



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: Privatperson | |
| Privatperson: | |
| Fornavn og mellomnavn Jan Kåre | |
| Etternavn Bloch | |
| Adresse | |
| Postnummer 1420 | Poststed Svartskog |
| 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. |

| Hørings svar - forslag til planprogram for areadel |
|--|
| Her kan du skrive inn dine innspill: Bygging av enkle småhus i et felleskap for seniorer 55 + år. Dette innspillet utfordrer dagens krav til utbygging. Vi ønsker å kunne tilby nye og enkle boliger for eldre (55 år +) som i dag ikke ønsker eller klarer og håndterer tradisjonelle eneboliger i området. Det viser seg at de fleste som i dag må flytte fra en enebolig ønsker å bo i området de har bodd i. Dette vil friggi boliger til barnefamilier og det ønskes at demografien skal kunne bli et levedyktig samfunn. Det kan også diskuteres om det skal være blanding av aldersgrupper i sameiet. Boligene skal bygges på påler, for å unngå mest mulig inngrep i natur. Det skal vurderes bygget 6-9 boliger. Husene skal bygges i betong og lerk, mest mulig bruk av resirkulerte materialer. Lerken skal ikke påføres maling eller beis men skal grånes med årene og gå i ett med naturen. Et hus skal inneholde teknisk rom for bergvarme og skal forsyne oppvarming til alle boligene. I tillegg skal det samme hus ha to soverom og oppholdsrom som er til felles for de andre boligene i sameiet, dette gjør det mulig for å ha kun ett soverom per de andre husene. Det skal være to til tre små elbiler som tilhører sameiet og skal kunne bookes til bruk, kostnader fordeles etter bruk, |

dette for å gjøre det mulig å ikke eie egen bil. Bilene skal lades via solcelleenergi.

Alle tak skal ha utplasser bikuber med avtale med birøkter.

Innsendt av eiere av de eiendommer som er inkludert i prosjektet

Tom Ivar Svensen

Jan K Bloch

Linda Beate Trulsen

Her kan du laste opp innspill

Skjema for arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2024 - 2034.pdf

Sjekkliste for arealinnspill til kommuneplan for Nordre Follo

Denne sjekklisten skal benyttes som grunnlag for dokumentasjon av arealinnspill til kommuneplanen.

Vurderingen av arealinnspillene vil bli gjort på grunnlag av de føringene som er gitt i utkast til planprogram for kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret i Nordre Follo kommune 12.06.2024.

- Når arealinnspillene har kommet inn vil kommunen vurdere om arealinnspillene er i tråd med føringene gitt i planprogrammet.
- Arealinnspill som åpenbart ikke er i tråd med føringene vil ikke bli anbefalt tatt med videre.
- Innspill som anbefales tatt med videre utredes nærmere etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven (2021).
- ROS-analysen skal gjennomføres i tråd med DBS-veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging* (DSB, 2017).

Innspill til ny arealbruk skal kun/i hovedsak omfatte større sammenhengende arealer/eiendommer eller flere mindre eiendommer samlet. I tillegg til dette skjemaet skal følgende leveres inn:

- Kart over området i målestokk 1:1000 eller 1:5000. Kartet skal vise eiendomsgrenser, stedsnavn, planområde og planlagt hovedadkomst. Kart ønskes i SOSI-fil.
- En kortfattet beskrivelse av arealinnspillet.

Som kunnskapsgrunnlag for utfylling av skjema anbefaler vi å benytte kartlagene i kommunekart.

| Skjema for miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser av arealinnspillet | |
|--|--|
| Fakta om arealinnspill | |
| Område: | Bålerud, Svartskog |
| Adresse: | Roald Amundsens vei 174C og 184 (del av) |
| Gnr/bnr: | 235/175 og del av 235/75 |
| Forslagsstiller: | Tomm I. Svensen og Jan K Bloch/Linda Beate Trulsen |
| Utsnitt av kart fra gjeldende kommuneplan og utsnitt av kart som viser arealinnspillet | Vedlagt |
| Områdets størrelse i m ² | To gule tomter - sammenslås |
| Beskrivelse/dagens bruk | Ledig tomt og del av stor tomt |
| Formål i gjeldende kommuneplan | |
| Hensynssone i gjeldende kommuneplan | |
| Foreslått arealformål | |

| | |
|--|---|
| Har arealet ligget inne som andre formål enn nåværende formål i tidligere kommuneplaner? | Nei |
| Ligger området innenfor et bebyggd/delvis bebyggd/ubebyggd område? | Ja |
| Potensiell konflikt med annen arealbruk eller aktivitet? | Nei |
| Samfunnsforhold | |
| Overordnede føringer i arealstrategiene Er arealinnspeilet i tråd med kommunens 10 arealstrategier? | Ja |
| Prioriterte utbyggingsområder Ligger området innenfor prioriterte utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel, temakart 1? | Det er bestemt at det skal bygges 100 boliger i området, hittil er det bygget 8. |
| Arealnøytralitet - Ligger området innenfor et bebyggd/delvis bebyggd/ubebyggd område? Beskriv hvordan arealinnspeilet bidrar til at kommunen oppfyller målet om å være en arealnøytral kommune. | Ligger innenfor bebyggd område, alle hus vil bli bygd på påler for å forhindre inngrep i natur |
| Mobilitet - Beskriv kollektivdekningen i området med avstand til nærmeste jernbanestasjon og nærmeste busstopp, samt frekvens på avganger. - Vurdere konsekvensene for fremtidig transportbehov. - Beskriv adkomstløsning, avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. - Beskriv dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning for veinett, trafikksikkerhet og fremkommelighet. | 300 meter fra busstopp, det er prosess på å få flere avganger for rute 585 i tillegg jobbes det med p-plass og sykkelparkering ved E-18 slik at man kan benytte hyppige avganger til/fra Svartskogtoppen. I dag er det moderat trafikk til eiendommene i området. Det ble lagt ny asfalt ned mot Bålerud Brygge i 2023. |
| Transportbehov, kollektivdekning, - Avstand til nærmeste jernbanestasjon. - Hvor ofte går det buss til Oslo sentrum/nærmeste jernbanestasjon? Oppgi avstand til nærmeste busstopp. | Det er 9,1 km til Rosenholm stasjon (12 minutter med bil og 25 minutter med sykkel. Der er det innfartsparkering samt nytt sykkelparkeringsanlegg med kodelås. Toget tar 16 minutter til Oslo S. |
| Trafikksikkerhet og trafikkmengde, trafikale konsekvenser - Adkomstløsning til området. - Avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. | Det er allerede laget stikkvei til eiendommene det søkes for. Stikkveien går direkte inn på Roald Amundsens vei (15 meter) I konseptet ved bygging 5-9 bygninger, kubehus, vil det |

| | |
|--|---|
| | <p>bli et konsept med 2-3 små el-biler som skal inngå i fellesskapet, disse skal kunne disponeres av alle eiere og kostnader fordeles iht. bruk. Det legges vekt på at det skal installeres solcelleanlegg som skal forsyne el-bilene med strøm.</p> |
| <p>Teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vann, avløp, overvann, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon. - Tilstand på teknisk infrastruktur. | <p>Nytt VA anlegg er på plass, det er kum ved stikkvei inn til eiendommen i Roald Amundsens vei for påkobling av VA. Anlegget har stor kapasitet. El-forsyning ligger klart. Fiber er allerede på plass i området og er klart for tilkobling, Renovasjon er allerede etablert i området. Teknisk infrastruktur er som nevnt nyetablert. VA anlegget er dimensjonert for 1400 boliger, ved beregning 2,7 personer per husstand.</p> |
| <p>Nærmiljø og folkehelse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til dagligvare, offentlige tjenester og kulturtilbud. - Avstand til attraktive møteplasser både ute og inne (formelle/uformelle). - Hvilke målgrupper retter tiltaket seg mot? - Hvordan bidrar tiltaket til utvikling av lokalsamfunnet/nærmiljøet? | <p>Det er 6,9 km (11 min med bil og 27 minutter med sykkel) til nærmeste dagligvare (Kiwi Tårnåsen. Kolbotn senter med mange butikker inkl. dagligvare er 7,1 og 13 minutter med bil. Det er 150 m til Svartskog Kolonial og 400 m til Roald Amundsens hjem og badeplass. Turterreng og Kyststi i umiddelbar nærhet. Veldig attraktivt for aktive familier med muligheter til telturer, sopplukking, fiske og båtliv.</p> <p>Tiltaket vil bli rettet mot den eldre del av befolkning men også barnefamilier. Det er et ønske om å få inn flere generasjoner i området. Eldre som ønsker en nyere og</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>moderne, lettstelt bolig, dette frigir eneboliger i området til f.eks. barnefamilier.</p> <p>Dette vil fremme at flere barnefamilier flytter inn til området, på sikt vil flere hus i området bidra til at det vil bli grunnlag for en nærhandel samt hyppigere bussavganger.</p> <p>Det bidrar også til at området ikke «forgubbes» og at det sikres en bærekraftig utvikling som også vil utnytte det nylige etablerte VA anlegget og dermed fordeling av kostnader på flere. I dag er det for lite barn og ungdom i området og dette vil hjelpe på å få et barne- og ungdomsmiljø i nærområdet.</p> |
| <p>Barn og unge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mulighet for lek, sikkerhet og trygghet. - Avstand til møteplasser (formelle/uformelle). - Avstand til parker, friområder og hundremeterskoger. | <p>Det er en idrettsforening på Svartskog. Stor og flott gressbane (Vestenga) som vedlikeholdes med gressklipperrobot. SVIF tilbyr også leie av kajaker, arrangerer løpekonkurranser og lager skiløyper på vinterstid. Det er også en Gapahuk i nærheten av Vestenga til benyttelse for alle, ved er tilgjengelig når gapahuk blir besøkt på vinter. Friluftsliv med overnatting i hengekøyer, fiskemuligheter samt flere badeplasser i området. Hundremeterskogen i umiddelbar nærhet.</p> |
| <p>Sosial infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til skole, barnehage og omsorgsboliger/sykehjem. | <p>Svartskog Friluftsbarnhage er 1,6 km (4 minutter med bil) unna. 5,6 km (9 min med</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Kapasitet på barnehager, skoler og bygg innenfor helse og omsorg. | bil) til Nøtteliten Familiebarnehage. Vassbonn Skole 7,1 km Rosenholm Skole 10,8 km Roald Amundsen v.g.skole 10,8 km. Greverud Nursing home 12,8 km Kolbotn Omsorgsboliger 7,4 km Bjørn Bodes bosenter 10,8 km Bjørkås omsorgsboliger 9,6 km |
| Høyspentledninger <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? | Nei |
| Miljø og naturressurser | |
| Støy og luftforurensning <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket innenfor gul eller rød støysone? - Medfører tiltaket støy- og luftforurensning? | Nei |
| Klimagassutslipp <ul style="list-style-type: none"> - Redegjør for klimagassutslipp av endret arealbruk. - Anslå klimagassutslipp fra transport. - Redegjør for konsekvenser av fremtidig energiforbruk. - Ved etablering av bygg/industri/næring med stort energibehov må det utredes om det er nok effekt i strømnettet. | Det er planlagt nullutslipp, ekstra isolering, bergvarme og solcelleanlegg. Konseptet skal også kunne påvirke mindre bruk av bil, da det er tenkt at 2-3 el-biler skal tilhøre sameiet til felles bruk, noe som kan hindre at alle har hver sin bil. |
| Grunnforhold <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket under marin grense? - Er det registrert kvikkleire innenfor området? - Ligger tiltaket i hellende terreng? - Medfører tiltaket endringer av grunnvannstand? - Finnes det forurenset grunn i området? | Nei Nei Ja Nei Nei |
| Naturressurser (jord og skog, oppgis i m²) <ul style="list-style-type: none"> - Medfører tiltaket omdisponering av dyrka mark/dyrkbar mark/skog? - Berører tiltaket myr eller våtmarksområder? | Nei Nei |
| Naturmangfold | Nei |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Er det kartlagte naturtyper eller rødlistearter? - Hvordan berører tiltaket naturverdier, artsobservasjoner, kantsoner og økologiske funksjonsområder (f.eks. vilttrekk)? | Tiltaket er planlagt bygget på påler for å unngå mest mulig inngrep i naturen. Tiltaket skal bekles med lerk el. lign som ikke skal males /beises og får med tiden et grått uttrykk som vil gå i ett med naturen |
| <p>Økosystemtjenester</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vurder konsekvenser for overvann, CO2-opptak og lagring, biologisk mangfold og friluftsliv. | |
| <p>Flom og overvann</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området i et flomutsatt område/i nærheten av en flomvei? - Er det tilstrekkelig med arealer til håndtering av overvann og flomveier? - Redegjør for trygge flomveier oppstrøms og nedstrøms. - Medfører tiltaket endring av flomvei? - Er det behov for tiltak for å håndtere overvann? - Konsekvenser for bebyggelse nedstrøms tiltaket og aktiviteter skal belyses. | <p>Nei</p> <p>Ja</p> <p>Dette er ikke noen fare i dette området</p> <p>Nei</p> <p>Nei</p> |
| <p>Vannmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er avstanden til bekk/vassdrag? - Berører tiltaket 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag? - Har tiltaket konsekvenser for drikkevannet? - Hvordan påvirker tiltaket vannmiljøet? - Vurder konsekvenser for vannmiljø i vassdrag, innsjøer og Oslofjorden. - Vurdert tiltaket iht. vannforskriften § 12 og vannressursloven § 11. | <p>20 m</p> <p>Nei</p> <p>Nei</p> <p>Nei</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> |
| <p>Friluftsliv og nærmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til grønne rekreasjonsområder og nærturterreng. - Berører planforslaget friluftsområder, grønnstruktur, turområder og turstier? Ev. Hvilke konsekvenser har tiltaket? | <p>I umiddelbar nærhet</p> <p>Nei</p> <p>Ikke nødvendig</p> |
| <p>Kulturminner, kulturmiljø og landskap</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berører tiltaket bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer? - Berører tiltaket arkeologiske kulturminner? - Berører tiltaket historiske steder og veier? | |
| <p>Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet</p> <p>Se også samfunnsforhold og miljø og naturressurser</p> | |

| | |
|--|---|
| Teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Tilknytning til vann og avløp, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon | Alt på plass, ikke fjernvarme, planlagt bergvarme |
| Flom og overvann <ul style="list-style-type: none"> - Er det arealer til flomveier? - Medfører tiltaket endring av flomveier? - Gi en overordnet beskrivelse av overvannsanlegg i området? - Ligger området innenfor et aktsomhetsområde i kommuneplanens arealdel? | Ikke utsatt for flom Nei |
| Grunnforhold og skredfare <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket under marin grense? - Hvordan er grunnforholdene? - Er det risiko for kvikkleire? - Ligger området innenfor et aktsomhetsområde i kommuneplanens arealdel? | Nei Fjell /berg Nei Nei |
| Trafikk <ul style="list-style-type: none"> - Årsdøgntrafikk (ÅDT). - Trafikkulykker på tilgrensende veier. - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning. | Ingen ulykker kjent Liten påvikning, veien er nyasfaltet og det er for øvrig liten belastning fra før. |
| Forurenset grunn <ul style="list-style-type: none"> - Har det vært forurensende aktivitet på området tidligere? | Nei |
| Høyspentledninger <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? | Nei |
| Naturmangfold <ul style="list-style-type: none"> - Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold? | Nei, det er lagt opp til at bikuber skal plasseres på alle tak |

Eventuelle andre vurderinger:

Dette innspillet utfordrer dagens krav til utbygging. Vi ønsker å kunne tilby nye og enkle boliger for eldre (55 år +) som i dag ikke ønsker eller klarer og håndterer tradisjonelle eneboliger i området. Det viser seg at de fleste som i dag må flytte fra en enebolig ønsker å bo i området de har bodd i. Dette vil frigi boliger til barnefamilier og det ønskes at demografien skal kunne bli et levedyktig samfunn. Det kan også diskuteres om det skal være blanding av aldersgrupper i sameiet.

Boligene skal **bygges på påler**, for å unngå mest mulig inngrep i natur. Det skal vurderes bygget 6-9 boliger.

Husene skal bygges i betong og lerk, mest mulig bruk av resirkulerte materialer. Lerken skal ikke påføres maling eller beis men skal grånes med årene og gå i ett med naturen.

Et hus skal inneholde teknisk rom for bergvarme og skal forsyne oppvarming til alle boligene. I tillegg skal det samme hus ha to soverom og oppholdsrom som er til felles for de andre boligene i sameiet, dette gjør det mulig for å ha kun ett soverom per de andre husene.

Det skal være to til tre små elbiler som tilhører sameiet og skal kunne bookes til bruk, kostnader fordeles etter bruk, dette for å gjøre det mulig å ikke eie egen bil. Bilene skal lades via solcelleenergi.

Alle tak skal ha utplasser bikuber med avtale med birøkter.

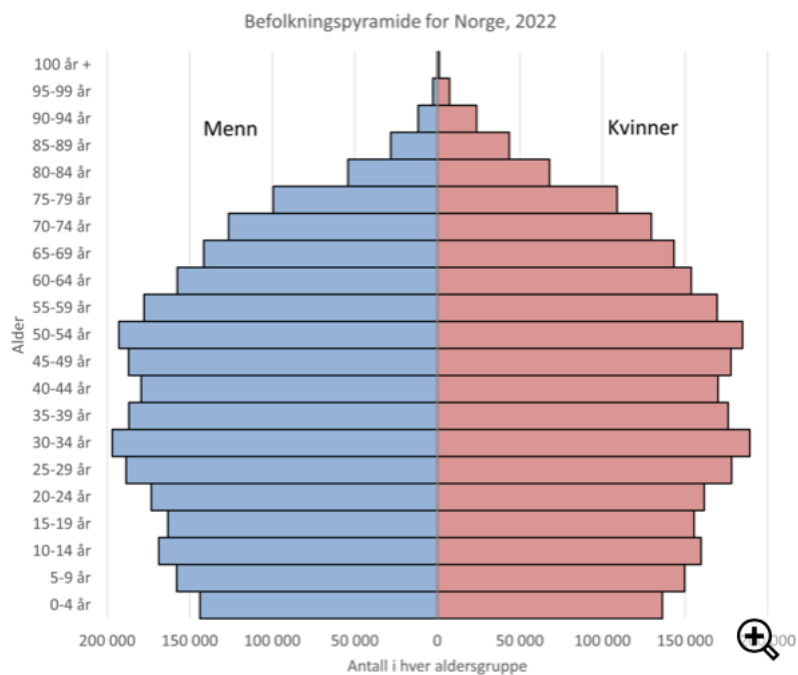
TEK17 åpner for avvik fra krav om stigningsforhold, og at 1:10 er ok, se § 8-6 andre ledd: <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/8/8-6>

Vedlegg.

1.1 Demografikart for Norge

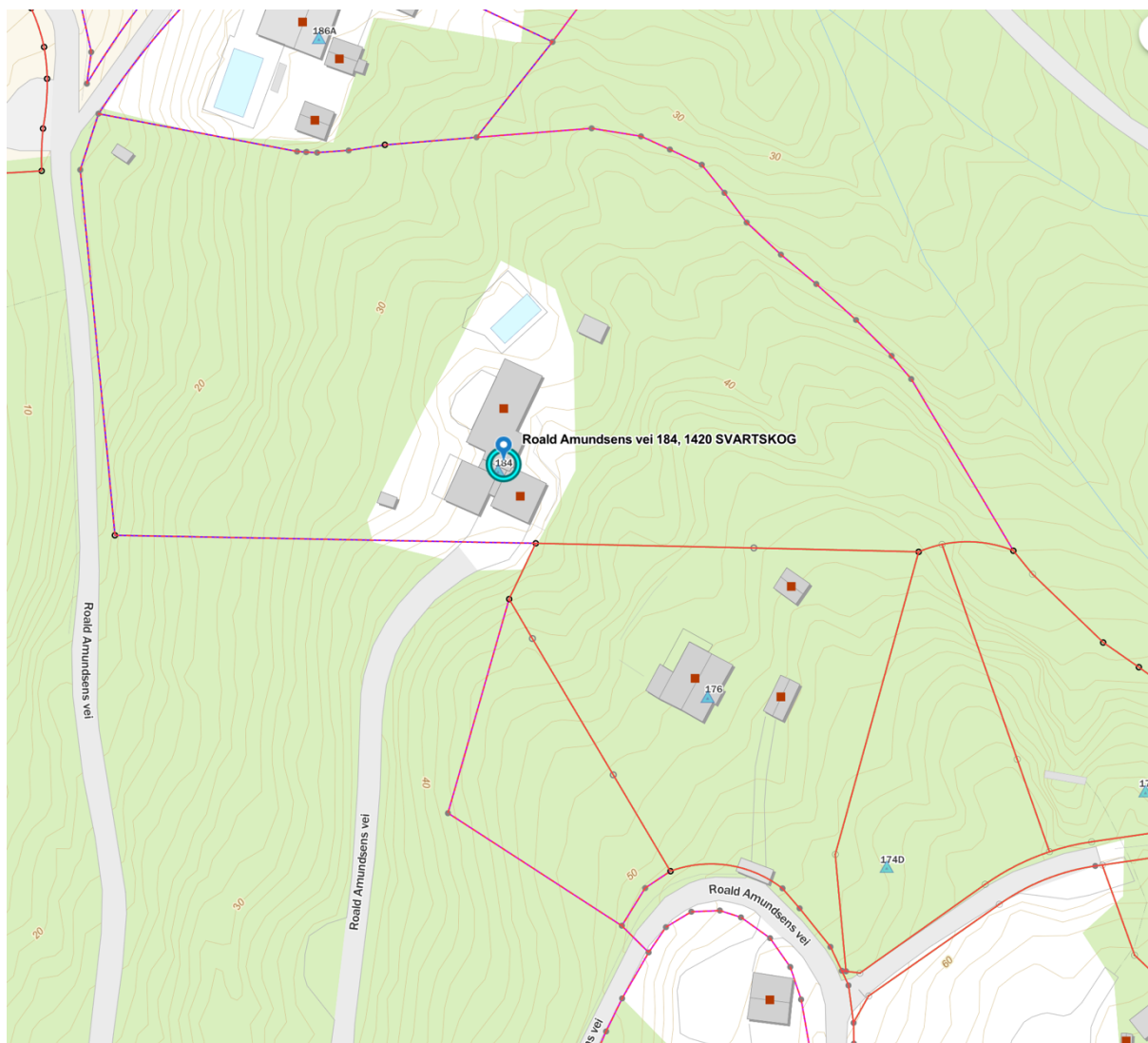
1.2 Kart over de to eiendommene som skal slås sammen

1.3 Skisse over prosjektplan



En befolkningspyramide er en grafisk måte å beskrive en befolkning på. Denne viser de ulike aldersgruppene i den norske befolkningen fra 2022, med kvinner til høyre og menn til venstre. Kilde: Statistisk sentralbyrås befolkningsstatistikk

1.1 Demografikart for Norge

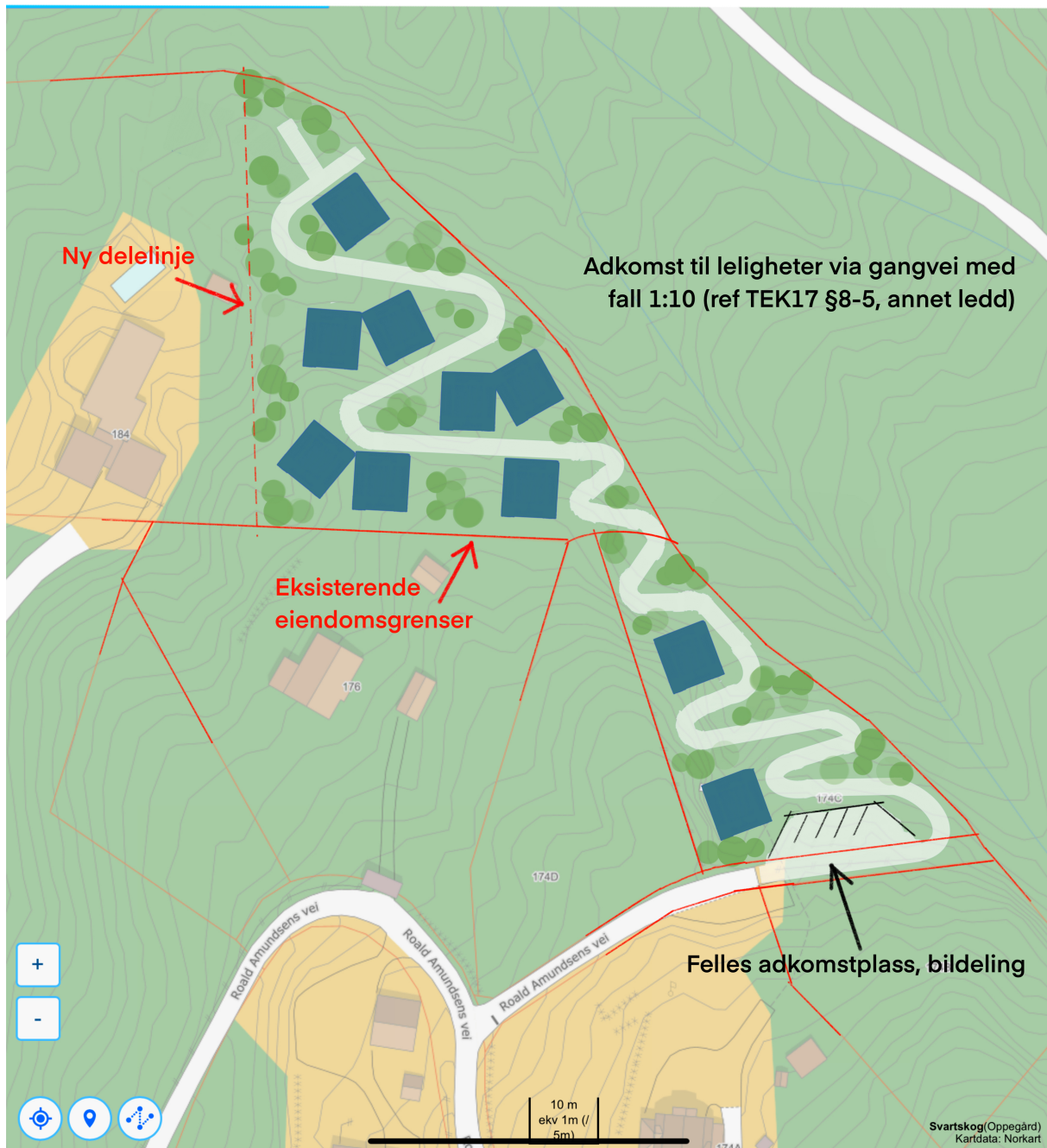


1.2 Dette kartutsnittet viser eiendom Roald Amundsens vei 174 C, (G. Nr. 235 B.nr. 175), på 1,3 mål som skal slås sammen med en del av eiendommen Roald Amundsens vei 184 (G. Nr. 235 B.nr.75),

Dette kartutsnittet viser eiendommer som skal slås sammen
Roald Amundsens vei 174 C, (G. Nr. 235 B.nr. 175) ; 1,3 mål

Roald Amundsens vei 184 (G. Nr. 235 B.nr.75) ; del av eiendom som skal tilhøre prosjektet: ca 2,7 mål

GJØKEREDET Nedre Bålerud



28.08.2024 ERK

1.3 Skisse av prosjektet.

