



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/03643-26
Saksbehandler Christina Blumentrath

1. gangs behandling - Områderegulering Oppegård lokalsenter

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Ungdomsrådet	01.06.2021	9/21
2 Eldrerådet	02.06.2021	13/21
3 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	02.06.2021	14/21
4 Utvalg for areal, klima og byggesak	08.06.2021	39/21
5 Formannskapet	10.06.2021	68/21

Ungdomsrådet har behandlet saken i møte 01.06.2021 sak 9/21

Behandling:

Muntlig presentasjon av saksbehandler Ane Tingstad Grav. Kort spørsmålsrunde og diskusjon.

Ungdomsrådet kom med følgende innspill:

- Noen steder å sitte på /benker med lekeplass med husker og sklie ved siden og åpen plen
- Kombi klatrepark

Ungdomsrådets vedtak/innstilling 01.06.2021:

Ungdomsrådet kom med følgende innspill:

- Noen steder å sitte på /benker med lekeplass med husker og sklie ved siden og åpen plen
- Kombi klatrepark

Eldrerådet har behandlet saken i møte 02.06.2021 sak 13/21

Behandling:

Eldrerådet fremmet følgende fellesforslag:

«Eldrerådet understreker betydningen av grendehuset i området, og ber kommunen gå i dialog med eierne om hvordan videre drift kan sikres.

Eldrerådet vil også understreke viktigheten av tilstrekkelig med grøntarealer, og tilrettelegging for møteplasser med bord og benker.»

Votering:

Eldrerådets fellesforslag støttes enstemmig.

Eldrerådets uttalelse 02.06.2021:

Eldrerådet understreker betydningen av grendehuset i området, og ber kommunen gå i dialog med eierne om hvordan videre drift kan sikres.

Eldrerådet vil også understreke viktigheten av tilstrekkelig med grøntarealer, og tilrettelegging for møteplasser med bord og benker.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 02.06.2021 sak 14/21

Behandling:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse fremmet følgende fellesforslag:

«Rådet for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens innstilling med følgende tillegg:

Nytt punkt 3:

- Det legges til grunn at det opprettholdes tilstrekkelig antall HC-plasser i reguleringsplanen, minst 10 prosent
- Det legges til grunn at alle soner for gående og rullende blir universelt utformet.
- Det legges til grunn at universell utforming også ivaretas i anleggsperioden.»

Votering:

Rådets fellesforslag støttes enstemmig.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse uttalelse 02.06.2021:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens innstilling med følgende tillegg:

Nytt punkt 3:

- Det legges til grunn at det opprettholdes tilstrekkelig antall HC-plasser i reguleringsplanen, minst 10 prosent

- Det legges til grunn at alle soner for gående og rullende blir universelt utformet.
- Det legges til grunn at universell utforming også ivaretas i anleggsperioden.

Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 08.06.2021 sak 39/21

Behandling:

Uttalelsene fra Ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for personer med funksjonsnedsettelser er gjort kjent for utvalget.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling støttes enstemmig.

Utvalg for areal, klima og byggesaks innstilling 08.06.2021:

1. Forslag til områderegulering Oppegård lokalsenter, plan-ID 201803 (datert 07.05.21) legges ut til offentlig ettersyn i 9 uker. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Reguleringsbestemmelsene angående «Støy, vibrasjoner og strukturlyd» og «Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden» oppdateres i tråd med revidert retningslinje for støy i arealplanlegging», hvis den offentliggjøres før 2. gangs behandlingen av områdeplanen.

Formannskapet har behandlet saken i møte 10.06.2021 sak 68/21

Behandling:

Det voteres over AKBs innstilling

Votering:

Innstillingen enstemmig vedtatt

Formannskapets vedtak 10.06.2021:

1. Forslag til områderegulering Oppegård lokalsenter, plan-ID 201803 (datert 07.05.21) legges ut til offentlig ettersyn i 9 uker. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Reguleringsbestemmelsene angående «Støy, vibrasjoner og strukturlyd» og «Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden» oppdateres i tråd med revidert retningslinje for støy i arealplanlegging», hvis den offentliggjøres før 2. gangs behandlingen av områdeplanen.

Saksfremlegg

Områderegulering Oppegård lokalsenter - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til områderegulering Oppegård lokalsenter, plan-ID 201803 (datert 07.05.21) legges ut til offentlig ettersyn i 9 uker. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Reguleringsbestemmelsene angående «Støy, vibrasjoner og strukturlyd» og «Støy, vibrasjoner og strukturlyd i anleggsperioden» oppdateres i tråd med revidert retningslinje for støy i arealplanlegging», hvis den offentliggjøres før 2. gangs behandlingen av områdeplanen.

Sammendrag

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av en ny, trafiksikker bro over jernbanen og tilpasninger av veisystemet rundt. Området rundt Oppegård stasjon er avsatt som prioritert utbyggingsområde i kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030. Planforslaget åpner derfor for en fortetting med blokkbebyggelse. Det tilrettelegges for ca. 225 nye boenheter i området mellom jernbanen og Sætreskogveien, og på tre sammenhengende eiendommer mellom Sætreskogveien, Slåbråtveien og Bergstien. Det skal etableres en liten park med strøkslekeplass sør for senteret i sammenheng med et torg mot stasjonen og det gamle stasjonsbygget. Parkeringsplassen foran senteret blir lagt under lokk/ bakken. Næring i Oppegård senter skal i hovedsak etableres i tilknytning til torget og henvedt mot stasjonsområdet. Det tillates fortsatt næring i første etasje mot Sætreskogveien.

Ny bebyggelse skal tilpasses områdets historiske særpreg og byggeskikk og det stilles krav til materialvalg og takutforming. Grendehuset som er et viktig lokalt kulturminne, er lagt inn sammen med ni andre eiendommer som bevaringsverdig bebyggelse. Å opprettholde grendehusets funksjon som sosial møteplass er svært ønskelig, men Grendehusets drift som grendehus er ikke økonomisk bærekraftig for Oppegård vel. Planforslaget åpner for at Grendehuset kan brukes som felleslokale til fortettingsområdet eller transformeres til bolig.

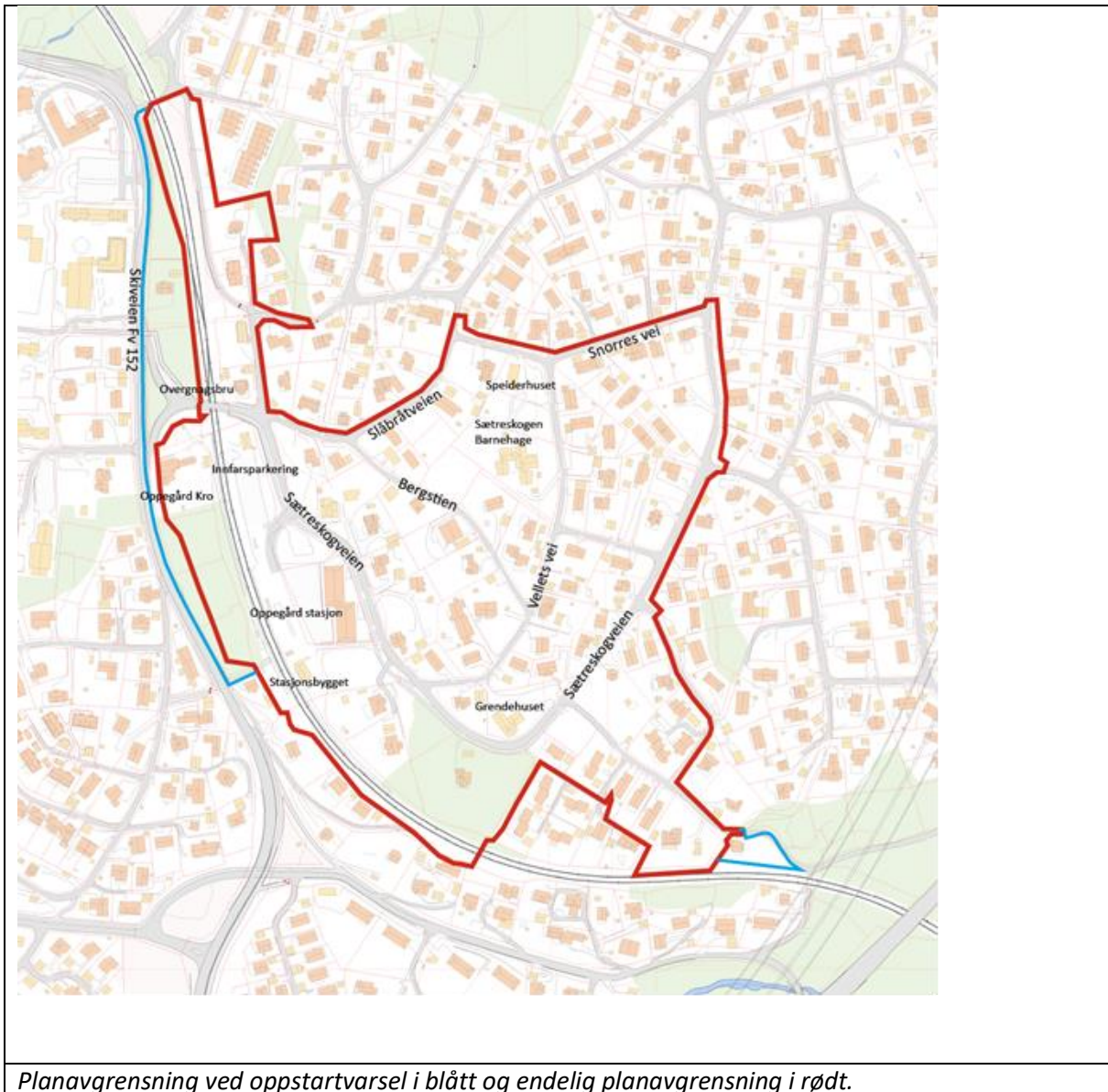
Boligområdene rundt fortettingsområdet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Det skal ivareta småhusområdets kvaliteter og grønne preg på en god måte.

Faktaopplysninger

Planområdet

Planområdet er på ca. 150 daa, og ligger langs Østfoldbanen mellom Kolbotn og Ski. Innenfor planområdet ligger Oppegård stasjon, Oppegård Kro, Oppegård senter, Sætreskogen barnehage, Speiderhuset, Grendehuset og deler av boligstrøket øst for jernbanestasjonen. Planavgrensningen er noe redusert i forhold til området som ble varslet til planoppstart siden deler av området blir regulert

gjennom en endring av reguleringsplanen for «fv. 152 Skiveien, Stenfelt-Greverud», fra Viken fylkeskommune (planlagt behandling høsten 2021).



Planavgrensning ved oppstartvarsel i blått og endelig planavgrensning i rødt.

Bakgrunn

Området på østsiden av Oppegård stasjon, mellom sporene og Sætreskogveien, er avsatt som prioritert utbyggingsområde i kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030, arealdel Oppegård. Det er satt et rekkefølgekrav til infrastruktur hvor utbygging ikke skal skje før ny atkomst til Skiveien fra området øst for jernbanen er etablert. Kravet følger av at eksisterende bru over jernbanen ikke tilfredsstillers dagens krav til kapasitet og trafiksikkerhet.

Nordre Follo kommune fikk i forhandlingene med byvekstavtalen gjennomslag for at brua over sporene ved Oppegård stasjon skal prioriteres med et statlig bidrag. Dette statlige bidraget forventes, sammen med utbyggerbidrag, være tilstrekkelig til å dekke finansiering av ny overgangsbru. Med utgangspunkt i dette har kommunen startet opp arbeidet med områdereguleringen.

Formannskapet i tidligere Oppegård kommune behandlet oppstart av planarbeid 18.9.2019. Planprogram ble fastsatt februar 2020. For å unngå at det i nær framtid søkes om og gjennomføres tiltak som kan komme i konflikt med føringene i den fremtidige områdereguleringen, vedtok utvalget for areal, klima og byggesak (21.04.2020) å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en ny bru over jernbanen og fortetting rundt jernbanestasjonen. I tillegg skal eldre reguleringsplaner for boligfelt med frittliggende småhusbebyggelse erstattes med nye bestemmelser som sikrer det grønne preget av småhusområdet. For utviklingen av det prioriterte utbyggingsområdet er følgende rammebetingelser satt i gjeldende kommuneplan og ved politisk behandling av planprogrammet:

- ny bru over jernbanen som er trafikksikker for gående og syklende og som har tilstrekkelig kapasitet
- bygge videre på områdets historiske særpreg
- ivareta bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljø- spesielt bevaringsverdige hus i Sætreskogveien/Bergstien skal beholdes ved fortetting og ny bebyggelse tilpasses eksisterende og hensyntar områdets identitet
- reorganisering av parkeringsarealet
- grønn og attraktivt møteplass/torg
- gode overganger mot småhusbebyggelsen
- næringsarealet skal opprettholdes på dagens nivå
- gode forbindelser for gående og syklende
- trygge skoleveier til Greverud skole
- høy arealutnyttelse i prioritert utbyggingsområde
- eiendommen til Oppegård Vel bør vurderes særskilt ved fortetting slik at velforeningens interesser ivaretas
- Tilgrensende boligområder rundt fortettingsområdet tas med for å oppdatere reguleringsbestemmelsene i retning av kommunens plan for frittliggende småhusbebyggelse (småhusplanen) som ivaretar småhusområdets kvaliteter på en bedre måte enn dagens regulering

Planprosess

I tråd med planprogrammet ble det gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid i kartlegging og utarbeidelse av planforslaget. Følgende ble gjennomført:

- Dialogmøte med speiderne og Sætreskogen barnehage (februar 2020)
- Åpent arbeidsverksted på Grendehuset med 60 deltakere den 09.03.2020 for å kartlegge bruken av området og ønsker for framtidig utvikling
- Barnetråkkregistreringer med tre klasser i 7. trinn ved Greverud skole (juni 2020)
- Tett dialog med Bane NOR og Statens vegvesen/ Viken
- Dialogmøter med utbyggere og Oppegård vel
- Møter med kulturminneavdeling i Viken
- Møter og dialog med eier av Oppegård senter

Planforslag

Innenfor planområdet reguleres det til kombinert bebyggelse og anlegg, boligblokk, frittliggende småhusbebyggelse, jernbaneanlegg, vei, torg og park.

Fortettingsområde

Det prioriterte utbyggingsområdet ligger mellom jernbanesporene og Sætreskogveien. Det er her høyest utnyttelse tillates. Fortettingsområdet ble, basert på innspill i høringsfasen av planprogrammet, utvidet med tre eiendommer mellom Slåbråtveien og Sætreskogveien. Dette området ligger mellom flere bevaringsverdige hus, slik at en fortetting må være av mindre karakter. De nye boligene må også tilpasses det bevaringsverdige huset sør i feltet.

Samlet sett legges det opp til en fortetting på 17 400 m² BRA bolig med en arealutnyttelse på rundt 90 % som er i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Høyest utnyttelse tillates ved Oppegård senter. Høydene på nye bygninger skal trappes ned mot Sætreskogveien og mot eksisterende villabebyggelse rundt fortettingsområdet. Langs Sætreskogveien med sin historiske bebyggelse på øst- og nordsiden tillates ny bebyggelse oppført med maks 4 etasjer på BKB1 og 3 etasjer på BBB2 og delvis tilbaketrukket fra og med tredje etasje. Der det legges opp til bolig i første etasje mot Sætreskogveien, skal det etableres grønne forhager for å etterligne småhuskarakteren i området. Det stilles også krav til fasadematerial og skråtak, slik at ny bebyggelses tilpasser seg stedets karakter.

Planforslaget legger opp til minst 2000 m² næring. Dagens parkeringsplass foran senteret blir lagt under bakken/lokk, og uteområdet til nye boliger skal løses på lokk. Det tillates etablert næring i første etasje mot Sætreskogveien og mot stasjonen. Fasade i første etasje skal være aktiv og få en publikumsvennlig utforming. Det skal også etableres et lite torg mellom den gamle stasjonsbygningen og lokalsenteret. Fra dette torget opp til Sætreskogveien skal dagens snarvei få en universell utforming. I samme området, sør fra senteret skal det anlegges en liten park på rundt 2400 m² med strøkslekeplass. Denne etableres som en del av uteoppholdsarealet til hele fortettingsområdet. Den er forslått å være i privat eie, men skal være allment tilgjengelig.

Fortettingsområdet er støyutsatt fra både Sætreskogveien og jernbanen. For å sikre god bokvalitet må det legges opp til gjennomgående bebyggelse mot støykilden og andre støyreducerende tiltak for å oppnå tilfredsstillende lydnivå. Støyskjermingstiltak må utformes og plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med intensjonen om et attraktiv gatebildet langs Sætreskogveien.

Mobilitet

Områdeplanen legger opp til at det skal bygges ny bru over jernbanesporet med to kjørefelt og ensidig gang- og sykkelvei på 3 m bredde. Brua dimensjoneres for tyngre kjøretøy og skal ha en frihøyde på 6,35 m over skinner. Tilgrensende veier må da tilpasses den nye høyden.

Sætreskogveien er et historisk viktig gateløp. Gamle boliger som også har huset butikker står tett inntil veibanen. Sætreskogveien er prosjektert med to normalprofiler. Prosjekteringen har forsøkt å legge inn gode vei- og grøftebredder så langt det var mulig uten inngrep i dagens bebyggelse.

Innfartsparkering

Bane Nor har innfartsparkering nord for Oppegård lokalsenter, som videreføres i områdeplanen. I gjeldende reguleringsplan er det på vestsiden av jernbanesporet, med innkjøring fra Skiveien, regulert enda en innfartsparkering. Bane Nor og Viken ser ikke behovet for å opparbeide denne parkeringen, og det vil ikke bli satt av midler til dette. Planen legger derfor opp til at området reguleres til grønnstruktur, som skal brukes til å fordrøye og forsinke overvann.

Oppegård stasjon med nye plattform

Bane Nor har et pågående prosjekt som har til hensikt å gjøre plattformene universelt utformet. Tekniske planer for Oppegård stasjon ble ferdigstilt høsten 2020. Bane Nor planlegger å bygge ny undergang under jernbanesporet som forskyves cirka 80 m mot nord sammenlignet med dagens undergang. Ny undergang skal bygges med heis og trapp på østsiden av sporet, og rampe og trapp på

vestsiden. Dagens undergang planlegges stengt. Det er knyttet bestemmelser til stasjonsområdet i tråd med Bane Nors prosjekt.

Kulturmiljø

Oppegård har bevart et historisk småbyspreg og det gamle sentrum med handelsgate Sætreskogveien fra Skiveien til grendehuset er fortsatt synlig. Det er flere bygninger med mansardtak innenfor området, som representerer en byggestil fra 1900 til 1920 tallet. Planforslaget skal ta vare på det historiske miljøet på to måter:

Hensynssone for kulturmiljø og hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse fra kommuneplanen videreføres. Hensynssonene setter strenge krav og restriksjoner til endring av bygninger og tomter. Den eldre delen av Grendehuset fra 1910 er også lagt inn i hensynssonen. Grendehuset er vurdert som en viktig møteplass og en byggestein i Oppegårds lokalhistorie. Bygget ligger veldig godt synlig på en liten fjellskjæring på toppen av Sætreskogveien. Den bevaringsverdige Sveitservilla i Sætreskogveien 12 er ikke lagt inn i hensynssonen, men det settes krav til at en videre bruk skal utredes i detaljregulering.

Et annet tiltak er å tilpasse ny bebyggelse til det historiske miljøet. Dette skal skje med litt lavere høyder mot Sætreskogveien, oppdelte bygningsvolumer med grønne forhager samt krav til material i fasadene og skråtak som tar opp elementer fra omgivelsene. Hvilke løsninger som velges må avklares i detaljregulering. Her kreves det en tilpasningsanalyse til kulturmiljøet som skal ligge grunn for valgene av takform, fasadematerial og bygningshøyder/ plassering.

Stasjonsbygningen som eldste bygning i området ligger i dag litt skjult. Planen legger opp til et lite torg der det bevaringsverdige stasjonsbygget innlemmes som en del av plassen. Skråningen bak stasjonsbygget skal bevares og blir en del av parken/ strøkslekeplassen.

Grendehuset

Grendehuset ligger på en liten fjellskjæring mot Sætreskogveien. Den flate tomten er preget av en stor parkeringsplass. Grendehuset er eid av Oppegård vel. Den opprinnelige delen er fra 1910-tallet og bygningen har et tilbygg fra 1970-tallet. Grendehuset har oppussingsbehov og kan ikke lenger drives på en økonomisk forsvarlig måte for velforeningen. Som innspill til planprosessen ble kommunen bedt om å vurdere alternativ bruk og muligheten for fortetting på eiendommen. I løpet av planprosessen ble det vurdert flere løsninger som er beskrevet nedenfor under «Alternative løsninger».

Grendehuset har stor lokal betydning som møteplass og forsamlingslokale, og er et av de viktigste identitetsskapende bygg i området. Grendehuset vurderes som et viktig lokalt kulturminne og skal bevares med planforslaget. Hensynssonen kulturmiljø omfatter den eldre delen av bygningen og siktaksene fra Sætreskogveien. Selve Grendehuset reguleres til kombinert formål tjenesteyting og bolig. Tjenesteyting tillater både bruk som Grendehus og for eksempel bruk av bygningen som felleslokale til utbyggingsområdene. Siden det er usikkert om utbyggere ønsker en slik løsningen tillates grendehuset transformert til enebolig. Bestemmelser fra hensynssonen gjelder også ved denne løsningen. Dersom tilbygget fra 1970 tallet rives er det mulig å dele fra én enebolig tomt.

Småhusområdene

Dagens regulering tillater en utnyttelsesgrad som i de senere årene har ført til endringer i et lokalhistorisk viktig villaområde preget av store grønne hager. For å begrense fortettingen av villastrøket og for å bevare småbypreget legger planforslaget opp til at tidligere Oppegård kommunes småhusplan skal gjelde for småhusområdene innenfor planområdet. Denne planen setter krav til tomt for enebolig på 700m² og 1000m² for tomannsbolig. I tillegg setter det krav til

tomtearrondering, høyder, terrengbehandling, parkering og utearealer som er i tråd med kommuneplanens mål om god bokvalitet.

På fire historiske bygg innenfor småhusplanen langs Solveien og Sætreskogveien er det lagt en bestemmelsessone for areal for mulig kombinert bebyggelse som tillater etablering av næring i første etasje. Dette er gamle sentrumsbygg som historisk sett har hatt butikk i første etasje.

Andre områder

Det foreligger for tiden ingen planer for en utvidelse av barnehagen. Feltet regulert til barnehage i gjeldende reguleringsplan er romslig og tillater utvidelse. Derfor videreføres reguleringsbestemmelser fra eldre reguleringsplan her. Nærskogen i friområde ved siden av barnehagen opprettholdes med planforslaget. Det samme gjelder også næringseiendommer og kulturminne i Skiveien 211.

Rekkefølgekrav og krav om detaljregulering

En områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammene for fremtidig arealbruk i et større område. Alle fortetningsområder og parken må detaljreguleres. Det settes krav om tilstrekkelig skolekapasitet og tilstrekkelig kapasitet på VA- nettet.

Utbyggingen i forettingsområdene kan ikke starte opp før brua over jernbanesporene og tilhørende veier mellom Skiveien og avkjørsel til stasjonen er etablert. I tillegg stilles det krav om opparbeidet park med strøkslekeplass før brukstillatelse gis. Sætreskogveien mellom Opegård senter og Tjernsliveien/Tusseveien er satt som rekkefølgekrav på det utbyggingsfeltet (BBB2) som kommer til å produsere mest trafikk på denne veistrekningen.

Barn og unge

Kommunen har gjennomført barnetråkkregistreringer med elever fra 7.trinn på Greverud skole. I tillegg har planavdelingen vært i dialog med ansatte i Sætreskogen barnehage og speiderne innenfor planområdet.

Elevene kritiserer gangbrua og at det er for mye trafikk langs Skiveien ved skolen. Å legge til rette for ny trafiksikker skolevei over en ny gangbro til Greverud skole og langs Sætreskogveien er et av målene for planen og det settes rekkefølgekrav knyttet til det.

Samlet sett viser registreringene at det er få tilbud innenfor planområdet for barn og unge. Innenfor planområdet er det kun Opegård lokalsenter med dagligvarebutikken som ble nevnt. Hjerstedene, områder der barn og unge oppholder seg mest, i nærområdet er: Greverud skole, Greverud senter, Østre Greverud idrettsanlegg, Tussetjern, Flåtestad ungdomsskole, Myraparken og Vanntårnparken. Myraparken er et populært område, men det kom fram som negativt at den for tiden brukes som lagringsplass for anleggsarbeider.

Barnetråkkregistreringer viser at det mangler møteplasser og lekesteder for eldre barn og unge i nærheten av Opegård stasjon. Med fortetting utløses behov for etablering av større park/strøkslekeplass. Nærmeste tilrettelagt lekeplass (bortsett fra barnehagen) er Myraparken som ligger 750 m fra stasjonen og som allerede betjener et stort område. Områdereguleringen legger derfor til rette for en park med strøkslekeplass. Den skal etableres ved stasjonstorget og senteret. Parken er en del av uteoppholdsarealet til utbyggingsfeltene, men skal være allment tilgjengelig.

Det er ikke behov for ny barnehage i området. Med dagens bygningsmasse og midlertidige modulbygg vil det være nok skolekapasitet frem mot 2040. Det er allikevel satt rekkefølgekrav til tilstrekkelig skolekapasitet til rammetillatelse.

Universell utforming

Områdereguleringen tilrettelegger for at bru over jernbanen og undergangen skal være universelt utformet. Planen har også krav om andel boenheter som skal være universelt utformet, og god tilgjengelighet på felles uteoppholdsarealer.

Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse med krav til heis. Det følger av dette at tilhørende utearealer skal opparbeides i tråd med prinsippene for universell utforming og tilgjengelighet for alle. Teknisk forskrift styrer øvrige krav til innvendig tilrettelegging. Ved at nye lokaler erstatter de eksisterende utløses krav til universell utforming.

Beslutningsgrunnlag

Områderegulering for Oppegård lokalsenter krever mer utfyllende detaljreguleringer for fortetningsområdet. Utbygging/ ombygging av grendehusets tomt, den mindre næringseiendommen i Skiveien 2011, Sætreskogen barnehage og småhusområdene følges direkte opp med bygge- og delsøknader.

Områderegulering for Oppegård lokalsenter er forankret i kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030, arealdel Oppegård. I kommuneplanen er det satt av en hensynssone med felles plankrav (H810_5) for sentrumsområdet og fortetningsområdet i Oppegård syd. Det er også satt et rekkefølgekrav til infrastruktur innenfor hensynssone, hvor utbygging ikke skal skje før ny adkomst til Skiveien fra området øst for jernbanen er etablert.

Flere føringer og krav fra nasjonale, regional og lokale retningslinjer/ lover, forskrifter og normer er lagt til grunn for områdereguleringen. De viktigste er oppført i planbeskrivelsen (kap. 7).

Høringsinnspill til varsel om planoppstart

Administrasjonen har gjennomgått og svart ut 15 innkommende merknader til planoppstart og planprogram i sammenheng med fastsetting av planprogrammet i formannskapet i februar 2020 (se vedlegg 10). Merknadene gikk i hovedsak på at planen skal fremme gående og syklende og at fortettingen må være i tråd med regional plan for areal og transport. Det å ta vare på det kulturhistoriske miljøet, og å legge til rette for en god møteplass og lekeplass for befolkningen er nevnt flere ganger. Disse kvaliteter mener kommunedirektøren oppnås med planforslaget.

Naboene til fortetningsområdet er bekymret for støy, spesielt i anleggsfasen. For dette settes det støybestemmelser i planforslaget og krav om at det skal utarbeides miljøoppfølgingsplaner til detaljreguleringen eller til rammesøknaden, avhengig av prosjektet.

Andre innspill gikk på skyggevirking av nye bygg for eksisterende bebyggelse og innsyn/utsyn. Ny bebyggelse kan medføre redusert utsyn og lysforhold for tilgrensende eiendommer. Begrensning av høyder mot Sætreskogveien, byggegrense mot vei, og det stigende terrenget i planområdet vil begrense disse konsekvensene. I detaljreguleringen utredes konsekvensene for nabotomtene nærmere og endelig høyde og plassering av bygningskroppene kan fastsettes.

Beboere i lokalsenteret er bekymret for et nytt bygg mot stasjonen vest for Sætreskogveien 4. Beboerne ønsker at det settes en maks høyde for et nytt bygg på tre etasjer slik at det ikke er sjenerende for boligene som ligger i 4. etasje i dagens senter.

Beboerne i Oppegård lokalsenter har svært gode utsikts- og lysforhold med ettermiddags- og kveldssol, men mangler uteoppholdsareal. De gode solforholdene skyldes overflateparkeringen som i dag dekker store deler av senterområdet. Det er ønskelig å utnytte dette arealet på en bedre måte. Planforslaget tillater et nytt bygg mot stasjonen i samme høyde som dagens senter.

Utbyggingen får visse negative konsekvenser for dagens beboere i form av skygge på fasaden tidligere på ettermiddag/kveld i vinterhalvåret og at utsynet reduseres. Dette bør kunne aksepteres når man samtidig får bedre uteområder og mindre støy fra jernbanen.

Økonomiske konsekvenser

Fortetting med boliger vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Skatteinntektene vil øke, samtidig som kommunen må øke kapasiteten på infrastruktur og tjenestetilbud for å imøtekomme den fremtidige befolkningsveksten.

Kommunen eier flere mindre og større eiendommer på til sammen omtrent 6 000 m², sentralt plassert rundt lokalsenteret. Deler av disse er regulert til veiformål for å gi plass til utvidelse av Sætreskogveien. Av de to største eiendommene er en tomt regulert til blokkbebyggelse og det andre til park, som en del av uteoppholdsareal til ny boligbebyggelse i området. Parken skal utformes som strøkslekeplass med grønt preg og skal være allment tilgjengelig. Parkeringsplassen foran senteret eies av kommunen, men leies ut til senteret gjennom en festekontrakt fra 1983. Dersom senteret bygges ut, selges eiendommen.

Brua, veier og vann- og avløp

Brua og tilknyttet nødvendig oppgradering av tilgrensende veier som må tilpasses den nye høyden er estimert til omlag 44 mill eks mva. Medregnet 15 % usikkerhetsavsetninger er totalkostnaden estimert til omlag 50,4 mill.

I byvekstavtalen for Oslo og Akershus, som ble fremforhandlet i juni 2019, er det nedfelt at jernbanebroa over Oppegård stasjon skal prioriteres med et statlig bidrag. Byvekstavtalen ble godkjent av regjeringen i november 2020 og det første handlingsprogrammet for perioden 2022-25 skal vedtas av styringsgruppen i mai. Det statlige bidraget vil være på 22,5 mill. kr. Resten forventes finansiert av utbyggingsbidrag.

Eierskapet til brua over jernbanen er per i dag todelt, hvor Nordre Follo kommune eier overdekningen og Bane NOR eier brukonstruksjonen. Eierskap og drift av ny bru vil gå over til Nordre Follo kommune.

Med utbyggingsbidrag fra de øvrige utbyggingsfeltene innenfor planområdet, samt bidrag fra utbyggingen i Durendalveien og Tusseveien/ Tjernsliveien, anses finanseringen av brua, og tilhørende veistrekninger mellom Skiveien og avkjørsel til stasjonen sikret.

Det foreligger ikke et konkret kostnadsestimat for ombygging av Sætreskogveien. Det antas at kommunen må bidra med midler dersom ikke alle felt kommer i gang med utbygging og man likevel ønsker en oppgradering av hele veistrekningen mellom brua og Tjernsliveien. Avhengig av rekkefølgen på oppstart av detaljreguleringer og oppstart av utbyggingen må det ved behov ses på nytt på fordelingen av rekkefølgekravene til de ulike delfelt.

Det er mye fremmedvann i spillvannsledningene fra avløpssone Oppegård. Planområdet utgjør omtrent halvparten av denne avløpssonen. Mye fremmedvann fører til at spillvannsledningene nedenfor planområdet, som leder spillvannet til Nordre Follo renseanlegg, blir overfylte, slik at spillvann går i overløp til Tussebekken og Gjersjøen. Spillvannsnettene nedenfor planområdet har ikke nok kapasitet når det regner forholdsvis kraftig, noe som skjer flere ganger pr. år. Med den utbyggingen planforslaget legger opp til, fordobler man innbyggertallet i denne avløpssonen. Det fører til at man kan forvente en betydelig økning av overløpsutslippene dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak.

For å unngå at kloakkutslippene fra avløpssonen øker på grunn av utbyggingen, må fremmedvannet fra avløpssonen reduseres. Det innebærer at både kommunale ledninger og private stikkledninger må oppgraderes. Oppgradering av stikkledninger må bekostes av grunneierne i avløpssonen.

Med inngått byvekstavtale om brua ble det skapt forventinger i området og hos utbyggere at nødvendig infrastrukturtiltak, inkludert tilstrekkelig V/A-kapasitet, prioriteres i kommunens arbeid. Dette utredes og vurderes i sammenheng med langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) og i arbeidet med hovedplan for vann, avløp og vannmiljø som er planlagt til politisk behandling ved slutten av året. Det er behov for å prioritere spillvannsledningene mellom Oppegård stasjon og Haugbro pumpestasjon i planperioden 2022 – 2025.

Ved detaljregulering av området må det gjøres en nærmere vurdering av hvilke behov og tiltak som utløses av utbyggingen, både på det kommunale ledningsnettet og på det private stikkledningsnettet, og hva som er vedlikeholdsetterslep på gamle ledninger.

I det foreliggende planforslaget for områdereguleringen er det lagt inn rekkefølgekrav om tilstrekkelig kapasitet på VA nettet og at det ved en oppgradering av Sætreskogveien og stasjonsområdet også skal skiftes ut de kommunale VA-ledninger i samme området.

Andre konsekvenser og tiltak

Nye bygg betyr en økning av direkte og indirekte klimagassutslipp, spesielt under anleggsperioden. Produksjon av byggematerialer, terrenginngrep, anleggsmaskiner og massetransport skaper høye indirekte og direkte klimagassutslipp. Samtidig er foretting tett på togstasjonen og i nærheten av daglige gjøremål et viktig klimatililtak, siden dette bidrar til at bilbehovet går ned, og flere kan bruke kollektivtransport, sykle eller gå.

Planforslaget inneholder en ny bestemmelse med krav om fossil byggeplass. Det er fortsatt usikkerhet rundt om dette kravet kan hjemles i plan og bygningsloven (pbl). Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har tidligere uttalt at pbl ikke gir anledning til å fremme et slikt krav, mens jurister i Oslo kommune vurderer det som lovlig fordi kravene til klimagassutslipp kan anses som å være på lik linje med krav til støy i anleggsfasen. En anmodning om lovlighetskontroll av bestemmelsen ligger nå hos Statsforvalteren. Det forventes et svar i løpet av sommeren 2021.

Til tross for den juridiske usikkerheten forslår kommunedirektøren å legge bestemmelsen om fossilfri byggeplass inn i områdeplanen før høringen. Bestemmelsen viser en tydelig intensjon om å oppfylle målene i klima- og energiplanen for Nordre Follo kommune. De fleste maskiner kan allerede i dag driftes på biodiesel, noe som gjør kravet om «fossilfri» enkelt å oppnå. Utvikling på nasjonalt nivå, blant annet forslag i nasjonal klimaplan om «nullutslippssoner» i byene, viser at endring allerede er i gang.

Dersom det viser seg i løpet av høringsfasen at det ikke er hjemmel til å stille et slikt krav på dette tidspunktet kan bestemmelsen tas ut til 2. gangs behandling eller ved behandling av etterfølgende detaljreguleringer.

Området er vurdert etter bestemmelsene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er gjennomført en kartlegging og vurdering av naturmangfoldet innenfor planområdet. Det ble ikke funnet spesielt viktige naturtyper og det er ikke gjort funn av rødlistede arter. Ved at planen tilrettelegger for foretting vil det skje en nedbygging av grønne hager innenfor forettingsområdet. Ny vegetasjon skal etableres, men det vil totalt sett ikke erstatte det som blir borte. Planen setter krav om at eksisterende vegetasjon og naturlig terrengformer skal bevares og innlemmes i uteoppholdsarealene til boliger, men mye av uteoppholdsarealene skal anlegges på lokk over parkeringskjeller, og det vil

ikke være mulig å erstatte det samme omfang og diversitet i vegetasjon som vil gå tapt ved en transformasjon.

Det er funnet fremmede arter i planområdet. Planforslaget setter krav til tiltak slik at fremmede arter ikke spres ved flytting av masser, eller etablering av nye grøntområder.

I planarbeidet er det utarbeidet en helsekonsekvensvurdering. Hovedutfordringen er at planområdet ligger støyuutsatt fra bane og vei, slik at nye boliger vil bli liggende i gul støysone. Det vil gjøre at enkelte boenheter og deler av uteområder blir utsatt for støy. Basert på en støyutredning er det vist til mulige støyskjermingstiltak og beregninger viser at store deler av uteoppholdsarealet får tilfredsstillende lydnivå både fra veg og jernbane med skjerming.

Samtidig fører planen med seg positive konsekvenser som nye møteplasser og variasjon i boligtypologi og befolkning. Planen setter krav til høy kvalitet på private uteoppholdsarealer og felleslokaler samt lekeplasser og offentlige møteplasser som torg og stasjonsområdet. Bevaring av kulturminner og -miljøet skal bidra til å opprettholde områdets identitet.

Forholdene for myke trafikanter langs Sætreskogveien og spesielt over brua til Greverud skole blir betydelig bedret ved realisering av planforslaget.

Planområdet ligger innenfor flere nedbørsfelt. Generelt har grunnen dårlig infiltrasjonsevne, og overvann i dette skrånende terreng samler seg opp i de laveste områdene mot jernbanesporene. Dette kan bli spesielt problematisk ved ekstreme nedbørsmengder. Planforslaget er basert på en utredning fra en overvannskonsulent. Bestemmelsene sikrer at overvannet og ekstremnedbør ledes enten i sikre flomveier til Tussebekken eller at det ledes til egnede områder for fordrøyning/forsinkelse av vannet. Bestemmelsene sikrer også at det gjennomføres kapasitetsberegninger.

Nordre Follo kommune arbeider for tiden med en ny hovedplan for vann, avløp og vannmiljø. Dersom den setter nye føringer for utbyggingsområdene kan disse innarbeides enten til sluttbehandling av denne planen, eller ved behandling av detaljreguleringer.

Alternative løsninger

Høyere fortetting

I 2013 startet områdereguleringen opp for første gang. En viktig forutsetning for videre utbygging og utvikling av dette området er å få erstattet brua over jernbanen. For å kunne bygge en ny bru over jernbanen som finansieres av utbyggingsbidrag alene ble det vurdert at en utbygging må være av en størrelse og karakter som vil komme i sterk konflikt med kulturminnehensyn. Med statlig bidrag og utbyggingsbidrag fra utbyggingen i Durendalveien og Tusseveien/Tjernsliveien kan man tilpasse utbyggingsområdet bedre til vernehensynet, slik at arbeidet med områderegulering kan slutføres.

I løpet av denne planprosessen ble det vurdert en høyere fortetting innenfor de forslåtte utbyggingsfeltene. Konklusjonen var at en enda høyere utnyttelsesgrad vil medføre store ulemper for småhusbebyggelsen i området og et enda større brudd med dagens bygningsmiljø med den historiske bebyggelsen. I tillegg blir det vanskelig for fortettingsområdene å oppfylle kravene til gode utearealer.

Lavere fortetting

En lavere fortetting, f.eks. med rekkehus, lav blokkbebyggelse enn planen legger opp til, vil hensynta det historiske bygningsmiljøet på en bedre måte. Ulempen er at planen da ikke ville fulgt opp

føringene for fortetting i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. En forutsetning for statlige bidrag til ny bru over jernbanen er at føringene i regional plan følges opp av kommunen.

Alternativer for Grendehuset

Grendehuset i Sætreskogveien 13 lå inne i kommuneplanen fra 2011 som prioritert bevaringsverdig bygning, og har ikke vært innenfor fortetningsområdet ved Oppegård stasjon. I gjeldene kommuneplan ønsker man fremdeles å ta vare på det historiske kulturmiljøet rundt Oppegård stasjon samtidig som man fortetter i tilknytning til stasjonen. På denne bakgrunn ble flere eiendommer på østsiden av Sætreskogveien lagt inn i hensynssone kulturmiljø. Oppegård kommunestyre vedtok 13.5.2019 at grendehuset skulle tas ut av hensynssonen for å stå friere til å vurdere hvilke muligheter som finnes for utvikling av eiendommen.

I planarbeidet er det vurdert flere muligheter for en bruk av grendehusets tomt. Konklusjonen fra kommunedirektøren er at grendehusets verdi som lokalt kulturminne og dens beliggenhet mellom småhus og kulturminne på nabotomten i Vellefs vei 2 gjør tomten uegnet for fortetting med blokk eller konsentrert småhusbebyggelse. Det ble vurdert å legge strøkslekeplassen på grendehusets tomt, men arealet er for lite (rundt 1000 m²) og er mindre egnet til å skape et attraktivt rom for målgruppa som er barn fra 10 år og eldre, enn tomten i direkte tilknytting til senteret.

Regulering av eierform av parken/ strøkslekeplassen

I planarbeidet ble det vurdert om parken med strøkslekeplassen sør fra senteret burde vært regulert til offentlig grøntområdet (o_GP). Dette har følgende fordeler:

Allmenhetens bruk av området er sikret på en bedre måte og kan ikke begrenses av private utbyggere eller boligsameier. Dette er spesielt viktig for målgruppen barn og ungdom over 10 år. Kommunen kan da eie og drifte området som en offentlig møteplass.

Ulempene med en slik regulering er først og fremst finansielle. Kommunen får ikke solgt eiendommen til utbygging. Det kommer i strid med kommunestyrets vedtak fra oktober 2020 om at eiendommene i området skal selges til utbygging. I tillegg må kommunen stå for driften av parken. Etablering av lekeplassen kunne midlertidig løses med utbyggingsbidrag.

En annen utfordring er kravet til uteoppholdsarealer i utbyggingsfeltene. Dersom parken reguleres til offentlig formål, kan ikke felles utearealer (MUA) løses på denne eiendommen. Utbyggingsfelt må da enten gå ned i utnyttelsesgrad eller de bør få muligheten til å løse deler av MUA på Grendehusets tomt. Dette vil kanskje fremme Grendehusets attraktivitet som felleslokale for utbyggingsområdene, slik at Grendehuset ikke blir transformert til bolig.

Kommunedirektøren anbefaler etter en helhetlig vurdering å regulere parken/ strøkslekeplass til privat eie i foreliggende planforslag.

Kommunedirektørens vurdering

Planprosessen for Oppegård lokalsenter har pågått over mange år. Den store utfordringen har vært å få erstattet brua over jernbanen. Dagens bru er ikke dimensjonert for tyngre kjøretøyer og har ikke akseptable løsninger for myke trafikanter. Det har også vært krevende å finne riktig balansepunkt mellom ønske om utbygging og verneinteresser. Kulturmiljøet på Oppegård er en viktig del av identiteten, og viktig å ta vare på for å kunne formidle historien i dette området.

Planforslaget tillater en høy fortetting innenfor et begrenset området og med lavere høyder mot Sætreskogveien. Viktige historiske bygg bevares og ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøet.

Planforslaget legger opp til rundt 500 m² mindre næringsareal i Oppegård lokalsenter sammenlignet med dagens areal. Dette er valgt siden flere lokaler i dagens senter står tomme og er mindre arealeffektive enn moderne lokaler.

Det å opprettholde grønne områder, og det å legge til rette for møteplasser som inviterer til uorganisert lek og opphold ute er med på å fremme god folkehelse og støtter opp om kommunens satsingsområde «Aktiv hele livet». Planen legger opp til å gi gode forbindelser for myke trafikanter slik at det også gir barn og unge trafiksikker skolevei. Tilrettelegging av gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområde vil gjøre det enklere for de fleste å forflytte seg på en måte som gir hverdagsmosjon og dermed god folkehelse.

Planforslaget er i tråd med kommunens arealstrategi om å fortette nær stasjonen slik at flest mulig kan gå, sykle og reise kollektivt til jobb, skole og daglige gjøremål. Planen følger opp kommuneplanens satsingsområde om «byvekst med grønne kvaliteter» ved å ta vare på grønne arealer og skape attraktive byrom. Bærekraftige byer er trygge, inkluderende og rustet mot klimaendringene og tar vare på stedets identitet. Disse egenskapene oppnås med planforslaget.

Ulemper er at grendehusets funksjon som sosial møteplass for hele nabolaget ikke kan sikres med planforslaget. Det er krevende å drifte grendehuset på en økonomisk forsvarlig måte, og det er ikke støtteordninger eller tilskudd som kan sikre driften. Med bakgrunn i denne problemstillingen mener kommunedirektøren at det er viktigere å bevare bygningen gjennom bruk som bolig/ private felleslokaler, enn at den forfaller.

Den statlige planretningslinjen for støy T-1442/2016 som er lagt til grunn for både kommuneplanens bestemmelser og denne områdereguleringen er under revisjon og det forventes at revidert utgave foreligger i løpet av sommeren 2021. Planbestemmelsene bør revideres i tråd med denne til 2. gangs behandling.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er et godt kompromiss mellom fortetting og vern samtidig som man klarer å oppfylle kommuneplanens- og regionale føringer.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at formannskapet legger forslaget til områderegulering Oppegård lokalsenter ut til offentlig ettersyn.

Siden høringen berører sommerferien, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i 9 uker med høringsfrist i midten av august.

Ski, 18.05.2021

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

1. Planbestemmelser
2. Planbeskrivelse
3. Plankart

4. Illustrasjonsplan
5. ROS-analyse
6. Overvannsrapport
7. Naturmangfold
8. Veitegninger
9. Helsekonsekvensvurdering'
10. Vedtak og saksfremlegg - fastsettelse av planprogrammet