

Nordre Follo kommune  
Postboks 3010,  
1402 SKI

Postmottak@nordrefollo.kommune.no

Oppegård Vel  
Sætreskogveien 13,  
1415 Oppegård

11. januar 2022

[post@oppegardvel.no](mailto:post@oppegardvel.no)

**Klage på Vedtak Reguleringsplan Oppegård lokalsenter PLAN-20/00003,  
vedrørende Oppegård Velhus**

Styret i Oppegård Vel behandlet 10. januar 2022 Vedtak Reguleringsplan Oppegård lokalsenter, vedrørende Oppegård Velhus .

**Oppegård Vel har følgende Klage på vedtaket vedrørende Oppegård Velhus, da Nordre Follo Kommune ikke har hensyntatt vårt høringsinnspill til Reguleringsplanen datert 27 august 2021, og kommunen har således basert seg på feil faktaopplysninger i forslaget til vedtak vedrørende Grendehuset**

**Vedrørende Grendehuset har Oppegård Vel følgende bemerkninger, som også ble spesifisert i vårt høringsinnspill til reguleringsplanen datert 27 august 2021:**

1. Siden 1980 tallet har grendehuset gradvis blitt en mindre og mindre viktig møteplass for lokalbefolkningen. I helgene er det normalt ulike private arrangement, mens i ukedagene mandag er torsdag er mer enn 60 % av totalen næringsdrivende. Utleie av huset har de siste årene blitt vanskeligere og vanskeligere. Tidligere leietakere og andelseiere som Oppegård IL har fått egne lokaler. Andre foreninger som Oppegård og SKI sanitetsforening leier kommunens egne lokaler på Toppenhaug bl.a fordi disse har et lavere prisnivå. Vi erfarer også at vi blir utkonkurrert av kommunen fordi skoler og barnehager brukes til arrangementer som tidligere foregikk i Grendehuset. Vi kan ikke konkurrere på pris. Driften av grendehuset går med underskudd hvert år, da utleie ikke dekker de løpende utgifter. Etterslepet på vedlikehold er stort. En frivillig arbeidsgruppe av fagpersoner anslo det totale rehabiliteringsbehov på Grendehuset til ca 8 mill kr i 2019. Oppegård Vel har ikke midler og økonomi til å finansiere dette. Vi kan for eksempel nevne at vi hadde branntilsyn i desember 2021, og fikk krav om oppgradering av brannskillevegger vi pr i dag ikke har en finansiell løsning på. Kjøkkenet har også et stort behov for en oppgradering for å tilfredsstille krav til hygiene og renhold. Toaletter og garderober det samme. Samtlige vinduer har et stort behov for utskifting, både med tanke på godkjenning av rømningsveier, isoleringsevne og alminnelig sikkerhet (flere vinder er råtne og kan falle ut). All drift skjer ved hjelp av frivillige, og det er utfordring til å skaffe nødvendig ressurser til daglig drift. Vi kan heller ikke se at nåværende versjon av grendehuset er en viktig del av lokalhistorien, da den er vesentlig endret med et tilbygg på 70 tallet, og betydelig endret utseendemessig utvendig. Forslaget i reguleringsplanen om mulig fradeling av 700 m2 av

dagens tomt, til salg og bygging av en enebolig, vil således ikke kunne finansiere Vellets behovet for oppussing av Grendehuset.

2. Oppegård Vel mener derfor at både gammel og ny del av Velhuset bør kunne tillates revet, og at den totale eiendommen til Vellet på 1963m<sup>2</sup> kan reguleres til 2 enebolig tomter med bygninger i samme gammel stil som Vellets Vei 2, alternativt småhus bebyggelse . Eiendommens verdi som lokalt kulturminne og dens beliggenhet mellom småhus og kulturminne på nabotomten i Vellets vei 2 vil med denne løsning bli godt ivaretatt.
3. Skal Velhuset brukes som felleslokaler for ny bebyggelse i BBB1, BBB2 og BKB1 mener vellet at utbyggerne må kjøpe eiendommen, men med de høye rehabiliteringskostnadene som er estimert å påløpe, så er nok det uinteressant for utbyggerne. Å konvertere gammelt velhus til bolig er også en dårlig ide synes vi. Velhuset har ingen historisk verdi slik Oppegård Vel ser det. Det betyr også at en utbygger som kjøper eiendommen vil verdsette gammel del av velhuset veldig lavt, og at Oppegård Vel nesten kun sitter igjen med en salgssum for den skisserte regulerte utskilte eneboligtomten på 700 m<sup>2</sup>.
4. Oppegård Grendehus er ikke lenger av lokalhistoriske betydning, og er ikke lenger et viktig identitetsskapende bygg, men et nedslitt og utdatert velhus, som ikke er tilpasset dagens behov. Dagens fasade materialer (stående tømmermannspanel), vinduer, dører og uttrykk på gammel del av velhuset ikke er det originale, og det er derfor meningsløst å beholde en fasade som ikke er original. I og med at innredning av Velhuset tillates endret, så vil det derfor være mye bedre å tillate å rive det gamle Velhuset og bygge 1 ny enebolig i gammel stil på denne del av tomten, og at deler av ute-området på Gammel Vel eiendom sikres med hensynssone kulturmiljø.
5. Vår erfaring er at kun et fåtall i lokalbefolkningen ønsker at grendehusets funksjon som møteplass opprettholdes. Grunnlaget for dette syn er manglende oppmøte på dugnader, årsmøter og andre arrangement hvor grendehuset fremtid er tema. Utleie til ulike formål er ikke økonomisk bærekraftig. Ved vurdering av et mulig forsamlingslokale for Oppegård knyttet til Utbygges behov for fellesareal ved den nye utbyggingen av Oppegård lokalsenter, mener Vellet at man kan vurdere Vellets eiendom Sætreskogveien 13, sammen med eiendommen Sætreskogveien 12.
6. I dag går alle midler til det helt nødvendige vedlikehold og til drift. Om hele tomten som Oppegård Vel besitter i Sætreskogveien 13 blir omregulert slik vi ønsker, vil vi sitte på nødvendige og betydelig midler som vil komme lokalbefolkningen til gode i flere generasjoner. Eksempler på tiltak er videre oppgradering og drift av Sætreskogparken, samt støtte til lokale tur- og løypenett (rydding, merking etc).

#### **Konklusjon:**

**Oppegård Vel krever derfor fortsatt at vår eiendom Sætreskogveien 13 på 1963 m<sup>2</sup> reguleres til 2 eneboligtomter, alternativt til småhus bebyggelse, og at nåværende eiendomsmasse med gammel og ny del av Velhuset på eiendommen tillates revet.**

Oppegård Vel,

Ved styreleder Espen Gultvedt