette krav til utbedringer på skolen for utbyggingen tillates.</p> <p>9.6 Stiller også spørsmål om myke trafikanter er tatt nok hensyn til ved inn- og utkjøringen til ny bebyggelse ved adkomstveien til stasjonen og over Skiveien. Dette er områder der mange skolelever ferdes.</p> <p>9.7 Er usikker på om de omtalte høydene på 3 til 5 etasjer gjelder i fortetningsområdet eller kun for lokalsenteret. Det understrekes at</p> | <p>9.1 Tas til orientering.</p> <p>9.2 Veinettet i planområdet består i hovedsak av adkomstveier og samleveier til småhusbebyggelsen. Mange av veiene er bratte og uten fortau slik at det kan oppstå farlige situasjoner spesielt i vinterhalvåret. Sætreskogveien skal breddeutvides langs fortetningsområdet. Dagens veier som ikke påvirkes av utbyggingen, er ikke planlagt utvidet eller ombygget. Når Sætreskogveien og ny bru bygges, skal det gjennomføres trafikk tellinger og nye vurderinger av trafikkstrømmene. Basert på dette skal det ses på nytt på plassering av skilt, nødvendig hastighetsreguleringen tiltak, (om)plassering av veibommer enveiskjøring osv. som skal bidra til å gjøre det lokale veinettet mer trafiksikkert.</p> <p>9.3 Nordre Follo kommune arbeider med å få på plass en midlertidig løsning med trafikklys når det gjelder bru over jernbanen. Her er det Viken som ikke tillater at trafikklysene settes opp før ny adkomstvei fra brua til Skiveien er på plass. Tidsplanen for dette prosjektet vil Viken ha klar til senest på nyåret. Veiavdelingen, FAU og Greverud skole har dialog om løsningene. Med utbyggingsbidrag fra utbyggingen i Durendalveien 1 og bidrag fra byvekstavtalen har kommunen også begynt å se på muligheten til å få brua på plass i neste stengingsperiode av Østfoldbanen (sommeren 2022). Dette avhenger av adkomstveien til Skiveien, og det må vurderes om en midlertidig løsning for krysset Solveien/Slåbråtveien/</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>dette er i strid mot tidligere reguleringsplaner, som legger opp til småhusbebyggelse med maks 3 etasjer.</p>   | <p>Sætreskogveien er en tilfredsstillende og trafiksikker løsning. Krysningpunktet og veisystemet på østsiden sporene kan ikke utbedres før flere utbyggingsavtaler er inngått.</p> <p>9.4 Sætreskogveien barnehage kan utvides med den forslåtte reguleringen. Det har ikke blitt gjennomført mulighetsstudie, slik at det er ikke mulig å si hvor mange avdelinger barnehagen kan utvides med, og ble ikke vurdert som aktuelt fra kommunens side.</p> <p>9.5 Områdeplanen følger anbefalinger og vedtak tatt i forbindelse med Skolebehovsplan og LDIP og har ikke gjennomført ytterlige vurderinger. For å presisere tilstanden og rehabiliteringsbehovet av greverud skole legges følgende inn i planbeskrivelsen: «Greverud skole og tilhørende idrettshall ligger inn i LDIP og er planlagt rehabilitert i 2029 – 31».</p> <p>9.6 Krysset med veien ned til stasjonsområdet strammes inn og det skal legges opp til gangfelt. Adkomst til det nye boligområdet i felt BBB2 er begrenset til én adkomst over gangfeltet i Sætreskogveien. Adkomsten utformes i tråd med veinormene. Kryssing over Skiveien er regulert gjennom plan for fv. 152 Skiveien, Stenfelt-Greverud. Den legger opp til gangvei/fortau fra Oppegård bru til Skiveien, uten kryssing av Sætreskogveien. Dagens fotgjengerbru opprettholdes. Skolebarn kan dermed gå fra Oppegård bru til Greverud skole uten å krysse verken Skiveien eller Sætreskogveien.</p> <p>9.7 Med ny områdeplanen erstattes eldre reguleringsplaner. Høydene på 3 til 5 etasjer gjelder ikke kun lokalsenteret, men også området mellom senteret og Sætreskogveien 12 og området mellom Sætreskogveien/ Slåbråtveien og Bergstien.</p> |
| <p><b>10. Sætreskogveien 4, brev datert 29.08.2021</b></p>   |  |
| <p>Resymé av innspill</p>  | <p>Kommunedirektørens kommentar</p>  |
| <p>10.1 Fortetting ved Oppegård stasjon vil i stor grad berøre beboere og forretningsdrivende i Oppegård lokalsenter, også i anleggsperioden.</p> <p>10.2 Sameiet Sætreskogveien 4 har festekontrakt på kommunens eiendom mellom Oppegård lokalsenter og perrongen på Oppegård</p> | <p>10.1 Innspillet er tatt til orientering.</p> <p>10.2 Kommunen planlegger å selge eiendommen som Sætreskogveien 4 har festekontrakt på. Dersom festekontrakten skal opphøre må det gjøres avtale om det mellom fester og eier, uavhengig om eier er kommunen eller en privat utbygger.</p>   |



|   |  |
|---|--|
| <p>stasjon. Eiendommen brukes til parkering, og festekontrakten gjelder til 2063.</p> <p>10.3 Dersom det skal sprenges for å tilrettelegge for parkering under bakken, er det risiko for skader på bygningen. Det må foretas grunnundersøkelser for å vurdere risikoen for skader. Det må avklares om nåværende seksjonseiere og -brukere må betale for nye parkeringsplasser.</p> <p>10.4 Det vil ha store negative konsekvenser for berørte dersom alle parkeringsplassene til Oppegård lokalsenter er utilgjengelig i anleggsperioden. Det må være en plan for parkering i anleggsperioden. Byggeperiodens ulemper må reduseres.</p> <p>10.5 Det må undersøkes om dagens bygning tåler 1-2 ekstra etasjer. De antar at planen åpner for, men kan ikke pålegge eieren, Sameiet Sætreskogveien 4, å bygge ekstra etasjer. Det har vært ombygginger på loftet over en treårsperiode som har medført mange ulemper og lekkasjer. En ny periode med byggearbeider vil derfor være en stor belastning for beboerne.</p> <p>10.6 Parkeringsplassene bør ikke fjernes. Dersom det likevel skjer, er de positive til et torg. Den planlagte nye blokken på/ved torget bør fjernes fra planen.</p> | <p>10.3 Skader ifm. bygging av nærliggende nabobygg er et privatrettslig anliggende, som ivaretas av naboloven. Reguleringsplanen tilrettelegger og gir rammer for en tillatt utvikling innenfor planområdet. Den plikter ikke eiere å starte utbygging, og plikter ikke sameiet å opparbeide parkering under lokk som planen tilrettelegger for.</p> <p>10.4 Dersom parkeringsplassene blir utilgjengelige i en anleggsperiode, er det opptil fester og utbygger å gjøre avtale om en løsning.</p> <p>10.5 Dersom det skal bygges ekstra etasjer på Oppegård lokalsenter, må utbygger gjøre undersøkelser for å sikre at det er mulig. Dette reguleres av plan- og bygningsloven § 31-2, som gjelder tiltak på eksisterende byggverk. Utbygger er pliktig til å ta hensyn til og ivareta eksisterende bygg når de prosjekterer og bygger, at reglene i plan- og bygningsloven gjelder fullt ut og at utbyggingen skal ivaretas av ansvarlige foretak. Som sagt i punkt 9.3 plikter ikke reguleringsplanen eiere å starte utbygging, og den pålegger således ikke sameiet å bygge ekstra etasjer på Sætreskogveien 4.</p> <p>10.6 Da sameiet har festekontrakt som gjelder parkering, må det gjøres en avtale mellom fester og eier dersom sameiets parkeringsplasser skal fjernes. Se punkt 9.2. Sikring av ev. parkeringsplasser kan vurderes i detaljregulering. Planforslaget med fortetting er i tråd med regional plan for areal og transport i Akershus og Oslo og kommunens arealstrategi om å fortette nær stasjonen slik at flest mulig kan gå, sykle og reise kollektivt til jobb, skole og daglige gjøremål.</p> |
|---|--|

## 11. Oppegård vel, e-post datert 27.08.2021

| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar   |
|--|--|
| <p>11.1 Oppegård Vel ser positivt på en ny reguleringsplan rundt Oppegård lokalsenter.</p> <p>11.2 Bru over jernbanen må prioriteres så snart som mulig, fordi det kjører et betydelig antall lastebiler i Sætreskogveien, samtidig som den benyttes til skolevei. Brua er smal, og det oppstår farlige situasjoner for myke trafikanter daglig, og brua er flaskehals for</p> | <p>11.1 Innspillet er tatt til orientering.</p> <p>11.2 Rekkefølgekravene i reguleringsplanen legger opp til at brua skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse gis til utbygging. Kommunen har ikke økonomi til å forskuttere utbyggingsbidrag.</p> <p>11.3 Eiendommene som er regulert til innfartsparkering vest for jernbanen eies av kommunen og Viken fylkeskommune. Området er i dag ubebygget. Hverken Viken fylkeskommune eller Bane Nor ser i dag behovet for å</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>utrykningskjøretøy. Oppegård Vel oppfordrer kommunen til å forskuttere nødvendig utbyggerbidrag.</p> <p>11.3 Grøntarealet vest for jernbaneundergangen bør benyttes til innfartsparkering.</p> <p>11.4 Eiendommen til Vellet bør reguleres til to eneboligtomter, lavblokk eller småhusbebyggelse. Grendehuset må tillates revet. Grendehuset var frem til 80-tallet et viktig samlingslokale for Oppegårds lokalbefolkning, men har ikke lenger denne funksjonen. Driften er ikke økonomisk bærekraftig, og velforeningen har heller ikke tilstrekkelig frivillige ressurser.</p> <p>11.5 Bygningen er vesentlig endret med et tilbygg på 70-tallet, og er derfor ikke lenger en viktig del av lokalhistorien. Det er i dårlig forfatning med et stort rehabiliteringsbehov, som er kostnadsestimert til ca. 8 mill. utført av frivillige fagpersoner. På grunn av bygningens forfatning og endret fasade, er det bedre å bygge en ny enebolig i gammel stil, og at deler av uteområdet på eiendommen sikres med hensynssone kulturmiljø.</p> <p>11.6 Forslaget i reguleringsplanen om mulig fradeling av 700 kvm av dagens tomt, til salg og bygging av en enebolig, vil ikke kunne finansiere Vellets behovet for oppussing av grendehuset. Dersom grendehuset skal brukes som felleslokaler for nye bebyggelse i BBB1, BBB2 og BKB1, må utbyggerne kjøpe eiendommen. Men det er uinteressant for utbyggere pga. høye rehabiliteringskostnader. Det er en dårlig idé å transformere til bolig. En utbygger vil verdsette eiendommen lavt.</p> <p>11.7 På grunn av manglende oppmøte på dugnad, årsmøter og arrangementer, tolker velforeningen det slik at kun et fåtall i lokalbefolkningen ønsker at grendehusets funksjon som møteplass opprettholdes.</p> | <p>opparbeide denne innfartsparkeringen. Reguleringsplanen legger derfor opp til at området reguleres til grønnstruktur.</p> <p>11.4 Til tross for det oppførte tilbygget og renoveringsbehov, mener kommunedirektøren at Oppegård grendehus er av lokalhistoriske betydning og et viktig identitetsskapende bygg. Bygget har vært samlingslokale for Oppegårds lokalbefolkning gjennom tidende, og med sin markante plassering er det godt synlig fra Sætreskogveien. Kommunedirektøren forstår at det er økonomisk vanskelig å drive grendehuset, og har derfor foreslått å åpne for transformasjon til bolig. Det er tillatt å fradele eiendommen og oppføre én enebolig i tillegg. Grendehusets utforming og uttrykk skal bevares. Utforming og plassering av en ev. ny enebolig på fradelt tomt skal tilpasses grendehuset.</p> <p>11.5 Se punkt 10.4.</p> <p>11.6 Se punkt 10.4.</p> <p>11.7 Innspillet er tatt til orientering.</p> |
| <p><b>12. Sameiet Slåbråtveien 3, brev datert 02.09.2021</b></p>  |  |
| <p>Resymé av innspill</p>   | <p>Kommunedirektørens kommentar</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>12.1 Slåbråtveien 3 består av tre boenheter. Ønsker at ny bro over jernbanen kommer på plass før ny byggeaktivitet på Oppegård lokalsenter. Eksisterende bro er underdimensjonert for dagens trafikk.</p> <p>12.2 Slåbråtveien er bratt og vanskelig å bruke både for gående og kjørende på vinterstid, det bør derfor planlegges for fortau på sørsiden av veien. Ved justering av Sætreskogveien og bygging av bro, bør det ikke gå utover Slåbråtveien.</p> <p>12.3 Slåbråtveien 3 er bygget på 1920-tallet, og er en viktig del av det historiske kulturmiljøet. Bygningen ligger relativt lavt i terrenget, og nybygging i felt BBB1 vil være dominerende og gå utover kulturmiljøet. Det bør ikke bygges nytt i feltet, ev. sette maksimal byggehøyde på én etasje eller flytte bygningsmassen nærmere Oppegård lokalsenter.</p> | <p>12.1 Rekkefølgekravene i reguleringsplanen legger opp til at brua skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse gis til utbygging ved Oppegård lokalsenter.</p> <p>12.2 Veinettet i planområdet består i hovedsak av adkomstveier og samleveier til småhusbebyggelsen. Sætreskogveien skal breddeutvides langs fortettingsområdet. Dagens veier som ikke påvirkes av trafikkøkningen som følge av fortetting, er ikke planlagt utvidet eller ombygget.</p> <p>12.3 For å legge til rette for en god og trafiksikker krysning for gående og syklende over Sætreskogveien, legges det opp til en fotgjengerkrysning fra brua over til et lite fortau i hjørnet av krysset Sætreskogveien/Slåbråtveien. Når Sætreskogveien og ny bru bygges, skal det gjennomføres trafikkteillinger og nye vurderinger av trafikkstrømmene. Basert på dette skal de sees på nytt på plassering av skilt, nødvendig hastighetsreguleringen tiltak, (om)plassering av veibommer enveiskjøring osv. som skal gjøre det lokale veinettet mer trygge.</p> <p>12.4 Det tillates maksimalt 3 etasjer mot Sætreskogveien og Slåbråtveien. Med bygggrensen satt i plankartet kan ny bebyggelse ikke bygges tett inntil veien og det vil være god avstand til eksisterende bebyggelse som også ligger noen meter høyere i terreng. Det er likevel å forvente at utsikten mot Oppegård stasjon vil delvis bli blokkert, noe som er en av de negative konsekvensene av fortetting i eksisterende boligstrøk. Skyggevirking, utsiktsreduksjon og tilpasning til eksisterende kulturmiljø (bl.a. Slåbråtveien 3), må utredes nøye i detaljreguleringsprosessen. Her vil endelig høyde og plassering av ny bebyggelse fastsettes.</p> |
| <p><b>13. Naboer i Tjernsliveien og Sætreskogveien, brev datert 01.09.2021</b></p>  |   |
| <p>Resymé av innspill</p>   | <p>Kommunedirektørens kommentar</p>   |
| <p>13.1 Naboene grenser til utbyggingsområdet som i planen har feltnavn BBB2. For å få til gode overganger mot eksisterende bebyggelse pekes det på at det må være spesifisert som rekkehusbebyggelse, og ikke den mer generelle beskrivelsen rekkehus og blokkleiligheter 3-5 etasjer. Blokkbebyggelse vil bryte veldig mot eksisterende</p>   | <p>13.1 Planens intensjon er å få til en god overgang mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i Tjernsliveien ved at det legges til rette for lavblokk/rekkehus, og hvor bebyggelsen trappes ned mot Sætreskogveien. Planen legger opp til tre etasjer mot Sætreskogveien. Terrenget rundt eksisterende boliger i Tjernsliveien ligger lavere enn deler</p>   |

småhusbebyggelse, og 3 etasjer med en maks. gesimshøyde på ca. K +110 – K+110 m er en absolutt øvre grense. Utbygger vil kunne bygge ut med maksimale høyder på hele feltet, og man vil ikke få den ønskede overgangen til småhusbebyggelsen. Det bes om at det settes makshøyder på forskjellige deler av feltet, slik at felt BBB2 deles opp i to eller tre områder, med maks. 3 etasjer nærmest småhusbebyggelsen i Tjernsliveien. Gesimshøyde må angis i forhold til terrenget i høyde over havet slik at høydene relaterer seg til dette, og ikke kun en gesimshøyde. De første tre husene i felt BBB2 bør ikke overstige gesimshøydene vesentlig bebyggelsen i Tjernsliveien 4A, B, C og D som ligger på K+107 og K+108.

- 13.2 Rekkehusbebyggelse vil i større grad sikre en variert demografi, og kunne tiltrekke seg barnefamilier i større grad slik at det blir et levende bomiljø. Ved å legge til rette for blokkbebyggelse vil innflytterne i stor grad bli en homogen masse bestående av eldre mennesker, noe som er uheldig for området. I tillegg vil noe av meningen med fortetting rundt knutepunkt falle bort da eldre mennesker i mindre grad er avhengig av å pendel med tog til og fra jobb. En mer variert bebyggelse vil kunne være til at flere av innflytterne reiser kollektivt til og fra jobb, noe som er bra for både nærmiljøet, trafikksikkerheten og miljøet.
- 13.3 Det er mange skolebarn i småhusbebyggelsen i Tjernsliveien og oppover langs Sætreskogveien, og det er viktig at det legges til rette for en sikker skolevei forbi planlagt utkjøring fra felt BBB2. I illustrasjonen er det vist en utkjørsel i krysset Vellets vei/Sætreskogveien. Her er det mange barn som kommer gående, syklende eller sparkesyklende, og man frykter at det blir et uoversiktlig kryss som kan skape farlige situasjoner.
- 13.4 Når det gjelder støy og plassering av støyskjerm bes det om at det allerede nå planlegges for en plassering som i stor grad hindrer støy for både eksisterende og nye beboere i området.

av felt BBB2, og da kan ikke maksimal gesimshøyde legges relativt likt for felt BBB2 som i Tjernsliveien 4. Det vil bli god avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse da det legges opp til å bevare det grønne draget som et område for overvannshåndtering. Det er lagt inn nye bestemmelser i § 5.1.1 og § 5.3.1, noe som vil sikre at høyder i overgangssoen er noe som må ses nærmere på i forbindelse med detaljreguleringsplanen som skal utarbeides for felt BBB2.

- 13.2 Kommunen ønsker en variert demografi, og det legges derfor opp til at noen felt kan etableres som rekkehus eller lavblokk. For å sikre gode utearealer for barn og ungdom er det satt av en park/strøkslekeplass.
- 13.3 Det er regulert gang- og sykkelvei langs Sætreskogveien fra Skiveien og opp til Tjernsliveien for å sikre de myke trafikantene. Adkomstene inn til felt BBB2 vil opparbeides i henhold til kommunens veinorm, og vil ha frisktsoner som sikrer god oversikt i krysningpunktene. Det er krav om detaljreguleringsplan for felt BBB2, og i den forbindelse vil det også være fokus på trafikksikkerhet for gående og syklende.
- 13.4 Plassering av støyskjerm er et krav i forbindelse med detaljregulering og vil oppføres ved gjennomføring av byggetiltaket. Dersom støyskjermen kan bidra til å redusere støy for eksisterende bebyggelse er det positivt, men plasseringen tar utgangspunkt i den nye bebyggelsen som skal oppføres.

#### 14. Odin prosjektering AS, brev datert 03.09.2021

| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar  |
|--|---|
| <p>14.1 Sender høringsinnspill på vegne av Mokollen S4 AS som eier deler av Oppegård lokalsenter (felt BKB1). Odin prosjektering henviser til Greverud og Myrvoll og føringene fra regional plan og konkluderer med at foreslått utnyttelsesgrad er for lavt.</p> <p>14.2 Innsendt skisseprosjekt viser et signalbygg på 9 etasjer der dagens miljøstasjon ligger. Forslagsstiller ber om å øke tillatt mønehøyde med 2 meter på dagens senterbygg, slik at man kan rive dagens loft å erstatte med flere etasjer. Skisseprosjektet viser også næring i første etasje og parkering under bakken samt lavere bygg mot sør.</p> <p>14.3 Parkering på bakkeplan på østsiden av senteret skal opprettholdes.</p> <p>14.4 Øke utnyttelsesgrad fra 8900 til 9540 m2 BRA for å få økonomi i prosjektet. Ønsker også å tillate å øke BRA for bolig til 7400 m2.</p> <p>14.5 Flate tak er mest effektive og ønskes at bestemmelsene endres i tråd med det.</p> <p>14.6 § 5.4.1 (kulepunkt 6) endres bestemmelsen til at «sikten opprettholdes fra deler av stasjonstorget»</p> <p>14.7 Mener at MUA kravene er for høyt og at kommuneplanens bestemmelser videreføres uten å stedstilpasse seg Oppegård. Med ønsket økning av BRA klarer man ikke å opprettholde MUA kravene og at takterrasser bør kunne inngå i MUA.</p> <p>14.8 Stilles spørsmål om krav om utslippsfrie byggeplasser er lovlig.</p> <p>14.9 Ønsker at krav om fellesareal for mer enn 30 boenheter fjernes. Intensjonen er ikke tydelig.</p> <p>14.10 Rekkfølgekrav. Brua kan ikke styres av utbyggeren. Endre til sikret opparbeidet. Det samme gjelder rekkfølgekravet om parken.</p> <p>14.11 Områdeplanen virker generelt for detaljert noe som mest sannsynligvis vil føre til nødvendige endringer/ tilpasninger i arbeidet med detaljreguleringen.</p> | <p>14.1 Kommunen og forslagstiller hadde flere dialogmøter i løpet av planprosessen, der høyder på bebyggelse, MUA, BRA og økonomisk lønnsomhet har vært diskutert i mange runder. Det har alltid vært fokus på Oppegårds særpreg og at en fortetting av de prioriterte utbyggingsområder må hensynta og tilpasse seg den historiske bebyggelsen. Planforslaget tillater en områdeutnyttelse mellom 80% og 100% for fortettingsområdet som er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus</p> <p>14.2 Forslagstiller har byttet konsulenter og innspillene tar igjen lite hensyn til gjennomført dialog og Oppegård som sted og utfordringene i planområdet. En økning av høyder vil ikke tas til følge å ivareta stedets historiske småhus preg. Angående lokalsenteret ønsker utbyggeren å kunne rive eksisterende loft på 1,5 etasjer, og erstatte de med tre etasjer, slik at det er totalt 5 etasjer mot Sætreskogveien. Planforslaget legger opp til maksimalt 3 etasjer mot Sætreskogveien, med et ev. skråtak tillegg. Dette er for å hensynta kulturmiljøet og småhusbebyggelsen på andre siden av veien. I plankartet til offentlig ettersyn ble det ved en feil lagt inn en maksimal mønehøyde på kote +119, noe som faktisk muliggjør 4,5 etasjer langs Sætreskogveien. Dette ble påpekt av naboene og ønsket rettet. Kotehøydene i plankart (22.10.2021) er derfor rettet til kote +116. Dette samsvarer med høydene tillatt i felt BBB2, der det er mulig med et nybygg på maksimalt 3,5 etasjer. Dersom utbyggeren velger å bygge om eksisterende senter vil det være mulig for utbyggeren å erstatte dagens loft med to fulle etasjer.</p> <p>14.3 Parkering på bakkeplan mot Sætreskogveien kan opprettholdes dersom næring opprettholdes i 1 etasjer. Ved transformasjon av næringslokaler til bolig, skal parkeringsplassene legges under bakken og det skal etableres forhager. Parkeringsplasser som opprettholdes er del av parkeringsdekningen for feltet.</p> <p>14.4 Planen er i tråd med regionale føringer om områdeutnyttelse og tilfredsstillende nivå til tetthetsgrad. En økning av BRA vil ikke tas til følge.</p> |

- 
- 14.5 Oppegård er et sted med mange historiske bygg som har mansard eller saltak. Det ønskes at bebyggelse tilpasses eldre bebyggelse og underordner seg de, samt videreutvikler viktige trekk., bla. skråtak. Hvilke type skråtak må vurderes i detaljreguleringen og være i tråd med tilpasningsanalyse til nabobebyggelsen rundt. Det er ønskelig med variert taklandskap.
- 14.6 Angående innspill til § 5.1.4 Estetikk og kulturmiljø (kulepunkt 6) at bestemmelsen endres fra «*Bebyggelsens plassering, høyder og utforming skal sikre at sikten til de bevaringsverdige byggene i Solveien 1, Sætreskogveien 3 og Sætreskogveien 11A opprettholdes fra stasjonstorget (felt o\_SAA)*» til at «sikten opprettholdes fra deler av stasjonstorget» mener kommunedirektøren er en god presisering. At siktaksene til alle bygg fra hele stasjonstorget oppnås, er ikke mulig med dagens bebyggelse og heller ikke med planforslaget. Kommedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsen endres i tråd med innspillet.
- 14.7 Som forslagsstiller selv sier så er et høyre BRA ikke forenlig med kommunens krav om MUA som allerede er tilpasset sentrumsområdene. Kommunedirektøren ser ikke grunn til å avvike fra kommuneplanens krav om størrelse og plassering for MUA og tillater ikke at MUA kan løses på takterrasse.
- 14.8 Statsforvalteren og departementet konkluderte med at det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette planbestemmelser med krav om fossilfrie byggeplasser. I tråd med dette ble bestemmelsen tatt ut av områdereguleringen for Oppegård lokalsenter.
- 14.9 For å forklare bakgrunnen for bestemmelsen med krav om felleslokaler, på en bedre måte blir det lagt til følgende avsnitt i planbeskrivelsen «*Felleslokaler er svært viktig for trivsel, samhold og sosialt fellesskap for beboerne. Sosialt nettverk og møtesteder forebygger ensomhet og isolasjon som er noen av de store utfordringene i dagens samfunn. Felleslokalene skal være stort nok for å muliggjøre fleksibel bruk av lokalene. Mulig bruk skal kunne bestemmes og endres av beboere, men kan f.eks. være rom for fest, forsamlinger,*
-

|   |   |
|---|---|
|   | <p><i>bursdagsfeiringer, felles kontor, lekerom eller sameie-/styremøter osv., både på dagstid og kveldstid».</i></p> <p>14.10 Rekkefølgekravet om at brua må være på plass har alltid ligget som forutsetning for planarbeidet i kommuneplanen og i planprogrammet for områdeplanen.</p> <p>14.11 For å kunne tillate en utbygging og forbundet anleggstrafikk innenfor planområdet må brua være ferdig opparbeidet og ikke kun sikret gjennomført. Anleggstrafikk kan ikke tillates gjennom boligområdet. Dette skaper usikkerhet for utbyggere om tidspunktet når arbeidene kan starte opp, men med inngått utbyggingsavtale og utbyggingsbidrag fra andre områder er finansering av brua ganske sikkert i nærmeste framtid.</p> |
| <b>15. Øyvind Hagen på vegne av beboere i Sætreskogveien 7, 9, 11A, Bergstien 2, 4 og 4A, brev datert 03.09.2021</b>  |   |
| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar  |
| <p>15.1 Planforslaget åpner opp for å kunne sette opp bygg med inntil 4. etasjer pluss skråtak/tekniske installasjoner sett i forhold til Sætreskogveien. Det ble opplyst av administrasjonen at Sætreskogveien ligger på 105 meter over havet, og at dagens lokalsenter har en makshøyde (mønehøyde) på 114 moh. Et eventuelt nytt senter kan få en høyde på 119 moh., noe som er 5 meter høyere enn i dag. Et høyere bygg vil ha konsekvenser for eiendommene som ligger lavt i terrenget mot Sætreskogveien, hvor det vil bli dårligere lysforhold og mer innsyn. Det vises til at en slik utbygging ikke er i samsvar med planprogrammet som skal sikre å ikke forringe kvaliteten i vesentlig grad for småhusbebyggelsen rundt. Dagens høyde på lokalsenteret må derfor opprettholdes.</p> <p>15.2 Det påpekes også støynivået i en byggeprosess, slik at det er viktig å sette regler og at vedtak opprettholdes.</p> | <p>15.1 Planforslaget har som mål å ikke tillate mer enn 3 etasjer mot Sætreskogveien, med tillegg i høyden for skråtak. Dette for å hensynta kulturminnene og småhusbebyggelsen på andre siden av Sætreskogveien. I plankartet som la ut på høring ble det ved en feil lagt inn en maks mønehøyde på +119 noe som faktisk muliggjør 4,5 etasjer sett fra Sætreskogveien. I plankart datert 22.10.2021 er høyden dermed nedjustert +116, som samsvarer med høydene tillat i felt BBB2, slik at det er mulig med et nybygg på maks 3,5 etasjer. Alternativ kan dagens loft på 1,5 etasjer erstattes med 2 etasjer.</p> <p>15.2 Reguleringsbestemmelsene § 4.10 stiller krav til støynivået i byggeprosessen.</p>                     |
| <b>16. Shark, brev datert 02.09.2021</b>  |   |
| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar  |
| <p>16.1 Planens hovedhensikt virker å være muliggjøring av ny bro over jernbanen og øvrig områderegulering synes å være et instrument for å oppnå denne hovedhensikten.</p>   | <p>16.1 Selv om brua er et veldig viktig element av planen er kommunedirektøren enig i at det å fortette nær jernbane, det å skape attraktive møteplasser, samtidig som man bevarer områdets historiske</p>   |

- 16.2 Feltet BBB1 har en høydeforskjell på ca. 16 meter og en gjennomsnittlig terrengfall på 1:3,75. Tomten oppleves som et steinbrudd i området mot Bergstien. Kombinasjon av kravet om maks. 1:3 skråningsutslag og maks høyde på forstøtningsmur på 1,5 meter kan dermed bli vanskelig å imøtekomme. Ønskelig med bestemmelser som åpner for mer lokal terrengtilpasning.
- 16.3 Med en maks kotehøyde på 120 mot Bergstien gir en byggehøyde på 1 etasje i øverste del. Vil være minimum en etasje for lav i forhold til eksisterende bebyggelse i Bergstien. Småhusbestemmelsene langs Bergstien ville kunne gitt 2,5 etasjer over terreng. Nødvendig at maks høyde mot Bergstien settes til kote 123 for å kunne imøtekomme krav i bestemmelsenes § 5.1.4 Estetikk og kulturmiljø, hvor det ønskes en differensiert bebyggelse.  
De samme argumenter gjelder angitt maks høyde mot Sætreskogveien og her bør maks kotehøyde økes til 120 m.o.h. med hensikt om å oppnå tilstrekkelig BRA med tilpasning til terreng, saltak og et variert taklandskap.
- 16.4 3000 m<sup>2</sup> til boligformål kan være en realistisk utnyttelse på dette feltet, men da må det presiseres at åpne, overbygde arealer som balkonger, verandaer, altaner ikke skal medregnes i BRA til boligformål. Dette for å sikre gode uteplasser og varierte fasader.
- 16.5 Tolket etter kravet i § 5.1.8 Felleslokaler, at det bevaringsverdige bygg i Sætreskogveien 3 kan inngå som felleslokal, da bebyggelsen egner seg lite til boligformål i 3 etasjer. § 8.2 a) vil kunne bli gjeldende for tilbygg/deler av Sætreskogveien 3.
- 16.6 35 % av leilighetene mot Bergstien vil være ensidig belyst. Av erfaring er det mulig å lage gode leiligheter i en underetasje selv om dybden er større enn fasadelengden, særlig ved god, vestvendt orientering. Bestemmelsen om at "maksimalt tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde" vil være i motstrid til ønsket om en god utnyttelse av feltet og bør utgå.
- 16.7 Felles takterrasser bør inngå i beregning av felles MUA.

særpreg er hovedhensikten med planen. §1 ble dermed endret i tråd med innspillet.

- 16.2 Terrenget i feltet er bratt, og kommunedirektøren ser at det kan bli krevende å oppnå dette kravet. Samtidig kan mye av terrengforskjeller fanges opp med ny bebyggelse og et evl terrassering av uteområdet. Hensikten bak denne bestemmelsen er å sikre gode og brukbare uteområder. Brattere skråning enn 1:3,75 er vanskelig å vedlikeholde og har høy risiko for erosjon. Det å begrense høyden på støttemurer oppfordrer til god terrengtilpassing, som igjen minimerer massetransport. Høye støttemurer er ofte også problematisk estetisk sett, spesielt hvis de må settes opp mot naboeiendommene. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsen opprettholdes.
- 16.3 Felt BBB1 med beliggenhet mellom kulturminnene på nesten alle kanter egner seg ikke til en fortetting med høyere blokk. På grunn av terrengforskjell ble høydene inndelt i to områder. Langs Sætreskogveien skal husene ikke være høyere enn 3 etasjer med skråtak, for å sikre en god tilpasning til eksisterende kulturmiljø og kulturminne Sætreskogveien 3. Kommunedirektøren mener derfor at den i planforslaget foreslåtte mønehøyden på +117 på vestsiden av feltet åpner for nok fleksibilitet med hensyn til skråtak og god tilpasning til det varierte terrenget. På østsiden av feltet stiger Slåbråtveien og Bergstien fra rundt + 108 til +116. Terrenget faller veldig bratt innover feltet langs med veien. I områdeplanen ble maks mønehøyde på ny bebyggelse satt til +120, noe som i sørøstligste hjørnet av tomten vill betyr at det er kun mulig å bygge 1,5 etasjer over terreng mot Bergstien, mens det på motsatte side langs med Slåbråtveien kan bygges i 3 etasjer.  
Sett fra Sætreskogveien kan byggene med planforslaget på denne delen av tomten bygges inntil 5 m høyere enn mønehøyden til den verneverdige bygningen i Sætreskogveien 3. Sett fra felles uteområdet vil de nye byggene har 4,5 etasjer med parkeringskjeller under. Skulle man følge innspillet fra utbyggeren vil denne bebyggelsen kunne bygges med inntil 5,5 etasjer rett bak den verneverdige bygningen, noe



|   |   |
|---|---|
| <p>16.8 Fallforholdene fra bebyggelse ned mot Sætreskogveien vil utgjøre relativt bratte skrenter og forhager vil ikke være egnet til uteopphold, men vil kunne beplantes som grønne arealer. Byggegrensen for bebyggelse mot Sætreskogveien bør settes til 10 meter.</p> <p>16.9 Kravet om fossilfrie og klimanøytrale maskiner på bygge- og anleggsplassen må (foreløpig) utgå.</p> | <p>kommunedirektøren vurderer som å være i strid med ønske om tilpasning til historisk bebyggelse og kulturmiljøet.</p> <p>Basert på denne vurderingen opprettholdes høydene for felt BBB1 i planforslaget.</p> <p>Dersom det viser seg i det videre planarbeidet og prosjektering av bebyggelsen at en økning av høyder på noen deler av feltet er forenlig med kulturminnehensyn samtidig som det har andre positive effekter, som f.eks. bedre bokvalitet, kan høydene ved behov justeres i detaljreguleringen.</p> <p>16.4 Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) beregnes etter veiledere for Grad av utnyttning fra KMD (2014). Hvis ikke annet er fastsatt i reguleringsplan er dermed BRA på en tomt summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser på tomte. Om man kan / bør sette andre bestemmelser der f.eks. overbygde arealer ikke regnes med i felt BBB1 anbefales vurdert i arbeidet med detaljreguleringen.</p> <p>16.5 Det bevaringsverdige bygget i Sætreskogveien 3 kan inngå som felleslokale.</p> <p>16.6 Det er ingen grunn for kommunen å avvike bestemmelser som gir best bokvalitet For unngå problemer med ensidige leiligheter, kan det på noen områder av tomten være mer hensiktsfull å bygge boenheter over flere etasjer eller å bygge rekkehus. Dette må vurderes nærmere i detaljreguleringen.</p> <p>16.7 Kommunedirektøren ser ikke grunn til å avvike fra kommuneplanens krav om at takterrasser skal ikke inngå i beregningen av felles MUA. Det er krav om skråtak for å sikre tilpasning til lokalmiljøet, noe som står i strid med ønske om takterrasser.</p> <p>16.8 Byggegrensen mot kommunal vei skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Kommuneplanen krever 15 m men her ble det valgt å legge inn 12,5 m for å skape mer fleksibilitet på eiendommene samtidig som man passer på siktaksene til</p> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>kulturminnene innenfor feltet og på naboeiendommene i Solveien/ Slabråtveien.</p> <p>16.9 Statsforvalteren og departementet konkluderte med at det i dag ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å fastsette planbestemmelser med krav om fossilfrie byggeplasser. I tråd med dette ble bestemmelsen tatt ut av områdereguleringen for Oppegård lokalsenter.</p>   |
| <b>17. NORDR, brev datert 10.09.2021</b>   |  |
| <b>Resymé av innspill</b>  | <b>Kommunedirektørens kommentar</b>  |
| <p>17.1 Er grunneier av Sætreskogveien 12 (den østlige delen av felt BBB2). Stilles spørsmål ved kommunens anvendelse og beregning av områdeutnyttelse. Veier, plasser og parker per definisjonen i Regional plan for Areal og Transport skal medregnes i beregningsgrunnlaget. Når dette legges til grunn er kommunens beregning av områdeutnyttelsen lavere enn anbefalingene i RP ATP som ligger på 80 – 100 %. I forhold til overordnede målsettinger og føringer er områdeutnyttelsen dermed for lav til å oppfylle kommunens forpliktelser om høy utnyttelse ved stasjonsområder. Utnyttelsen på selve tomten bør minimum være 10-11000 m2 BRA og ha en mulighet for en høyere utnyttelse etter nærmere utredning i detaljregulering. Avgjørende at utnyttelsen er høy nok for at det skal være kommersielt interessant for grunneierne å vurdere transformasjon av deres eiendommer.</p> <p>17.2 Illustrasjonsplanen i planforslaget for felt BBB2 viser etablering av konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer, og vil ikke oppnå den utnyttelsen det legges opp til i planbestemmelsene og ikke bidra til å oppnå planens overordnede mål om reelle fortetting.</p> <p>17.3 Tilbudet på småhus er tilstrekkelig i Follo og det er primært behov for leiligheter mtp. den økende eldre befolkningen. Kommunen bør prioritere å utvikle praktiske leiligheter som henvender seg til denne kjøpergruppen. Ved å øke tilbudet av leiligheter vil familieboliger som eies av den eldre kjøpergruppen</p> | <p>17.1 Beregningsgrunnlaget for områdeutnyttelsen er basert på metoden i veilederen for Grønn grense (en oppfølging av Regional plan for areal og transport) der det sies at områder som er helt uaktuelt som utbyggingsområde kan holdes utenom beregningsgrunnlaget. Dvs. at stasjonsområde på Oppegård stasjon, strøkslekeplassen og Sætreskogveien er ikke aktuelle utbyggingsområder. Etter nærmere sjekk av størrelsene på de ulike feltene og hvor mye BRA kan bygges på hvert felt, så beregnes områdeutnyttelsen for de aktuelle utbyggingsområdene nærmere 105 % BRA, ikke 89 % som er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen. Dermed er områdeutnyttelsen godt over det som er anbefalingen i regional plan for areal og transport.</p> <p>17.2 Illustrasjonsplanen i planforslaget er kun veiledende. Det vil være ved detaljregulering at det vil vurderes nærmere boligtypologien, utforming og plassering, uteoppholdsarealer, utnyttelsesgrad, osv.</p> <p>17.3 Dette området skal tilrettelegges for flere demografiske grupper og dermed gi et dynamisk nabolag. Å kun tilrettelegge for én type kjøpergruppe, dvs. kun den eldre befolkningen, vil ikke være i tråd med kommunens mål om få til et nær og samskapende kommune. De som er ressurssterke vil alltid ha større muligheter for å kjøpe seg en egnet bolig enn andre kjøpergrupper.</p> <p>17.4 I kommuneplanen er det krav til strøkslekeplass på minimum 2500 m2 når det skal bygges ut mer enn 200 boliger. Dermed har det blitt satt av 2400 m2 i planforslaget for å tilrettelegge for dette. Det vil kun være</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>frigjøres i markedet. Slik sikres en sirkulasjon i boligmarkedet som bidrar til å tilpasse boligtilbudet til kommunens demografi.</p> <p>17.4 Formålsgrensene for park/strøkslekeplassen i felt f_GP bør justeres slik at formålene forholder seg til eksisterende eiendomsgrenser og gjøre den videre prosessen mer smidig da man slipper makeskifte og juridiske forhold rundt dette.</p> <p>17.5 En bebyggelsesstruktur med høyere utnyttelse kan harmonere med omgivelsene ved å ha en miks av ulike typologier i form av blokker og rekkehus som vil skape ulike rom og soner. Bebyggelsen kan brytes opp noen steder mot Sætreskogveien for å danne åpninger for lys og forbindelser mellom ulike deler av tomten, samt koble seg på omkringliggende felt og grønt drag i nærliggende park. Det kan etableres grønne forhager for å opprettholde det grønne preget og gode første etasjer med egne inngangspartier. Leilighetsblokker kan gjøres mindre massiv og tilpasse seg til eksisterende småhusbebyggelse ved å ha vertikal oppdeling ved bruk av farger og materialer samt forskyvninger og brudd i fasadene. Vil berike området i større grad enn et homogent rekkehusområde. Dette kan også ses i sammenheng med en evt. bevaring av eksisterende hus i Sætreskogveien 12, men må avveies mot hensynet til den totale utnyttelsen.</p> <p>17.6 Høydebestemmelsene må være tilstrekkelig fleksible til at det gir rom for nærmere utredning og tilpasning i detaljregulering.</p> <p>17.7 Takutforming kan ses på for å tilnærme seg eksisterende formspråk i området, men vil måtte veies opp mot hensyn til overvannshåndtering og fordrøyning på tak og evt. uteoppholdsarealer på tak.</p> | <p>1900 m2 hvis man skulle justere formålsgrensen til eiendomsgrensen mellom eiendommer 244/374, 244/214 og 244/20.</p> <p>17.5 Når det gjelder boligtypologi er kommunedirektøren positiv til en blanding med lavblokk og rekkehus for å skape variasjon og ulike rom og soner.</p> <p>17.6 Planens intensjon for felt BBB2 er å hensynta Oppegårds småhuskarakter og kulturhistorisk verdi slik at høydebestemmelsene er tilpasset for å harmonisere bedre med tilgrensende bomiljø.</p> <p>17.7 Utforming vil generelt kunne vurderes nærmere ved detaljregulering, men en av planens viktigste intensjon er at ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse.</p> |
| <p><b>18. Beboere Sætreskogveien 3-5 via epost fra Riksantikvaren, brev datert 14.09.2021</b></p>  |   |
| <p>Resymé av innspill</p>  | <p>Kommunedirektørens kommentar</p>   |
| <p>18.1 Beboere i Sætreskogveien 3- 5 sendte en bekymringsmelding til Riksantikvaren, som var videresendt til fylkeskommunen. Beboerne uttrykker misnøye med at verneverdig bygninger i Sætreskogveien 3 -</p>   | <p>18.1 Bygget i Sætreskogveien 3 er lagt inn med en hensynssone H570 i plankart og skal bevares i planforslaget.</p>   |

|   |  |
|---|--|
| 5 ikke er regulert til bevaring, og at det tillates flere blokker som bryter med det historiske preget på stedet.   |  |
| <b>19. Bjørn Eirik Gamborg-Nielsen, brev datert 09.09.2021</b>  |  |
| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar   |
| <p>19.1 Gir innspill til arealutnyttelse innenfor småhusområdet og påpeker at de grønne hagene innenfor området har en stor verdi og bør derfor bevares samtidig som man legger til rette for en høyere utnyttelse med flere beboere som får brukt hagene.</p> <p>19.2 Prisstigningen i boligmarkedet gjør det vanskelig for eldre å bli boende, også for yngre med lavere inntekt å flytte inn. Derfor bør kommunen se på muligheter knyttet til arealer som er satt av til biloppstilling til eiendommene og godkjenne tiltak som innebærer oppføring/omgjøring av garasje med hybel/leilighet over eller under disse plassene.</p> <p>19.3 Fordelene ved en slik utnyttelse er at areal som allerede er inkludert i utnyttelsesgraden, tas i bruk og derfor blir ikke de store grønne hagene fjernet. I noen tilfeller vil dette åpne opp for mulig sambruk av hagene ved generasjonsskifte, noe som vil kunne øke livskvaliteten for både unge og gamle ved barnepass og eldreomsorg.</p> | <p>19.1 Planen legger opp til en fortetting rundt Opegård stasjon og lokalsenter mens det grønne preget i småhusbebyggelsen rundt fortettingsområdet skal opprettholdes. Likevel åpner planen for endring av eiendomsgrenser og fortetting i form av enebolig og tomannsbolig iht. områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse, plan-ID 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016. Dette vil kunne skape muligheter for yngre å flytte inn eller eldre å bli boende. For bevaring av miljø og kulturmiljø er det satt hensynssoner i planen som gjelder foran småhusplanen.</p> <p>19.2 Bokkvalitet er et viktig tema innenfor kommunens planarbeid, særlig for befolkningsgruppen som søker rimeligere bosteder som f.eks. studenter, enslige, pensjonister. Og fra et faglig perspektiv, anser vi ikke en hybel/leilighet over eller under en garasje som en boenhet med god nok kvalitet.</p> <p>19.3 Den foreslåtte fortettingen i innspillet samt bruksendring for garasjer og biloppstillingsplasser vil skape et større behov for parkeringsplasser, noe som vil medføre flere gateparkeringer. Dette er i utgangspunktet ikke ønskelig i et boligstrøk med begrenset veibredde og få gangveier. I noen tilfeller er også garasjeplassene oppført utenfor planens byggegrenser og derfor ikke aktuell for bruksendring til bolig. Innspillet kan evt. sendes inn på nytt i forbindelse med ny regulering for frittliggende småhusbebyggelse for hele kommunen.</p> |
| <b>20. Geir Bagge-Skarheim, brev datert 21.07.2021</b>  |  |
| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar   |
| 20.1 Foreslår at planen utsettes til et alternativ med jernbane i tunnel mellom jernbaneundergang ved Kongeveien og jernbaneundergang Tusseveien/Tussestien slik det var opprinnelig tenkt i 1878. Da kan man selge den offentlige grunnen til mer  | 20.1 Det å legge denne strekningen av jernbanen i tunnel hadde vært ideelt med tanke på støy og at arealet kunne utnyttes til noe mer nyttig, men denne løsningen aldri har vært aktuell. Finansieringen av en slik utbygging ville ha vært mye mer krevende enn å bygge en ny bru.  |

|  |   |
|--|---|
| <p>utnyttbart areal for utbyggere, finansiering for ny bro blir borte og svingen syd for Oppegård stasjon vil forsvinne, samt skinneskrik.</p>   |   |
| <b>21. Gutt 23 år, brev datert 02.09.2021</b>  |   |
| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar  |
| <p>21.1 Er positiv til en ny bro som er trygg for alle, men skeptisk til at det skal komme 225 nye boenheter. Frykter monotone boenheter og små grøntområder, samt at utsikten fra boligen blir blokkert av en ny høy boligblokk som ikke passer inn i området.</p> <p>21.2 Ombygging av loftet har vært allerede en plage for familien, og er bekymret for at ny utbygging blir en enda større ulempe for dem.</p> <p>21.3 Er positiv til planen om et torg, parselhager, gang- og sykkelveier og en lekeplass på 2500 m2, men kan ikke støtte en ny blokk som muligens vil stenge for sollys og utsikt og dermed påvirke livskvaliteten deres. Vil heller se ned og telle vognene på togene på stasjonen enn en trist murvegg.</p> | <p>21.1 Planen har satt en rekke krav til utforming av bebyggelse slik at blokkene ikke blir monotone, men heller spiller på områdets karakter ved bruk av lignende materialer og takutforming som eksisterende bebyggelse. Dessverre så vil høyden på blokken som planlegges oppført foran Oppegård lokalsenter bli opp mot 4 etasjer fra bakkenivå på stasjonsområdet. Til gjengjeld vil det komme grøntarealer til lek og opphold mellom Oppegård lokalsenter og den nye blokken.</p> <p>21.2 Hele eksisterende bygg tilhørende Oppegård lokalsenteret planlegges transformert til boliger, med mulighet for etablering av næring i 1. etasje. Utbygger bør ivareta eksisterende beboeres interesser, samt kompensere for ulemper ombyggingen utløser, men det er ikke noe kommunen har kontroll over.</p> <p>21.3 Utbygger vil få krav om å sikre gode solforhold for de nye utearealene, slik at disse arealene blir godt for beboere å oppholde seg i. Deler av stasjonsområdet vil også bli transformert til et torg og gi mer liv og aktivitet til dette område enn den store parkeringsplassen som er der i dag.</p> |
| <b>22. Camilla Lindemann og Trym Fyrileiv, brev datert 15.08.2021</b>  |   |
| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar  |
| <p>22.1 Reguleringsplanen anslår økning i trafikk på 470 bilturer daglig i planområdet. Dette kommer i tillegg til dagens utfordringer med trafikksikker skolevei. Barnetråkk viser at Slåbråtveien og Bergstien er mest brukt blant barn, som i dag har mye trafikk. Det bør gjøres trafikkmålinger (ÅDT-måling) for å bedre kunne vurdere behovet for trafikksikring av myke trafikanter da dette er hovedfartsåren i planområdet for gående og syklende. Det foreligger ikke forslag i planen til sikring av myke trafikanter langs andre veier enn</p>   | <p>22.1 Sætreskogveien skal breddeutvides langs fortettingsområdet. For å legge til rette for en god og trafikksikker krysning for gående og syklende over Sætreskogveien, legges det opp til en fotgjengerkrysning fra brua over til et lite fortau i hjørnet av krysset Sætreskogveien/Slåbråtveien. Eksisterende veier som ikke påvirkes av utbyggingen, er ikke planlagt utvidet eller ombygget. Når Sætreskogveien og ny bru bygges, skal det gjennomføres trafikktellinger og nye vurderinger av trafikkstrømmene. Basert på dette skal de ses på ny på plassering av skilt, nødvendig</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>Sætreskogveien. Det bør gjøres skiltendringer i andre veier med hensikt at Sætreskogveien brukes i større grad.</p> <p>22.2 Barnetråkk viser at få bruker Sætreskogveien på østsiden av jernbanen, og gangveien bør derfor ligge nord for veien over brua. Det må vurderes en annen løsning for krysset Sætreskogveien/ Slåbråtveien som bedre ivaretar de faktiske trafikkstrømmene med spesielt fokus på skolevei.</p> | <p>hastighetsreguleringen tiltak, (om)plassering av veibommer enveiskjøring osv. som skal gjøre det lokale veinettet mer trafiksikkert.</p> <p>22.2 På vestsiden av brua deler Sætreskogveien seg i to ulike kjørefelt. I reguleringsplan for Skiveien er det lagt opp til en ny løsning som innebærer to kjørefelt i nordlig retning. Gangveien over brua vil ligge på sørsiden av kjørebanelen, følge Sætreskogveien nordover, og møte gangbrua over Skiveien, uten å krysse Sætreskogveien. Dagens kjørefelt i Sætreskogveien som går sørover fra brua vil transformeres til gangvei. Det skal etableres tosidig fortau langs Skiveien i sørlig retning. Plassering av gangveien sør for kjørebanelen vil gi en mer trafiksikker løsning med færre veikryssninger enn plassering i nord fører til.</p> |
|---|---|

### 23 Naseer Ahmed, brev datert

| Resymé av innspill   | Kommunedirektørens kommentar  |
|--|---|
| <p>23.1 Er direkte nabo til brua. Vil veldig gjerne at den nye brua blir dimensjonert slik at den har en dempende effekt på støyen i fra togene.</p> <p>23.2 Flytting nordover av sporveksleren som i dag er like ved brua kunne bidra til mindre støy fra jernbanen for alle beboere på Oppegård. I tillegg vil oppsetting av støyskjerm langs jernbanen kunne senke støynivået ytterligere.</p> <p>23.3 Det oppleves som urettferdig at huseiere skal sitte med ansvaret for å opprettholde det kulturhistoriske preget av bebyggelsen/eiendommen uten form av noe støtte. I noen tilfeller kan det også være veldig vanskelig å gjenskape opprinnelig fasade eller å få tak i passende byggematerialer.</p> | <p>23.1 Det å bygge bru er kostnadsintensiv brua har veibredden blitt vurdert som tilstrekkelig med tanke på bruken. Det å utvide bruarealet slik at den har en støydempende effekt er ikke mulig.</p> <p>23.2 Bane NOR har ikke planer om å flytte sporveksleren. Det er i midlertidig mulig å sette opp støyskjerm på toppen av fjellskjæringen mot jernbanen langs eiendommene på vestsiden av Solveien. Dersom det er ønskelig må tiltaket bekostes av grunneieren, og det må søkes om dispensasjon fra byggegrensen hos Bane NOR.</p> <p>23.3 Vi har stor forståelse for at det kan være krevende å ivareta kulturminner. Kommunen bidrar gjerne med veiledning om søknad, vedlikehold og istandsetting. Det finnes også statlige og regionale støtteordninger for slike tiltak, men dessverre har vi ingen kommunale støtteordninger. Fasaden av betonghulstein har stor kulturminneverdi og bør bevares. Dersom bygningselementer ikke lar seg reparere åpner bestemmelsene i § 8.2.d) likevel for at disse kan fornyes/erstattes. Det stilles da krav om at eventuelle nye bygningselementer må tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.</p> |

### 24 Eidissen, brev datert 20.09.2021

| Resymé av innspill  | Kommunedirektørens kommentar  |
|---|---|
| <p>24.1 Kritiserer at helt nødvendig bru knyttes til høy fortetting, og at de som bor tett på de nye forettingsområdene må tåle de negative følgene av fortetting med økt støy, mer trafikk og høyblokker tett på eneboligene.</p> <p>24.2 Foreslått plan med utbygging av 225 boenheter kommer til å bryte med småhuspreget og ødelegge bomiljøet. Det er mer byutvikling enn fortetting som passer til Oppegård som sted. Foretrekker at fortettingen fordeles på et større område, enn at det bygges i høyden. Eneste mulighet for fortetting er lav fortetting med rekkehus med maks. 3 etasjer.</p> <p>24.3 Stiller seg kritisk til fortetting langs stasjonene hvor spesielt togtilbudet er dårlig i sommermånedene, og det ikke finnes alternativ transport når togene ikke går. I tillegg er det ikke busslomme i Skiveien, slik at bussen må stoppe i Skiveien.</p> <p>24.4 Bør ikke avvike fra 30 meters byggegrense mot jernbane kun for å maksimere gevinsten for utbyggere. Her må man være obs på støy fra godstog om nettene.</p> <p>24.5 Mener at torg ikke er viktig for beboere i området, spesielt ikke når de er kostnadsintensive å drifte. Et torg/ park blir møteplass for ungdommer og unge voksne som støyer på kvelds- og nattestid.</p> <p>24.6 Stiller spørsmål til felles innkjøring til alle utbyggingsfelt på et sted i nærheten av krysset med Vellets vei som allerede er et farlig kryss. Han påpeker også at folk kjører forttere i Sætreskogveien enn 30 km, og han er bekymret for at mer tungtrafikk kjører inn i området når ny bro er på plass.</p> | <p>24.1 Planforslaget er i tråd med regional plan for areal og transport i Akershus og Oslo, og kommunens arealstrategi om å fortette nært stasjonen slik at flest mulig kan gå, sykle og reise kollektivt til jobb, skole og daglige gjøremål. Det å fortette med kun rekkehus hadde kanskje vært det beste valget for kulturmiljøet, men er ikke forenlig med regionale og kommunale krav om høy fortetting langs jernbanestasjonene.</p> <p>24.2 Det har vært krevende å finne riktig balansepunkt mellom ønsket om utbygging og verneinteresser. Kulturmiljøet på Oppegård er en viktig del av identiteten, og viktig å ta vare på for å kunne formidle historien til området. Planforslaget tillater en høy fortetting innenfor et begrenset område, og med lavere høyder mot Sætreskogveien. Det har tidligere blitt vurdert å tillate en fortetting innenfor et større område, men det var ikke forenlig med kulturminnehensyn, og planarbeidet stoppet opp.</p> <p>24.3 Planforslaget er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og kommunens arealstrategi om å fortette nær togstasjoner slik at flest mulig kan gå, sykle og reise kollektivt til skole, jobb og daglige gjøremål. Viken fylkeskommune skal starte arbeidet med oppgradering av Skiveien langs planområdet. Blant annet skal bussholdeplassene ved Oppegård stasjon oppgraderes. Viken har vurdert at bussholdeplassløsningene er trafiksikkerhetsmessig tilfredsstillende, da de ligger på en rett strekning med lav hastighet.</p> <p>24.4 Avvik fra byggegrense blir ofte tillat fra Bane NOR i sentrumsområdene. Å flytte byggegrense 5 m nærmere mot jernbane skaper betydelig mer fleksibilitet for plassering av byggene og skaper bedre og mer sammenhengene utearealer for de nye beboere.</p> <p>24.5 I arbeidsverkstedet med lokalbefolkningen og resultatene fra barnetråkkregistreringene ble behovet for et sosial møteplass / torg og et tilbud for ungdommene veldig tydelig. Det kan noen ganger være utfordringer med støy fra torg/parker, men i detaljreguleringen kan det sees på en plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at færrest naboer blir berørt.</p> |

---

|  |
|--|
| <p>24.6 Det er kun utbyggingsfelt BBB2 som skal ha sin adkomst fra Sætreskogveien. Lokalsenteret har adkomsten fra stasjonsområdet mens BBB1 fra Sætreskogveien 3. Krysset med Velleys vei skal strammes opp slik at det blir mer oversiktlig. Per i dag er det tillat å kjøre 30 km/t i Sætreskogveien, noe som skal videreføres. Det vurderes fartsdempende tiltak langs veien. Tungtrafikk og vareleveringen til lokalsenteret senteret kjører i dag gjennom boligområdet langs med Sætreskogveien som ikke har fortau på hele strekningen. Varelevering og anleggstransport til ny utbyggingsområdene vil gå over ny bru, noe som må ansees som fordel for boligområdet.</p> |
|--|

---