

## Innkommne innspill til planoppstart for planforslag Kantorveien- Båtsleppa

Dato: 26.5.2021

Tabellen viser sammendrag av innspill med kommunedirektørens kommentarer. Forslagstillers kommentarer er vedlagt nederst.

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

Sammendrag av innspill	Kommunedirektørens kommentarer
<p><b><u>1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 9.11.2018</u></b></p> <p>Fylkesmannen har vurdert det oversendte materialet til planforslaget ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder og har ingen konkrete merknader. Fylkesmannen forutsetter at planforslaget følger opp områdereguleringen for Kolbotn sentrum.</p>	<p>Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering.</p>
<p><b><u>2. Akershus Fylkeskommune, 3.12.2018</u></b></p> <p>Akershus Fylkeskommune minner om målene i regional plan for areal og transport. Når det gjelder forhold til fylkesvei viser AKF til uttalelse fra Statens vegvesen.</p> <p>Det ble gjennomført registrering av automatisk fredete kulturminner i området under arbeidet med områdereguleringen for Kolbotn sentrum og det ble ikke gjort funn. AFK mener at det ikke er nødvendig med en nærmere utredning. AFK minner likevel om at dersom man støter på et fornminne skal arbeide straks stanses og AFK som rette myndighet skal straks varsles.</p> <p>AFK har ingen merknader til tiltaket med hensyn til nyere tids kulturminner.</p> <p>AKF mener at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.</p>	<p>Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering.</p>
<p><b><u>3. Norges vassdrags- og energidirektorat, 12.11.2018</u></b></p> <p>NVE gir generelle innspill om flom, erosjon og skred, vassdrags- og grunnvannstiltak, og energianlegg. NVE viser også til sine karttjenester, veiledere og verktøy. NVE ber om at det skrives tydelig i</p>	<p>Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering.</p> <p>Det er utført grunnundersøkelser i søndre del av feltet. Det er innsendt 4 notater som redegjør for områdestabilitet, fare for lokal skred og notat som redegjør for anleggsgjennomføring. Anbefalinger i notatene er sikret i planforslaget, både med hensynsone i plankartet og bestemmelser knyttet til denne sonen og byggetiltak generelt i området.</p>

<p>oversendelsesbrevet ved offentlig ettersyn hva kommunen ønsker bistand til i den enkelte saken.</p>	
<p><b><u>4.Hafslund nett (HN), 21.11.2018</u></b></p> <p>Hafslund nett etablerer og drifter strømmettet i kommunen. HN har elektriske anlegg i planområdet, og planforslaget må hensynta dette. Tiltak må ikke forringe adkomst til nettselskapets anlegg. HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som de ber at hensyntas. Normalt kan det iverksettes tiltak inntil 1 meter mot kabelgrøften. Tilkomst til grøften må ikke hindres.</p> <p>HN har en nettstasjon innenfor planområde som må hensyntas. Det kan bli behov for å sette av arealer til ny nettstasjon. HN har krav til størrelse og avstand til tiltak. Det er avhengig av effektbehovet til planområdet. HN ber om at byggegrensen mot nettstasjonen inkluderes i bestemmelsene, og har forslag til bestemmelser. Nettstasjon kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles særskilte krav til rommets størrelse, veggens lengde, adkomst og plassering.</p> <p>Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må bekoste tiltaket. Ny bebyggelse og anlegg kan ikke komme i konflikt med nettselskapets anlegg. Spenningsnivået for ledningsanlegg skal ikke påføres i planen, kraftledninger skal ha en enhetlig utforming. Kabler under bakken skal ikke tegnes inn på kartet. HN ber at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare strømforsyning og eventuelt nytt elektrisk anlegg.</p>	<p>Det er påvist hvor elektriske anlegg og høyspenningskabler går, og informasjonen tas med videre i prosjekteringen. Eksisterende frittliggende nettstasjon skal rives.</p> <p>Felles nettstasjon for bebyggelsen mot Kantorveien skal løses sammen med nettstasjon for reguleringsplan for Kantorbekken Terrasse. HN har vært positive til løsningen. Dette er sikret i bestemmelsene. Endelige avklaringer om plasseringen av nettstasjon forutsettes gjort i forbindelse med høringsperioden.</p> <p>Det er avsatt plass til en frittliggende nettstasjon sør i planområdet dersom hele området skal bygges ut. Plasseringen og størrelse er avklart med HN.</p>
<p><b><u>5.Follo Ren IKS (FR), 29.11.2018</u></b></p> <p>FR har ansvar for husholdningsrenovasjon i Nordre Follo. FR viser til områdereguleringen for Kolbotn sentrum der det er vedtatt at nedgravde avfallsbrønner skal benyttes. For FR er det viktig at renovasjon planlegges tidlig i planprosessen slik at man sikrer gode renovasjonsløsninger. FR har også generell informasjon om dimensjonering, utforming, plassering og kjørevei.</p>	<p>Det er avsatt plass til ett renovasjonspunkt i Kantorveien for bebyggelse som kommer mot Kantorveien. Ved eventuell utbygging av hele området er det avsatt i tillegg ett punkt ved vendehammeren i Båtsleppa. Plasseringen er godkjent av Follo Ren. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav til nedgravde løsninger i planområdet. De konkrete løsningene skal godkjennes av Follo Ren og Nordre Follo kommune.</p>

<p><b>6. Petter Bogen på vegne av Attivo AS, 4.12.2018</b></p> <p>Peter Bogen bemerker at Kantorveien er medtatt i varslingsområdet og antar at dette er for å ivareta sin andel av opparbeidelsen av Kantorveien. Videre viser Petter Bogen til at illustrasjonene vedlagt planinitiativ avviker fra områdereguleringens illustrasjon med hensyn til plassering av bebyggelse mot Kantorveien, med tanke på gjennomsyn. Hensynet er ivaretatt i detaljplanen for felt B2 og bør videreføres i reguleringen for felt B3.</p>	<p>I vedtatt detaljregulering for Kantorbekken Terrasse er Kantorveien regulert med en annen normalprofil enn det som kommunens veinorm legger til grunn. Kommunen har vurdert at reguleringen ikke ivaretar tilstrekkelig med breddeutvidelser i søndre del av Kantorveien, mot Båtsleppa. Det er derfor gjort en justering av veitegningene for å ivareta nødvendige breddeutvidelser på begge sider av Kantorveien. Kantorveien er derfor lagt inn på nytt i det innsendte planforslaget for Kantorveien-Båtsleppa. I planforslaget tas det utgangspunkt i de justerte veitegningene med breddeutvidelser. Nærmere dialog om opparbeidelse av Kantorveien omfattes av en privatrettslig avtale mellom partene.</p> <p>Illustrasjonsplan til områdeplanen er ikke bindende. Planinitiativ åpner for en annen bebyggelses struktur enn det som ble vist i illustrasjonsplanen. Det er lagt inn tverrforbindelser mellom rekkehusbebyggelse som ivaretar siktlinjer/gjennomsyn. Dette skal også vurderes nærmere i forbindelse med en byggesak.</p>
<p><b>7. Styret i Strandliveien Boligsameie v/ Terje Ilje, 20.11.2018 og 22.10.2018</b></p> <p>Styret mener at begrepet «maks gesimshøyde» er villedende med tanke på faktiske høyder, og at man heller bør regulere «maks høyde». Dette gir større forutsigbarhet. Styret foreslår videre at man legger inn i bestemmelsene at tiltak over maks høyde begrenses til 5 % av takflate og maks 1 m. høyde.</p>	<p>Planforslaget forholder seg til områdereguleringen for Kolbotn sentrum og der er det brukt maks gesimshøyde. Planforslaget legger til rette for utbygging av boliger med flatt tak. Hvis man skulle velge å bygge med skråtak, slår allikevel plan- og bygningslovens mønehøydebegrensning på 9 meter inn. Årsaken er at planen ikke har egne bestemmelser om mønehøyde. Eventuelle hus med skråtak vil altså ikke kunne bygges med en mønehøyde som overstiger 9 meter. Både dupleksenheter og blokkbebyggelse er høyere enn 9 meter. Det er sikret i bestemmelsene at rekkehus skal bygges med flatt tak. Det er derfor planens gesimshøydebegrensninger som styrer hvor høyt det kan bygges. Kommunedirektøren bemerker ellers at dersom maksimal gesimshøyde endres til maksimal byggehøyde, må man også ta hensyn til takoppbygg. Det kan få uheldige konsekvenser.</p> <p>Maks høyde for tekniske installasjoner over regulert mønehøyde er redusert fra det som er tillatt i områdereguleringen.</p>

<p><b><u>8.Styret i Strandliveien Boligsameie v/ Terje Ilje, 28.11.2018</u></b></p> <p>Styret viser til at alle boligblokkene i Strandliveien ble brannteknisk planlagt, godkjent og utført med et trapperom som rømningsvei. Den andre rømningsveien er brannteknisk planlagt med rømning til balkonger hvor det er forutsatt at brannvesenets redningsmateriell skal ta beboere ut. I ettertid har det vist seg at dekket over p-kjeller ikke er dimensjonert for tilstrekkelig akseltrykk for stigebil og at Brannvesenet derfor ikke kan få utføre redning slik det opprinnelig var planlagt med stigebiler og lift til alle balkonger. Det må derfor gjennomføres redning direkte til hver leilighet med røykdykkere og redningsmasker.</p> <p>Styret derfor ønsker at dette planforslaget tilrettelegger for en ny gangvei nord i planområdet slik at den kan brukes som brannbilvei med bredde og dimensjoner som ivaretar plass for stigebil i området. Boligblokk lengst nord i planforslaget må da flyttes lenger sør.</p>	<p>I planforslaget som legges frem reguleres den aktuelle eiendommen til småhusbebyggelse. Det betyr at man må kjøpe opp eller ekspropriere eiendommen for å gjennomføre den foreslåtte løsningen fra styret i Strandliveien. Dette er ikke en praksis som kommunedirektøren vil innstille på.</p> <p>Dersom hele området bygges ut vil den foreslåtte løsningen fra styret innebære at store deler av byggefelt ikke kan bygges ut og utvikles. Foreslåtte løsningen er heller ikke utredet og stigningsforholdene tilsier at dette vil bli vanskelig å gjennomføre. Kommunedirektøren er av den oppfatning at man ikke kan pålegge forslagstillere til å ta ut betydelige deler av boligarealet for å anlegge brannbiladkomst til naboområdet.</p>
<p><b><u>9.Styret i Strandliveien boligsameie v/ Olav Klungreseth 12.11.2018</u></b></p> <p>Merknadshaver viser til en orienterende e-post om et tidligere innspill til kommunen vedrørende trafikkforholdene ved utbygging av felt B1-B4. Det vises til forslag til en ny veiforbindelse på vestsiden av felt B1 til Kantorveien, fra utgangen av tunnelen sør ved Ingierveien via en rundkjøring.</p>	<p>Den foreslåtte løsningen er vurdert tidligere av kommunedirektøren. Veien vil krysse grøntområder, Kantorbekken flere steder, turveien og gang- og sykkelveien. Etablering av veien innebærer også høye fyllinger og skjæringer i terrenget. Løsningen med utkjøring til Ingierveien er hverken ønskelig, eller realistisk, slik kommunedirektøren ser det. kommunedirektøren har tidligere vært i dialog med Statens Vegvesen og de ville heller ikke akseptert en rundkjøring ved utkjøringen fra Ingiertunnelen. Dette begrunnes med trafiksikkerhetsmessige hensyn, både på grunn av nærheten til tunnelen og at det ikke er ønskelig med flere avkjørsler som krysser gang- og sykkelveien langs Kolbotnveien.</p>
<p><b><u>10.Dalan Advokatfirma for Roya Mehrizadeh og Faramarz Zakaryaie, Båtsleppa 1, 19.12.2018</u></b></p> <p>1)Det vises til at områdereguleringen ble vedtatt av kommunestyret og vises spesielt til punket i reguleringsbestemmelsene om krav om samlet utbygging. Det vises også til § 12-3 tredje i pbl. som sier at «private planforslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i</p>	<p>1)Bestemmelsen i § 12-3 tredje ledd er en hovedregel, det betyr ikke at kommunen ikke har adgang til å fravike egne planer, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). At et planforslag er i strid med en overordnet plan kan være et argument som taler mot å fremme forslaget, men kommunen har likevel adgang til å fremme og vedta et slikt forslag, så lenge det er planfaglig grunnlag for det.</p>

<p>kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.» Det vises videre til at vedtaket fra Utvalg for miljø og plan 12.06.2018 der planinitiativet ble behandlet innebærer det motsatte av områdereguleringens § 20.1, som sier at hvert felt skal bygges ut samlet. Det vises til at det ikke er foretatt en nøyte kartlegging av hensyn og konsekvenser av en slik vedtak og at dette tilsier at kommunen ikke bør anse seg bundet av vedtaket i det videre arbeidet med reguleringsforslaget. Det anføres at det ikke ble gitt klageadgang på vedtaket og at dette er en saksbehandlingsfeil, ettersom berørte naboer skulle vært gitt klageadgang til et vedtak som innebærer det motsatte av et tidligere politisk vedtak av en reguleringsplan som er et enkeltvedtak det er klageadgang på. Det anses som at det ikke er hensiktsmessig å kreve klageadgang nå, men at kommunen må se bort fra vedtaket i det videre arbeidet med behandling av denne planen.</p> <p>2) Det vises til at kun 4 av 13 grunneiere har takket ja til salg av sine eiendommer og dette indikerer at kjøpstilbudene ikke har vært realistiske. Videre anføres det at utbyggeren i utgangspunktet har forsøkt å begrense utbyggingen til «fase 1» og derfor ikke har gjort reelle forsøk på å erverve tomtene innenfor «fase 2»- området. Det anføres at en utbygging av kun fase 1 vil påføre de resterende eiendommene i fase 2 verdireducerende ulemper i form av økt trafikk og en dominerende nabobebyggelse. Dette kan medføre at en utbygger, dersom det likevel skulle utvikles fase 2, kunne regne med å kjøpe eiendommene til lavere pris enn dagens verdi.</p> <p>3) Det vises til at dersom kommunen aksepterer en utbygging i to faser, er det sannsynlig at det ikke blir noen utbygging av fase 2 i uoverskuelig fremtid. Dette vil medføre at beboere i Båtsleppa 1 påføres store ulemper med planlagt innkjøring i grensa mot deres tomt i vest og høyden på ny rekkehusbygg i fire etasjer. Det er viktig å begrense høydene på bebyggelsen i øvre del av felt B3, da den ligger høyere i terrenget enn</p>	<p>Det følger av loven at det er enkeltvedtak som kan påklages. Behandling av planinitiativ er ikke et enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven som kan påklages. Planinitiativet skal omtale premissene for det videre planarbeidet og er ment til å lede frem til planforslag. Det ligger ingen binding for kommunen til senere å vedta et planforslag selv om det gis klarsignal til å gjennomføre varsling av planoppstart basert på et planinitiativ. Kommunens reguleringsmyndighet er undergitt et fritt planfaglig og politisk skjønn. Planforslaget utarbeidet etter et planinitiativ kan likevel bli stoppet eller endret etter at kommunen har gjennomført offentlig ettersyn. Kommunen er ikke bundet av sine tidligere vurderinger av realismen i planinitiativet.</p> <p>2) Kommunedirektøren anser anførsler knyttet til oppkjøp av eiendommene som privatrettslige forhold og kommenterer det ikke videre.</p> <p>3) § 29 i plan- og bygningsloven omhandler byggesak og krav til tiltaket. Pbl § 29-4 har bestemmelser som gjelder dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan. Området er under regulering og paragrafen er derfor ikke relevant.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler ikke utbygging i 2 faser dersom det skal tillates å bygge ut hele området. Kommentarer knyttet til høyden på dupleksenheter og 2 fase utbygging anses da ivaretatt.</p> <p>Det legges frem et alternativt planforslag. I dette alternativet reguleres eksisterende bebyggelse mot vannet til småhusbebyggelse. Det anses som mer forutsigbart for eksisterende eiendommer at området reguleres i tråd med dagens bruk dersom det ikke tillates å bygge ut hele området. Dette hindrer at eiendommene blir liggende i et område regulert til et annet formål enn det brukes. Dette ville gjort at alle tiltak på eiendommene hadde vært i strid med reguleringsplanen, noe som ville gitt en rekke ulemper og begrensninger for grunneiere.</p>
--	---

<p>boligene nedre del/fase 2. Effekten av 4 etasjers bebyggelse vil være svært negativ og tilsier også at en to-faseutbygging må avvises. Det vises også til avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4. Det foreslås at innkjøring til p-kjeller heller skulle skje fra nord da det er kortere vei til sentrum og dette fremstår miljømessig som en lagt bedre løsning.</p>	<p>Det er lagt inn nedtrapping av høyden mot Båtsleppa 1, slik at nærmeste boenhet ikke bygges høyere enn K+107. Dette er sikret i plankartet. Avstanden til nærmeste boenhet fra eiendommen i Båtsleppa 1 blir cirka like lang som dagens avstand til eksisterende nabobygning i vest. Nabobygningen ligger i dag på en kolle med møne på ca K+ 111.3.</p> <p>Innkjørsel til parkeringskjeller er plassert på det laveste punktet i terrenget. Å flytte innkjøringen til nord i planområdet vil være vanskelig å gjennomføre og ikke anbefales på grunn av terrengforholdene i området. Innkjøringen vil ligge ved siden av kjøreadkomst til eiendommen i Båtsleppa 1. Denne siden av eiendommen i Båtsleppa brukes i dag til kjøreadkomst.</p> <p>Rekkehusbebyggelse på to etasjer vil etter kommunedirektørens vurdering ikke virke mer påtrengende på den eksisterende bebyggelse enn dagens bebyggelse gjør. Sol- og skyggediagrammer viser at solforholdene vil heller ikke bli endret for beboere ved utbygging av rekkehusbebyggelse.</p>
<p><b><u>11.Erik og Ann-Kristin Eeg, Kantorveien 5b, 28.12.2018</u></b> Merknadshavere stiller seg bak det som anføres i brevet fra Dalan Advokatkontor vedrørende utbygging i 2 faser, og ber om at forslagsstiller og kommunen tar dette til følge.</p>	<p>Det vises til kommunedirektørens kommentar under merknad nr.10.</p>
<p><b><u>12.Jarle og Anne-Line Sørhaug, Båtsleppa 12, 27.12.2018</u></b> Merknadshavere stiller seg bak det som anføres i brevet fra Dalan Advokatkontor vedrørende tofaseutbygging, og ber om at forslagsstiller og kommunen tar dette til følge. Deres eiendom ligger inntil eiendommene som skal bebygges og 4 etasjers rekkehus vil ruve voldsomt i terrenget.</p>	<p>Det vises til kommunedirektørens kommentar under merknad nr.10.</p>
<p><b><u>13.Den norske stiftelsen Linbussamfunnet v/ Viola Baganz, Båtsleppa 9, 31.12.2018</u></b></p>	<p>Det vises til kommunedirektørens kommentar under merknad nr.10.</p>

<p>Merknadshaver stiller seg bak det som anføres i brevet fra Dalan Advokatkontor og ber om at forslagsstiller og kommunen tar dette til følge</p>	
<p><b><u>14.Felles brev fra beboerne i Båtsleppa 1, 5, 7, 9, 11, 13 og Kantorveien 5, 7B og 7C, 30.12.2018</u></b></p> <p>Merknadshavere opplever at Bonum ikke har reelt forsøkt å få til avtaler om kjøp. Både pristilbud og andre betingelser har vært slik at Bonum må forstå at det var små utsikter i å få i stand kjøpsavtaler. Stiller spørsmål om det er fordi Bonum bevisst styrer mot utbygging av fase 1. Planen er utformet med det premisset at det bygges ut i 2 faser og det er mulighet for at fase 2 ikke vil bli utviklet. Det er viktig at planforslaget redegjør for en situasjon med fase 1 sammen med eksisterende småhusbebyggelse.</p> <p>Merknadshavere stiller spørsmål ved helheten i planen dersom fase 2 ikke utvikles. Det vises til felles uteoppholdsarealer dersom størsteparten av arealet ligger innenfor fase 2. Det vises også til gangstien langs vannet som ikke vil bli realisert hvis ikke fase 2 blir realisert. En gangvei på vannet må derfor tilfredsstillende kravene til en varig løsning. Videre vises det til at trafikk- og parkeringsløsningen underbygger en todeling av feltet og innkjøring 2 steder fra sør. En samlet utbygging ville åpnet for å vurdere andre og bedre alternativer, slik som innkjøring fra nord.</p>	<p>Det vises til kommunedirektørens kommentar under merknad nr.10.</p>
<p><b><u>15.Roya Mehrizadeh, 27.12.2018</u></b></p> <p>Merknadshaver har spørsmål om oppstartsvarselet og formalia knyttet til dette, samt krav om planinitiativ og prosess.</p>	<p>Spørsmålene ble svart ut av forslagstiller per e-post med oppklaring av plan og prosesskrav knyttet til innsendelse av planinitiativ, varsel om oppstart av planarbeid m.m.</p>
<p><b><u>16.Roya Mehrizadeh og Faramarz Zakaryaie, 29.12.2018</u></b></p> <p>Merknadshavere sier at det må tas hensyn til naboene slik at det blir en situasjon de kan leve med, på lang sikt, dersom det blir en varig løsning med utvikling av fase 1 alene. Det kan ikke være slik at de som naboer skal bli skadelidende som følge av en utvikling i to faser. Områdeplanen er laget slik at det ikke skal oppstå belastende situasjoner som følge</p>	<p>Det vises til kommunedirektørens kommentar under merknad nr.10.</p>

av trinnvis utbygging. Første byggetrinn bør holde god avstand til eksisterende bebyggelse.

Merknadshavere viser til at etablering av innkjøring til p-kjeller i grensen mellom deres eiendom og nybygg i fase 1 er uakseptabelt. Det vises videre at det er uakseptabelt med bygg i fire etasjer nærmest deres eiendom. Ved trinnvis utbygging må det vises hensyn som tilsier at høyden tilpasses avstanden til grensen (tilsvarende krav i pbl).

Merknadshavere mener at områdereguleringen må legges til grunn for detaljreguleringen.



## Sammendrag av innspill ved varsel om oppstart av planarbeid med forslagsstillers kommentarer

### 1. Fylkesmannen, 26.11.2018

Har ingen konkrete merknader. Det forutsettes at planforslaget følger opp områdereguleringen.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering

### 2. Fylkeskommunen, 03.12.2018

Automatiske fredede kulturminner: Det ble gjennomført registrering av området i ifm. sentrumsplanen, og det er ikke nødvendig med en nærmere utredning av fornminner. Dersom man støter på et fornminne ifm. byggearbeider, skal arbeidene stanses og Akershus fylkeskommune varsles. AFK har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Fylkesrådmannens vurdering: Ingen merknader, da tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering

### 3. Norges vassdrags- og energidirektorat, 12.11.2018

NVEs uttalelse er generell og ikke rettet mot denne konkrete plansaken. Tema som flom, erosjon, skred, vassdrags- og grunnvannstiltak omtales. Det vises til NVEs karttjenester og NVEs veiledere 2/2017, 2/2011 og NVEs sjekklister for reguleringsplan. Ved offentlig ettersyn må det i oversendelsesbrevet beskrives tydelig hva NVE skal bistå med vurderingen av.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering

### 4. Hafslund Nett

- HN har elektriske anlegg i planområdet, og planforslaget må ta hensyn til dette. Tiltak må ikke forringe adkomsten til anlegg. Anlegg med spenning til og med 22kV inngår i distribusjonsnettet.
- HN har høyspenningskabler innenfor planområdet. Tiltak kan iverksettes inntil 1 m. fra kabelgrøftens ytterkant, men tilkomsten må ikke hindres og grøften må ikke overdekkes. Kabelpåvisning må bestilles.
- Det vurderes at det kan bli behov for en ny nettstasjon. Forslagsstiller må undersøke effektbehovet og informere nettselskapet om dette. Til en frittliggende nettstasjon må det avsettes et areal på inntil 35 m<sup>2</sup>, minst 5 m. fra nærmeste bygg og 3 m. fra vegkant. Byggegrenser mot nettstasjoner bør synliggjøres i

reguleringsbestemmelsene. Nettstasjon kan også etableres i 1. etg av et bygg, og det stilles særskilte krav til rommets størrelse, veggens lengde, direkte adkomst m.m.

- Kostnader til tiltak i strømforsyningsnettet dekkes av forslagsstillere.
- Forslagsstillere bes ta kontakt i god tid før utbygging for å avklare strømforsyning og eventuelt nytt elektrisk anlegg.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering

## **5. Follo Ren**

Det anbefales nedgravde avfallsbrønner for utbyggingen. Renovasjonen må planlegges tidlig for å sikre gode løsninger. Det listes opp mange krav til plassering og utforming, blant annet: Avfallsbrønnene skal plasseres på privat grunn. Gåavstand fra boenhet til nedkast skal være universelt utformet og skal ikke overskride 100 meter. Hensyn til lukt og støy ved tømming må tas høyde for, og avstand til nærmeste soverom, balkong etc. bør ikke være mindre enn 5 m. Veien renovasjonsbilen skal bruke må være dimensjonert til BK10. Avstand fra senter renovasjonsbil til senter avfallsbrønn skal ikke overstige 5 m. Dersom kjøreveien ikke tillater gjennomkjøring, skal det etableres snuplass/vendehammer. Rygging må unngås. Avstand fra veg til senter for renovasjonspunktet skal ikke overstige 3 m. Det må avsettes tilstrekkelig plass til stoppestedet for renovasjonsbilen, slik at annen trafikk kan passere under tømming. Follo Ren skal godkjenne planforslagets plassering av nedgravde avfallsbrønner. Stoppested og kjøremønster for renovasjonsbil skal tegnes inn på utomhusplanen. Tiltaket skal byggemeldes til kommunen med ansvarlig søker. Follo Ren skal på ferdigbefaring og godkjenne installasjonen. Det vises til vedlagt teknisk avfallsveileder for mer detaljert informasjon.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering

## **6. Petter Bogen på vegne av Attivo AS**

1. Bemerket at Kantorveien er medtatt i varslingsområdet og antar at dette er for å ivareta sin andel av opparbeidelsen av Kantorveien.
2. Illustrasjonene avviker fra områdereguleringens illustrasjon med hensyn til plassering av bebyggelse mot Kantorveien, med gjennomsyn på tvers av feltene på hver sin side av Kantorveien. Hensynet er ivaretatt i detaljplanen for felt B2 og bør videreføres i reguleringen for felt B3.

*Forslagsstillers kommentar:*

1. Bonum har tatt initiativ til dialog med Attivo angående opparbeidelse og gjennomføringstidspunkt for Kantorveien. Det er kun fortauet mot øst som ligger på felt B3, men da felt B3 kommer noe senere i prosessen enn felt B2, kan det være aktuelt å diskutere gjennomføringstidspunkt og ansvar nærmere. Det forutsettes imidlertid at dette omfattes av en privatrettslig avtale mellom partene.
2. Bebyggelsen i felt B3 tar hensyn til siktlinjer fra bygningene i felt B2, og det vurderes at den viste strukturen gir bedre forhold også for beboerne i felt B2.

**7. Styret i Strandliveien Boligsameie v/ Terje Ilje, 20.11.2018**

Mener at begrepet «maks gesimshøyde» er villedende med tanke på faktiske høyder, og at man heller bør regulere «maks høyde». Dette gir større forutsigbarhet. Det anmodes om at tiltak over maks høyde begrenses til 5 % av takflate og maks 1 m. høyde. Høydegrunnlaget skal være NN2000.

*Forslagsstillers kommentar:*

Begrepet «maks gesimshøyde» er et innarbeidet begrep som ligger til grunn for høydebegrensningene i områdereguleringen. Områdereguleringen fastsetter også at det er anledning til takoppbygg på inntil 3,5/4,5 m. over maks gesimshøyde på maksimum 20 % av takflaten. Dette er nødvendig for å kunne føre heis- og trapp opp til taket. Vi forholder oss derfor til begrepsbruken som områdereguleringen legger til grunn.

**8. Styret i Strandliveien Boligsameie v/ Terje Ilje, 28.11.2018**

Da Strandliveikvartalet ble prosjektert, ble det ikke dimensjonert for tilstrekkelig akseltrykk for stigebil i konstruksjonen av dekket over p-kjeller, som inngår som oppstillingsplass for stigebil. Beboerne kan derfor ikke redde med stigebil, men må redde av røykdykkere i den enkelte leilighet. Det er derfor ønskelig at det ved regulering av felt B3 ivaretar plass for stigebil i området ved å trekke boligblokka lengst nord i felt B3 noe sørover, slik at brannbil kan få oppstillingsplass nord for boligblokka, inn mot Kantorveien 1 og 3.

*Forslagsstillers kommentar:*

Å skyve leilighetsbygget i nordre del av felt B3 innebærer betydelige negative konsekvenser for bebyggelsen og utearealene i felt B3. Stigningsforholdene bidrar også til å vanskeliggjøre den foreslåtte løsningen. Det er også usikkert når en eventuell utvikling av felt B3 kan skje. Anmodningen er derfor ikke tatt til følge.

**9. Styret i Strandliveien boligsameie v/ Olav Klungreseth 12.11.2018**

En orienterende e-post om et tidligere innspill til kommunen vedrørende trafikkforholdene ved utbygging av felt B1-B4, med forslag til en ny veiforbindelse på vestsiden av felt B1 og B3 mot Ingiertunnelen, som kanskje kan være aktuell for anleggstrafikk.

*Forslagsstillers kommentar:*

Tas til orientering. Den foreslåtte veien er ikke aktuell som anleggsvei, da felt B2 mest sannsynlig vil ferdigstilles tidligere enn felt B3.

**10. Dalan Advokatfirma for Roya Mehrizadeh og Faramarz Zakaryaie (eiere av gnr/bnr. 40/816, Båtsleppa 1).**

Det kreves at et reguleringsforslag som tillater en utbygging i to faser forkastes, da det medfører ulemper for klientene. Vedtaket fra Utvalg for miljø og plan 12.06.2018 (om at

det kan varsles oppstart av arbeid med en reguleringsplan som tillater utvikling i to faser) innebærer det motsatte av områdereguleringens § 20.1., som sier at hver felt skal bygges ut samlet. Kravet om samlet utbygging ble tatt inn mot slutten av områdeplanprosessen, og bestemmelsen er følgelig tatt inn med en klar hensikt. Det er ikke foretatt en nøye kartlegging av hensyn og konsekvenser i forbindelse med vedtaket 12.06.18, og vedtaket ble fattet med kun én stemmes overvekt. Dette tilsier at kommunen ikke bør anse seg bundet av vedtaket i det videre arbeidet med planforslaget. Det ble heller ikke gitt klageadgang på vedtaket. Det anføres at dette er en saksbehandlingsfeil, da berørte naboer skulle vært gitt klageadgang til et vedtak som innebærer det motsatte av et tidligere politisk vedtak av en reguleringsplan (som det er klageadgang på). Videre anføres det at utbyggeren i utgangspunktet har forsøkt å begrense utbyggingen til «fase 1» og derfor ikke har gjort reelle forsøk på å erverve tomtene innenfor «fase 2»-området. Da kun 4 av 13 grunneiere har takket ja til salg av sine eiendommer, indikerer det at kjøpstilbudene ikke har vært realistiske. En utbygging av fase 1 vil påføre de resterende eiendommene i fase 2 verdireduerende ulemper i form av økt trafikk og en dominerende nabobebyggelse. Dette kan medføre at eiendommenes verdi reduseres. Dersom kommunen aksepterer en utbygging i to faser, er det sannsynlig at det ikke blir noen utbygging av fase 2 i uoverskuelig fremtid. Dette medfører at klientene påføres store ulemper med rekkehusbygg i fire etasjer samt innkjøring til p-kjeller inn mot deres tomt. Det foreslås at innkjøring til p-kjeller heller skjer i den nordre delen av planområdet. Det er viktig å begrense høydene på bebyggelsen i øvre del av felt B3, da den ligger høyere i terrenget enn boligene nedre del/fase 2. Effekten av 4 etasjers bebyggelse vil være svært negativ. Dette tilsier også at en to-faseutbygging må avvises.

**11. Erik og Ann-Kristin Eeg, eier av Kantorveien 5b (gnr/bnr. 40/718), 28.12.2018**

De stiller seg bak det som anføres i brevet fra Dalan Advokatkontor vedrørende tofase-utbygging, og ber om at forslagsstiller og kommunen tar dette til følge.

**12. Jarle og Anne-Line Sørhaug, Båtsleppa 12, 27.12.2018**

De stiller seg bak det som anføres i brevet fra Dalan Advokatkontor vedrørende tofase-utbygging, og ber om at forslagsstiller og kommunen tar dette til følge. Deres eiendom ligger inntil eiendommene som skal bebygges i Kantorveien, og 4 etasjers rekkehus vil ruve i terrenget.

**13. Den norske stiftelsen Linbussamfunnet v/ Viola Baganz, Båtsleppa 9 (gnr/bnr. 40/785)**

De stiller seg bak det som anføres i brevet fra Dalan Advokatkontor og ber om at forslagsstiller og kommunen tar dette til følge.

**14. Felles brev fra beboerne i Båtsleppa 1, 5, 7, 9, 11, 13 og Kantorveien 5, 7B+**

Grunneierne opplever ikke at Bonum har fremmet reelle kjøpstilbud, da betingelsene og pristilbudene har vært slik at Bonum må forstå at det er små utsikter i å få i stand kjøpsavtaler. Stiller spørsmål om det er fordi Bonum bevisst styrer mot utviklingen av

fase 1 alene.

Det er en mulighet for at fase 2 ikke vil bli utviklet, og det er derfor viktig at planforslaget redegjør for en situasjon med fase 1 sammenholdt med eksisterende bebyggelse i fase 2. Stiller spørsmål ved helheten i planen dersom fase 2 ikke utvikles, blant annet med tanke på felles uteoppholdsarealer, hvis størsteparten ligger innenfor fase 2. Det samme gjelder gangstien langs vannet, som ikke vil bli realisert hvis ikke fase 2 blir realisert. En gangvei på vannet må derfor tilfredsstillende kravene til en varig løsning.

Trafikk- og parkeringsløsningen underbygger en todeling av feltet og innkjøring fra sør. Det hadde vært riktigere å anlegge p-kjelleren med innkjøring fra nord.

#### **15. Roya Mehrizadeh 27.12**

Spørsmål om oppstartsvarselet og formalia knyttet til dette, samt krav om planinitiativ og prosess.

*Forslagsstillers kommentar:* Spørsmålene ble svart ut per e-post med oppklaring av plan- og prosesskrav knyttet til innsendelse av planinitiativ, varsel om oppstart av planarbeid m.m.

#### **16. Roya Mehrizadeh, 29.12.2018**

1. Det må tas hensyn til naboene slik at det blir en situasjon de kan leve med, på lang sikt, dersom det blir en varig løsning med utvikling av fase 1 alene.
2. Det kan ikke være slik at de som naboer skal bli skadelidende som følge av en utvikling i to faser. Områdeplanen er laget slik at det ikke skal oppstå belastende situasjoner.
3. Første byggetrinn bør holde god avstand
4. Det er uakseptabelt med innkjøring til p-kjeller i grensen mellom deres eiendom og nybygg i fase 1.
5. Det er uakseptabelt med bygg i fire etasjer nærmeste deres eiendom. Ved trinnvis utbygging må det vises hensyn som tilsier at høyden tilpasses avstanden til grensen (tilsvarende krav i pbl).
6. Områdereguleringen må legges til grunn for detaljreguleringen.

*Forslagsstillers felles tilsvare på innspill nr. 10-16.*

Bonum ønsker primært å utvikle fase 1 og 2 samlet, da dette er mest rasjonelt både praktisk og økonomisk. Tomtestrukturen i fase 2, med mange små tomter, sammenholdt med relativ lav utnyttelsesgrad og en krevende byggetomt, gjør at grunneiernes forventninger til kjøpesum høyt over markedspris er vanskelig å komme i møte. Bonum kan ikke inngå avtale om kjøp uten at alle grunneiernes i fase 2 blir med på en slik avtale, da det ikke kan tas en risiko om kjøp av enkelttomter, dersom det viser seg at man ikke får kjøpt alle. Bonum vil i det videre jobbe mer målrettet for å komme i dialog med alle grunneiernes med formål om kjøp, basert på noen felles prinsipper for hvordan prisen kan vektas med utgangspunkt i tomtestørrelse.

En eventuell gjennomføring av fase 1 alene vil ikke medføre økte høyder langs Kantorveien. Rekkehusbebyggelsen på to etasjer vil ikke virke mer påtrengende på den nedenforliggende bebyggelsen enn det dagens bebyggelse gjør. Det er kun bebyggelsen i svingen Kantorveien/Båtsleppa som blir på fire etasjer. Etter vår vurdering er det kun

eiendommen Båtsleppa 1 som vil oppleve ulemper knyttet til etablering av innkjøring til p-kjeller og rekkehus i 4. etasjer mot vest. Forslagsstiller mener at det er svært uheldig at Båtsleppa 1 og 3 fikk byggetillatelse, all den tid kommunen allerede i 2011 (kommuneplanen) hadde markert området som fortettingsområde i sine kart (vedlegg til kommuneplanen). Det er grunn til å anta at et innledende arbeidet med fortettingsplaner må ha vært igangsatt på det tidspunktet da husene fikk rammetillatelse i 2010-2011, selv om det formelle oppstartsvarselet for områdereguleringen først kom den 12.02.2015. Etter vår mening burde kommunen ha fattet vedtak om dele- og byggeforbud på tomtene innenfor fortettingsområdet. Kommunen burde i alle fall orientert tiltakshaverne om at tomtene lå innenfor et område der det mest sannsynlig ville komme en områdereguleringsplan med en høyere utnyttelse, og at eneboligbebyggelse ville være i strid med og hindre gjennomføringen av en planlagt fortetting. Da kunne man unngått en situasjon med en områderegulering som legger opp til riving av helt nye eneboliger.