

Klage på vedtak om Områdeplan for Oppegård lokalsenter Plan ID 2019003

Vi ønsker herved å klage på noen punkter i områdeplanen som til sammen gjør vår eiendom mindre verdt/usalgbar. Gjelder Skiveien 211 (244/247, 244/45, 244/34)

- 1) **Formål (Plankart)**
- 2) **Utnyttelsesgrad (5.1.2 i Reguleringsbestemmelsene)**
- 3) **Bevaringsverdig bebyggelse og miljø (8.2 i Reguleringsbestemmelsene)**
- 4) **Høringsinnspill fra Bane Nord - Bruk av vår parkeringsplass som midlertidig rigg og anleggsområde**

1. Formål (Plankart)

Vi mener at reguleringsformålet for vår eiendom også må inneholde Bolig. På bakgrunn av historiske, funksjonelle og formelle aspekter og sett i sammenheng med drift av kro/bevertningssted langs en hovedvei, mener vi avgjørelsen om at Bolig er fjernet er tatt på uriktig grunnlag.

Huset ble opprinnelig bygget som bolig i 1909, og det er det fortsatt hovedsakelig brukt som. Forretningsdelen er et tilbygg som ble oppført i 1920.

Det er en ulempe for oss i forhandlinger ved avståelse av tomt, samt i reguleringssaker hvor hensynet til boerne ikke blir vurdert.

I kulturhistorisk analyse (2.1) i Planbeskrivelsen ble noen særlige viktige, bærende elementer fremhevet. Først og fremst mansardtak, som vi ikke har, og flerbruksbygninger med bolig og butikk. Så det samme som gjør at vi har havnet i sone med angitte særlige hensyn, samsvarer ikke med det formelle, og gir oss en dobbel ulempe.

Bygningene på tomten er sefrak-registrert, samt i hensynssone H570_1i kommuneplanen. (Bestemmelsene bør inneholde en setning om at) Av praktiske årsaker bør dagens bolighus kunne opprettholdes som bolig i tilknytning til videreføring av eiendommens bruk. Dette vil bidra til å sørge for opprettholdelse/vedlikehold av både bygningsmasse og hageanlegg.

Forsikring. Hvordan blir saken behandlet ved f.eks. brann eller annen skade? Vil det være mulig å flytte tilbake og bo der etter en gjenoppbygging?

Vi ønsker i utgangspunktet å beholde bruken av eiendommen slik den i praksis er nå, med først og fremst bolig (2 leiligheter i to etg, samt næring (Kro) i tilbygg). Men når vi ser hvordan utviklingen av lokalområde blir, med blokkbebyggelse på alle kanter, ikke minst med utbyggingen i nærmeste nabo Durendalveien 1, så vil attraktiviteten av bosituasjonen falle betraktelig! (Vi har allerede nå store problemer med å få leid ut leilighetene)

Vi ønsker ikke å sitte igjen som svarteper uten noen som helst mulighet til å bo, selge eller utnytte tomten i fremtiden.

Vi stusser over at eiendommen ikke er regulert til fortetting da et av hovedformålene med Områdeplanen nettopp er fortetting rundt stasjonen. I Innledningen i Planbeskrivelsen står det også at vår eiendom ligger i det prioriterte utbyggingsområdet.

I et møte med saksbehandler 11.01.22 fikk vi informasjon om at det er støyforholdene, og ikke sefrak-registrering som utelukker boligbygging på eiendommen, selv om den ligger i hensynssone H570_1.

Vi kan imidlertid vise til mange prosjekter i støyutsatt område i kommunen som har fått mulighet til boligutvikling ved tilstrekkelig støydempende tiltak, f.eks. Myrvoll stasjon og Odlo.

Støymålinger gjort av Multiconsult for Områdeplanen viser også at vår eiendom har samme støysone som BKB1, BBB1 og BBB2 som nå får blokkbebyggelse.

Vi mener derfor at avgjørelsen om at vår eiendom ikke egner seg fremtidig boligutvikling ikke er riktig.

2. Utnyttelsesgrad (5.1.2 i Reguleringsbestemmelsene)

Vi mener at utnyttelsesgraden er altfor lav. For oss kan det virke som at spørsmålet om utnyttelsesgraden for vår eiendom ikke er vurdert i lys av dagens situasjon.

Hvis vi i fremtiden skulle kunne tenke oss å utnytte tomten til noe samfunnsnyttig, i tillegg til vårt bidrag til bevaring av kulturminner, som f.eks. et treningssenter e.l. tvinger denne reguleringen begrensninger på oss.

Reguleringsbestemmelsene gir en utnyttelsesmulighet på BYA=20%, som totalt kan gi ca. 550 m² bebygget areal på eiendommen. Dagens bebyggelse er beregnet til 290 m² BYA, dvs. over halvparten av utnyttelsesgraden. En eventuell utbygging på ca 250 m² vil ikke være særlig lønnsom.

BYA=20% representerer en ekstremt lav utnyttelse for næringsformål for en så sentralt plassert eiendom ved Oppegård lokalsenter. Til sammenligning er utnyttelsen i småhusområdene nå på BYA=22%. Langs Skiveien gjennom Nordre Follo finnes flere mindre eiendommer regulert til næringsformål, hvor de fleste av disse er regulert til BYA på minst 30% med inntil 2 etg.

En så lav utnyttelsesgrad gjør selvfølgelig tomten mindre attraktiv og mindre verdt/usalgbar.

I Reguleringsbestemmelsene står det at utnyttelsesgraden på vår eiendom er videreført fra tidligere reguleringsplan fra 1981. Det er altså 41 år gamle argumenter som fortsatt er gjeldene. Siden den tid har Staten nedfelt fortetting langs jernbanen i bl.a. Nasjonal transportplan og Klimaforliket, og innbyggertallet i kommunen fordoblet. Så vi mener at avgjørelsen om utnyttelsesgrad på 20% er tatt på feil grunnlag. Med begrunnelse i at eiendommen er så stasjonsnær, og for å legge seg på rettfærdig lik linje med nabotomter, mener vi at utnyttelsesgraden bør være 40%.

3. Bevaringsverdig bebyggelse og miljø (8.2 i Reguleringsbestemmelsene)

Hele vår eiendom har havnet under bestemmelsene til bevaringsformålet H570-1 noe som fører med seg store økonomiske forpliktelser. Samtidig har vi begrensede muligheter for videreutvikling av vår eiendom (grunnet fjerning av Bolig og BYA=20%). Vi er positive til at kommunen legger vekt på bevaring av historisk bygningsmasse, men sett i lys av vår begrensning gir det en skjev fordeling av byrdene.

Vår eiendom har vært båndlagt av reguleringsplaner helt siden etterkrigstiden med trusler om at huset skulle fjernes til fordel for ny vei. Dette har gitt oss en uforutsigbarhet som selvfølgelig har påvirket vedlikeholdet.

Vi frykter også at de omfattende bestemmelsene til bevaringsformålet H570-1 vil bli feiltolket av bygningsmyndigheten i den grad at det vanskeliggjør utvikling av eiendommen, også utenom den eksisterende bygningsmasse.

Vi ønsker at H570-1 bestemmelsen kun omfatter hovedbygningen på lik linje med område BBB1 (Sætreskogveien 3). Hovedbygningen har størst historisk verdi og eiendommens to uthus har lidd mest av mangelen på vedlikehold.



4. Høringsinnspill fra Bane Nord - Bruk av vår eiendom som midlertidig riggområde

Vi ser at Bane Nord kom med et innspill ved fastsetting av Planprogrammet som innebar regulering av parkeringsplassen av vår eiendom til midlertidig anleggs- og riggområde. Samt anmodning om å omregulere deler av eiendommen vår til jernbaneformål, for å sikre en fremtidig utbedring av plattform.

Når det gjelder midlertidig bruk av parkeringsplassen skjønner vi at vi nok en gang er uheldige pga hvor vår eiendom ligger, men har noen kommentarer.

Vi har akkurat vært gjennom en krevende sak med Statens vegvesen hvor vi til slutt fikk kontraktfestet at de ikke skal bruke parkeringsplassen til midlertidig anleggs- og riggplass, på tross av at området er regulert for dette i gjeldende reguleringsplan. Kroen er avhengig av alle parkeringsplassene for daglig drift, samt at et brudd i driften hadde gitt et varig tap av kundemasse. Se vedlegg 1.

Vi krever en lignende kontrakt i denne forbindelse, og hvis ikke det er mulig krever vi at kompensasjonen er tilstrekkelig for å dekke tap av daglig drift samt tap av kundemasse over tid.

Bakgrunnsopplysninger

Vi er 4. generasjon Hansen i Skiveien 211, og alltid vært stolt av historien som vår familie har tilført Oppegård. Vi var en av de første fastboende og har bidratt til lokalmiljøets identitet på mange måter. Våre forfedre var gjennomsyret av dugnadsånd og engasjement for Oppegård, med brennende hjerte for bygda alle menneskene som bodde her..... Lite viste vel de om at det skulle bli en så stor ulempe for sine etterkommere, å ha en tomt så sentralt.

Man får en helt spesiell patriotisk følelse for hjemstedet sitt av å vokse opp slik. Vi har arvet verdisynet og tenker først og fremst at man må gjøre det som er best for fellesskapet.

Vi har aldri vært vanskelige når kommunen, fylke eller jernbanen f.eks. har hatt behov for å ta eller låne litt av tomten vår, og det har naturlig nok blitt en del ganger i løpet av 113 år. Senest nå i høst hvor vi ble enige med Statens vegvesen ang. kjøp av over 300 kvm til ny gang- og sykkelvei.

Så nå, når ny bru er vedtatt og planlagt påbegynt til sommeren er vi så utrolig glade! Det er en bra områdeplan, som balanserer forskjellige behov. Men nok en gang ser vi at det er regulert begrensninger på vår eiendom som gir store ulemper, samt et ansvar vi absolutt ikke har bedt om.

Vi ser nå at totalen gjør at vår eiendom synker kraftig i verdi, og ikke minst synker livskvaliteten! Når vi listet opp kom vi til hele 9 punkter som til sammen gjør eiendommen vår mindre verdt/usalgbar:

- Formål forretning/kontor.
- Utnyttelsesgraden 20%.
- Tidligere reguleringer med f.eks. vei gjennom huset – uforutsigbarhet – bygninger har forfalt.
- Sefrak-registreringer – bygningene som har forfalt må vi nå bekoste for å bevare kulturarv.
- Lysforhold og utsikt forringet pga. høye nabobygg (Bl.a. Durendalvn 1).
- Tap av areal (Kommune, Fylke, Bane nord).
- Rammet inn av blokkbebyggelse.
- Forslag om parsellhage på nabotomt – låser området for fremtiden.
- Bygging av sykkelvei helt opptil husvegg – og fjerning av gamle trær/naturlig støyskjerm.

Vi kan ikke være de snille lenger, vi må tenke litt på oss selv, si fra og klage. Det sitter langt inne, og vi ønsker for all del ikke å forsinke prosessen. Men vi skulle gjerne ha fått endret aspekter angående vår eiendom, som ikke vil påvirke Områdeplanen som helhet.

Vi beklager at vi kommer sent inn i prosessen! Vår mor døde i 2020 og var veldig syk i forkant, så hun har dessverre ikke evnet å forholde seg til/videreformidle informasjon. I tillegg brukte kommunen ekstremt lang tid på å få det formelle i orden ang eierforhold, så det første varsel vi fikk var nå i desember 2021.

Håper på medhold i vår klage.

Vennlig hilsen eiere av Skiveien 211, 1415 OPPEGÅRD

Liv Elisabeth Hansen
Marit Rigmor Hansen
Øyvind Emil Hansen

3. Spesielle kontraktsvilkår

a) Fjerning av den eksisterende boden

Viken fylkeskommune skal fjerne den eksisterende boden på eiendom gnr. 244, bnr. 34. Leietaker må tømme boden før den fjernes av Viken fylkeskommune.

Viken fylkeskommune skal varsle leietaker i forveien før boden fjernes.

b) Avkjørsel

Viken fylkeskommune skal i utgangspunktet sørge for at det til enhver tid er atkomst til eiendommen. Dersom det er behov for å stenge avkjørselen i kortere perioder, varsles partene i forveien.

c) Parkeringsplassene på eiendommen

Det skal til enhver tid være totalt minimum 6 parkeringsplasser tilgjengelig på eiendommen under anleggsperioden.

Arealene som erverves midlertidig på gnr. 244/45 og 244/34, skal ikke bli brukt av Viken fylkeskommune som riggplass for parkering av anleggsmaskiner, lagring av materialer, søppel etc. eller parkering av biler mv.

For å frigjøre arealer må de tre eksisterende parkeringsplassene mot jernbanen på eiendom gbnr. 244/34 flyttes lengre inn, se vedlegg. Viken fylkeskommune skal tilrettelegge for midlertidig parkering på dette arealet under anleggsperioden ved å legge et gruslag. Før anleggsslutt asfalterer Viken fylkeskommune plassene som en permanent løsning.

Dette må kunne sies å være i motstrid til rikspolitiske og regionalpolitiske retningslinjer om utvikling langs sentrale transport- og kollektivakser, samt for kollektivknutepunkt.

Har gitt fellende argumenter for endring