



Innsendt: 29.08.2024 18:19

Ref.nr: AWEDOC

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. 818948662	
Forening/organisasjon Grunneierforeningen Ljansbruket - sjødalstrand	
Adresse C/o jarle villumstad_ingierstrandveien 40	
Postnummer 1420	Poststed Svartskog
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Jarle	Etternavn Villumstad
Telefon 93096988	E-postadresse jv@v-eiendom.no

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: Vennligst se vedlegg
Her kan du laste opp innspill 240829 Uttalelse kommuneplan fra Grunneierforeningen Ljansbruket Sjødalsstrand.pdf
Her kan du laste opp innspill GLS-Arealdel kommune2017 (2).docx
Her kan du laste opp innspill GLS-Arealdel kommuneplanJan2019 (2).docx
Her kan du laste opp innspill GLS -Uttalelse kommuneplanens arealdel Des-22 (1).docx

Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand,  
v/ Jarle Villumstad, Ingierstrandvn 40, 1420 Svartskog

Nordre Follo kommune,  
Postboks 3010,  
1402 Ski

Ingierstrand, 31 august 2024

### **Høringsuttalelse til planforslaget for ny arealdel i kommuneplanen.**

I arbeidet med ny planstrategi for 2024 – 2027 har kommunen foreslått å vurdere å skille ut spredt bolig og fritidsbebyggelse innenfor landbruks, natur- og friluftsmål (LNF) som eget arealmål (utkast planstrategi 2024 -2027 s.30) . Med dette innspillet ber vi om at eiendommene i Svartskog nordvest (Ingierstrandveien) tas med inn i vurderingen og besluttes omregulert på lik linje med Bålerud, Rødsten- og Bekkenstenområdet.

For oss som bor i området er det å ha en felles reguleringsplan fortsatt viktig, og vi opplever at argumentasjonen som lå bak vedtaket om områdereguleringen som kom inn i reguleringsplanen for 2019 - 2030 fremdeles står ved lag (se vedlagte brev av august 2017 og januar 2019).

Kommuneplanens arealdel for 2019 – 2030 inneholder følgende formuleringer knyttet til områderegulering for eiendommene i hensynssone H810\_6 (omfatter strandsonen inklusive Ingierstrandveien og et belte på ca. 50 m på oversiden, for strekningen Båthavna – Bekkensten):

*«HENSYNSSONE H810\_ 6. For strandsonen utarbeides en felles reguleringsplan for eiendommene innenfor hensynssonen.*

*Arealet i hensynssone H810\_6 reguleres med sikte på en bærekraftig utvikling som ivaretar strandsonen med naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier, samtidig som eksisterende boliger i hensynssonen gis tilsvarende intensjonene for strandsonen i område - regulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkensten-området (vedtatt 30.06.2015). Reguleringen må omfatte blant annet bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse og forbudsgrense langs sjø og vassdrag, grønnstruktur og hensynssoner for kulturmiljø.»*

Dersom ressursbegrensninger gjør det umulig å prioritere en slik områderegulering i denne planperioden, må det i alle fall presiseres og tilføyes i § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen, at følgende tillates:

1. Reparasjoner, utbedringer og gjenoppbygging av gamle, eksisterende lovlig oppførte støttemurer, adkomstveier, trapper i terrenget og brygger, så lenge størrelse og utførelse ikke endres vesentlig.

2. Eiendommer med eksisterende bebyggelse gis mulighet for oppgraderinger i tråd med de retningslinjer som er gitt i reguleringsbestemmelsene for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet (0217-2010001 vedtatt 30.06.2015)

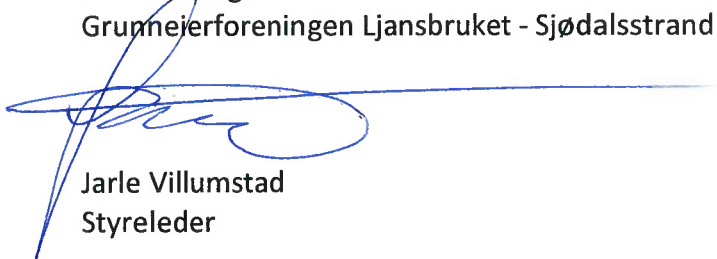
Punkt 1 er nærmest ordrett gjengivelse av et politisk vedtak gjort i UMP 09.05.2017 (sak 26/17 pkt 3). Eiendommene langs Ingierstrandveien ble i hovedsak utbygget i perioden fra 1920 – 1940 og det er et utstrakt behov for å vedlikeholde og ta vare på ulike lovlig oppførte konstruksjoner. Den foreslåtte tilføyingen vil gjøre det enklere å igangsette nødvendig vedlikehold, til glede både for eierne og allmennheten som ferdes i området.

I arealplanen som ble vedtatt for 2019 – 2030 ble det forutsatt at eksisterende boliger skulle gis tilsvarende intensjonene for strandsonen i vedtatt regulering (30.06.2015) for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Grunneierforeningen mener at tilføyingen i punkt 2 vil gi en rettferdig og entydig håndtering av eiendommer i Svartskogområdet.

Til utfyllende orientering vedlegges tre av foreningens tidligere innspill til Oppegård kommune:

1. Brev av 30. august 2017 vedr kommuneplan.
2. Brev av 28. januar 2019 vedr høringsuttalelse til Kommuneplan.
3. Brev av 22 desember 2022 vedr høringsuttalelse til kommuneplan

Med vennlig hilsen  
Grunneierforeningen Ljansbruket - Sjødalsstrand



Jarle Villumstad  
Styreleder

Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand (GLS)

v/ Bjørn Winge, Ingierstrandvn 32, 1420 Svartskog

Svartskog, 30. august 2017

Til: Oppegård kommune, Seksjon for samfunnsutvikling,  
Postboks 510,  
1411 Kolbotn

Vedr.: Kommuneplan, sak 17/1571.

Anmodning om korrigerende til arealformål «Boligbebyggelse» for Svartskog nordvest på lik linje med Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet.

#### BAKGRUNN.

Det vises til mottatt standardbrev datert 02.06.2017 fra kommunen, der det varsles oppstart av kommuneplan for perioden 2018 – 2030. Kommunens varsel henviser til skjema for arealinnspill på deres hjemmeside. Styret i GLS har sett på skjemaet, men finner at det ikke er egnet for vårt formål, da dette er utarbeidet med henblikk på **nye** utbyggingsområder. Det er viktig å ha klart for seg at det vi tar opp, er oppretting av arealformålet for et **gammelt og veletablert boligområde**. De første eiendommene ble solgt og bebygget på slutten av 1920-tallet, mens majoriteten kom i løpet av 1930-årene. Den siste nybygde boligen i dette strøket ble godkjent av kommunen i 1969.

Det vises videre til vår «Foreløpig merknad til Planstrategi 2016 – 2019» sendt kommunen 14.10.2016, der vi varslet at vi ville be om endring/korrigerende av arealformål «LNF» til «Boligbebyggelse» (dvs 1111 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse) for alle bebygde private eiendommer på strekningen Ljansbruket – Bekkensten. **Det er viktig at arealformålet nå blir rettet opp, slik at Svartskog nordvest likebehandles med andre tilsvarende områder i kommunen.**

Etter vår vurdering er det en forsømmelse at arealformålet for alle de gamle bolighusene i Svartskog, ikke tidligere er blitt rettet opp i tråd med Oppegård kommunes opprinnelige hensikt og krav.

#### HISTORIE.

For å tydeliggjøre at det for dette området, aldri har vært på tale med noe annet enn «Villabebyggelse», siterer vi i det følgende fra et av de opprinnelige kjøtene (eksemplet er for undertegnede eiendom tinglyst ved Follo Sorenskriveri 15.02.1933). M.&H. INGIER, Ljan, som solgte alle eiendommene i området, hadde tilsvarende, likelydende klausuler også for de øvrige private eiendommene:

«Parcellen maa ikke av kjøper eller hans efterfølgere deles eller bebygges med mere enn 1 – et beboelseshus, nødvendige uthus, hvoriblandt tillates opført garage til bruk for eieren eller den som leier eller bebor beboelseshuset, samt 1 – et badehus, hvilket siste kun skal være til avbenyttelse for

eieren eller beboeren med familie, venner eller tjenere. Eiendommen maa kun bebygges villamessig med vinter- eller sommerbolig i høist 2 – to fulde etager samt loft, og huset maa kun indeholde beboelsesleiligheter for høist 2 – to familier. Skjæmmende hyttebebyggelse har sælgerne rett til aa forlange fjærnet. Kjøperen kan, om han ønsker det, faa sælgernes godkjennelse paa forhaand paa forelagte facadetegninger. Hensikten med bestemmelsen er kun aa bevare strøket som et pent villastrøk, idet valg av hustype, størrelse og høide indenfor det foran betingede staar kjøperen fritt.

Paa parcellen maa ikke drives handel eller beværtning, fabrikkvirksomhet, eller overhodet anlægges eller drives nogenslags virksomhet, som ved lukt, støi eller paa anden maate kan tænkes at forvolde naboerne nogen uleilighet. Parcellen maa heller ikke anvendes til offentlig forlystelsessted.»

Oppegård kommune ga byggetillatelsene for disse private eiendommene på 1920-/1930-tallet, med den presisering at bebyggelsen måtte oppføres «som for våningshus bestemt».

Det er helt åpenbart at både Ingier-familien og kommunen ønsket, krevde og sørget for at hele området fikk gode bolighus ut fra tidens standard.

#### VA-LØSNING OG LIKEBEHANDLING.

Den vedtatte vann- og avløpsløsningen for Svartskog omfatter to områder med forskjellig arealformål, selv om det både i syd og nord er tilsvarende og liknende gammel boligbebyggelse.

Styret i GLS forventer en tilbakemelding fra kommunen om at både beboerne og deres eiendommer i hele Svartskogområdet skal likebehandles. Vi mener at beboerne i Svartskog nordvest vil bli utsatt for en **urimelig forskjellsbehandling**, dersom arealformålet ikke nå rettes opp til boligbebyggelse.

#### KONKLUSJON.

På vegne av Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand ber vi om at ved behandlingen av kommuneplanens arealdel, blir arealformålet for de private eiendommene på strekningen Ljansbruket til Bekkensten rettet opp til «1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse», dvs samme formål som for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Arealformålet for Svartskog nordvest vil da være i overensstemmelse med Oppegård kommunes opprinnelige krav «som for våningshus bestemt» og i tråd med den reelle situasjon de siste 80 – 90 årene.

Med hilsen,

Bjørn Winge, for Grunneierforeningen Ljansbruket - Sjødalstrand

Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand,  
v/ Bjørn Winge, Ingierstrandvn 32, 1420 Svartskog

Svartskog, 28. januar 2019

Til: Oppegård kommune, Seksjon for samfunnsutvikling,  
Postboks 510,  
1411 Kolbotn

Vedr.: Høringsuttalelse til Kommuneplan, sak 17/1571.

Det vises til forslag til Kommuneplan for Nordre Follo, delplan Oppegård, lagt ut til offentlig ettersyn 7. november 2018, og videre til vårt innspill av 30. august 2017 under utarbeidelsen av planutkastet i kommunen.

Vi registrerer at vår anmodning, om oppretting til arealformål «1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse» for eksisterende boliger langs Ingierstrandveien og i Sandbukta, ikke er tatt til følge i denne omgang. Det finner vi beklagelig, og er skuffet over kommunens uvilje til oppretting av tidligere feil.

I forslaget som nå foreligger er strandsonen, inklusive veien og ca 50 m på oversiden, for strekningen Båthavna – Bekkensten lagt inn som Hensynssone H810\_6. Det skal videre utarbeides en felles reguleringsplan for eiendommene innenfor denne hensynssonen. I områdereguleringen skal eksisterende boliger gis tilsvarende intensjonene for strandsonen i vedtatt regulering (30.06.2015) for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Dette kan være en mulig vei til oppretting av arealformålet for de gamle boligene. I møtet med kommunen (11.12.2018) ble vi imidlertid av representanten for Samfunnsutvikling gjort oppmerksom på at de for tiden hadde stor arbeidsbelastning med mye annet planarbeid i Oppegård, og at det derfor var høyst usikkert når planarbeidet i «vårt område» kunne gis prioritet og påbegynnes. Et vedtak uten tidsfrist har liten verdi; det blir kun et løfte om at noe skal gjøres en eller annen gang i fremtiden. Vi finner det uakseptabelt hvis planarbeidet for denne hensynssonen i realiteten «utsettes på ubestemt tid».

I det samme møtet i desember fikk representanten fra Samfunnsutvikling overlevert kopi av M. & H. Ingier's opprinnelige reguleringskart for området. Denne planen omfattet vesentlig flere boliger enn det som virkelig ble bygget; noe som til dels skyldtes nedgangstidene på 30-tallet og videre Oslo's kjøp av resterende, usolgte tomter. Det er viktig å merke seg at planen var godkjent og signert av Bygningschef Karl Thingstad for Oppegård kommune. Han fungerte i stillingen fra 1920 til 1963. Dette er nok en bekreftelse på at arealformålet for eiendommene hele tiden var boligbebyggelse.

I møtet med kommunen stilte vi derfor spørsmål om når og hvordan endringen til formål LNF hadde foregått. Dette var ikke kjent for de tilstedeværende fra kommunen, og representanten fra Samfunnsutvikling antok dette hadde skjedd før hennes tid. Hun lovt å se om hun kunne finne noe i kommunens arkiv. Det er ikke kommet noen tilbakemelding fra kommunen. Vi har forsøkt å finne noe om endringen i våre egne mapper med overleverte dokumenter fra tidligere eiere, men har ikke kunnet finne noe informasjon. Ut fra våre foreløpige undersøkelser har vi grunn til å tro at endringen til LNF-formål kan ha skjedd uten at grunneierne ble varslet på regulær måte fra kommunen. Kommunen bes derfor om å avklare om endringen ble gjennomført på lovlig måte.

Vi oppfattet at Rådmannens konsekvensutredning av vårt arealinnspill til planarbeidet, ikke syntes å ta utgangspunkt i vår henvendelse om oppretting av arealformålet for de gamle eksisterende boligene. Vi leser utredningen som om det fra vår side skulle være foreslått en ny større utbygging i området, noe vi aldri har gått inn for. Kan det ha oppstått en misforståelse? Vi antok at kommunen hadde tilstrekkelig kjennskap til historien, men burde kanskje likevel vært enda mer presise med formuleringene i vårt innspill av 30.08.2017?

Vi minner også om at Oppegård kommune 20. februar 1986 nedla 2 års bygge- og deleforbud for strandsonen i Svartskog, slik at de i denne perioden kunne utarbeide reguleringsplan for området. Etter drøyt 30 år venter vi fortsatt på at planarbeidet skal fullføres. Vår erfaring tilsier at det må settes klare tidsrammer for kommunens planarbeid.

I desember-møtet gjorde også kommunen oss kjent med at de har et ønske om å videreføre turstien fra Ås kommune gjennom Svartskog syd og videre nordover mot Oslo's grense. Vi uttrykte forståelse for ønsket, og mener at siden kommunene eier mer enn halvparten av grunnen langs fjorden, ligger det til rette for en variert tursti. Denne kan stykkevis gå nede ved vannet og andre steder oppe langs Ingierstrandveien. Det forutsettes da at turstien legges oppe ved veien forbi de gamle, etablerte bolighusene. Vi bistår gjerne i planarbeidet.

#### KONKLUSJON.

På vegne av Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand ber vi om at arealformålet for de private eiendommene på strekningen Ljansbruket - Bekkensten umiddelbart rettes opp til «1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse», dvs samme formål som for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Dette betyr at kommunen unngår en urimelig forskjellsbehandling av naboområdene i Svartskog.

Hvis man fra kommunens side, mot formodning, fortsatt er uvillig til å rette opp gamle feil i plankartet, må uansett et vedtak om foreslått Hensynssone H810\_6 inkludere en klar forpliktelse om at kommunen starter arbeidet med områdereguleringen inneværende år, dvs i løpet av 2019. Dette for at reguleringen skal skje raskt, og være vedtatt senest samtidig med eiendommenes tilknytning til kommunens nye VA-nett.

Med hilsen,

Bjørn Winge, for Grunneierforeningen Ljansbruket - Sjødalstrand

Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand,  
v/ Bjørn Winge, Ingierstrandvn 32, 1420 Svartskog

Nordre Follo kommune,  
Postboks 3010,  
1402 Ski

Ingierstrand, 10 desember 2022

### **Høringsuttalelse til planforslaget for ny arealdel i kommuneplanen.**

Vi viser til vår påminnelse (brev av 24.05.2022) om at *besluttet* områderegulering for Svartskog nordvest (Ingierstrandveien) blir gjennomført på lik linje med Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, og fortsatt må bli opprettholdt i ny arealplan.

Kommuneplanens arealdel for 2019 – 2030 inneholder følgende formuleringer knyttet til områderegulering for eiendommene i hensynssone H810\_6 (omfatter strandsonen inklusive Ingierstrandveien og et belte på ca 50 m på oversiden, for strekningen Båthavna – Bekkensten):

*«HENSYSSONE H810\_6. For strandsonen utarbeides en felles reguleringsplan for eiendommene innenfor hensynssonen.*

*Arealet i hensynssone H810\_6 reguleres med sikte på en bærekraftig utvikling som ivaretar strandsonen med naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier, samtidig som eksisterende boliger i hensynssonen gis tilsvarende intensjonene for strandsonen i område - regulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkensten-området (vedtatt 30.06.2015). Reguleringen må omfatte blant annet bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse og forbudsgrense langs sjø og vassdrag, grønnstruktur, friluftsmål og turveier og hensynssoner for kulturmiljø.»*

For oss som bor i området er kravet til en felles reguleringsplan fortsatt viktig, og vi opplever at argumentasjonen som lå bak vedtaket om områderegulering fremdeles står ved lag (se vedlagte brev av august 2017 og januar 2019).

Når kommunen i sitt forslag til ny arealdel i kommuneplanen for 2023 – 2034 likevel foreslår å ta ut den vedtatte områdereguleringen, vil dette føre til en fortsatt urimelig forskjellsbehandling av naboområdene i Svartskog. Vi ber derfor om at områdereguleringen beholdes i kommuneplanens arealdel for 2023.

Dersom ressursbegrensninger gjør det umulig å prioritere en slik områderegulering i denne planperioden, må det i alle fall presiseres og tilføyes i § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen, at følgende tillates:

1. Reparasjoner, utbedringer og gjenoppbygging av gamle, eksisterende lovlig oppførte støttemurer, adkomstveier, trapper i terrenget og brygger, så lenge størrelse og utførelse ikke endres vesentlig.



2. Eiendommer med eksisterende bebyggelse gis mulighet for oppgraderinger i tråd med de retningslinjer som er gitt i reguleringsbestemmelsene for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet (0217-2010001 vedtatt 30.06.2015)

Punkt 1 er nærmest ordrett gjengivelse av et politisk vedtak gjort i UMP 09.05.2017 (sak 26/17 pkt 3). Eiendommene langs Ingierstrandveien ble i hovedsak utbygget i perioden fra 1920 – 1940 og det er et utstrakt behov for å vedlikeholde og ta vare på ulike lovlig oppførte konstruksjoner. Den foreslåtte tilføyingen vil gjøre det enklere å igangsette nødvendig vedlikehold, til glede både for eierne og allmennheten som ferdes i området.

I den bebudede områdereguleringen ble det forutsatt at eksisterende boliger skulle gis tilsvarende intensjonene for strandsonen i vedtatt regulering (30.06.2015) for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Grunneierforeningen mener at tilføyingen i punkt 2 vil gi en rettferdig og entydig håndtering av eiendommer i Svartskogområdet.

#### OPPSUMMERING AV INNSPILL

Grunneierforeningen ønsker primært at *allerede besluttet* områderegulering av eiendommene i strandsonen inklusive Ingierstrandveien og et belte på ca 50 m på oversiden, for strekningen Båthavna – Bekkensten beholdes i kommuneplanens arealdel, og at det tidfestes når arbeidet skal påbegynnes. Sekundært ber vi om to tilføyinger under § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen.

Til utfyllende orientering vedlegges to av foreningens tidligere innspill til Oppegård kommune:

1. Brev av 30. august 2017 vedr. Kommuneplan.
2. Brev av 28. januar 2019 vedr. Høringsuttalelse til Kommuneplan.

Med vennlig hilsen

Bjørn Winge