

## Kristine Klavina

---

**Fra:** Eirik Vale Frogner <eirikvf@gmail.com>  
**Sendt:** torsdag 9. september 2021 22:03  
**Til:** Postmottak Nordre Follo kommune  
**Kopi:** Nils Haugstveit; fatima.valdes@Haugstveit.no; Erik Eeg; Jarle sørhaug; Knut Ness; roya mehrizadeh; ann-kristin Eeg  
**Emne:** 20/01264

**SIKKERHETSADVARSEL!** Dette er en ekstern e-post. Vær ekstra varsom med tanke på mulig svindel! Ikke åpne vedlegg eller klikk på lenker hvis du er usikker på avsenderen.

Vi er seks berørte grunneiere i felt B3, som med stor interesse har lest og diskutert kommunedirektørens innstilling til detaljregulering. Vi har følgende bemerkninger:

1. Vi har gjennom en lang og uforutsigbar berg-og-dalbane-prosess hele tiden hevdet at den overordnede områdereguleringen for Kolbotn sentrum må ligge til grunn for en langsiktig utvikling med helhetlige løsninger og forutsigbare rammebetingelser. Til tross for noen positive elementer i revidert forslag, bryter fortsatt avvikene og forslaget om å splitte et felt B3 med all presedens i kommunen, der vi beboere opplever oss som rettsløse brikker i et spill der reglene stadig endres i utbyggers favør.

Utover de nevnte grunnleggende demokratiske prinsippene - som også burde fungere som den viktigste rettesnoren for våre folkevalgte - har vi flere innspill, spørsmål og anmerkninger til kommunedirektørens innstilling til detaljregulering for felt B3.

2. **Området mot Kolbotnvannet reguleres til småhusbebyggelse slik det foreligger i dag (felt BFS1-2). Dette omfatter 9 eksisterende eiendommer i området.**

Hva innebærer rammevilkårene for «småhusbebyggelse»?

**Nedre del vil reguleres tilbake til småhusbebyggelse slik det var før områdereguleringen ble vedtatt.**

Er det slik at våre eiendommer fortsatt vil være i spill for kommersielle utbyggere som ønsker å utvikle rekkehus eller andre varianter av «småhus», eller vil de ni resterende eiendommene på feltet ikke lenger bli omfattet av reguleringsplanen/fortetningssonen i kommunen? Vi ønsker forutsigbarhet om dette.

3. **Rekkehusbebyggelsen vil ligge lavere i terrenget enn dagens bebyggelse - og vil ikke påvirke solforhold for nabobebyggelse**

Vi er veldig opptatt av at solforholdene ikke forringes ytterligere. Derfor må det ikke være tvil om at disse utsagnene medfører riktighet, og at det også vil ligge til grunn som et ufravikelig prinsipp dersom den foreslåtte detaljreguleringen vedtas.

4. **Samfunnsøkonomisk gevinst vs. inngrep og bokvalitet**

Sett opp mot konsekvensene av så omfattende og inngripende tiltak i terrenget og den nåværende småhusbebyggelsen, setter vi et stort spørsmålstegn ved den samfunnsøkonomiske gevinsten 24 nye boenheter vil gi.

I denne sammenheng stiller vi oss også unisont bak spesielt bekymrede grunneiere i områdets nyeste hus, 40/816. I tillegg til at den foreslåtte boligblokken vil virke invaderende, bryter den også estetisk totalt med arkitekturen i det nye rekkehusområdet. Dessuten vil inn- og utkjøringen til underjordisk garasje ytterligere påføre Roya Mehrizadeh og hennes familie i Båtsleppa 1 en urimelig stor belastning og forringelse av deres bokvalitet.

## 5. Trafikale utfordringer og sikkerhet

Vi har store bekymringer knyttet til økt trafikk, fotgjengere og sikkerhet i området. Kantorveien er ikke dimensjonert for en så radikal økning av kjøretøy som inn- og utkjøringer til boliger i Kantorbekken og i den foreslåtte boligblokken i Kantorveien/Båtsleppa innebærer. Faren for kaos og ulykker - særlig i dette knutepunktet - vil være overhengende. Det bemerkes at dette vil være det gjeldende situasjonsbildet, selv før nye byggeplaner i området eventuelt realiseres.

Det stilles videre spørsmål om hvorfor kravet om fortau fravikes videre langs Båtsleppa når det legges til rette for at myke trafikanter - blant annet barn - skal ferdes langs denne veien for å nå friarealer og lekeplasser via den foreslåtte broen over Kolbotnvannet.

## 6. Grunnforhold

Vi synes det er betenkelig at samme selskap (Sweco) gjennomfører to tilnærmet like undersøkelser med et par års mellomrom i samme grunn – men lander på to forskjellige konklusjoner/anbefalinger. Det inngir også lite tillit at det er boligutvikler Bonum som står som bestiller av rapporten – og ikke kommunen.

## 7. Restaurering av kantsonen

Vi stiller oss bak et ønske om om å ivareta og rehabilitere en svært utsatt og skjør kantsone langs Kolbotnvannet, som i vårt område står i fare for å rase ut selv ved minimal belastning.

Planene om en endret trasé for snarveien/turstien reiser likevel noen spørsmål:

En relativt stor del av denne vil gå i en bratt bakke på leirgrunn med opp mot 12 % stigning, og der «vedlikehold og tilrettelegging» for begrenset ferdsel i dag skjøttes av nærmeste tilstøtende grunneier i sommerhalvåret.

Det er også viktig å påpeke at skråningen fungerer som eneste mulige snødeponi for fire tilstøtende eiendommer, noe som i dag umuliggjør ferdsel i vinterhalvåret.

Hva tenker kommunen rundt opparbeidelse, helårsbruk og skjøtsel for den foreslåtte snarveien/turstien? Og er det ikke en bedre løsning å benytte seg av den allerede eksisterende og velfungerende gjennomgangen mellom blokkene i Kantorveien?

## 8. Broen over Kolbotnvannet

Det er et uttalt mål om å forbedre kvaliteten i Kolbotnvannet og i det naturlige habitatet som omgir tjernet. Derfor etterspør vi en nærmere redegjørelse rundt utforming, dimensjonering og fundamentering av den foreslåtte broen. Hvilke konsekvenser vil et slikt stort inngrep i naturen innebære for miljø- og vannkvalitet? Hvordan vil det visuelle uttrykket bli? Vil høyden på konstruksjonen fortsatt legge til rette for fri ferdsel over hele vannet? Vil broen bli lyssatt - og vil den bli brøytet om vinteren? Vil det bli utarbeidet en vedlikeholds- og renovasjonsplan med tanke på fotgjengere og økt forsøpling av vannet?

Vi registrerer blant annet at innløpet til Kantorbekken, som renner ned til kommunens drikkevannskilde i Gjersjøen, ligger tett inntil den foreslåtte broen.

Kostnadsbilde og finansiering bør også avklares - det samme gjelder hvorvidt den planlagte broen skal være en del av rekkefølgebestemmelsene.

## 9. Anleggsperiode, støy og adkomst - og rekkefølgebestemmelser

Beboerne i felt B3 har allerede i flere år levd under meget belastende støyforhold fra pågående byggeprosjekter i Kantorbekken og Veslebukta, der støyforskriftene har blitt brutt en rekke ganger. For flere av beboerne har det gått på helsen løs.

- En lang periode med utstrakt byggeaktivitet tett opptil våre eiendommer vil medføre nye store belastninger for oss alle. Vi forutsetter derfor at kommunen setter ekstra strenge krav til utbygger i «reguleringsbestemmelsene i kapittel 5.4» - og at disse dokumenteres og følges opp tett.
- Byggevirksomhet kan kun foregå på hverdagene mandag til fredag i et begrenset tidsrom (08-17). Lørdager, søndager og helligdager må all aktivitet opphøre. Det samme bør gjelde for fellesferien i juli.

- Føringer for sprenging og deponering av masse må overholdes, slik at vi ikke risikerer ras og utglidning i grunnen.
- Steinknusing/pukkverk må ikke tillates på området.
- Utbygger må pålegges å kompensere berørte naboer dersom støykrav brytes.
- Det må settes inn tiltak som sikrer trygg ferdsel i Kantorveien, samt fri adkomst til og fra grunneiernes eiendommer under hele den krevende anleggsperioden. Utbygger må pålegges et så minimal trafikkert avtrykk i området som overhodet mulig!
- Det forutsettes videre at rekkefølgebestemmelsen vedrørende fortau på begge sider av Kantorveien følges.

Hilsen grunneiere i Båtsleppa og Kantorveien:

Sølvi og Knut Ness / Båtsleppa 7

Line og Jarle Sørhaug / Båtsleppa 13

Roya Mehrizadeh og Faramarz Zakaryaie / Båtsleppa 1

Ann-Kristin og Erik Eeg / Kantorveien 5 B

Fatima og Nils Haugstveit / Kantorveien 7 B

Janne Marie og Eirik Vale Frogner / Kantorveien 7 C