



## Nordre Follo kommune

Telefon: 02178

E-post: postmottak@nordrefollo.kommune.no

## Høring – forslag til kommunal planstrategi og planprogram for rullering av kommuneplan

Innsender	
Innsender er: Organisasjon registrert i Enhetsregisteret	
Org.nr. 990598029	
Forening/organisasjon Bålerud grunneierforening	
Adresse C/o eva pedersen	
Postnummer 1420	Poststed Svartskog
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Morten Støkken	Etternavn Nielsen
Telefon	E-postadresse

Høring
Hva ønsker du å gi innspill til?  Du kan velge flere. <input type="checkbox"/> kommunal planstrategi 2024 – 2027 <input type="checkbox"/> forslag til planprogram for samfunnsdel <input checked="" type="checkbox"/> forslag til planprogram for areadel. (Arealinnspill). Ta kontakt med kommunen ved Ane Tingstad Grav for skjema for KU og ROS. Kart og øvrige dokumenter kan lastes opp som vedlegg.

Høringssvar - forslag til planprogram for areadel
Her kan du skrive inn dine innspill: Innspill til planprogrammet for kommuneplanens arealdel (arealinnspill) Nordre Follo Kommune fra Bålerud Grunneierforening (BGF).  Sammendrag Innspill til eksisterende regulering for området Bålerud/Svartskog: Om areal utnyttning, og begrensinger som oppleves å være til hinder for den utviklingen reguleringsplanen åpner for. Innspill om mobilitet og trafiksikkerhet: Foreningen foreslår en enkel og rimelig løsning som aktiverer ny bruk av allerede etablert infrastruktur som busstilbud, holdeplasser og kulvert under E18. Innspill om utvikling av areal tilknyttet en av kommunens fremste attraksjoner og historiske severdigheter, Roald Amundsens hjem og Bålerud brygge.  Se komplett innspill vedlagt.
Her kan du laste opp innspill Innspill 2024_BGF_NFK kommuneplan-arealdel_august 2024.docx

Svartskog 23.08.2024

## **Innspill til planprogrammet for kommuneplanens arealdel (arealinns spill) Nordre Follo Kommune fra Bålerud Grunneierforening (BGF).**

### **Sammendrag**

- Innspill til eksisterende regulering for området Bålerud/Svartskog: Om areal utnyttning, og begrensinger som oppleves å være til hinder for den utviklingen reguleringsplanen åpner for.
- Innspill om mobilitet og trafiksikkerhet: Foreningen foreslår en enkel og rimelig løsning som aktiverer ny bruk av allerede etablert infrastruktur som busstilbud, holdeplasser og kulvert under E18.
- Innspill om utvikling av en av kommunens fremste attraksjoner og historiske severdigheter, Roald Amundsens hjem og Bålerud brygge.

### **Overordnet mål**

Foreningen mener at overordnet mål for utviklingen av Bålerud-området til et bærekraftig og mangfoldig lokalsamfunn, på like vilkår som i kommunen for øvrig, er at planen må legge til rette for bredde i boligtilbud, infrastruktur, parkering, kollektivtilbud, barnehage, aktiviteter, samt møteplasser som for eksempel kafé/serveringssted i området allerede regulert til sentrumsformål.

Vi ber om at det i videre planlegging legges til rette for at flere generasjoner kan bo og fungere sammen sosialt i lokalmiljøet, i ulike typer boliger og størrelser tilpasset livets ulike faser. Muligheter for mer variert boligbygging finnes i reguleringsplanen og sikrer at også unge og barnefamilier som skal etablere bolig, har økonomisk mulighet til å kjøpe en mindre bolig (rekkehus, enebolig i rekke eller lignende). Målet er å unngå at innbyggere må flytte fra Svartskog når de blir eldre og ikke klarer eller ønsker å håndtere en stor enebolig og eiendom.

For å bygge et levende samfunn på tvers av generasjoner, kreves flere innbyggere og følgelig flere boliger. Kommunen har etter BGF's syn tatt to viktige steg i riktig retning; gjennom 1) vedtak om områderegulering i 2015 og 2) den nylige etableringen av offentlig VA. Reguleringen legger til rette for fortetting. Offentlig VA sikrer lokalsamfunnet en pålitelig og trygg vanntilgang og et avløpssystem som forhindrer forurensing. VA-anlegget har vist seg mer kostbart enn først antatt. For å forsvare kostnaden oppfordrer medlemmene i BGF kommunen til å sikre at anleggets kapasitet blir utnyttet. BGF mener at kommunen må ha som kortsiktig mål å legge til rette for bygging av det antall nye eneboliger som området er regulert for. En videre naturlig utvikling og fortetting innenfor eksisterende bebyggelse gir, etter BGF's syn, grunnlag for bedre kollektivdekning og styrking av lokalsamfunnet.

### **Forslag til forbedringer i reguleringsplanen for Bålerud**

Selv om områdereguleringen fra 2015 er viktig, mener BGF at utnyttelse av arealet kan forbedres. Grunneiere opplever fordeling mellom gule arealer (bolig) og grøntarealer (LNF) som til dels vilkårlig. Innføringen av begrensende særkrav som tomteareal på  $\geq 1350$  kvm pr boligeiendom, krav om direkte utkjørsel til offentlig vei, opprettelse av LNF for å redusere areal/forhindre fradeling, og restriktive byggelinjer (utover 100 m sonen) for eiendommer med nærhet til fjorden, begrenser etter BGF's syn en naturlig utvikling innenfor eksisterende boligbebyggelse.

BGF kan ikke se at reguleringsplanen med disse begrensende krav når sitt uttrykte mål om ca 100 nye boliger. Foreningen er kjent med flere pågående dele- og byggesaker, men så langt er færre enn 20 nye boliger bygd siden reguleringen kom på plass (det tas forbehold om at tallene kan være noe upresise). For øvrig inkluderer målet om ca 100 nye boliger 35-

40 boliger i boligfelt B2/B3, eid av Oslo Kommune. Disse er unntatt de strenge begrensende kravene. Dersom eier Oslo Kommune, fortsatt ikke ønsker å utvikle sine arealer, oppfordrer BGF kommunen til å åpne for søknader fra, og lempe på begrensningene for, andre grunneiere i planområdet. I tillegg mener vi at arealer som ikke er dyrket mark, hvor det ikke er behov for vern og hvor det heller ikke er allmenn ferdsel, kan og bør utnyttes til boligformål.

Det oppfattes lokalt som svært urettferdig og urimelig at noen grunneiere vant en «lottopremie» og fikk sin eiendom markert gult, mens andre tilfeldigvis «trakk svarteper» og fikk sin eiendom markert grønt (LNF2). Flere grunneiere har i generasjoner ventet på muligheten til endelig å fradele store familieeiendommer, etter forfedres tinglyste skjøter og avtaler. Flere eier opparbeidede tomter, men har aldri fått tillatelse til å bygge verken hytte eller bolig. Begrensningene som aktivt er lagt inn i eksisterende reguleringsplan forhindrer i praksis den utvikling planen ellers åpner opp for.

### **Mobilitet og trafikksikkerhet**

BGF, med støtte fra Svartskog Vel, ønsker med dette innspillet å vise hvordan området vest for Gjersjøen, som dekker halvparten av tidligere Oppegård Kommune inkludert Bålerud/Svartskog, med enkle og rimelige grep kan få en viktig forbedring av kollektivtilbudet med tilhørende økt mobilitet og trafikksikkerhet for innbyggerne og for besøkende.

BGF's forslag og ønske er å **forbedre trafikksikkerheten og mobiliteten** for beboere, herunder skoleelever, pendlere, og andre brukere av Svartskog/ Bålerud området gjennom å bedre tilgangen til allerede etablert kollektivtilbud (rute 505 Døbak-Oslo, t/r) på nylig opprustedde holdeplasser på Svartskogtoppen gjennom å:

1. Ta i bruk eksisterende, nylig opprustet, kulvert under E18
2. Etablere gangsti korteste vei mellom rasteplassene/holdeplassene med trygg sykkel- og biloppstillingsplass tilknyttet Roald Amundsens vei (Fv).

En lokal arbeidsgruppe med relevant kompetanse, inkludert landskapsarkitekt og maskinentreprenør ledet av BGF, har utviklet et forprosjekt, innhentet nødvendige tillatelser fra grunneiere og kostnadsberegnet en gjennomførbar løsning som vil innebære kun mindre endringer i eksisterende terreng, ingen større naturinngrep.

Forslaget bør sees i lys av at reguleringsplanen for Bålerud/Svartskog legger til rette for en voksende befolkning med tilhørende økning i trafikken. Tiltakene i forslaget vil motivere for økt kollektivtransport og busstilbudet på E18 blir et nødvendig og attraktivt alternativ for dagens og morgendagens bilister.

BGF applauderer at det allerede, også relativt nylig, er gjort investeringer og oppgraderinger på flere av bussholdeplassene langs Roald Amundsensvei (rute 585). Det er viktige steg mot tryggere trafikk og et bedre transporttilbud. Vi mener at gjennomføring av forslaget som legges fram her vil gi en rekke positive effekter (se under), knytte sammen og føre til bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur/investeringer. Ikke bare lokalt på Svartskog/Bålerud, men med positive ringvirkninger for omlandet.

Vi mener den foreslåtte løsningen vil;

1. **Bidra til økt trafikksikkerhet på og rundt Svartskogtoppen.** Det meste av trafikk til og fra Svartskog passerer her. Farten på biltrafikken er ofte høy, veiskulderen er stedvis smal og fortau/gangsti mangler helt. Bruk av kulverten sammen med ny gangsti og ordnet bil/sykkel oppstillingsplass, vil kunne eliminere behovet for at fotgjengere, som nå må vandre langs Roald Amundsens vei i et område hvor det er svingete med begrenset sikt der brua krysser E18, må ferdes på en farefull måte.

2. **Bidra til økt framkommelighet.** Etablering av oppstillingsplass for bil/sykkel i tilknytning til holdeplassen nordgående, vil begrense eller fjerne behovet for parkering på veiskulderen, slik praksis er i dag. Dette vil kunne øke framkommelighet for annen trafikk, ikke minst for lokalbussen 585. Det er relativt smalt på stedet med trafikk i begge retninger, og parkerte biler på veiskulderen kan være til hinder. Vinterstid er det ikke mulig å parkere på veiskulder pga brøytkanter. Med brøytet p-plass vil tiltaket åpne for helårs bruk for reisende.
3. **Gi ringvirkninger.** Bålerud Grunnerierforening og Vel-foreningens uformelle kartlegging antyder at det er potensiale for økt bruk av det eksisterende kollektivtilbudet i begge retninger, med den skisserte løsningen. Det kan få gode ringvirkninger og potensielt redusere biltrafikk på innfartsveier og lokale veier. Dette gjelder også Gamle Mossevei med den følge at trafikksikkerheten og framkommeligheten øker for alle trafikkanter inkludert glade syklistene. Videre kan presset på innfartsparkering og kollektivknutepunkt, som Rosenholm og Kolbotn, trolig avlastes noe.
4. **Gi økt tilgjengelighet.** Gi beboere, besøkende og turgåere, helårs tilgang til eksisterende busslinje på E18 (rute 505), alle dager i begge retninger. Øker tilgjengeligheten til kollektivtilbudet nordover mot Oslo og gir nytt kollektivtilbud sydover til Vinterbro, Drøbak og kommunesentrum Ski. Det øker tilgjengeligheten til arbeidsplasser samt bredde i skole- studie- og fritidstilbud i NF kommune og omland.

BGF mener investeringene som kreves er marginale sett opp mot de mange positive effektene dette tiltaket vil gi lokalt, og også ringvirkningene utover Svartskog/Bålerud. Den foreslåtte løsningen aktiverer ny bruk av allerede etablert infrastruktur som busstilbud, holdeplasser og kulvert under E18. Liten investering, men enorm gevinst for alle som bruker området, mener BGF.

### **Påkjøring til E18 ved Svartskogtoppen.**

BGF har forøvrig i flere høringsinnspill gjort NFK oppmerksom på våre utfordringer mht trafikksikkerhet. Hårnålsvingene i den bratte, smale Sandvadbakken skaper problemer både sommer og vinter. Traseen er for smal for møter mellom busser/lastebiler og personbiler. De siste vintrene har vært særlig utfordrende for passasjerer og foreldre tilknyttet lokal- og skolebussene; med busser på tvers og innstilte avganger. I tillegg øker utfordringene langs Gamle Mossevei, med tidvis et høyt antall syklistene, rulleskiløpere, raske motorsykler og veteranbil-trafikk tilknyttet KNA Tyrigrava. I 2023 kom i tillegg en ny veimerking som skaper forvirring og nesten-møte-ulykker. Løsningen som gir alle en tryggere reisevei til skole, arbeid, handelssentre og kommunale tjenestetilbud, er å tillate påkjøring E18 retning Oslo og avkjøring fra Oslo, ved Svartskogtoppen. Supplert av avkjøringen med Mastemyr for sydgående trafikk, er løsningen enkel og veldig mye rimeligere enn det som tidligere er utredet.

### **«Likhet for loven – og kommunens regelverk»**

BGF argumenterer for å behandle og utvikle Svartskog/Bålerud på lik linje med andre mindre lokalsamfunn i Nordre Follo, som Skotbu, Siggerud og Kråkstad. Vi mener det bør være ett felles rammeverk og redusert anvendelse av begrensende sær-regler. Dette for å sikre muligheter for en forutsigbar utvikling som er rettferdig, og på like vilkår innenfor kommunens grenser; for tomtestørrelser, utnyttelsesgrad og type bebyggelse i områder avsatt til tilsvarende formål. Planbestemmelsene må harmoniseres i den nye storkommunen. Ved å justere ned dagens krav til tomtestørrelse vil flere tomter kunne fradeles og sikre naturlig vekst.

## **Roald Amundsens hjem og Bålerud brygge**

Roald Amundsens hjem er kommunens største turistattraksjon, et museum og en historie hele Nordre Follo kan være stolt av. Interessen for stedet har økt voldsomt etter at Follo Museum overtok, og de skaper engasjement gjennom dyktige medarbeidere og intensivt drift. Godt hjulpet av polarskuta Mauds hjemkomst, 150 års jubileum, økt internasjonal interesse for polarområdene, og menneskene og historiene knyttet til dem. Kommunen har bidratt gjennom oppgradering av adkomstveier/stier (sherpa-sti) i friområdet rundt museet. En forventet økt turiststrøm vil enklere kunne håndteres med anløp av mindre charter- og fritidsbåter.

Det krever kun enkle tilpassinger av brygge og bryggeområde. BGF har engasjert seg og bidro med hjelp av kommunen til nødvendig vedlikehold av bryggen i 2020.

Vi i BGF mener området rundt Bålerud brygge ikke bør bindes i en kategori som H570\_3 (bevaring). Bålerud brygge er ombygget flere ganger etter 2. verdenskrig og har fulgt tidens behov for utvikling. Selv om det meste av området omkring bryggen er i privat eie, så er selve bryggen og vedlikehold samt eventuelle ombygginger, kommunens ansvar. Dette er forøvrig den eneste bryggen med tilhørende offentlig vei som kommunen har et slikt ansvar for.

BGF har prosjektert og fremmet et forslag for kommunen om rehabilitering av bryggen og det nærmeste området rundt. Første trinn, selve bryggen er gjennomført, ved hjelp av midler fra tidligere Oppegård Kommune. BGF har også prosjektert trinn 2 og trinn 3 som omfatter enkel oppgradering av området på hver side av brygga. Enklere adkomst for badende og utleggelse av bølgebryter for å sikre at fjordens turistbåter kan legge til og fortøye på en trygg måte. Bølgebryteren muliggjør også 3-5 gjesteplasser for småbåter. På sydsiden av brygga planlegges en rampe for utsetting av kajaker og småbåter. Tiltakene er viktige for besøkende til museet, samt for å kunne ankomme sjøveien. Vi håper kommunen verdsetter og velger å ivareta de verdier og unike muligheter som historien, museet, svabergene og fjorden byr på.

Vi er informert om at det kreves en egen planforandring (reguleringsplan) for enhver ny tilpasning, noe som er et beklagelig tidsmessig hinder, og et svært fordyrende element. Behovene for nevnte forbedringer er allerede til stede, og vi ber om bistand for at prosessen ikke forsinkes. Vi oppfordrer derfor sterkt til at kategori H570\_3 blir fjernet fra Bålerud brygge og området rundt, slik at dette raskest mulig kan utvikle seg til den enestående attraksjon dette er og kan bli for hele kommunen.

## **Parkering i Bålerudområdet**

Alt tyder på at arealene langs Bunnefjorden og omkringliggende skog, som mange har lært å sette pris på, opprettholder og sågar får økende popularitet år for år. DNT etablerer seg flere steder langs fjorden og aktivitetene på Roald Amundsens Hjem er blitt gode attraksjoner. Turstiene mellom Nettet og Nebba i Ås til Bålerud og videre nordover, langs fjorden og på etablerte skogsveier, er attraktive turområder for et økende antall gjester. Det er generelt utfordrende å finne parkeringsplass for turgåere og besøkende i hele området, særlig i helger og på fridager. Belastningen på småveiene mot fjorden er tidvis stor og også til hinder for utrykningskjøretøy. BGF etterlyser flere parkeringsplasser og bedre skilting av parkeringsmuligheter og turveier til populære utfluktsmål. Vi bistår gjerne med lokalkunnskap.

Mvh

Styret i Bålerud Grunneierforening  
v/ Styreleder Morten Støkken Nielsen