



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/10869-11  
Saksbehandler Kristine Klavina

### Detaljregulering for Kantorveien-Båtsleppa, 1.gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal, klima og byggesak	22.06.2021	48/21

**Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 22.06.2021 sak 48/21**

#### Votering:

Kommunedirektørens innstilling vedtas enstemmig.

#### Utvalg for areal, klima og byggesaks vedtak 22.06.2021:

Forslag til detaljregulering for Kantorveien - Båtsleppa, med plankart og bestemmelser datert 21.5.2021, plan-ID 2018013, legges ut til offentlig ettersyn til 10. september 2021.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

## Saksfremlegg

# Detaljregulering for Kantorveien-Båtsleppa

## 1.gangsbehandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Kantorveien - Båtsleppa, med plankart og bestemmelser datert 21.5.2021, plan-ID 2018013, legges ut til offentlig ettersyn til 10. september 2021.

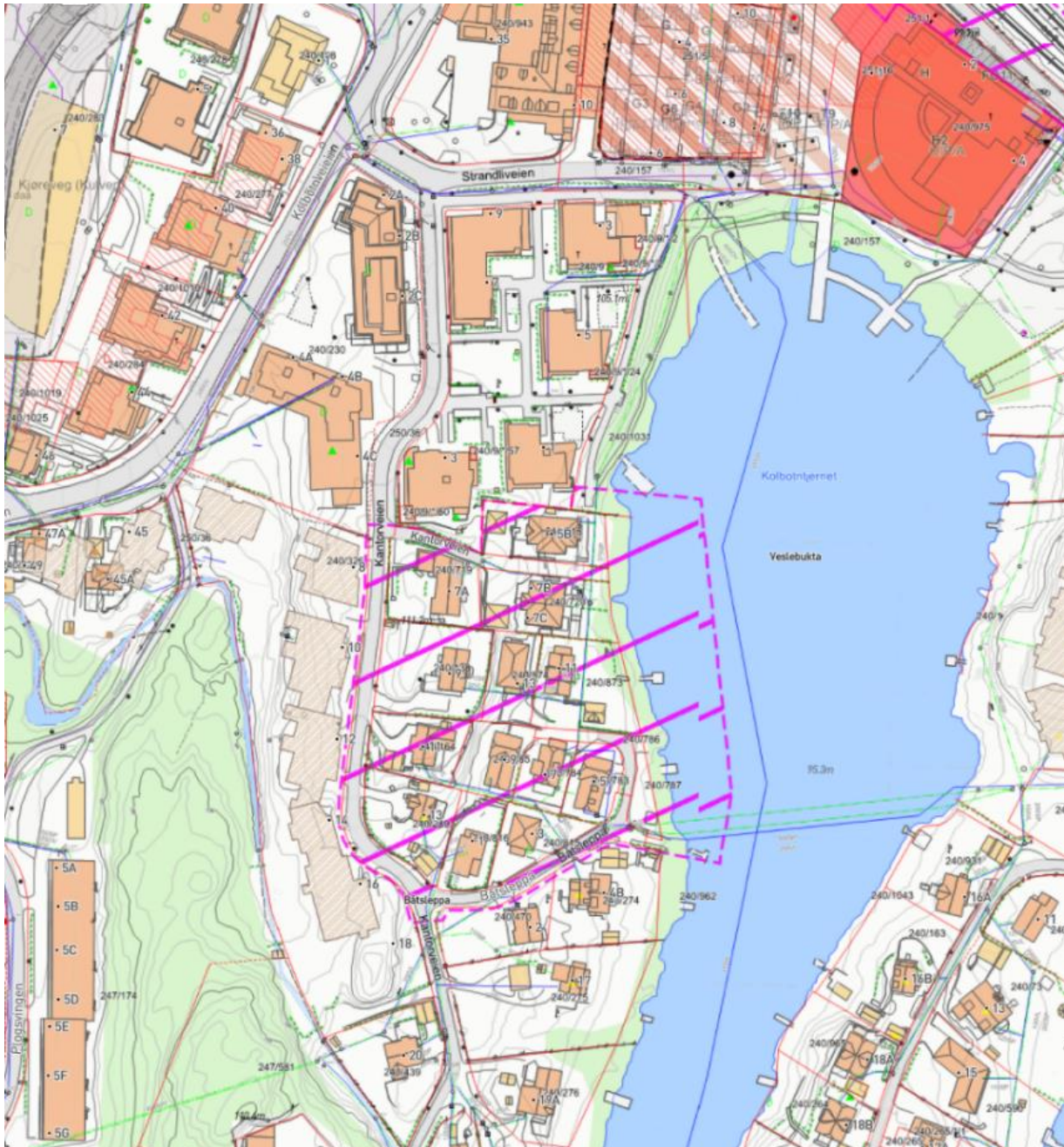
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

### Sammendrag

Civitas AS har på vegne av forslagsstiller KTV Prosjekt AS (Bonum) fremmet et forslag til detaljregulering for Kantorveien-Båtsleppa. Formålet med planen har vært å utvikle et boligområde med rekkehus- og blokkbebyggelse i henhold til rammebetingelsene som ble satt i områderegulering for Kolbotn sentrum.

Planarbeidet har avdekket at det i deler av planområdet er svært utfordrende byggegrunn. Dette er dokumentert gjennom grunnundersøkelser. Bygging i nedre del av feltet, nærmest Kolbotnvannet, vil kreve omfattende stabiliseringstiltak i grunnen. Det vil igjen utløse store konsekvenser for kantsonen i Kolbotnvannet. Kantsonens verdi og betydning ved dette utbyggingsfeltet er vurdert i en egen rapport fra BioFokus. Forslagsstiller har i samråd med kommunen endret sitt opprinnelige planforslag. Det endrede planforslaget innebærer at det legges til rette for bygging av 14 rekkehus mot Kantorveien og opp til 14 leiligheter, evt. rekkehus/dupleksrekkehus, i svingen Kantorveien/Båtsleppa. Nedre del mot vannet reguleres til småhusbebyggelse, i tråd med dagens situasjon. Dette avviker fra områdereguleringen. Grepene er tatt for å hindre omfattende inngrep i Kolbotnvannets kantsone. I tillegg til utbyggingsområdet skal Kantorveien oppgraderes med fortau. Det etableres en snarvei til gangveien nord i planområdet, og det er satt krav om at dagens kantsone mot vannet skal restaureres.

Kommunedirektøren anbefaler at det reviderte planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. Det opprinnelige planforslaget er omtalt nærmere i kapittelet om Alternative løsninger.



Oversiktskart

## Faktaopplysninger

### Bakgrunn

Kommunen har mottatt planforslag for Kantorveien-Båtsleppa, utarbeidet av Civitas AS, R21 Arkitekter AS, Bar Bakke landskapsarkitekter AS og Sweco på vegne av forslagsstiller KTV Prosjekt AS (Bonum).

### Reguleringsstatus ved oppstart

Oppegård kommunestyret vedtok 27.03.2017 en områderegulering for Kolbotn sentrum. Områdereguleringen legger hovedstrukturen og de overordnede rammebetingelser for videre

utvikling av Kolbotn. Planforslaget omfatter det byggeområdet som i områdereguleringen har feltbetegnelse B3.

#### Planinitiativ

Utvalg for miljø og plan (UMP) i Oppegård kommune behandlet planinitiativet 12.6.2018. UMP gjorde følgende vedtak:

1. Utvalg for miljø og plan er innstilt på å behandle detaljregulering av felt B3 i områderegulering for Kolbotn sentrum med følgende avvik fra områdereguleringens bestemmelser:

- § 20.1 krav om samlet utbygging av feltet kan erstattes av bestemmelse om utbygging i to faser der rekkehusområdet kan bygges ut som første byggetrinn.
- § 22.5 rekkefølgekrav til grønnstruktur gjennomføres ved at det i tilknytning til utbyggingsfase 1 stilles krav til en tursti, installasjoner og møblering lagt på bryggekonstruksjon i Kolbotnvannet på utsiden av GN5. Til utbyggingsfase 2 opprettholdes krav om tursti, installasjoner og møblering i GF3.
- Rekkefølgekrav om fortau langs Båtsleppa knyttes til byggetrinn 2.

2. Detaljreguleringen skal forholde seg til byggegrensene satt i områdereguleringen.

3. Det forutsettes at områdereguleringens øvrige bestemmelser overholdes. Planforslaget må utarbeides i tråd med områdereguleringens bestemmelser når det gjelder:

- Parkeringsløsning
- Lekeplasser
- Terrengbehandling

4. I planprosessen må det ses nærmere på:

- Fordeling av BRA og uteoppholdsareal mellom fase1 og 2
- Rekkefølgekrav om ny VA-ledning i SV3 (Båtsleppa)

#### Oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble varslet av forslagsstiller 8.11.2018 med frist for innspill 3.12.2018. Fordi enkelte naboer og grunneiere ikke hadde mottatt varslingsbrev, ble det sendt ut nye varslingsbrev 7.12.2018 med frist for innspill 4.1.2019. Det kom inn 16 uttalelser.

#### Innsendt planforslag

Planforslaget er sendt inn og komplettert flere ganger. Første utkast ble sendt inn mai 2020. Komplette planforslag med alle utredninger ble mottatt 28.04.2021. Administrasjonen har etter dette bedt forslagsstiller å se på og utarbeide et alternativt planforslag. Alternativt forslag ble i sin helhet sendt inn 21.05.2021 og er oppdatert på hoveddokumenter. Rapporter og utredninger er gjennomført i forbindelse med det opprinnelige planforslaget.

#### **Planforslaget**

Hele planområdet er på ca. 14 daa og ligger på vestsiden av Kolbotnvannet. Karakteristisk for området er en bratt skrent som strekker seg fra nord til sør, med fall ned mot Kolbotnvannet. Innenfor planområdet i dag er det 13 eiendommer med tilliggende veier.

Revidert planforslag legger til rette for at 4 eksisterende eiendommer, som ligger på en høyde mot Kantorveien, bygges ut. Planforslaget inneholder utbyggingsfelt BKS og B med felles uteoppholdsareal felt BUT1-2, eksisterende bebyggelse i felt BFS1-2, og tilliggende felt - Kantorveien med fortau og naturområdet mot vannet. Felt BKS tilrettelegges for 14 boenheter i rekkehus. Felt B reguleres til åpent formål, der kan det bygges enten rekkehus eller et mindre leilighetsbygg. Landskapsplanen viser et mindre leilighetsbygg med ca. 14 boenheter. Det tillates samlet BRA for ny bebyggelse på 3100 m<sup>2</sup>. Bebyggelse har gangadkomst henvendt mot Kantorveien med all parkering i garasjeanlegg under bebyggelsen. Innkjøring til garasjeanlegget er lagt til Båtsleppa.

Rekkehus planlegges i 2 etasjer og kjelleretasje, med forhager mot Kantorveien. Maks høyder for rekkehusene og bebyggelse i sør trappes ned i tråd med terrengets fall fra kote +115 lengst nord til kote +113 i søndre del av planområdet. I tillegg trappes bebyggelse i sør ned mot småhusbebyggelse i øst, Båtsleppa 1, fra kote +113 til kote +107.

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

Det skal bygges fortau på begge sider av Kantorveien. Det etableres en snarvei gjennom planområdet fra BUT2 til gangveien nord i planområdet. Det legges inn naturområde mot vannet og knyttes krav til restaurering av kantsonen mot vannet.

Planforslaget avviker fra områdereguleringen ved at boligene mot vannet reguleres tilbake til småhusbebyggelse slik det var før områdereguleringen ble vedtatt.

### **Saken har betydning for**

#### Barn og unge

Området er et sentralt og rolig sted med nærhet til Kolbotnvannet og nærmiljøanlegg i sentrum. Det er gode størrelser på boenhetene. Det etableres bilfrie og trygge private uterom som kan bli et møtested for både små og store barn. Området vil fremstå som et trygt sted å vokse opp.

#### Personer med nedsatt funksjonsevne

Planområdet ligger i et sterkt skrånende terreng og fortau langs Kantorveien kan være utfordrende når det gjelder stigning for personer som bruker rullestol. Felles uteområder innenfor planområdet skal være universelt utformet. Rekkehusbebyggelse har tilgjengelig adkomst, og hjørnehusene tilfredsstiller krav om tilgjengelig utforming for personer med funksjonsnedsettelse.

#### Eldre mennesker

Planforslaget ivaretar områdets kvaliteter som godt bomiljø i Kolbotn sentrum med kort avstand til det meste av dagligvarer og andre tjenester.

### **Lover og regler**

Plan og bygningsloven kapittel 12 fastsetter rammene for behandling av reguleringsplaner. Detaljreguleringen for Kantorveien-Båtsleppa er en oppfølging av områderegulering for Kolbotn sentrum. Planforslaget slik det foreligger avviker fra områdereguleringen på følgende punkter:

- Deler av feltet ned mot vannet reguleres til småhusbebyggelse slik det var før områdeplanen for Kolbotn sentrum ble vedtatt.

### **Innspill til oppstartvarselet**

Kommunen har mottatt 16 innspill, som er oppsummert i vedlegg 6 med kommunedirektørens kommentarer og forslagsstillers kommentarer vedlagt.

De viktigste temaer berørte parter er opptatt av er synspunkter på en eventuell utbygging i 2 faser og ulemper det vil få. Dette omhandler blant annet ulemper knyttet til høyde på dupleksheter og kjøreadkomst mot nabobebyggelse i Båtsleppa 1 ved realisering av fase 1.

Med planforslaget som nå foreligger tillates det kun utbygging av området mot Kantorveien. Ny bebyggelse i svingen mot småhusbebyggelse trappes ned mot Båtsleppa 1. Dette er sikret i plankartet. På grunn av terrengmessige forhold beholdes kjøreadkomst der det er foreslått i planforslaget.

Nedre del av Båtsleppa reguleres i tråd med dagens bruk. Det anses som en mer forutsigbar situasjon for eksisterende eiendommer. Det hindrer at eiendommene blir liggende i et område regulert til et annet formål enn det i dag brukes til. Man unngår dermed at alle tiltak på dagens eiendommer blir i strid med reguleringsplanen, noe som ville gitt en rekke begrensninger for grunneiere. I tillegg unngår man at området forfaller i påvente av en utvikling som det ville vært betydelig usikkerhet knyttet til.

Det vises ellers til kommunedirektørens merknader til innspillene i eget vedlegg.

### **Økonomiske konsekvenser**

Utbygging av flere boliger gir flere innbyggere. Dette har konsekvenser for offentlig og privat tjenestetilbud i form av flere brukere og kunder. Den fysiske infrastrukturen i området ivaretas gjennom rekkefølgekrav. Fortau på vestsiden av Kantorveien skal opparbeides i forbindelse med utbygging av utbygger. Kommunens utgifter er i hovedsak knyttet til etablering av nye vannledninger (VA) og sosial infrastruktur som skole og barnehage. Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Vassbonn barneskole og Ingieråsen ungdomsskole. Begge skoler har i dag god kapasitet, og vil dekke behovet for skoleplasser frem mot 2030.

Nye hovedledninger for vann og avløp i Båtsleppa er planlagt oppgradert i forbindelse med bygging. Denne type samarbeid er vanligvis regulert gjennom utbyggingsavtaler der kommunen betaler et anleggsbidrag. Anleggsbidragets størrelse må sees nærmere på når prosjektet detaljeres og det vil være naturlig å fastsette et grensesnitt mellom kommunens interesser innen VA og B3-prosjektets ansvarsområde.

I det opprinnelige planforslaget (full utbygging) er eksisterende spillvannstrasé i østre del av felt B3 foreslått erstattet med ny trase for vann og spillvann langs østsiden av felt B3. Revidert planforslag innebærer at B3-feltets vestlige del ikke sikres tosidig vannforsyning fra B3-feltets østlige del, og at nye vannledninger langs Kantorveien, fra krysset Kantorveien/Båtsleppa, vil bli private. Nye private vann- og avløpsledninger skal legges på privat grunn, ikke i veiformålet. Kommunal spillvannsledning langs østsiden av felt B3 har behov for oppgradering. Her er det svært dårlige grunnforhold. Når denne delen tas ut av B3-reguleringen må kommunen selv planlegge og gjennomføre dette arbeidet.

I rekkefølgebestemmelsene er det sikret at utbygger skal bidra til finansiering av bro over Kolbotnvannet gjennom en avtale med kommunen etter prinsipper for fordeling av kostnader knyttet til områdereguleringen for Kolbotn sentrum.

En viktig intensjon med områdereguleringen for Kolbotn sentrum, i tillegg til fortetting og byutvikling, er å ivareta og bygge opp kantsonen langs Kolbotnvannet, samt unngå privatisering av kommunal grunn langs vannet. Detaljreguleringene langs vannet skulle ivareta denne intensjonen, som var et premiss for å tillate utbygging. Det reviderte planforslaget legger også til rette for dette, og det er knyttet rekkefølgekrav til restaurering av kantsonen langs planområdet. Dette foreslås videreført selv om nedre del av byggefeltet reguleres til småhusbebyggelse. Det må avklares nærmere hvem som skal gjennomføre dette, og det forutsettes at planlegging av tiltak ses i sammenheng med andre tiltak i og rundt Kolbotnvannet.

## **Kommunedirektørens vurdering**

Planprosessen for felt B3 har gått over lang tid og vært ressurskrevende både for forslagsstiller og kommunen. Det har vært krevende å vurdere om det ville være forsvarlig å bygge ut feltet i to faser, slik planinitiativet under visse forutsetninger åpnet for. Andre spørsmål har vært knyttet til stor usikkerhet om grunnforholdene og konsekvensene for Kolbotnvannet. Det har tatt tid å få belyst dette godt nok til å kunne gjøre gode vurderinger og gi anbefalinger om videre utvikling.

### **Utbygging og estetikk**

Kommunedirektøren vurderer at både det opprinnelige- og det reviderte planforslaget bidrar til fortetting i Kolbotn og til et variert boligtilbud. Visjonene fra områdereguleringen er ivarettatt, blant annet gjennom utforming av bebyggelse og plassering av uteoppholdsarealer, og utforming av de offentlige områdene. Det har vært en tett dialog med forslagstiller i planprosessen for å sikre gode kvaliteter i planområdet. Temaer som universelt tilgjengelige boliger, overvannshåndtering, uteområder og utforming av bebyggelse har vært grundig diskutert underveis.

Fortetting med rekkehus gir muligheter for barnefamilier til å få hage sentralt i Kolbotn. Størrelsen på rekkehus og leiligheter har god variasjon. Kommunedirektøren mener dette kan bidra til å få en blandet alderssammensetning i sentrum. En variert boligsammensetning gir mulighet for mangfold i nærmiljøet og bybildet.

Planforslaget slik det foreligger legger til rette for en utbygging av ny bymessig bebyggelse i Kolbotn sentrum. Byggehøyder og tetthet vurderes som akseptable for sentrumsområdet. Plassering av byggene vil gi vest- og sørvendte boenheter med gode lysforhold. Ett felles gårdsrom gir muligheter for gode leke- og uteoppholdsarealer. Det vil ligge godt skjermet, høyt og fritt, og vil kunne bli en akseptabel samlings- og møteplass for beboerne innenfor planområdet. Gangforbindelser vil knytte sammen de private uteområdene med de offentlige. Samtidig skal det være et tydelig skille mellom private og offentlige arealer.

Forslaget følger opp områdereguleringens forutsetninger om en restriktiv parkeringsdekning, og legger godt til rette for bruk av sykkel, som vil gjøre det enklere å velge sykling framfor bilkjøring i lokalmiljøet.

Ved oppføring av bru over Kolbotnvannet vil det være kort avstand (140 meter) til større lek- og rekreasjonsområder. Med vedtak om bevaring av Generasjonsparken vil det i tillegg være tilgjengelig større arealer for lek og rekreasjon i nærheten enn det som ble forutsatt da utnyttelsen i områdereguleringen ble fastsatt.

Det er viktig at området fungerer godt som helhet selv om kun den ene delen av området utvikles. Bebyggelsen mot Kantorveien utvikles innenfor byggegrenser og høydebegrensninger som avsatt i områdereguleringen. Plan for uteområder viser at planforslaget oppfyller krav til MUA for denne delen av området, og ny bebyggelse får sikre og skjermede uteområder i tråd med områdereguleringen. Det stilles krav til kvalitet på arkitektonisk utforming av boenhetene i reguleringsbestemmelsene.

Rekkehusbebyggelse i felt BKS vil ikke ligge høyere enn dagens bebyggelse og vil ikke påvirke solforhold for nabobebyggelse. Det vurderes som godt tilpasset områdets karakter og omgivelsene, og vil bidra med andre typer boliger i Kolbotn sentrum enn det som er representert i dag.

I Felt B er det sikret i planen at bebyggelsen i svingen skal trappes ned mot Båtsleppa 1. Dette har vært viktig for å dempe overgangen fra feltet til småhusbebyggelsen. Forslaget om nedtrapping

vrderes som akseptabelt, og innenfor det en må påregne når man bor i tettbygde områder nært sentrum. Felt B er foreslått regulert med et åpent formål slik at det kan bygges ut enten med rekkehus eller leiligheter. Det vurderes at dette kan tillates da det kan være mer hensiktsmessig med tanke på både behov for boenheter for nyetablerere, muligheter for utforming av bebyggelse og beliggenhet. Det er lagt inn rammer for utforming i bestemmelsene.

Til eksisterende bebyggelse i feltene mot vannet knyttes bestemmelser til områderegulering for småhusbebyggelse slik det er knyttet til Tangen og resten av småhusområdene i gamle Oppegård kommune. Dette er i tråd med dagens bruk og vil gi mer forutsigbarhet for grunneiere på de gjeldende eiendommene. Det vil også motvirke uheldige effekter som kan oppstå i bomiljøer som blir satt på vent som følge av endret planstatus og usikker framdrift for realisering.

### **Universell utforming**

Området har en krevende topografi. Det er stor høydeforskjell mellom øvre parti av området mot Kantorveien og nedre parti av området mot vannet. Høydeforskjeller i Kantorveien gjør at fortau langs Kantorveien ikke vil være universelt utformet når det gjelder stigning. Det stilles krav i bestemmelsene om at det skal redegjøres for avbøtende tiltak.

I bestemmelsene er det stilt krav til universell utforming av utearealer.

Rekkehusbebyggelsen vil ligge lavere i terrenget enn dagens bebyggelse. Alle rekkehusene har tilgjengelig adkomst, og hjørnehusene er utformet slik at de ved innseting av løfteplattform i åpent trapperom tilfredsstiller krav om tilgjengelig utforming for personer med funksjonsnedsettelse. Det skal være universelt utformet gangadkomst mellom boenhetene og felles uteareal via gangveier som fører gjennom prosjektet.

Leiligheter som ligger på terrengnivå, skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som har trinnfri adkomst. Det er vist trappeforbindelse fra felt B til felles uteoppholdsareal BUT1. Begrunnelsen for dette er høydeforskjeller mellom de to feltene som gjør at det blir utfordrende å få på plass en rampe mellom disse to nivåene. Eventuelt må terrenget heves og det må bygges høye forstøtningsmurer, noe som vil være uheldig for eksisterende småhusbebyggelse i øst. For å komme seg fra boliger i felt B til det interne gårdsrommet trinnfritt må man gå 40 meter via offentlig fortau langs planområdet. Det er i tillegg tilgjengelig et mindre internt uteoppholdsareal like i nærheten med trinnfri adkomst. Kommunedirektøren mener at den viste løsningen kan aksepteres med tanke på terrengforhold i området. Boenhetene i felt B vil ellers være universelt utformet.

### **Anleggsperioden**

Forslagsstiller har levert miljøoppfølgingsplan med tiltaksplan og egen plan for rigg og drift av byggeplass ved gjennomføring av anleggsarbeider for fase 1. Dette er sendt i forbindelse med den opprinnelige planen, men er like aktuelt for dette planforslaget. Miljøoppfølgingsplanen fastsetter miljømål, beskriver roller og ansvar, beskriver miljørisiko, og tiltak og oppfølging av miljømålene. Den innsendte miljøoppfølgingsplanen legger et godt grunnlag for videre planlegging av anleggsarbeider. Den skal utvikles videre som utbyggers styringsdokument og sendes inn i forbindelse med rammetillatelse. Miljøoppfølgingsplanen skal brukes av utbygger kontinuerlig, og hensikten er å få en systematisk gjennomgang slik at prosjektet kan realiseres med minst mulig miljøbelastning.

Adkomst til planområdet er i dag via Kantorveien. Anleggstransport vil gå denne veien. Rigg-området blir plassert nord i planområdet med adkomst fra krysset for Kantorveien 7A, nord i planområdet. All anleggstrafikk skal gå via denne adkomsten. Det skal etableres intern anleggsvei langs gjerdet av byggeplassen. Omfanget av massetransport og anleggstrafikk skal kartlegges nærmere i forbindelse med oppstart av anleggsfasen.



Det forutsettes at myke trafikanter kan benytte fortau som skal etableres på østsiden av Kantorveien i forbindelse med utbygging av nabofeltet Kantorbekken Terrasse. Dette er sikret i bestemmelsene, fortau skal være etablert før man setter i gang med anleggsarbeider for dette området.

Det er satt strenge støybestemmelser i reguleringsplanen. Det er likevel sannsynlig at støy fra anleggsarbeidene kan medføre plager for de som oppholder seg i boliger som ligger tett inntil støyende anleggsvirksomhet. Avbøtende tiltak må vurderes nøye i forbindelse med videre planlegging av anleggsarbeider.

### **Grunnforhold i området**

Planområdet ligger under marin grense og dermed innenfor aktsomhetsområdet for områdeskred. Det er utført grunnundersøkelser sør i planområdet og utarbeidet 4 notater for grunnforhold. Oppsummert viser notatene at stabiliteten i grunn i nedre del av Båtsleppa nær Kolbotnvann er lav allerede i dagens situasjon. Lokale forhold med berg i planområdets vestsida tilsier at det ikke vil være fare for områdeskred. Ved anleggsarbeider og belastningen fra nye boliger i nedre del av Båtsleppa vil lokalstabiliteten forverres og dermed gi risiko for masseutglidning ut i Kolbotnvannet. Eventuelle skred vil være lokale skred mot øst. Omfanget avhenger av størrelse på utglidning og tidspunkt mm.

Notatene viser samtidig at en tilleggsbelastning ved utbygging av øvre del av området mot Kantorveien ikke vil påvirke stabiliteten i områdene som ligger nedenfor. Alt arbeidet her vil foregå på fjell.

Utbygging i tråd med revidert planforslag vil ikke utløse behov for ekstra tiltak for å stabilisere grunnen mot vannet. Før oppstart av anleggsarbeider må det utarbeides et krav til maksimal svingehastighet ved sprenging i henhold til gjeldende standarder. Dette kravet må ta hensyn til både de stedlige grunnforholdene og den eksisterende bebyggelsen i nærheten av anleggsområdet. Det er viktig at det i forbindelse med sprengningsarbeidet utarbeides en salveplan som sikrer at de gitte rystelseskravene overholdes og det utarbeides et program for oppfølging av dette arbeidet. Dette sikres i bestemmelsene til planen.

En gjennomføring av det opprinnelige planforslaget vil forutsette omfattende tiltak i området for å gi tilfredsstillende stabilitet, for å hindre at belastningen ved anleggsarbeid og utbygging gir utglidninger i Kolbotnvannet. Foreslåtte tiltak er kalk-sement-stabilisering eller etablering av en spuntvegg langs vannkanten. Stabiliserende tiltak innebærer at dagens kantsone, inkludert store trær, må fjernes.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldloven § 7 stiller krav om at offentlige beslutninger skal bygge på prinsippene i §§ 8-12. Naturverdier ble grundig kartlagt av BioFokus i 2019 der viktig grønnstruktur for biologisk mangfold og naturtyper ble kartfestet og beskrevet. Notatet fra Biofokus ble revidert i april 2021 og tilført en vurdering av konsekvenser av stabiliserende tiltak av grunnen, som må gjennomføres ved utbygging av hele området. Stabiliseringstiltakene har større negative konsekvenser for kantsonevegetasjonen enn det som tidligere er forutsatt.

Samlet belastning på naturmangfoldet (§10) må sees i sammenheng med øvrige planer rundt Kolbotnvannet. Nordre og østre del av Kolbotnvannet er preget av boligbebyggelse. BioFokus notatet vurderer at det kun er lengst nord i tjernet (Storebukta, Fiskern og til viss grad Veslebukta) og lengst sør (ved Ekornrud) som det fra naturen sin side er potensial for vegetasjonsrike viker med strandsumpvegetasjon som gir livsgrunnlag for en lang rekke insekter og fugl. Dette planområdet (felt B3) ligger derfor i en av få vegetasjonsrike viker i Kolbotnvannet.

I dag er kantsonen langs planområdet berørt av kun mindre tekniske inngrep som private brygger, steinsetting i vannkanten, påførte masser med plen, fremmede plantearter som har spredt seg fra hagene i området. Dette innebærer at det er et stort potensial for å restaurere arealet til naturlig sumpvegetasjon.

Stabiliseringstiltakene som må gjennomføres før en utbygging av nedre del av Båtsleppa vil medføre at kantsonen må fjernes for å reetableres på nytt. Restitusjonstiden for reetablering av denne naturtypen er 25 år. Dette vil få store negative konsekvenser for naturmiljøet i området. Kantsone er også et viktig element for å sikre god økologisk vannkvalitet og bufre avrenning. Fravær av kantsonen i anleggsperioden kan medføre økt forurensning av vannet selv om det settes inn forebyggende tiltak. Ifølge notatet til BioFokus vil avbøtende tiltak være av ren kosmetisk karakter sammenlignet med en alternativ utnyttelse som medfører at massestabilisering kan unngås. Det beste for naturverdiene er helt klart å finne løsninger som ikke medfører behov for massestabilisering, oppsummeres det i notatet.

### **Vurdering av interessemotsetninger**

Kunnskapen som fremkommer i de innsendte notatene, var ikke i samme grad kjent da man utarbeidet områdeplanen for Kolbotn sentrum og la ut planområdet til fortetting med forholdsvis høy arealutnyttelse. Felt B3 skiller seg også ut fra andre sammenlignbare utbyggingsfelt fordi man i den nedre delen mot vannet ikke kan bygge direkte på fjell. Kommunedirektøren mener på bakgrunn av de nye opplysningene at vern av grøntområdet, kantsonen og Kolbotnvannet bør gå foran hensynet til fortetting og utbygging i deler av dette utbyggingsfeltet.

Kantsonen langs Kolbotnvann er allerede under stort press og med stor påvirkning fra utbygging, hageanlegg, tilpasning til sentrumshensyn etc. Kantsone er et viktig element for å sikre god økologisk vannkvalitet og bufre avrenning. Erfaringer fra anlegg med kalkstabilisering og spunt medfører økt forurensning selv om det settes inn forebyggende tiltak. Fjerning fremfor å restaurere den gjenværende kantsonen vil bidra ytterligere til negative konsekvenser for vannkvaliteten i Kolbotnvannet som allerede er i dårlig tilstand, og som det jobbes hardt med å forbedre.

### **Konsekvenser av revidert planforslag**

Nedre del av felt B3 vil ikke bygges ut slik det var planlagt for i områdereguleringen for Kolbotn sentrum. Nedre del vil reguleres tilbake til småhusbebyggelse slik det var før områdereguleringen ble vedtatt.

Det er lagt over hensynssone for ras- og skredfare over deler av dette området. Innenfor hensynssonen skal alle nye byggetiltak gjennomføres i samråd med geotekniker.

Etablering av offentlig gangvei langs vannet i denne delen av områdeplanen vil ikke kunne realiseres. Det skal imidlertid etableres en mindre snarvei gjennom området som vil gjøre vannet mer tilgjengelig. I tillegg kan det vurderes å gjøre vannet tilgjengelig fra en eller et par mindre eksisterende brygger ut gjennom kantsonen. Dette anses å ha mindre negativ påvirkning på vegetasjon i kantsonen.

Restaurering av kantsonen langs vannet vil kunne realiseres. Dette vil bidra til rensing av Kolbotnvannet og at viktige naturverdier sikres.

### **Oppfølging av kommuneplanens mål og FNs bærekraftsmål**

Kommuneplanen har fire satsingsområder basert på FNs 17 bærekraftsmål:

#### 1 Sammen for en ny kommune

Et av kommunens mål er involvering av alle parter i utviklingen av kommunen. Plan- og bygningsloven setter krav til hvordan private planforslag skal behandles. Dette innebærer varslinger

om oppstart, offentlige høringer og politisk behandling. Planforslaget er varslet to ganger. Forslagstiller og kommunen har hatt møter med både grunneiere og innbyggere. Innspillene er vurdert. Planforslaget er videre vurdert på tvers av fag og sektorer. Restaurering av kantsone kan bidra til å sikre bedre vannkvalitet og med det flere muligheter for bruk av vannet, som kan bidra til et mer levende sentrumsområde og til bedre folkehelse.

## 2 Trygg oppvekst

Variert boligsammensetning i området tilrettelegger for innflytting av flere barnefamilier. Planforslaget følger opp satsingsområdet ved blant annet plassering og utforming av bebyggelse og utforming av leke- og uteoppholdsarealer. Planforslaget legger opp til etablering av fortau langs offentlige veier og tverrforbindelse gjennom området. Dette vil sikre trygg ferdsel til skole og andre aktiviteter.

## 3 Aktiv hele livet

Felles uteområder og sosiale møteplassene opparbeides slik at de er tilgjengelig for alle, har grønne og blå kvaliteter som gir gode opplevelser og dermed gjør det attraktivt å ta i bruk disse arealene. Beliggenheten nært sentrum og tilrettelegging for bruk av sykkel gjør at det er enkelt å velge å gå eller sykle i hverdagen, noe som bidrar til hverdagsmorsomhet og dermed god folkehelse.

## 4 Byvekst med grønne kvaliteter

Planforslagene følger opp satsingsområdet ved å bidra til fortetting i Kolbotn og det legges til rette at det bygges variert boligsammensetning med uteområder i gangavstand til kollektivknutepunkt. Det er også i tråd med kommunens strategi om å fjerne overflateparkering og skape attraktive bomiljø som prioriterer gående og syklende. Dette er hovedstrategien for å nå de nasjonale målene om å redusere klimagassutslippene og motvirke klimaendringene. Planen legger opp til opprydding og restaurering av kantsonen mot Kolbotnvannet. I tillegg legger planen opp til tilgjengelighet og forbedring av grøntområder mot vannet.

## Arealstrategien i kommuneplanen

Planforslaget støtter opp om kommunens arealstrategi der hovedtyngden av veksten skal skje i Kolbotn sentrum og i gangavstand fra jernbanestasjon og høyfrekvente bussruter. Prosjektet har fokus på variert boligsammensetning og gode uteområder med vekt på universell utforming som bidrar til mangfold i sentrum. Det er rekkefølgekrav om oppgradering av offentlige veier og bidrag til finansiering av bro over Kolbotnvannet. Restaurering av kantsonen bidrar til rensing av Kolbotnvannet og at naturverdier sikres.

## **Alternative løsninger**

Planforslaget er betydelig bearbeidet etter første innsending og fremstår i realiteten som to alternativer. En alternativ løsning i denne saken er derfor enten å legge frem det opprinnelige planforslaget, eller legge ut to alternativer til offentlig ettersyn.

Alternativ løsning vil legge til rette for at hele området med 13 eksisterende eiendommer bygges ut. Opprinnelig planforslag inneholder utbyggingsfelt BKS1-3 og BBB1-2 med felles uteoppholdsarealfelt i gårdsrommet BUT1-3, og tilliggende felt - Kantorveien med fortau, Båtsleppa og naturområder mot vannet. Planforslaget legger til rette for ca. 86 boenheter totalt. Det legges opp til 14 boenheter i rekkehus (felt BKS1), 20 boenheter i duplekshus (felt BKS2-3) og ca. 52 boenheter i blokkbebyggelse (felt BBB1-2). Det tillates da en samlet utnyttelse i BRA for ny bebyggelse på 10 500 m<sup>2</sup>.

Det inneholder også fortau på begge sider av Kantorveien og det skal bygges fortau på nordsiden av Båtsleppa. Byggene har gangadkomst både til Kantorveien og Båtsleppa, med all parkering i to garasjeanlegg under bebyggelsen. Det etableres to innkjørslar til garasjekjellere fra Båtsleppa.

Blokkene mot Kolbotnvannet planlegges opp til 4 etasjer. Det er i hovedsak i tråd med områdeplanen for Kolbotn sentrum. Det avviker ved at det legges opp til at det kan utbygges i 2 faser. I fase 1 kan det etableres bebyggelse langs Kantorveien med 14 rekkehus og 8 duplexenheter med tilhørende uteområde BUT1 og BUT2. I Fase 2 kan det etableres bebyggelse i nedre del av Båtsleppa med 12 duplexenheter og ca. 56 leiligheter i blokkbebyggelse med tilhørende uteområde BUT2.

Etter vurdering av de nye opplysningene som har kommet frem når det gjelder grunnforhold mener kommunedirektøren at det er stor sannsynlighet for at kun første fase 1 vil bli realisert dersom det tillates å bygge ut i 2 faser. Eksisterende eiendommer i fase 2 (mot vannet) vil da bli liggende i et område regulert til et annet formål enn det brukes i dag. Alle fremtidige tiltak på eiendommene vil være i strid med reguleringsplanen. Dette vil gi en rekke begrensninger og uforutsigbarhet for grunneiere. Dersom en velger å gå for alternativ løsning anbefales det å omarbeide reguleringsbestemmelsene slik at hele området må bygges ut samtidig.

### **Kommunedirektørens anbefaling**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget slik det foreligger med revidert plankart og bestemmelser, datert 21.05.2021, legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget sikrer utbygging av noe boligbebyggelse i sentrum samtidig som det ivaretar naturverdiene rundt Kolbotnvannet. Revidert kart og bestemmelser er utformet i dialog mellom forslagsstiller og kommunens administrasjon.

Ski, 07.06.2021

Øyvind Henriksen  
kommunedirektør

Monica Lysebo  
kommunalsjef

### **Vedlegg**

1. 2018013\_plankart, datert 21.5.21
2. 2018013\_bestemmelser, datert 21.5.21
3. 2018013\_planbeskrivelse, datert 6.6.21
4. Illustrasjonsprosjekt, datert 7.6.21
5. Landskapsplan, datert 20.5.21
6. Oppsummering av innspill med kommentarer
7. Innspill til planoppstart
8. ROS-analyse, datert 31.5.21
9. BioFokus-notat omlogisk utredning
10. RIG-R01 Datarapport grunnundersøkelser
11. RIG-01 Vurdering av områdestabilitet
12. RIG-02 Vurdering av lokalstabilitet
13. RIG-03 Vurdering av anleggsgjennomføringen
14. L102 MUA-plan
15. MUA-notat
16. Blågrønn faktor (BGF)\_utregning, rev. juni 2021
17. MOP med tiltaksplan
18. Overvannsnotat, datert 29.5.21

19. Dimensjoneringsgrunnlag overvann\_fordrøyning
20. VA tegninger
21. Trafikkanalyse for felt B1, B2, B3, B4
22. Teknisk notat - veianlegg
23. Vegtegninger\_overvannstegning Kantorveien (C\_E\_G tegninger)
24. Forslagsstillers innspill om utforming av veisnitt
25. Alternativ\_Veiutforming Båtsleppa
26. Energinotat
27. Rygg og drift av byggeplass, fase 1
28. Follo Ren\_revidert uttalelse renovasjonspunkt
29. Helsekonsekvensvurdering, datert 21.5.2020
30. Alternativ\_plankart, datert 27.4.21
31. Alternativ\_bestemmelser, datert 27.4.21
32. Alternativ\_planbeskrivelse, datert 27.4.21
33. Alternativ\_landskapsplan
34. Alternativ\_illustrasjonsprosjekt
35. Alternativ\_ROS-analyse
36. Alternativ\_VA-notat
37. Alternativ\_Elektro kabelplan, Båtsleppa