

Strandliveien Boligsameie  
v/ styreleder Terje Ilje  
Kontorveien 3  
1410 Kolbotn  
[terje@ilje.no](mailto:terje@ilje.no)

Oppegård kommune  
Samfunnsutvikling  
Postboks 510,  
1411 Kolbotn  
[samfunnsutvikling@oppegard.kommune.no](mailto:samfunnsutvikling@oppegard.kommune.no)

Kolbotn 21.12.2016

**Vedr: OMRÅDEREGULERING FOR KOLBOTN SENTRUM**  
**Merknader fra Strandliveien Boligsameie: - Saksnummer 15/313**

---

Fra Oppegård kommune har Strandliveien Boligsameie den 29.11.2016 mottatt invitasjon til innsending av merknader til framlagt forslag til områderegulering for Kolbotn sentrum. Strandliveien Boligsameie representerer totalt 106 leiligheter i Kolbotn sentrum. Vi vil i det etterfølgende konsentrere oss om bemerkninger til felt B3 i forslaget, men vil også kommentere forhold til felt B2 og B1, samt generelt til planen.

**1. Områdereguleringens planstatus**

Selv etter et oppklarende møte med plankontoret er vi forvirret over hvilken planstatus som områdereguleringen har for felt B1, B2 og B3. Vi har fått forståelsen av at denne områdereguleringsplanen vil ha status som en reguleringsplan i forhold til utnyttelsesgrad og gesimshøyder og bebyggelse når den er blitt vedtatt.

Så langt vi kan forstå så er denne opplysningen i strid med de framlagte Reguleringsbestemmelser i planens § 19 - Krav om reguleringsplan.

§19.1-Krav om detaljregulering, angir følgende: «For feltene B1-B6 (samt flere) kreves detaljregulering før tiltak etter pbl.§ 20-1 kan finne sted.»

«Følgende forhold skal løses i detaljreguleringen:

- Maks mønehøyde og takutforming.»

Vi oppfatter at det er § 19 som skal være gjeldende, og at Strandliveien Boligsameie som nabo senere vil motta et varsel om detaljregulering som skal fastsette endelige maks mønehøyder og plassering av bebyggelse i felt B2 og B3.

Vi ber om bekreftelse på dette fra Oppegård kommune.

Vi synes at det er underlig at det i § 19.1 benyttes begrepet "mønehøyde", mens det på tegningene og i § 4.6 benyttes begrepet "gesimshøyde". Det er en vesentlig forskjell på disse begrepene. Dette gjør det uklart hva som menes med de angitte høyder i planen. Det må være den maksimale høyden på bygningene som skal defineres og angis. Dette bør korrigeres og presiseres i planen.

## **2. Manglende vesentlig informasjon om bestemmelsene i områdereguleringen.**

Vi registrerer at vesentlig informasjon i den framlagte områdereguleringsplanen ikke har vært allmenn tilgjengelig.

Vi har ikke funnet at de framlagte reguleringsbestemmelser sier noen ting om maksimale gesimshøyder eller relativ utnyttelsesgrad på de ulike feltene i planen.

Det er i § 5.2 angitt hvor mange m<sup>2</sup> BRA som kan bebygges på hvert felt, men uten opplysninger om tomtestørrelser er det ikke mulig å gjøre en sammenligning på hvilken utnyttelsesgrad hvert felt har i forhold til allerede vedtatte og utbygde områder i Kolbotn sentrum.

Vi ber Oppegård kommune sende ut planen på nytt med opplysning om hva som foreslås som utnyttelsesgrad på de ulike felt og hva utnyttelsesgraden er på tilstøtende felt i Strandliveikvartalet og Kantorveikvartalet.

I det kartgrunnlaget som har vært tilgjengelig i informasjon til publikum i presse og i A4 og A3 kart, har det ikke vært mulig å kunne lese seg til den informasjon som står med svært liten skrift på tegningene i planforslaget. Kun når vi har blitt oppmerksomme på dette og fått tilgang til utstyr som gjør oss i stand til å kunne forstørre utsnitt av kartene er det mulig å kunne lese seg til hva som er forslått som maksimal gesimshøyder og høyder på framtidige bygg i planen.

Disse vesentlige opplysningene om gesimshøyder burde også vært gjort tilgjengelige som klartekst i selve de framlagte reguleringsbestemmelser.

Vi ber Oppegård kommune sende ut planen på nytt med klare opplysninger om hva som foreslås som maksimal gesimshøyder og høyder på bygningene i planen.

Dette vil trolig utløse langt flere reaksjoner og bemerkninger til planen.

## **3. Manglende framlagt soldigram.**

Planen stiller krav til sol på vesentlig deler av de regulerte områder.

I planen er det foreslått gesimshøyder og høyder på bygninger som vesentlig overgår de tidligere rettingslinjer som har vært fastsatt til eksisterende bygningsmassen i Kolbotn sentrum.

Vi kan så langt ikke se at det har vært utarbeidet noe soldigram som viser hvilken konsekvens de nye høydene får på uteområdene og spesielt i forhold til eksisterende bebyggelse.

Vi ber Oppegård kommune sende ut planen på nytt med soldigram som viser hvilken konsekvens de foreslåtte gesimshøyder vil få i forhold til eksisterende bebyggelse kl. 17.00 ved vår og høstjevndøgn.

## **4. Eksisterende reguleringsbestemmelser for Strandlivei-kvartalet:**

Som en grunnleggende eksisterende reguleringsbestemmelse for Strandlivei-kvartalet (Strandliveien Boligsameie) som også omfatter boligene i Kantorveien 1 og Kantorveien 3, har **Oppegård kommune tidligere vedtatt en gjeldende reguleringsplan for Strandlivei-kvartalet om at det skal være sol på 50% av vårt uteareal kl. 17.00 ved vår og høstjevndøgn.**

Gjennomføringen av denne reguleringsplanen for Strandlivei-kvartalet har Oppegård kommune særskilt skriftlig forpliktet seg til gjennom Utbyggingsavtale signert i mai 2009 med utbygger.

I avtalens punkt 1.2, Formål med avtalen, er blant annet angitt:

- *Formålet med avtalen er å bidra til å sikre fremtidsrettet og planmessig utbygging av reguleringsområdet, som nedfelt i gjeldende kommuneplan og i reguleringsplan for Strandlivei-kvartalet spesielt ved å:*
- *sikre gjennomføringen av reguleringsplanen....*
- *skape forutsigbarhet når det gjelder forutsetninger, forpliktelser og ansvarsdeling mellom partene.*

I avtalens punkt 1.3, Avtalens stedlige virkeområde, er det blant annet angitt:

- *Ved motstrid mellom reguleringsplan og denne utbyggingsavtalen rangerer reguleringsplanen foran utbyggingsavtalen.*

I avtalens punkt 6.3, Mislighold , er angitt:

- *Ved mislighold gjelder bestemmelsene i alminnelige kontraktsrett.*

## **5. Gjeldende og vedtatt reguleringsplan for Kantor – Terrasse**

For det siste utbyggingsprosjektet som er vedtatt i Kantor Terrasse og som er under utbygging, har Oppegård kommune lagt til grunn de gjeldende vedtatte føringer for Kolbotn sentrum og har til planforslaget uttalt:

- ***Ved utvikling av fortetningsområde A er det forutsatt at bygningshøydene skal reduseres fra nord mot syd for å synliggjøre den naturlige terrengformen og danne en harmonisk overgang til småhusbebyggelsen (jfr. FSK-sak 52/07, kommuneplan 2007-2019, s 32.)***

På denne bakgrunn er reguleringsplanen av 14.10.2013 for Kantor-Terrasse vedtatt med en maksimal gesimshøyde på bygg A mot nord og Kolbotn Torg på +118,50, og for bygg B mot syd, den nordre delen, på +115,70.

Bygg B mot syd, den søndre delen, får en maksimal faktisk gesimshøyde på **+112,20**.

Dette skulle være med å sikre kravet til sol på uteområdet til nabo-områdene, samt den forutsatte avtrapping av bygningshøydene fra nord mot syd.

Disse gesimshøydene har tidligere vært forsøkt anket til Fylkesmann, men Fylkesmann har vedtatt at dette skal være de maksimale gesimshøyder for Kantor-Terrasse.

## **6. Forslag til områderegulering for Felt B3**

Felt B ligger umiddelbart inn mot tomtegrensen til Strandliveien Boligsameie mot syd.

Ved granskning av planen registrerer vi at det er blitt forslått oppføring av en bygning umiddelbart inntil tomtegrensen mot Kantorveien 1 med en maksimal gesimshøyde på **+116,00 !!**

Kolbotnvannet ligger på kote + 95,00 og den forslåtte høyden blir 21 meter høyere enn Kolbotnvannet.

Vi gjøre spesielt oppmerksom på at eksisterende boligblokk i Kantorveien 1 allerede har en vedtatt gesimshøyde på +115,35.

Den forslåtte bygningen i områdereguleringsplanen rett syd for Kantorveien 1 vil derfor bli **0,65 m høyere** enn eksisterende bygning.

Dette vil få som konsekvens at ingen av de leiligheter som har balkong mot syd i Kantorveien 1 og halvparten av Kantorveien 3 ikke lenger vil få noe som helst sol på sine balkonger og terrasser kl.17.00 ved vår og høstjevndøgn som er et krav i gjeldende vedtatt reguleringsplan for Strandliveikvartalet.

Dette er fullstendig uakseptabelt for de berørte beboere i Strandliveien Boligsameie, og de vil få en verdireduksjon av sine leiligheter som trolig vil være erstatningsbetingende for Oppegård kommune.

Den foreslåtte boligblokken på tomtegrensen foran Kantorveien 1 må utgå fra planen i sin helhet, og dette området må disponeres til felles uteområde for Felt B3.

Det registreres at flere boligblokker i Felt B3 er foreslått med en høyere maksimal gesimshøyde en allerede faktisk gesimshøyde på den søndre del av Kantor-Terrasse på **+112,20**.

Det er store eksisterende variasjoner på terrenget i Felt B, og området har et naturlig terrengfall fra nord mot syd. Dette er ikke i særlig grad blitt ivaretatt i forslag til maksimale gesimshøyder på de ulike deler av Felt B3.

For eksempel ligger eksisterende vei i krysset Kantorveien/Båtsleppa på kote +98,00.

Her er det foreslått en bygning med maksimal gesimshøyde på +113,00, hvilket innebærer en bygning på ca 15 meters høyde. Dette er ikke i samsvar med planens intensjon om rekkehus.

Det illustrasjonsnittet, AA, som er tegnet, er blitt lagt gjennom den høyeste lokale terrengkollen på Felt B3 hvor det i dag står en bolig på toppen. Dette er ikke et typisk snitt som illustrerer de eksisterende terrengforhold på Felt B3.

Av hensyn til videreføring av de eksisterende gesimshøyder fra Kantor-Terrasse og av hensyn til en naturlig fall på bygningsmassen fra nord mot syd, samt tilfredsstillende solforhold for alle, må ingen av de øvrige bygninger på felt B3 få en høyere maksimal høyde enn **+112,20**.

Det er videre i områdereguleringsplanen for Felt B foreslått en sammenhengende kompakt bebyggelse lang Kolbotnvannet med maksimal gesimshøyde 110,00.

Dette vil utgjøre en lammelblokk og en sammenhengende kompakt mur mot Kolbotnvannet som fullstendig vil utestenge den øvrige bebyggelse mot vest fra utsikt og kontakt mot Kolbotnvannet.

Det må i planen legges opp til lettere og åpen bebyggelse mot Kolbotnvannet som sikrer kontakt mot vannet eller fjerne en del av denne bebyggelsen.

## **6.2 Krav til rømningsvei og adkomst for redningsmateriell for Strandliveien Boligsameie.**

Oppegård kommune og Follo Brannvesen har godkjent den brannteknisk utforming og rømningsveiene i Strandliveien Boligsameie under den forutsetning at rømning skal skje fra balkongene. (Knfr. Knobel, Oppegård kommune)

Det er helt avgjørende for Follo Brannvesen å kunne få adkomst med sitt redningsmateriell, stigebiler og lift-utstyr direkte til balkonger langs den søndre fasaden av Kantorveien 1 og Kantorveien 3.

Det er således helt umulig at det kan oppføres noen bygninger langs den søndre tomtegrensen til Strandliveien Boligsameie. Dette område må båndlegges som felles uteområde og kjørevei og adkomst for brannvesenets tunge redningsmateriell med akseltrykk over 10 tonn.

Den bebyggelse som er blitt angitt i planforslaget på grensen til Strandliveien Boligsameie må fjernes og utgå av planen og omgjøres til felles uteoppholdsareale for felt B3.

## **7. Forslag til områderegulering for Felt B2:**

Felt B2 langs eksisterende Kantorveien har i dag et naturlig terrengfall fra høyeste punkt mot nord i Kantorveien og et relativt kraftig terrengfall langs Kantorveien mot syd. I tillegg faller terrenget i Felt B2 kraftig fra Kantorveien og ned mot vest.

Det vil være naturlig at de maksimale gesimshøyder i Felt B2 knyttes opp mot den avsluttende sydlige blokken i Kantor-Terrasse med faktisk gesimshøyde på **+ 112,20**.

Dette må fastlegges som maksimal gesimshøyde i Felt B2 og med et naturlig fall på øvrige bygninger som følger terrenget mot syd og vest.

## **8. Trafikk og adkomstforhold i Kantorveien:**

I felt B2, B3, og B4 er det i områdereguleringsplanen foreslått en total bebyggelse på: ( 10.000,- m<sup>2</sup> + 12.000,- m<sup>2</sup> + 7.700,-m<sup>2</sup>) = tillatt BRA på totalt 29.700,- m<sup>2</sup> BRA.

Dette vil tilsvare totalt ca (29.700,-/ 60) = **495 leiligheter** ved en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 60 m<sup>2</sup> BRA ( 50 % 80 m<sup>2</sup> BRA og 50 % 40 m<sup>2</sup> BRA)

All trafikk til alle disse leilighetene skal skje gjennom eksisterende Kantorveien fra innkjøring til eksisterende Kolbotn Torg som vil utløse en voldsom trafikkøkning og støy- og støv- belastning for eksisterende bebyggelse langs Kantorveien i Strandliveien Boligsameie og nye Kantor Terrasse. Eksisterende Kantorveien er ikke dimensjonert for en slik trafikkøkning og det er heller ikke i områdereguleringsplanen forutsatt fortau på begge sider av hele Kantorveien i henhold til § 14.2. Dette må endres.

På dette punkt må også områdereguleringsplanen endres slik at det legges inn ny forsvarlig adkomst langs Kantorbekken og ny innkjørsel fra Kolbotnveien mellom felt B1 og B2 for den nye bebyggelse i felt B2, B3 og B4.

## **9. Forslag til områderegulering for Felt B1:**

Vi registrerer at det i områdeplanen for Felt B1 er blitt foreslått en maksimal gesimshøyde på +113. Vi registrer at eksisterende terrenghøyde i dette området er på kote + 93.

Dette innebærer at det er foreslått bygninger i dette området på 20 meter høyde. Dette er bygninger på 7 etasjer og er neppe tilsiktet i dette området. Dette vil bli bygninger som tar utsikten til Gjersjøen fra bakenforliggende bebyggelse i Kolbotn sentrum.

## **10. Takoppbygg for tekniske installasjoner:**

Det er foreslått i vedlagte reguleringsbestemmelser for områdereguleringen § 4.6 at:

***Det tillates oppbygg for ventilasjon og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 3,5 meter over regulert gesimshøyde. Heis og trappehus til felles takterrasser tillates maks 4,5 meter overregulert gesimshøyde.***

Dette synes som en fullstendig unødvendig bestemmelse og bør tas ut av planen i sin helhet. De foreslåtte maksimale gesimshøyder må være det de er, nemlig bygningenes maksimale høyder.

De tekniske takoppbygg uthuler bestemmelsene om generelle maksimale gesimshøyder fullstendig. Rent teknisk er det i dag ikke nødvendig med verken heishus eller ventilasjonsaggregater på taket. Disse kan med enkelthet planlegges og integreres inne i bygningene eller i bunn av bygningene.

#### **11. Manglende drift og vedlikehold av Oppegård kommunes uteområder mot Kolbotnvannet:**

Utbygger av Strandliveikvartalet ble pålagt å avstå uteområde mellom Strandliveien Boligsameie og Kolbotnvannet til Oppegård kommune. Oppegård kommune skulle påta seg framtidig drift og vedlikehold av dette området. Så lenge dette var i utbyggers eie ble dette området regelmessig vedlikeholdt.

Etter at Oppegård kommune har overtatt eierskap til området ned mot Kolbotnvannet er dette totalt forfalt og er i ferd å gro fullstendig igjen av busker, trær, ugress og villniss.

Det manglende drift og vedlikehold av kantvegetasjonen mot Kolbotnvannet er svært provoserende for Strandliveien Boligsameie som bruker mye ressurser og egne penger på å holde en høy standard på sitt eget uteområde som kommer hele lokalsamfunnet på Kolbotn til gode.

Oppegård kommune må umiddelbart prioritere drift og vedlikehold av eksisterende og framtidige kantsoner mot Kolbotnvannet. Dette må legges inn som en bestemmelse i områdereguleringsplanen.

#### **12. Vi vil SE Kolbotnvannet:**

Kolbotnvannet og vannflaten er uten sammenligning den største miljøfaktor for hele Kolbotn sentrum og den omkringliggende bebyggelse på Tårnåsen, Skrenten, og Sofiemyr.

Historisk har det åpne kulturlandskapet langs Kolbotnvannet fra Kolbotn gård og sørover, og utsikten langs jernbanen ut over Kolbotnvannet bidratt til å etablere Oppegård kommune som en svært attraktiv bostedskommune. (Se vedlagte bilde)

De senere årene har dette åpne kulturlandskapet fullstendig forsvunnet og det har blitt etablert en ugjennomtrengelig rekke av svært store trær langs vannet som har gjort Kolbotnvannet nærmest usynlig for de fleste, og Kolbotn og Oppegård har mistet sin største attraktivitet for sine beboere.

Oppegård kommune har ikke gjort noen virkelige forsøk på å reetablere dette åpne kulturlandskapet selv om de er blitt grunneiere til de fleste store trærne langs Kolbotnvannet.

Vi har ingen ting i mot en forsiktig kantvegetasjon med et biologisk mangfold, men det er et fullstendig misforstått miljøtiltak å la Kolbotnvannet fullstendig gro igjen med store trær. Dette er ingen nasjonalpark med vernestatus, men et framtidig felles parkområde for befolkningen. Kolbotnvannet er nå i ferd med å bli en godt bevart hemmelighet.

Vi støtter en parkmessig utbygging for alle langs Kolbotnvannet og ber om at alle eksisterende store trær langs Kolbotnvannet fjernes som et umiddelbart tiltak i områdereguleringsplanen.

Oppegårdpolitikernes gave til Oppegård befolkning må være å åpne Kolbotnvannet. Vi ber om at politikerne tør ta en flertallsbeslutning om dette, uten at det full enighet hos alle. Vi kan ikke ha mindretallets diktatur.!

Vi vil SE Kolbotnvannet. !!

Med vennlig hilsen

Strandliveien Boligsameie

Terje Ilje

Styreleder