



Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 SKI

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristian Tveiten, 32286833

Nordre Follo - Uttalelse til høring av detaljregulering for Kantorveien - Båtsleppa

Vi viser til brev datert 25. juni 2021 med høring av detaljregulering for Kantorveien-Båtsleppa i Nordre Follo kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for utbygging av 14 rekkehus og 14 boenheter i et leilighetsbygg mot Kantorveien og Båtsleppa, rett ved Veslebukta og Kolbotn sentrum. Planen legger også til rette for bevaring og restaurering av kantsonen mot Kolbotnvannet, oppgradering av VA i Båtsleppa og opparbeidelse av fortau langs Kantorveien.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 26. november 2018. Vi hadde ingen konkrete merknader i vår uttalelse til oppstartsvarselet, men forutsatte at planforslaget fulgte opp områderegulering for Kolbotn sentrum.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi registrerer at planforslaget kun delvis følger opp områderegulering for Kolbotn sentrum, ettersom ustabile grunnforhold vanskeliggjør utbygging i tråd med planen. Dette medfører at planforslaget har noe lavere arealutnyttelse enn det man opprinnelig la opp til i områdereguleringen. Dette innebærer en lavere fortetningsgrad enn det *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, med prioritert utvikling i lokale byer og tettsteder langs bybåndet, legger opp til. Det fremgår imidlertid av biologiske undersøkelser at stabiliseringstiltakene vil ha betydelige negative konsekvenser for naturverdiene i området. Planforslaget innebærer derfor

tiltak som ivaretar og forbedrer naturmangfold og vannmiljø, hvilket er en kommunal forvaltningsoppgave av vesentlig nasjonal interesse, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*.

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Kristian Tveiten
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Viken fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

Nordre Follo kommune - Detaljreguleringsplan - Kantorveien-Båtsleppa - Felt B3 - gbnr. 240/719, 240/138 m.fl. - uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 25. juni 2021 av detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutbygging i tråd med områdereguleringen for Kolbotn sentrum. Det planlegges for cirka 28 boenheter – 14 rekkehus og 14 boenheter i et leilighetsbygg. Det planlegges for bevaring/restaurering av Kantsonen mot Kolbotnvannet, oppgradering av teknisk infrastruktur (VA) i Båtsleppa og opparbeidelse av fortau langs Kantorveien. Planområdet er på cirka 14,2 dekar, og det ligger i dag 13 eneboliger og tomannsboliger langs vannkanten.

Området er avsatt til bane, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, boligformål, sentrumsformål, grønnstruktur, parkering, kombinert bebyggelse og anleggsformål og offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Området skal hovedsakelig reguleres til boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse og boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune viser til uttalelse til varsel om oppstart fra Akershus fylkeskommune, datert 3. desember 2019, og har følgende merknader:

Vurdering

Samordnet areal- og transportplanlegging

Området ligger cirka 500 meter fra Kolbotn stasjon. Etter vår vurdering er en utbygging av området i tråd med målsetningene i den regionale planen om høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkt.

Fylkeskommunen viser til veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Parkering

Fylkeskommunen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Fylkeskommunen er positiv til at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer. Det bør ses på alternativer for installering/bruk av bildelingsordninger for beboerne av leilighetene.

Samferdsel

Ingen fylkesveier inngår i planområdet eller blir direkte berørt, og fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader.

Barn og unges interesser

Før brukstillatelse kan gis skal fortau langs Kantorveien og felles private uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dette er positivt.

Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre beboerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til samfunnsbygging i området.

Masseforvaltning

Forslaget vil innebære omdisponering og flytting av større mengder masser. Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre arbeidet.

Automatisk fredete kulturminner

I forbindelse med reguleringsplan for Kolbotn sentrum ble det gjennomført arkeologiske registreringer i 2015 innenfor planforslaget. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor disse arealene, og fylkeskommunen har ingen øvrige merknader til dette hensynet.

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avdelingsleder kommunale planer

Charlott Sandor Johansen

Rådgiver

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

Samferdsel:

Automatisk fredete kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen

Karin Andersen

Malin Anett Olsen Trømborg

Herdis Sletmo

NORDRE FOLLO KOMMUNE
Postboks 3010
1402 SKI

Vår dato: 29.06.2021
Vår ref.: 201841368-8
Arkiv: 323
Deres dato: 25.06.2021
Deres ref.: 20/01264

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Kantorveien / Båtsleppa felt B3, Kolbotn sentrum – Nordre Follo, Viken

Vi viser til høringsdokumenter datert 25.06.2021.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette går fram av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor en generell tilbakemelding i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse og dermed svarer ut sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift, samt ivaretar vassdragsinteresser og andre NVE-temaer på en forsvarlig måte.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplaner](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og konkret hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og www.miljokommune.no gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging. Vi viser også til Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.
- Klimaservicesenteret/klimaprofilene www.klimaservicesenter.no
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplanlegging.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken, kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Ann-Kristin Larsen
seksjonssjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

From: Storhaug Oda <Oda.Storhaug@fortum.com>
Sent: fredag 25. juni 2021 13:14
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: PLAN-20/01264-15 - Kantorveien-Båtsleppa

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.

Hei!

Viser til offentlig ettersyn av planforslag for Kantorveien-Båtsleppa. Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Fortum Oslo Varme har fjernvarmerør i umiddelbar nærhet i dag og anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1000m² bygges med vannbåren varme for det totale termiske varmebehovet og at det tilknyttes fjernvarmeanlegget.

For å ivareta sikkerheten for de som skal utføre arbeidene og leveringssikkerheten ber vi om å bli kontaktet på et tidlig stadium i prosjekteringsarbeidet.
En eventuell omlegging av fjernvarmerør kan kun utføres i sommerhalvåret.

Fortum Oslo Varme anbefaler at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme. Fjernvarme vil i dette tilfelle være et godt alternativ.

Fortum Oslo Varme kan også levere komfortkjøling basert på fjernvarme, dersom prosjektet trenger kjøling.

Med vennlig hilsen | Kind regards

Oda Angell Storhaug

Energiplanlegger | Energy Planner

oda.storhaug@fortum.com

M: +47 48252066 | www.fortum.no

Fortum Oslo Varme AS

Askekroken 11, Skøyen, N-0272 Oslo, Norway

facebook.com/FortumNorge

twitter.com/FortumNorge

instagram.com/fortum_norge

linkedin.com/company/fortum-oslo-varme





Follo Brannvesen IKS

Brannforebyggende seksjon

Nordre Follo kommune. Eiendom, by og samfunn
Postboks 3010

1402 SKI

Deres ref:	Vår ref 2021/1084-2	Saksbehandler Mari Hovland	Dato 03.08.2021
-------------------	-------------------------------	--------------------------------------	---------------------------

Merknad til offentlig ettersyn av planforslag for Kantorveien-Båtsleppa

Follo Brannvesen IKS viser til offentlig ettersyn av planforslag for Kantorveien-Båtsleppa.

Det fremgår av forslaget at hensikten med planen er å legge til rette for en utbygging av boligbebyggelse mot Kantorveien. I tillegg legger planen til rette for restaurering av kantsonen mot Kolbotnvannet, oppgradering av teknisk infrastruktur (VA) i Båtsleppa og opparbeidelse av fortau langs Kantorveien. Nedre del mot vannet reguleres til småhusbebyggelse, i tråd med dagens situasjon.

Brannvesenets merknader

Tilrettelegging for slukking: Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap
Tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr må ivaretas i hele planområdet. Se brannvesenets vedlagte retningslinjer for blant annet bredde på kjørevei og størrelse på oppstillingsplass for brannvesenets biler.

Byggverk inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap (brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel) slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås. I lave byggverk kan det tilrettelegges for bruk av bærbare stiger.

Tilrettelegging for rømning og redning: Utgang fra branncelle

Det følger av byggeteknisk forskrift (TEK17) at fra en branncelle skal det minst være en utgang til sikkert sted eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

Tek 17 åpner opp for at brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og

Adresse	Epostadresse	Webadresse	Telefon	Org.nr.
Teglveien 18b 1400 Ski	post@follobrannvesen.no	www.follobrannvesen.no	64 85 10 00	971 011 661

slukkeinnsats.

Vannforsyning

Det følger av plan og bygningsloven § 27-1 at en bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold av mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til slukkevann. I henhold til preaksepterte ytelser etter TEK 17 må brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, samt at det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Videre følger det av preaksepterte ytelser at slokkevannskapiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse eller minst 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse.

Informasjon fra Follo Brannvesen

Vedlagt følger Follo Brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper for kommunene Enebakk, Frogn, Nesodden, Oppegård, Ski og Ås. Det bes om at disse gås nøye igjennom slik at forholdene i og rundt et byggverk er lagt til rette for at Follo Brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.

Dersom noe er uklart, kan brannvesenet nås på e-post: [tilsyn@ follobrannvesen.no](mailto:tilsyn@follobrannvesen.no).

Med hilsen

Mari Hovland
Branninspektør/Jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 Retningslinjer for tilrettelegging for redning- og slukkemannskaper

Naturvernforbundet i Nordre Follo
V/Bjørn Gunnar Ganger
Solbråtanveien 44 J
1410 Kolbotn

Dato
10. september 2021

Nordre Follo Kommune

PLANFORSLAG FOR KANTORVEIEN-BÅTSLEPPA I NORDRE FOLLO KOMMUNE – HØRINGSSVAR

Naturvernforbundet i Nordre Follo (NiNF) viser til vedtak i utvalg for areal- klima og byggesak den 22. juni, og avgir høringssvar til forslaget.

Konklusjon

NiNF er enig i at utbygging av hele området, slik som opprinnelig foreslått, ville medføre omfattende tiltak i kantsonen og at bevaring/restaurering av kantsonen vil være det beste for naturverdiene i området.

Kantsonen

NiNF er positiv til at planen legger til rette for at kantsonen mot Kolbotnvannet skal bevares/restaureres etter de prinsippene som er beskrevet i reguleringsbestemmelsenes §6. En naturlig kantsone rundt Kolbotnvannet er viktig både for bevaring av det biologiske mangfoldet og for vannkvaliteten. NiNF viser i dette både til Naturmangfoldslovens og Vannressurslovens bestemmelser.

NiNF er glad for at kommunen slår fast at det i fremtiden ikke blir tillatt med inngrep som forringer kantsonens verdi og funksjon for naturmangfoldet. Videre er NiNF glad for at det bestemmes at den naturlige kantsonen skal få utvikle seg fritt, både i felt-, busk-, og tresjiktet, og med både døde og døende trær. Dette er nytt og positivt.

NiNF anser at siden det fortsatt ikke er utarbeidet noen skjøtselsplan for kantsonen rundt Kolbotnvannet, vil bestemmelsene i § 6 være førende for kommunens løpende ivaretagelse av hele kantsonen rundt vannet. NiNF viser her til våre innsendte merknader vedrørende private grunneieres fremferd ved Nordenga, utbyggers hugst i kantsonen ved Veslebukta og vår klage på kommunens hogstplaner ved Nedre torg i Veslebukta, en klage som nå ligger til behandling i Miljødirektoratet. NiNF ser det som en selvfølge at §6 også vil være førende ved utarbeidelsen av skjøtselsplanen.

NiNF er enig i bestemmelsen om at hugst og beskjæring av trær i kantsonen skal godkjennes av kommunen. Skal kommunen få dette til å virke i praksis, er det nødvendig med god informasjon til grunneierne og et sanksjonsregime dersom bestemmelsene ikke overholdes.

NiNF viser til vår henvendelse til kommunen av 7. juni 2021 der vi gjør oppmerksom på at enkelte grunneiere har satt opp gjerder i kantsonen som bl.a. hindrer ender i å gå på land med sine unger. Vi foreslår at det i reguleringsbestemmelsenes §6, første punktum tas inn et tillegg om dette:

- Dette gjelder også oppsett av gjerder som er til hinder for at ikke flygedyktige fugler kan gå på land.

NiNF er skeptiske til listen over planter som skal brukes ved restaurering av kantsonen. Eksempelvis er arten smal dunkjevle (*Thypa angustifolia*) ikke registrert funnet i Nordre Follo kommune. NiNF anbefaler at listen utvides med arter fra pilefamilien (*Salix ssp.*) – vier, selje og pil.

Terrengbehandling og vegetasjon

NiNF er enig i at det skal benyttes stedegne arter ved beplantninger i området. Det anbefales at det tas inn en bestemmelse om at utbygger skal levere en liste over de stedegne planter som skal benyttes og at listen gjennomgås av kommunen og godkjennes. NiNF har erfaring fra utbyggingen i Storebukta der utbygger benytter hagehybrider av arter som ellers er stedegne.

Miljøvennlig utbygging

NiNF registrerer med tilfredshet at kommunen i reguleringsbestemmelsenes pkt 3.5 setter krav til at utbyggingen skal skje med miljøvennlige materialer. Dette er i tråd med kommunens klima- og energiplan der det bl.a. heter at «Nordre Follo kommune tar miljøansvar og er en foregangskommune på vei mot lavutslippssamfunnet».

Det er viktig å følge opp at de byggematerialene som har størst klimagassutslipp identifiseres i søknaden om igangsettingstillatelse og at kommunen pålegger utbygger å velge mer miljøvennlige alternativer dersom det er mulig. I en klimafotavtryksanalyse av Ski og Oppegård kommuner i 2012 var utslipp fra bygging den største kilden til kommunenes klimafotavtrykk. I kommunens klima og klima- og energiplan slås det bl.a. fast at bruk av massivtre, lavutslippsbetong og -stål vil være viktige tiltak for å redusere kommunens klimafotavtrykk på dette feltet.

NiNF ser det som en selvfølge at økonomiske vurderinger ikke får avgjørende betydning i valget av miljøriktige materialer.

EU har stilt krav om at minst 60% av rivningsavfall skal sorteres i ulike avfallstyper. Videre stiller EU krav om at 70% av alt byggavfall ombrukes eller materialgjennvinnes. I miljøoppfølgingsplanen må det stilles konkrete krav om dette. Det vises her til byggforskriftens § 9.8 og 9-9 (sluttrapport for faktisk deponering av avfall).

Nordre Follo kommune må arbeide mot utslippsfrie og fossilfrie byggeplasser. For dette konkrete prosjektet anbefaler NiNF at kommunen legger til grunn «Veileder for tilrettelegging av fossilfrie og utslippsfrie løsninger på byggeplassen» utarbeidet av Energi Norge, Norsk Fjernvarme, Enova, Byggevarerindustrien, Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA), Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg Oslo, Akershus og Østfold (EBAO), Klimaetaten Oslo Kommune og Nelfo. Kommunen bør stille konkrete krav til utbygger med grunnlag i denne veilederen. NiNF viser her til det pågående arbeidet med en klima- og energiplan for Nordre Follo kommune.

Naturvernforbundet i Nordre Follo ser fram til å kunne bidra aktivt med implementeringen av den nye reguleringsplanen.

Bjørn Gunnar Ganger
Naturvernforbundet i Nordre Follo

From: Jan Willem Kopperud
Sent: Thu, 9 Sep 2021 22:54:05 +0200
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Cc: 'Styret.tangen Vel'
Subject: Høringssvar fra Tangen Vel Kantorveien - Båtsleppa 20-01264
Attachments: 210909 Høringssvar detaljregulering Veslebukta Kantorveien - Båtsleppa sak 20-01264.pdf

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.

Uttalelse fra Tangen Vel (behandlet i styremøte d.d.):

Tangen vel mener at det er helt maktpåliggende å få kontroll med vannkvaliteten i Kolbotnvannet. Inntil dette er under kontroll mener vi at det er uforsvarlig med ytterligere tekniske installasjoner i vannet. Med bakgrunn i dette og øvrig hensyn til beboerne rundt Veslebukta gir Tangen vel sin tilslutning til uttalelsen fra Inger og Rolf Thomassen (vedlagt) og vil dessuten bemerke at ytterligere installasjoner i Veslebukta forventelig vil gi redusert sirkulasjon i vannet i bukta og vil bidra til ytterligere forverring av vannkvaliteten. Dette synes ikke å være utredet i forbindelse med en eventuell bro. Tangen vel vil på det sterkeste fraråde å gå videre med planarbeidet for en bro.

Med vennlig hilsen
[Jan Willem Kopperud](#)
Leder Tangen Vel

From: Lasse K. Tenden
Sent: Mon, 6 Sep 2021 05:36:33 +0000
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Cc: tronhs50@gmail.com; anne-beth.skrede@lo.no
Subject: 20/01264 - Høring Kantorveien - Båtsleppa
Attachments: Vedlegg 1 - Beregnet økt trafikk Kantorveien.xlsx, Vedlegg 2 - Konkrete forslag til byggeplass.docx

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.

Nordre Follo kommune
Byutvikling og arealplanlegging

Nye boligområder i Kolbotn - Konsekvenser ved adkomstvei gjennom Kantorveien.

Vi viser til informasjon om nytt boligområde i Båtsleppa og oversender herved våre kommentarer.

Økt trafikkbelastning i Kantorveien

Adkomstvei er som for Kantorbekken Terrasse foreslått gjennom Kantorveien.

For begge boligområdene er det planlagt i alt 124 boenheter.

Et slikt forslag vil bidra til en trafikkøkning på 700 % for deler av Kantorveien. Dette vil nødvendigvis bidra til en vesentlig økning av støy, redusert trafiksikkerhet og et dårligere bomiljø for oss som bor i Strandliveien og Kantorveien.

Kantorveien er smal med byggene/ leilighetene tett opp mot veien, noe som vil forsterke belastningen ytterligere.

Bruk av Kantorveien som eneste adkomstvei til de nye boligområdene vil også medføre økt trafikk gjennom hele sentrumsområdet med tilsvarende belastning der.

Beregning av økt trafikkbelastning i Kantorveien som følge av planlagt utbygging av Båtsleppa

Det fremgår av høringsnotatet fra kommunen at SWECO har foretatt en trafikkanalyse i 2017. Denne omfatter **2 rushtid-timetellinger** i to berørte kryss og de teoretiske videre beregninger bygges på disse dataene. SWECO oppgir selv at det er stor usikkerhet knyttet til tallene og konsekvensene for trafikken. Strandliveien Boligsameie og Kantor Terrasse Sameie har valgt å foreta nye beregninger basert på konkrete virkelige trafikk tall fra sameienes garasjer og sammenlignet disse med netto trafikkøkning som følge av utbyggingen i Båtsleppa og Kantorbekken Terrasse.

Basert på antall ganger garasjeportene åpner seg i sameiene pr. i dag finner vi at hver leilighet kjører ut/ inn til sammen 1,3 ganger 7 dg. pr. uke. Alderssammensetningen i de to sameiene er på over 70 år i gjennomsnitt og det er grunn til å tro at bilbruken knyttet til de nye rekkehusene og Kantorbekken Terrasse ikke vil være lavere. Det antas at bilbruken tvert imot vil være høyere.

For den gode ordens skyld har vi allikevel lagt samme døgntrafikk til grunn for beregningen for Båtsleppa og Kantorbekken Terrasse (og for eksisterende boliger som blir revet).

1. Basert på dette viser våre beregninger at netto trafikkvekst fra Kantorveien nr.3 i retning Båtsleppa/ Kantorbekken Terrasse blir en økning fra vel 18 biler/ dag til 140 biler/ dag eller nesten 7 ganger målt mot dagens trafikk til de bygninger som blir revet.
2. Fra Kantorveien nr. 3 i retning Strandliveien blir økningen fra 135 biler om dagen til 262 biler om dagen eller vel 100 % mot dagens trafikk fra og til de bygninger som blir revet og dagens trafikk fra og til Strandliveien Boligsameie til Strandliveien.

Vi gjør oppmerksom på at en mulig senere utbygging i felt 4 vil øke trafikkbelastningen i Kantorveien ytterligere.

-
Vi viser til vedlegg 1

Planforslag

Vedr. plassering av rekkehus mot nord i prosjektet, mot blokk i Kantorveien 3 Slik det framkommer på forslaget vil rekkehus på nordre del av prosjektet ligge tett inntil Strandliveien Boligsameie sameie. Basert på tegningene blir det en minsteavstand på 8m. Med en kotehøyde på 115m vil dette virke som en høy mur og ta vekk luft og lys fra sørsiden av blokken i Kantorveien 3. Alle leilighetene som ligger mot sør har vinduer og terrasser vendt denne veien. Enkelte leiligheter ligger under dagens veinivå og for disse blir situasjonen ytterligere forverret. Slik forslaget framstilles i dag vil beboere få økt innsyn, redusert utsikt, mindre luft og lys i sine leiligheter. Vi ønsker en god bokvalitet i sameiet. Vi ber derfor om at rekkehusene trekkes lenger vekk mot sør og at det bygges lavere mot nord.

Byggeperioden

Området er allerede påført vesentlig støybelastning i forbindelse med etablering av nye boligområder i Kantorbekken terrasse. I forbindelse med utbygging av Båtsleppa må nødvendige tiltak gjennomføres for å redusere støybelastning m.m.

Vi viser til vedlegg 2

Ny vurdering av adkomstvei - Forslag

I Kolbotn sentrum er det gjennomført utbygging av nye boligområder over mange år. Det er bl.a. gjennomført i tråd med plan om fortetting av boligområder som ligger like ved jernbane og annen offentlig kommunikasjonsmulighet.

I slike områder bør gjennomgangsvei legges utenom sentrum for å unngå økt støy og annen belastning på bomiljøet.

Vi vil foreslå at Nordre Follo kommune vurderer å lede trafikken gjennom et av tre alternativ eller en kombinasjon av disse:

1. Adkomst via delvis eksisterende veier over Jordbørsletta. Dette alternativet vil bidra til at en større del av biltrafikken vil rutes utenom sentrum.

2. Opprettholde forslag i planbeskrivelse for felt B2, Kantorbekken Terrasse datert 08.05.2019. Der fremkommer det at det er god forbindelse for myke trafikanter i Kantorveien, noe som taler for å legge hele eller deler av adkomsten til garasjeanlegget fra Kolbotnveien. Planforslaget legger opp til at adkomsten kan styres - mellom de to avkjørslene på en måte som tenkes avklart i sammenheng med reguleringsforslagets behandling.

En vil da unngå den negative belastningen som nevnt foran både på hele sentrumsområdet og for oss som bor langs Kantorveien.

Dette vil også ha en positiv effekt for bomiljøet i hele området.

Vi vil be om møte med Nordre Follo kommune for utdyping av vårt innspill.

Med vennlig hilsen

**Strandliveien
Boligsameie**

Kantor Terrasse Sameie

Lasse K.
Tenden

Tron Sæther

Styreleder

Styreleder

93091100

90514639

Vedlagt følger 2 vedlegg

Gjenpart er sendt til utvalgsleder Anne Beth Skrede

Beregning av antatt økt trafikkmengde i Kantorveien som følge av utbygging av Båtsleppa og Kontorbekken terrasse

Forutsetning av dagens kjøring pr. husstand:

Beregning basert på tall fra Kantorveien Sameie vedrørende inn og utkjøring tilsvarende 35.000 passeringer for 75 leiligheter pr. år.

Forutsetning biler:

Antall pl.

Båtsleppa ny	28
Kantorb. Ter. Ny	96
Sum brutto	124
Fjernede boliger	14
Netto	110

Strandliveien Boligsameie	106
---------------------------	------------

Forutsetning bruk

Kjøring pr. dag	1.3
Dager pr uke	7
Uker	52

Dagens belastning 14 boliger langs veien fra Kantorveien 3 til Båtsleppa som skal rives

Sum/år	6,515
Sum dag	18

Ny belastning (som følge av netto boligvekst på 110 enheter)

Sum/år	51,193
Sum dag	140

Dagens belastning 106 boliger langs veien fra Kantorveien 3 til Strandliveien

Sum/år	49,331
Sum dag	135

	Biler/ dag	%
Trafikkvekst Kantorveien 3 til Båtsleppa	122	686%
Trafikkvekst Kantorveien 3 til Strandliveien	140	104%

Vedlegg 2

Våre kommentarer til rigg og drift av byggeplass ved gjennomføring av fase 1 Kantorveien – Båtsleppa.

All adkomst er satt til port ved Kantorveien 7 like syd for Kantorveien3, en del av Strandliveien Boligsameie. Dette vil si at all trafikk inn og ut av byggeplassen vil foregå 2 m fra vinduer og terrasse på sørsiden av Kantorveien 3. Vi har levd med utbygging av Kantorbekken Terrasse i lang tid, så toleransen vår for byggestøy og støv er ikke så høy.

Vi registrerer at det vil bli bygget støygjerder rundt byggeplassen. Disse er for lave til å være støyreducerende for de som bor på denne siden.

Viktige punkter som vi mener bør hensyntas:

1. Frisk luft inntaket til ventilasjonen i Kantorveien 3 vil bli liggende rett ved innkjøringen til byggeplass.
2. Alle leiligheter på denne siden har vinduer og terrasser vendt mot byggeplassen.
3. Langt de fleste beboere er pensjonister (hjemme på dagtid) og folk som har hjemmekontor. Disse blir spesielt utsatt for støybelastning fra morgen til kveld.
4. Det vil bli kø av lastebiler som venter på å komme inn på byggeplass. Dette er allerede observert på Kantorbekken Terrasse. Terrassene på sørsiden av Kantorveien 3 mot byggeplass kan derfor ikke brukes under byggeperioden.

Vi ber innstendig om at ovennevnte forhold legges vekt på i den videre saksbehandling.

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

Helsepartiet Nordre Follo

Werner Neurauter, leder

Organisasjonsnummer: 925 692 441

nordre.follo@helsepartiet.no

10.09.2021

Nordre Follo kommune
P.B. 3010
1400 Ski

Høringsinnspill i følgende sak: 20/01264 Kantorveien-Båtsleppa

Helsepartiet har noen prinsipielle betraktninger vedrørende saksbehandlingen, og konkrete ankepunkter/merknader til videre behandling basert på svar til tidligere innspill.

Bakgrunn:

En av de berørte parter, eierne av gnr 40 bnr 816, Båtsleppa 1, 1410 Kolbotn, har henvendt seg til HP Nordre Follo, i håp om å få politisk støtte for det de mener er prinsipielle feil i både foreliggende planforslag og saksbehandling for utbyggingsfelt B3. I tillegg har de opplevd en vedvarende periode med uholdbare støyforhold under utbygging av B2, som fremdeles pågår, ref. Klagesak av 10.08.21 ved Gunnar Sveen. Denne omfatter detaljerte støymålinger og utredning over støy

Ad pågående byggearbeider og kommunens ansvar for at dette følger kravene og intensjonen i Plan- og bygningslovens §1-1:

I henhold til klagen av 10.08. d.å. kan kommunen ikke ha gjort de nødvendige helsemessige vurderinger for godkjenning av byggearbeidene. Når de faktiske forhold er påtalt og dokumentert, har kommunens respektive ansvarspunkter åpenbart fortsatt å forsømme sitt ansvar, da det ikke synes å være gjort noe som helst for å bøte på problemstillingen. Undertegnede er ukjent med klagesakens status p.t., men beboerne opplever ikke at de har blitt hørt, eller har fått noen meningsfylt tilbakemelding om bedring i vente. Støyende arbeid har altså pågått over lang tid, så vidt man kan lese ut av saksgangen vesentlig utover den fra utbyggers side fastsatte tidsperiode.

Kommuneoverlege Geir Jentoft Korsmo har åpenbart feiltolket sitt mandat og sitt ansvar, som skal være å ivareta innbyggernes helsevern på en best mulig måte. Her råder tilsynelatende omfattende ansvarsfraskrivelse, og det gir grunnlag for ytterligere bekymring mht videre utbygging med felt B3.

Som det fremgår av innspill i nevnte klagesak, og diverse innspill fra eierne i gnr 40/816, har problemene med støy, kombinert med utsiktene til å få sitt hjem mer eller

mindre rasert i forhold til bokkvalitet, helsehensyn og markedsverdi, forårsaket en komplett sykemelding for Roya Mehrizadeh. Legeattest er fremlagt for HP NF.

Helsekonsekvensvurderingen i prosjektet virker overfladisk. Den inneholde få konkrete vurderinger, og behandler problemområder summarisk. Den konkluderer med antatt opplevd redusert bokkvalitet for gjenværende beboerne i småhusbebyggelsen, uten å gå nærmere inn i noen tiltak i forhold til dette. Det strider helt åpenbart mot kravene i PLB §1-1. Likeledes virker det åpenbart at intensjoner og rettsvern i henhold til Lov om folkehelsearbeid derved også er utfordret. Ansvarlig faginstans kan ikke sies å ha gjort en tilstrekkelig ansvarlig jobb, slik saken fremstår for utenforstående. Det påhviler kommunen et sterkt ansvar for å redegjør for at forvaltningsansvaret her er kvalifisert og kvalitativt akseptabelt, subsidiært å iverksette tiltak for å rette på vesentlig mangelfulle forhold.

Ad videre saksbehandling av planforslaget for utbyggingsfelt B3:

Som allerede nevnt, har beboerne i småhusbebyggelsen liten grunn til å se frem til prosjektets gjennomføring, og desto større grunn til bekymring for både støyforhold i byggefasen, og de langsiktige konsekvensene for området bokkvalitet og markedsverdi.

I sammendrag av innkomne innspill i tidligere utredningsfase, har kommunedirektøren gitt en del uttalelser det er grunn til å feste seg ved. Pkt. 8 Styret i Strandliveien Boligsameie – innspill vedrørende adkomst for utrykningskjøretøy og materiell, særskilt Brannvesenets biler. Det er anført at boligblokkene i Strandliveien er oppført under feilaktige premisser, noe som tilligger kommunens mangelfulle saksbehandling for de faktiske behovene. Forslag til utbedring av problemet er glatt avvist som for uheldig for utbygger. Ferdig. Dette fremstår som meget underlig for en legmann med omtanke for mulige krisesituasjoner. Kommunen bes snarligst redegjøre for hvorvidt nåværende planforslag gir rom for at evakuering/redning av beboerne i Strandliveien (og for så vidt også i område B3) faktisk er gjennomførbar på forsvarlig vis, skulle en større brann bryte ut på et tidspunkt der de fleste er i sine hjem. Når forutsatt adkomst med stige bil ikke er mulig, er en individuell uthenting med røykdykkere til hver boenhet realistisk og forsvarlig?. Problemstillingen synes å bli tatt svært lett på, og utelukkende forslagstillers/utbyggers økonomiske interesser synes belyst i vurderingen. Igjen synes hensynet til innbyggernes helsesikkerhet og livskvalitet underordnet, for ikke å si uviktig.

Pkt. 10. Båtsleppa 1

Det er kommentert fra kommunens side om sin forvaltningsmessige frihet, uten å gå inn på innbyggernes rettslige vern som motpol.

Kommunedirektøren anfører under kap. 2) at PLB lovens §29 ikke er relevant da dette ikke omhandler konkret byggesak. Vel, den VIL altså BLI relevant når konkrete byggeplander skal godkjennes, så man burde absolutt ha behandlet spørsmålet som reises. Under kap. 3) sier KD at to etasjers rekkehus ikke vil innebære noen reduserte solforhold eller naboforhold, da byggehøyden ikke vil overskride det som gjelder for eksisterende bygninger. Under forslagsstillers kommentarer anføres det at

rekkehus nærmest Båtsleppa 1 er det eneste som vil ha 4 etasjer (i strid med kommunedirektørens anmerkninger), og at det derfor KUN er beboerne der som vil få redusert bokvalitet. Utsagnet fremstår som om dette derfor er irrelevant og kan ignoreres. Dette bør kommunens saksbehandlere vie særskilt oppmerksomhet, da en godkjenning av forslagslaget i en slik form både vil representere klare brudd på forvaltningsreglene og PLB lovens §1, Folkehelseloven og generelt gi grunnlag for erstatningskrav.

Videre anføres det at delt utbygging i to faser ikke anbefales. Dette må da forstås som at endelige planer ENTEN vil kun omfatte det som er beskrevet som Fase 1, ELLER at hele området fo Fase 1 og 2 skal bygges ut under ett. Sistnevnte forutsetter at forslagstiller erverver tomtene i småhusbebyggelsen og at denne omreguleres til fortetning.

Mellomløsninger skal ifølge KD altså IKKE godkjennes. Man merker seg dette for videre oppfølging.

Støyproblematikken knyttet til utbygging av B2 indikerer at man kan forvente tilsvarende for B3. Vurdering av nåværende kommuneoverlege med ansvaret for miljørettet helsevern, Kerstin Myhrvold, har vært på befaring hos Roya Mehrizadeh i Båtsleppa 1, og også satt seg litt inn i støyplagesaken. Hun konkluderer at dette går ut over helse og livskvalitet på en uforsvarlig måte. Det er derfor meget vesentlig at kommuneoverlegen i denne rollen trekkes inn i prosessen for å sikre at man unngår fremtidige feil og belastninger som kan unngås.

Støyproblemforventninger er så vidt realistiske, at man anser det som maktpåliggende for kommunen å stille krav til utbygger som grunnlag for en godkjenning av konkrete prosjekt, at denne er ansvarlig for å stille adekvat boalternativ for berørte innbyggere kostnadsfritt til disposisjon for perioder med vedvarende og uforholdsmessig støybelastning. Nærmere bestemt tilsvarende eller større enn de som har gjort seg gjeldende under byggingen på B2, og som har resultert i sterk psykisk belastning og en langtids arbeidsudyktighet for Roya Mehrizadeh.

Dette pålegger kommunen et meget sterkt ansvar for å være både grundig og varsom i sin videre saksbehandling, slik at man kommer nærmere å ivareta innbyggernes juridiske rettigheter, menneskeverd og forsvarlig livskvalitet og helsevern. Helsepartiet Nordre Follo vil følge opp kommunens saksgang, beslutninger og tiltak, for å sikre at forvaltningsmessige, juridiske, helsetekniske og menneskelige aspekter ivaretas på en god måte.

Gunnar Sveen
Kantorveien 1
1410 Kolbotn
gun-sve2@outlook.com
92032329

Kolbotn, 26. juli 2021

Nordre Follo kommune,
Postboks 3010,
1400 Ski.

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Vedr reguleringsplan Kantorveien felt B3 sak 20/01264 - høringsvar.

Undertegnede tiltrer - med de påfølgende forslag og kommentarer - høringsutkastet til reguleringsplan for Kantor felt B-3 hvilket bør kunne danne et godt grunnlag for en løsning i en sak hvor det er mange kryssende interesser.

1. Ferdsel og private soner

Forslag:

Jeg foreslår at man med bakgrunn i de nedenfor nevnte prosjektene lager en overordnet ferdselsplan for Kolbotn sentrum og at denne også tilpasses i tilfellet Kantor felt B-3.

Kommentar:

Byvillaområdene Lia-, Strandliveien- og Kantor kvartalene har begrensede private soner for beboerne, men især de siste er åpne for gjennomgående gang- og sykkeltrafikk. Det er som beboer, min oppfatning at dette fungerer bra og skaper liv i området.

I Store- og Veslebukta er det en blanding av lamellbygg og rekkehus hvor privat sone selv i rekkehusene anses for å være begrenset. Men er disse kvartalene ment å være åpne for gjennomgående gang- og sykkeltrafikk slik som Strandliveikvartalet – eller må vi forvente skilt med Gjennomgang forbudt?

Dette gjelder også gangveier og stier rundt Kolbotnvannet samt langs Kantorbekken.

1.1 Kantor felt B-3

Forslag:

Det bør forutsettes at stisystemet og naturområdet i hele feltet er tilgjengelig for alle og at det innarbeides i rekkefølgebestemmelsene samt opparbeides nå i fase 1 dvs samtidig med felt B3.1.

Videre at det nedfelles en skjøtsel/-driftsplan for dette.

Kommentar:

Dette er et felt hvor offentlig grunn er privatisert – gjelder også kjørevei i nordre del av området. For de nåværende villaeiere vil reguleringsplanen innebære en innskrenkning i deres råderett, og det må vektlegges å finne best mulige løsninger for så vel disse som nye brukere i området.

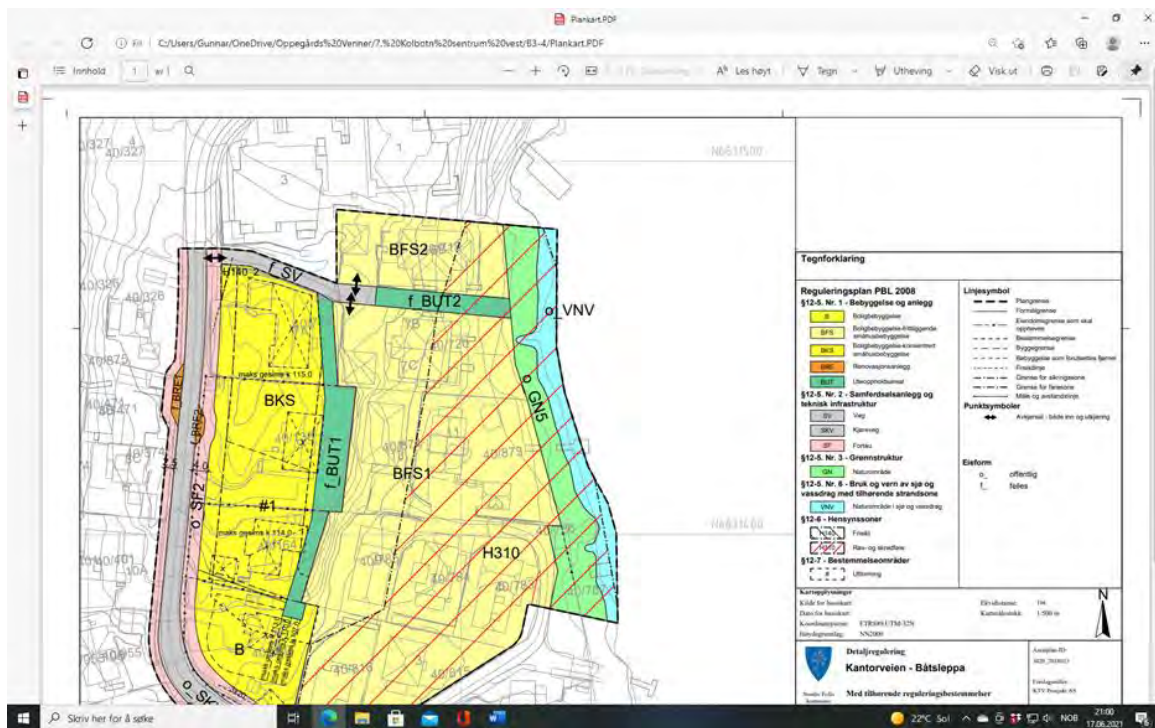
Er således kjøre-/gangvei/naturområde fra Kantorveien og ned til vannet ment å være for åpen almen ferdsel?

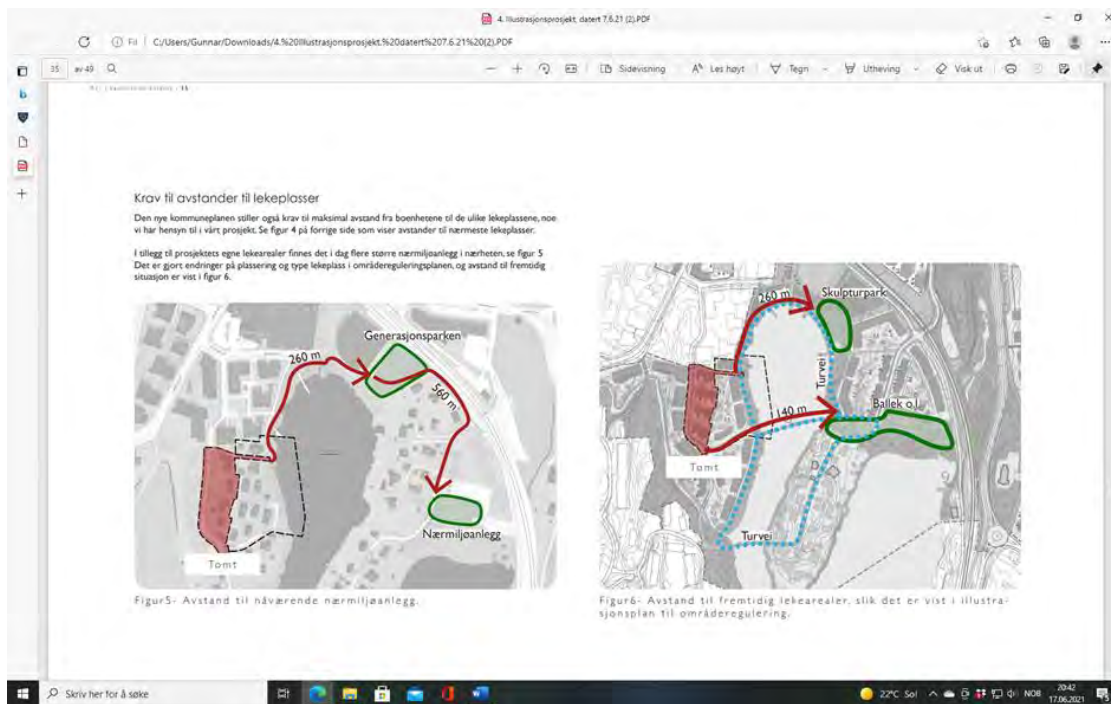
Er privat gangvei sør i feltet tenkt åpnet for gangtrafikk fra felt Kantor B3.1 og ned til vannet?

Er sti/eller gangvei langs Kolbotnvannet tenkt opparbeidet samtidig med felt Kantor B-3.1?

Og hvordan vil man løse snøbrøyting, kant- og gressklipping, nødvendig felling av trær, dumping av hageavfall, vedlikehold av benker og brygger, rensing av rister i Kantorbekken osv i disse områdene samt på gangbro?

Vil kommunens strandsoner fra Kolbotn sentrum - foran Strandliveikvartalet - til felt Kantor B3 danne mal i så måte?





1.2 Broer over Veslebukta

Forslag:

Det er planlagt to broer over Veslebukta hvilket foreslås redusert til én – 1 - og at denne bygges nå. I vurderingen av hvilken av disse broene som prioriteres, må kostnader, ulemper for berørte eiendommer og tilgjengelighet vurderes.

Kommentar:

Bro inngår som et vesentlig element i innsalget av rekkehusfeltet i Kantor B3.1, og det må derfor avklares om ikke dette også bør være en del av rekkefølgebestemmelsene for prosjektet.

Skal utbyggerne på begge sider av Veslebukta bidra med finansieringen av denne?

1.3 Fortau og parkering

Forslag:

Hele Kantorveien og Båtsleppa bør være skiltet med parkering forbudt i så vel anleggsfasen som etter ferdigstillelse.

Kommentar:

Det blir fortau på begge sider av Kantorveien hvor kun det vestre – Kantorbekken – antas å ville være ferdigstilt til anleggsperioden i felt Kantor B3.1.

Det blir dessuten fortsatt betydelig anleggsvirksomhet i Kantorområdet også etter fullførelsen av felt Kantor B3.1 –

- Rekkehus – Kantorbekken felt B2
- Kantor felt B4

og det forutsettes at opparbeidelsen av fortau på begge sider av Kantorveien ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser også for disse prosjektene.

2. Anleggsvirksomhet i området

2.1 Støy

Forslag:

I dette tilfelle har man begrenset støyende arbeider til tidsrommet 08.00-17.00 på hverdager. Det forutsettes at dette utdypes ytterligere hvor lørdager ikke innarbeides som hverdag samt at fellesferien også inkluderes i så måte.

Steinknusing/pukkverk bør under enhver omstendighet ikke tillates.

Det forutsettes at det i reguleringsbestemmelsene innarbeides krav om støygrenser, gjennomsnittlig støymåling og dokumentasjon/kontroll.

Kommentar:

Hele Kantorområdet antas å ligge i utsatt støysone allerede før eventuell anleggsvirksomhet hvilket er vist gjennom målinger i Veslebukta.

De støyreguleringstiltak som er vedtatt for tidligere prosjekt - Veslebukta og Kantorbekken – har for eksisterende beboere tidvis gitt en støybelastning godt over gjeldende forskrifter.

I den forbindelse viser jeg til den piggingen som har foregått første halvår 2021 i Veslebukta og Kantorbekken hvor kommunen i tillegg har gitt tillatelse til å pigge i fellesferien.

2.2 Grunnforhold

Forslag:

Kommunen har etter Gjerdrumraset fått et utvidet og selvstendig ansvar for å utrede grunnforhold. De utredninger som i dette tilfelle innledningsvis var gjort av Sweco for felt Kantor B3 må kunne karakteriseres som svært mangelfulle og kritikkverdig.

Kommentar:

Man erkjenner – nå - at det er vanskelig grunnforhold i området i deler av felt Kantor B3.2.

Det er gitt klare føringer for sprenging og deponering av masser slik at man under bygging av felt Kantor B3.1 ikke får utglidning i Kolbotnvannet.

2.3 Rigg og drift

Forslag:

Det forutsettes at snuing/vending skjer på anleggsområdet og ikke i Kantorveien/Båtsleppa. Videre at det ved rygging pålegges følgesmann.

Kommentar:

Det er forutsatt klare føringer for parkering – ingen parkering i Kolbotnveien som blir anleggsvei.

Snuing kan ikke skje i Strandliveikvartalet grunnet begrenset akseltrykk over parkeringsdekket.

3. Infrastruktur

3.1 Brann

Forslag:

I Strandliveikvartalet mot vannet bør dagens gangvei opprustes for stigebil når sti videreføres til felt Kantor B3.

Kommentar:

Det er utarbeidet god brannsikringsplan for felt Kantor B3.1.

3.2 Vei

Forslag:

Krysset Kantorveien/Strandliveien er ikke tilpasset anleggstrafikk til Kantorområdet samt en økende gangtrafikk til Kolbotn torg.

Det må derfor vurderes ytterligere tiltak for å bedre sikkerheten for gående og syklende.

4. Rekkefølgebestemmelser

- 1. Før vedtak av reguleringsplan for felt Kantor B3 skal kommunen ha utarbeidet en overordnet ferdselsplan for Kolbotn sentrum**
- 2. Før anleggsvirksomhet iverksettes skal fortau mot Kantorbekken være ferdigstilt.**
- 3. Etter rivning og rigg i felt Kantor B3.1 skal opparbeidelse av sti og naturområder i felt GN5 i Kantor B3.2 først gjennomføres.**
- 4. I dette inngår også oppstillingsplass for brannvesenets stigebil i gangvei mellom Kantorveien 1 og vannet**
- 5. Før innflyttingstillatelse skal det være utarbeidet en drifts- og skjøtselsplan for fellesområder i Kolbotn sentrum**
- 6. Videre skal bro over Veslebukta være ferdigstilt før samme innflytting**

5. Kantor felt B4

Forslag:

Det bør i forbindelse med Kantor felt B3 utarbeides og vedtas kommunale føringer også for felt Kantor B4.

I dette bør inngå en byggform som er attraktiv for barnefamilier.

Kommentar:

Vil barnefamilier bo i blokker i Kolbotn sentrum? Svaret så langt er nei.

Utredningen av felt Kantor B3 har strukket ut i tid med de negative virkninger dette kan ha for nåværende beboere. Dette bør ikke videreføres i felt B4 som også har krav på forutsigbarhet.

Videre bør det vurderes om anleggsvei for dette området kan skje via Jordbørsletta.

Atter videre en viss oppgradering av sti fra Jordbørsletta til Ekornrud.

Med vennlig hilsen

Gunnar Sveen

Gunnar Sveen
Kantorveien 1
1410 Kolbotn
gun-sve2@outlook.com
92032329

Kolbotn, 30. august 2021

Nordre Follo kommune,
Postboks 3010,
1400 Ski.

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Vedr reguleringsplan Kantorveien felt B3 sak 20/01264 – høringsvar 2.

Det foreligger reguleringsplan til høring med svarfrist 10. september 2021. Jeg har innsendt høringsvar datert 26/7-2021 hvor konklusjonen er som følger:

Undertegnede tiltrer – med de påfølgende forslag og kommentarer – høringsutkastet til reguleringsplan for Kantor felt B-3 hvilket bør kunne danne et godt grunnlag for en løsning i en sak hvor det er mange kryssende interesser.

Administrasjonens forslag har én vesentlig endring i forhold til områdeplan av 2017 – feltet skal være regulert som småhusområde.

Det anses som helt vesentlig at dette opprettholdes hvor jeg vil tilføye følgende:

- Bonum antas å ha foretatt ytterligere oppkjøp i felt B3.2
- Området har i sommer hatt en ekstrem støybelastning fra Kantorbekken og Veslebukta
- Hvor enkeltaktører har tøyd strikken og støyforskriftene
- Samt at Strukta AS har benyttet Kantorveien som anleggsvei
- Hvilket samlet har vært en vesentlig psykisk påkjenning for enkelte

Som nærmeste nabo står vi nå foran en svært utfordrende anleggsperiode i Kantor B3.1. Det forutsettes at utbygger der er bevisst i valg av hovedentreprenør og at reguleringsplanen miljøbestemmelser kontrolleres og etterleves.

Videre man ikke tillater en ny småhusbebyggelse i felt B3.2 idet dette vil innebære ytterligere to års anleggsperiode oppe på det vi nå har bak oss. I dette skal også Kantorveien være anleggsvei.

Vi forutsetter at utbyggere, administrasjon og politikere hensyntar dette – nok er nok.

Med vennlig hilsen

Gunnar Sveen

From: Terez Hollo-Klausen <terez@hollo.no>
Sent: lørdag 7. august 2021 08:15
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Høringsvar båtsleppa

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.

Hei!

«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 dagen).
Det er svært gode nyheter at det bygges rekkehus. Endelig! Etter den lange rekken leilighetsbygg som er uaktuelle for de fles barnefamilier. La det nå for all del være kun rekkehus her, og ikke gi utbygger mulighet for flere leiligheter.

Altså:

14 rekkehus mot Kantorveien og rekkehus/dupleksrekkehus, i svingen Kantorveien/Båtsleppa.
(Nedre del mot vannet reguleres til småhusbebyggelse, i tråd med dagen)

Svært mye av reguleringen de senere år har ekskludert barnefamiliene, la nå endelig dette få bli et koselig familie-strøk :)

Hilsen en som bor i rekkehus i Holteveien Sendt fra min iPhone

Fra:
Terje Ilje
Kantorveien 3
1410 Kolbotn

+47 90 56 48 68
terje@ilje.no

Til:
Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1400 Ski

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Deres ref: Kristine Klavina
Kristine.klavina@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn 30.08.2021

Vedr: Kommentarer til planforslag Kantorveien – Båtsleppa – 20/0126A

Jeg viser til utlagt planforslag Kantorveien – Båtsleppa med frist for innspill 10.09.2021.
Som nærmeste berørte nabo til den foreslåtte utbygging har vi følgende kommentarer.

1. Støy og støv fra anleggsarbeider:

Alle beboere i Kantorveien 3 har nå i over et år levd med betydelig anleggsstøy fra boring, pigging og sprengning fra naboprojektet Kantorbekken Terrasse i Kantorveien, samt vannledningen i Båtsleppa og over Kolbotnvannet.

Tidligere også fra prosjektet Kantor Terrasse, og prosjektet Veslebukta.

Den nye utbyggingen av rekkehus i prosjektet Båtsleppa kommer nå tettere på soveromsvinduer og terrasser i Kantorveien 3.

De fleste beboere har sine soveromsvinduer og terrasser ca 20 meter fra det nye anleggsområdet. Selv samtaler og normale hammerslag på byggeplassen vil godt kunne høres mot den sydlige fasadeveggen i Kantorveien 3.

Det må iverksettes spesielle tiltak for å ivareta beboernes psykiske helse som følge av mer uakseptabel støy fra den nye anleggsplassen.

Dette er bymessig tettbygd strøk og særskilte tiltak må utføres i samsvar med dette.

- Det må monteres støymålere på den sydlige fasaden av Kantorveien 3 som kontinuerlig registrerer all støy fra anleggsplassen og som i ettertid kan dokumenteres.
- Det må fastsettes en maksimal støygrense, og ikke bare en gjennomsnittsmåling over døgnet slik som angitt i krav i tidligere prosjekter og angitt i Norsk Standard.

- Det må monteres rystelsesmålere i 4 etg i Kantorveien 3, slik som også ble utført ved anleggsarbeidene på Kantor Terrasse og Kantorbekken Terrasse.
- Støyende arbeider må ikke starte opp før kl. 08.00 om morgenen og avsluttes senest kl.18.00
- Ingen arbeider på lørdager, søndager og helligdager.
- Det må monteres en effektiv støyskjerm mellom byggeplassen og fasaden mot Kantorveien 1 og 3.
- Alle anleggsmaskiner skal være støysvake elektriske maskiner.
- Opplastning av stein på lastebiler med stålkasse er svært støyende, og støydempende tiltak må iverksettes.
- Piggings av fjell og stein må unngås.
- I perioder må de beboere som har behov for dette tilbys avlastning på hotellopphold.
- For å unngå støv fra boring, sprengning og opplastning må det iverksettes kontinuerlig vanning av anleggsområdet.
- Entreprenør må pålegges å vaske vinduer og fasader etter arbeider med mye støv.

2. Behov for trafikksikring for fotgjengere i krysset Kantorveien – Strandliveien

Nordre Follo kommune må kreve særskilt trafikksikring for fotgjengere som en rekkefølgebestemmelse av utbygger i krysset Kantorveien – Strandliveien.

Det er allerede en uakseptabel trafikksituasjon i krysset Kantorveien-Strandliveien når fotgjengere som kommer på østre fortau i Kantorveien skal krysse Strandliveien.

Her er det ikke noe fotgjengerfelt og ingen skilting når fotgjengere skal krysse Strandliveien for å komme til Kolbotn Torg.

Her oppstår det allerede daglige flere farlige trafikkforhold mellom biltrafikken til og fra Kolbotn Torg, og fotgjengere som skal til og fra Kolbotn Torg.

I tillegg skal nå all anleggstrafikk ut og inn av byggeplassen i Båtsleppa gå i Kantorveien og vil bety en ytterligere trafikkfarlig situasjon i krysset Kantorveien – Strandliveien.

Dette kan registreres ved oppsett av observasjonspost eller kamera i dette krysset.

Strandliveien Boligsameie påpekte den samme trafikkfarlige situasjonen ved utbyggingen av Kantorbekken Terrasse, men dette ble avvist av kommunenes administrasjon og politikere som opprettholdt et vedtak om opphøyet gangfelt ved kryssing av Kantorveien !

Dette som et forsøk på lede fotgjengere til et annet fotgjengerfeltet i krysset Strandliveien – Kolbotnveien.

Det er ikke kryssing av Kantorveien som er den trafikkmessige farlige situasjon, men at fotgjengere fra hele Kantorveien benytter den naturlige korteste gangveien til Kolbotn Torg og krysser over Strandliveien.

Når boligtrafikken fra nye beboere i Båtsleppa kommer i tillegg til nye beboere fra Kantorbekken Terrasse, Kantor Terrasse og Strandliveien Boligsameie, vil det kun være spørsmål om tid før vi får en alvorlig trafikkulykke med forgjengere som skal passere over Strandliveien uten noen forgjengermerking.

Rekkehusene i Båtsleppa vil sannsynligvis generere langt flere skolebarn i området enn det som er i dag.

Forslag: Det må etableres en rekkefølgebestemmelse hvor utbygger må etablere et opphøyet gangfelt over Strandliveien til Kolbotn Torg i forlengelse av østre fortau i Kantorveien.

3. Behov for skjøtsel i kantsonen mot Veslebukata/Kolbotnvannet.

Det har aldri blitt foretatt noen skjøtsel av kommunens egen eide eiendomsstripe langs Veslebukta og Kolbotnvannet .

Flere trær og busker har vokst helt ukontrollert.

Vi har ingen motforestillinger til at det blir etablert en lav kantsone langs Veslebukta.

Det kan dokumenteres med vedlagte bilder at den ukontrollerte veksten av store trær og busker langs Kolbotnvannet aldri har vært en del av det naturlige kulturlandskapet.

Alle eksisterende trær og busker langs Veslebukta er nye fra det opprinnelige kulturlandskapet og må beskjæres.

Vi vil **SE** Kolbotnvannet !

Vannflaten og utsikten over Kolbotnvannet har en naturlig beroligende og positiv miljøeffekt som må reetableres og forsterkes.

Eksisterende trær og busker langs Veslebukta må beskjæres kraftig.

Det vil fungere fint at stammer og rotsoner blir stående slik at dette fortsatt binder den usikre grunnen langs vannet.

Med vennlig hilsen

TERJE ILJE.

Vedlegg: bilder fra Kolbotnvannet fra begynnelsen av 1900 tallet.

Bilde 1 : Fra Båtsleppa mot Kolbotn stasjon

Bilde 2: Fra Kolbotn gård mot Storebukta og Veslebukta.



Fra Båtsleppa mot Kolbotn stasjon.



Fra Kolbotn gård sydover mot «Villa Venleik» og Storebukta og Veslebukta.

From: Helene Falang
Sent: Tue, 7 Sep 2021 16:29:29 +0200
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Innspill detaljregulering B3 Kantorveien/Båtsleppa

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.

Til
Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1400 Ski
postmottak@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn 07.08.2021

Saksnummer 20/01264:

Innspill til detaljregulering B3 Kantorveien/Båtsleppa

Vi er en familie som vurderer å bosette oss ved Kolbotn sentrum, på grunn av nærhet til offentlig transportmuligheter, aktiviteter tilpasset barn og unge.

Å bosette oss sentral vil gi oss som barnefamilie også tilgang til kjøpesenter, legesenter, bibliotek og mange andre aktiviteter.

Det er en svært god nyhet at endelig etter mange år med høye leilighets blokker vil kommunen tenke på oss barnefamilier også.

Dette handler om at sentrum vil tilegnet seg til de fleste befolkningene og innbyggers behov, og ikke er tilpasset for utbyggere som vil bygge blokker som vil gi dem størst økonomisk gevinst.

Planforslaget for Kantorveien/Båtsleppa vil støttes av oss og mange andre innbygger og barnefamilier siden det skal bygges rekkehus der området regulert til småhus bebyggelse.

Å kunne bygge flere rekkehus på felt B.3.1 istedenfor foreslått blokkleiligheter er veldig riktig både for feltet med eksisterende eneboliger og de nye planlagte rekkehusene.

Mitt innspill som mor og innbygger er at Kommunen bør ha en god og allsidig plan for hvordan Kolbotnsentrum skal utvikles videre med tanke på å planlegge gode planer for å kunne gi oss barnefamilier mulighet til å bosette oss i sentrum også. Jeg tviler veldig sterk på at noen barnefamilier vil noen gange bo i leilighet med mindre de er nødt til å ta det valget som en kort midlertidig løsning!

I Felt B3.1 bør det bygges bare rekkehusbebyggelser og ikke noe mer leilighets bebyggelser. Hele Kolbotn består snart av kun høye blokker så nå bør det satses på rekkehus for å beholde barnefamilier her på Kolbotn!

Vi håper på å bli hørt.

Mvh Helene Falang

Heidi og Siros Alamdari

Dampsagveien 13

1408 Kråkstad

heidibal@online.no

Tlf: 413 44 568

Kråkstad 8. september 2021

Nordre Follo kommune

Postboks 3010

1400 Ski.

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Vedr. reguleringsplan Kantorveien felt B3 sak 20/01264 - høringsvar.

Planforslagets ulemper:

- *Det 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.*

Etter vår mening så avviker planforslaget fra områdereguleringen.

- *« - § 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»
I stedet for rekkehus går forslagstilleren mot 14 rekkehus og en stor, høy og kompakt blokk med 14 leiligheter, dette er ikke i strid med hverken områdereguleringen eller detaljer regulering som ble vedtatt i 2018.*

Dette planforslaget avviker ikke bare fra område reguleringen, den avviker også fra detaljert områderegulering som ble vedtatt i juni 2018.

- *Kommunaldirektøren skriver i sitt forslag at 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.

Vil området være et trygt sted med dette planforslaget, når det mangler fortau på Båtsleppa noe som etter rekkefølge bestemmelsen på område reguleringen skal være på plass. Og ikke minst mange aktiviteter vil gå gjennom denne veien, som: Åpning av Bekken på Felt B2 og Bro over Kolbotn vannet. Dette avviker fra områdereguleringen.

- *Kommunaldirektøren skriver at 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. Rekkehus planlegges i 2 etasjer og kjelleretasje, med forhager mot Kantorveien.*

Altså rekkehus på tre etasjer. Ved kantorbekken terrasse er det bare noen meter unna dette planforslaget bygges det 100 leiligheter per i dag!

Med å bygge flere blokker eller leiligheter vil det ikke være attraktiv å få barnefamilier i sentrum, og ikke minst store og dyre rekkehus vil heller ikke gjøre det.

- *Kommune direktøren skriver i planforslaget om at dette reviderte planforslaget bidrar til fortetting i Kolbotn og til et variert boligtilbud.*

Mange av de rekkehusene er på ca. 189 Kvm. En ca. pris for en rekkehus/ Townhus i sentrum går for ca. kr 75 000 i per kvm. Det vil si et rekkehus på 189 kvm vil gå for ca. 14-15 millioner! Har Barnefamilier råd til å bosette seg i sentrum!

Små rekkehus med hage i sentrum vil være attraktiv til barnefamilier i form av både pris og størrelse. Ikke disse store og massive rekkehusene som er mye større en mange av eneboligene på feltet.

Vårt ønske er det å støtte planforslaget hvis det vil bidra med å bygge bare rekkehus på felt B3.1 som er tilpasset til barnefamilier som ønsker å bo i sentrum.

Mvh

Heidi og Siros Alamdari

Kristine Klavina

Fra: BOEL PERSSON <boel_p@yahoo.no>
Sendt: torsdag 9. september 2021 11:32
Til: Postmottak Nordre Follo kommune
Emne: Planforslag Båtsleppa

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.

Hei

Er sterkt emot at det skal bygges mer i Kantorveien. Denne veien er ikke dimensjonert for enda mer mer trafikk enn i dag. Utbyggingen av Kantorbekken har vist at det er svært belastende både for beboere og trafikken gjennom Kolbotn sentrum.

All transport ved riving og bygging har kun en vei og kjøre og det er Kantorveien. Og det blir mye mer trafikk enn ved utbyggingen av kantorbekken, da de og bruker Kolbotnveien.

Det er så mange usolgte leiligheter i både ferdige og snart ferdigstilte prosjekter i sentrum at nå må kommunen si stopp.

Leilighetene er i en sånn prisklasse at mange ikke har råd. La oss beholde småhus og hager som det er og legg videre planer om utbygging i Kolbotn sentrum på is.

Som nærmeste nabo til Kantorbekken ser og hører vi at utbyggere ikke bryr seg om hvilke plager de utsetter naboer for.

Mvh
Boel Persson som bor i
Kantorveien ...

[Sendt fra Yahoo Mail på Android](#)

Rolf og Inger Thomassen
Theodor Hansensvei 16A
1410 Kolbotn

Kolbotn 9. september 2021

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1400 Ski

Kopi : Tangen Vel

Hørings svar til detaljregulering Kantorveien - Båtsleppa, 20/01264

1. Støybelastning i byggeperioden

I Reguleringsbestemmelsene, pkt. 3.4 Støy, er det angitt et støykrav på 65 dB i perioden 07-19 (mandag til Lørdag). Det anmerkes spesielt "Særlig støyende arbeider som sprengning, spunting, pæling, boring, pigging, steinknusing og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08-17 på hverdager (mandag-fredag)." I utgangspunktet er dette bra, men det fordrer at kommunen følger opp utbygger og kontrollerer at dette overholdes.

Spesielt for dette utbyggingsprosjektet må kommunen forby pigging og steinknusing, utbyggingsområdet ligger i et tett befolket område, og vi belastes i stor grad av dette arbeidet.

Vi er nærmeste nabo til Veslebukta utbyggingen, og vi har erfart etter måneder med boring/sprengning og bortkjøring av x-tusen kbm stein, et sant støyhelvete fra tidlig morgen til sen ettermiddag (06.30-ca 19.30). Vi trodde vi var over det verste etter at sprengningsarbeidet var ferdig, men da begynte sannelig ukevis med pigging, og forflytning av steinmasser internt på byggeplassen. Dette foregår den dag i dag.

Som om ikke dette var nok, i sommer fikk vi langvarig pigging fra Kantorbekken terrasse.

Pigging/steinknusing er en STOR belastning for naboene, pigging er terror for naboene. Hvorfor er pigging blitt så utbredt i forhold til sprengning. Kommunen må følge opp utbygger ved uanmeldte kontroller, og gi stoppordre dersom støybelastningen er uakseptabel, jmf. Skolebakken utbygginga.

2. Gangbro over Veslebukta

I Reguleringsbestemmelsene pkt. 11.1 Før Rammetillatelse, står det "Dokumentasjon på at bidrag til opparbeidelse av gangbro over Kolbotnvannet er sikret i utbyggingsavtale med kommunen."

I Saksutskrift fra møte 22.06.21 pkt. Økonomiske konsekvenser, avsnitt 4 står det " 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."

Det samme rekkefølgekravet var i reguleringsbestemmelsene for Veslebukta-utbyggingen, men her ble det frafalt, kravet må frafalles i disse reguleringsbestemmelsene også.

Videre under pkt. Utbygging og estetikk, avsnitt 5 står det "Ved oppføring av bru over Kolbotnvannet vil det være kort avstand (140 meter) til større lek- og rekreasjonsområder."

140 meter høres ikke langt ut, men når det skal fundamenteres/bygges en bro over åpent vann blir det allikevel langt og kostbart. Vi har i ca ett drøyt år hatt "gleden" av å ha tilskuerplass til oppgraderingen av VA-anlegget over vannet, i samme område som brua er planlagt. Fundamenteringen for avløpsrøret (Ø 630 mm) var en kjempejobb og må ha vært svært kostbart. Jeg vil tro at fundamenteringen av en gangbro med universell utforming, vil kreve en fundamentering i samme klassen. Vi fikk høre (fra entreprenør) at sedimentlaget, over fjell, varierte fra 6 til 23 meter. Under fundamenteringen ble sedimentene virvlet opp, hvilken innvirkning dette har på vannkvaliteten vet vi ikke. Oppegård kommune fremholdt i sin tid at problemet med vannkvaliteten ligger i sedimentene.

- Tåler vannet en ny tilsvarende oppvirvling av gamle sedimenter ?
- Tåler vannet vintervedlikehold av brua, snø iblandet grus/salt som måkes ut i vannet/på isen?
- Tåler vannet søppel etc. som kastes/havner i vannet ? jmf. forholdene rundt bryggene ved Kolben.
- Tåler vannet med sine sårbare kantsoner, flora og fauna, at det bygges en bro ?

En bro på 140 meter vil være et betydelig inngrep som vil forringe vannspeilet og utsikten sørover fra Kolbotn Torg/Kolben. For å opprettholde muligheten for roing og padling i Veslebukta, må broen heves tilstrekkelig over vannflaten slik at båtene kan passere, dette vil bli et betydelig inngrep i landskapsmiljøet.

Utsikten fra Kolbotn Torg/Kolben vil fortone seg som et liten plaskedam, «horisonten» forsvinner.

Kommunen påfører seg selv store kostnader for etablering av og senere vedlikehold av broen. Vedlikeholdskroner som kommunen ikke har, jmf. Generasjonsparken, bryggene ved Kolben, skoler, idrettsanlegg etc. etc. som lider under manglende vedlikehold.

Nordre Follo kommune (politikere og administrasjon) må være ærlige, innse at dette luksus broprosjektet har ikke kommunen midler til, skrinlegg prosjektet en gang for alle.

Hilsen

Rolf og Inger Thomassen

Til: Nordre Follo kommune Postboks 3010
1400 Ski
postmottak@nordrefollo.kommune.no
Deres ref: Kristine Klavina Kristine.klavina@nordrefollo.kommune.no

Kolbotn 09.09.2021

Kommentarer til planforslag Kantorveien – Båtsleppa – 20/0126A

Fordelen med dette planforslaget for trygg oppvekt er :

- Det vil bidra med trygg oppvekst for barn og unge med sin boligsammensetning, tilrettelegging for innflytting av flere barnefamilier med å bygge **rekkehus på dette området** . Planforslaget følger opp satsingsområdet ved blant annet plassering og utforming av bebyggelse 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.

Ulempen med dette planforslaget for trygg oppvekt er :

- At det legges opp til etablering av fortau langs offentlig veier som bare gjelder Kantorveien, men hva med Båtsleppa veien som også er veldig viktig ledd for tverrforbindelse gjennom området fra både kantorbekken og Broa over Veslebukta. Beliggenheten nært sentrum og tilrettelegging for bruk av sykkel gjør at det er enkelt å velge å gå eller sykle i hverdagen. Mangel på fortau ved offentlig vei, vil øke trafikken grunnet planlagte aktiviteter i området. Planforslaget er ikke helt tilrettelagt for barnefamilier som vil bo i sentrum eller gå på tur rundt Kolbotnvannet.

Fordelen med dette planforslaget for Byvekst med grønne kvaliteter er:

- Planforslagene følger opp satsingsområdet ved å bidra til fortetting i Kolbotn samt at det legges til rette for bygging av variert boligsammensetning med uteområder i gangavstand til kollektivknutepunkt. Felles uteområder og sosiale møteplasser 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.

Ulempen med dette planforslaget for Byvekst med grønne kvaliteter er:

- Kolbotn sentrum har hatt i over flere år utbygging av forskjellige byggeprosjekter som:
 - ✓ Kolbotn torg
 - ✓ Kolbotn veien
 - ✓ Strandli veien
 - ✓ Kantorterrasse
 - ✓ Kantorbekkenterrasse
 - ✓ Skaret
 - ✓ Kolbotn Hage
 - ✓ Kolbotn hengende Hage
 - ✓ Store bukta og Vesle bukta

I alle disse boligprosjektene i Kolbotn sentrum inkludert planforslaget for Kantor / Båtsleppa veien, er det over tid bygget veldig få boligprosjekter som er tilrettelagt og tilpasset barnefamilier. Dette planforslaget som inkluderer bygging av blokkleiligheter i Kolbotn sentrum, mener vi det ikke er behov for. Målet i kommuneplanen er å ha et variert boligtilbud i Kolbotn sentrum for alle både eldre, unge og barnefamilier. Dette planforslaget ligger få meter unna Kantorbekken terrasse med ca. 100 leiligheter. Bygging av ytterligere blokkleiligheter i dette planforslaget er ikke forenlig med kommuneplanen.

Som avslutning på vårt innspill på planforslaget, vil vi bemerke at bygging av flere rekkehus, vil løfte området opp på en positiv måte i motsetning til å bygge flere blokkleiligheter. Dette vil gi barnefamilier mulighet til å bo i Kolbotn sentrum. Bygging av flere blokkleiligheter gir ikke en variert sammensetning av beboere i forhold til aldersgrupper og familier.

Med vennlig hilsen

Tom Erik Larsen og Tone Holmsen

From: Anette Torgersen
Sent: Fri, 10 Sep 2021 17:53:00 +0000
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Fwd: Høringssvar angående reguleringsplan Kantorveien felt B3 sak 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.

Hei,

Vi ønsker at Kolbotn sentrum skal være et bosted for alle og ikke bare for barnløse og pensjonister. Derfor syns vi det er på tide at kommunen tenker litt annerledes enn kun profitt og flest mulig leiligheter.

Vi barnefamilier rundt i Oppegård og Kolbotn vil også ha mulighet til å bo nær sentrum.

Vi ønsker at vår kommune ikke tillater bygging av flere leiligheter i Kolbotn sentrum og heller fokusere på å bygge rekkehus og små boliger som egner seg for barnefamilier.

Dette gjelder også Greverud og Oppegård Øst (ved Oppegård stasjon)

Med vårt høringssvar vil vi fremme et forslag om å kun bygge mange små og attraktive rekkehus/småhus med hage som mulig. Ikke flere leiligheter.

Med vennlig hilsen/ Kind regards

Anette Torgersen

Tel: 92059287

Mail: Anette_nymoen@hotmail.com

BJERKAN STAV

ADVOKATFIRMA

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 Ski

Sendes kun pr e-post til: postmottak@nordrefollo.kommune.no

10. september 2021

Vår ref.: 19249/388455

E-post: ith@bjerkan-stav.no

Deres ref.: 20/01264

INNSPILL TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KANTORVEIEN – BÅTSLEPPA

1 INNLEDNING

Jeg representerer Roya Mehrizadeh, som eier Båtsleppa 1, gnr. 240 bnr. 816. Mehrizadeh sin eiendom er omfattet planområdet, og er antageligvis den eiendom som vil mest berørt av den utbygging planforslaget tilrettelegger for. Det er derfor av stor viktighet at min klients innspill hensyntas.

Den fremtidige reguleringsplanens innhold vil påvirke både bruksverdien og den økonomiske verdien av Mehrizadeh sin eiendom. Som planmyndighet er det kommunestyrets ansvar å sørge for at disse verdiene ikke går tapt ved at det vedtas en reguleringsplan i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel, og gjeldende områdeplan.

Mine klient motsetter seg planforslaget. Hun er av den oppfatning at det er nødvendig med betydelige justeringer før et planforslag kan vedtas. Det vil i det følgende bli redegjort for grunnlaget for dette.

2 PLANFORSLAGET ER I STRID MED OMRÅDEPLANEN

Mehrizadeh kjøpte sin eiendom i 2011, og oppførte da den boligen eiendommen er bebygd med. Dette var seks år før områdereguleringen for Kolbotn sentrum ble vedtatt.

I henhold til områdeplanen er felt B3 avsatt til boligbebyggelse. Dette fremgår også av side 16 på planbeskrivelsen for områdereguleringen, hvor det fremgår at område B3 planlegges utbygd med en kombinasjon av rekkehus og boligblokker. Hva angår plassering fremgår følgende:

Blokkbebyggelsen er lagt mot Kolbotnvannet slik at rekkehusbebyggelsen og felles oppholdsarealer innenfor beholder ettermiddagssol.

Dette samsvarer med plankartet for områdereguleringsplanen, hvor det tekstlig er angitt at området vest for Mehrizadeh sin eiendom skal bebygges med rekkehus. Angivelsen av boligtype er på plankartet er utvetydig.

Besøksadresse: Ferjemannsveien 10, 7042 Trondheim, Norway

Postadresse: Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim, Norway

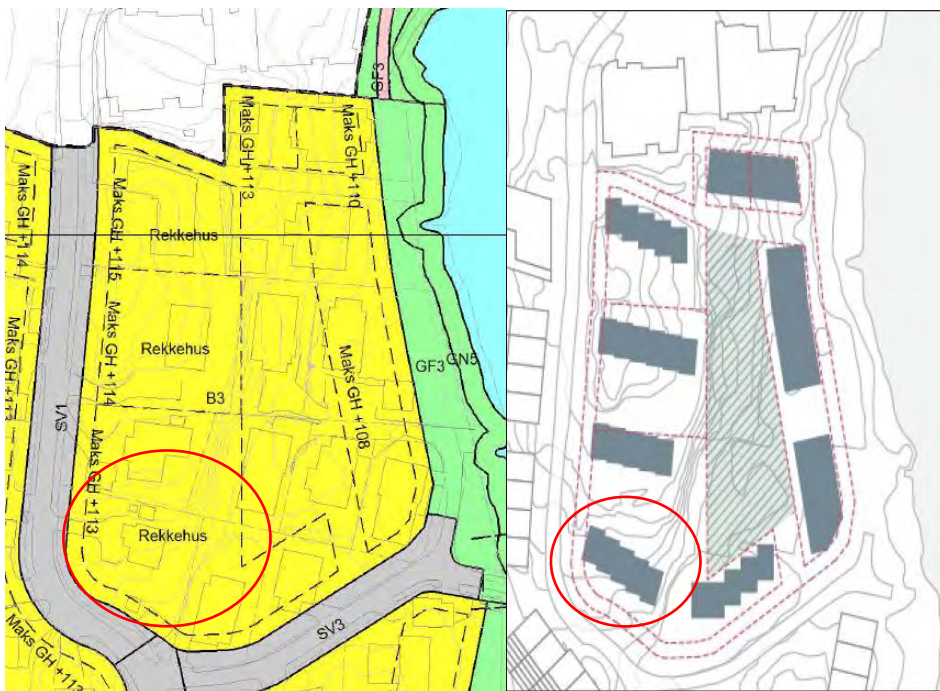
Organisasjonsnummer: 912 879 461 MVA

Tel: 73 80 22 80

Bankkonto: 8426 10 26359 Klientkonto: 8426 10 29439

Hjemmeside: www.bjerkan-stav.no E-post: firmapost@bjerkan-stav.no

Tilknyttet det landsdekkende advokatsamarbeidet Advocatia - www.advocatia.no



På tross av dette legges det i planforslaget opp til at det skal kunne oppføres bygges et **leilighetsbygg** i fire etasjer og med 14 boenheter på denne delen av planområdet. For omgivelsene – og først og fremst Mehrizadeh sin eiendom – er virkningen av en boligblokk noe ganske annet enn et rekkehus.



Mehrizadeh stiller seg uforstående til at kommunen har valgt å legge ut på offentlig ettersyn et planforslag i strid med kommunens egen områderegulering. En reguleringsplan er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4 første ledd første punktum, og skal gi forutsigbarhet hva angår arealbruken.

Det følger dessuten uttrykkelig av pbl. § 12-3 første ledd første punktum at en detaljregulering må følge opp de bestemmelser som er fastsatt i en vedtatt områderegulering. Når plankartet uttrykkelig angir at det er rekkehusbebyggelse som skal bebygges, kan ikke kommunen ved en detaljregulering åpne for annen type bebyggelse.

Mehrizadeh er innforstått med at kommunen i 2017 gyldig vedtok en områdeplan som legger opp til fortetting av området. Med bakgrunn i den forutsigbarhet reguleringsplaner gir, har hun imidlertid lagt til grunn at kommunen lojalt ville forholde seg til denne planen ved detaljregulering av området, og har forventet at nabotomten ville bli bebygget med rekkehus..

Den utbygging det foreliggende planforslaget legger opp til, vil ha konsekvenser for Mehrizadeh som går langt utover hva som er forutsigbart for henne ut fra områdeplanen.

3 PLANFORSLAGET ER I STRID MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det følger av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, sammenholdt med pbl. § 3-1 første ledd bokstav e) at planlegging ikke kan skje isolert for den enkelte tomt. Planlegging skal ivareta gode bomiljøer. Det følger av pbl. § 4-2 at planbeskrivelsen skal beskrive virkningene av planen. Dette omfatter virkningene også for Mehrizadeh sin eiendom.

På side 32 i planbeskrivelsen redegjør forslagsstiller for at prosjektets visjon blant annet er å lage et prosjekt som bygger opp under de naturlige kvalitetene i omgivelsene, og at bebyggelsens volumoppbygging og arkitektur "tilpasser seg den gitte situasjonen". Slik Mehrizadeh ser det er denne beskrivelsen lite treffende.

Det fremstår som påfallende at planforslaget over flere avsnitt og over flere sider redegjør for den angivelig gode bokkvaliteten som boligene i prosjektet vil ha, herunder fremlegges redegjørelser for sol- og skyggeforhold. Ikke noe sted i planbeskrivelsen redegjøres for de negative konsekvensene utbyggingen vil ha for eksisterende bebyggelse i planområdet.

God byutvikling forutsetter at et fortettingsprosjekt ikke kan vurderes isolert, men derimot må vurderes også i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Eksisterende kvaliteter må vurderes opp mot nye kvaliteter som prosjektet tilfører omgivelsene og hvordan eksisterende bomiljø påvirkes. I denne sammenheng må forholdet mellom bygg, gaterom, grøntareal og terreng vurderes, og det aller viktigste å vurdere volumenes plassering og størrelse sett opp mot eksisterende bebyggelse.

Det følger uttrykkelig av kommuneplanens arealdel § 16.1 at det i fortettingsområder skal tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen, og av samme plan § 18.11 at reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets forhold til eksisterende terreng og omgivelser, for den nye bebyggelsen sett fra nærliggende boligområder ved modell, fotomontasje e.l., og vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tiliggende bebyggelse og anlegg.

Slik Mehrizadeh ser det er ikke dette kravet tilfredsstillt for det aktuelle planforslaget. Mehrizadeh legger til grunn at kommunen faktisk anvender de bestemmelser kommunens høyeste planmyndighet har vedtatt gjennom kommuneplanen, og imøteser krav om at forslagsstiller utarbeider perspektiv/modell av leilighetsbygget sett fra hennes eiendom, med redegjørelse for hvordan bygverket vil påvirke hennes eiendom.

4 PLANFORSLAGET MÅ TILRETTELEGGE FOR AT EKSISTERENDE BRUK KAN FORTSETTE

Slik planbeskrivelsen med tilhørende dokumenter fremstår, finner Mehrizadeh grunn til å minne om at den utnyttelse og bruk hennes eiendom representerer ikke er i strid med plan, men derimot er fullt ut lovlig og påregnelig. Dette tross områdeplanen som ble vedtatt i 2017, hvor det tilrettelegges for fortetting.

Vedtagelse av en reguleringsplan innebærer ingen forpliktelse til å utvikle reguleringsområdet i tråd med planen, og gjør ikke pågående bruk ulovlig. I lys av dette plikter kommunen som planmyndighet å påse at den ikke nå – gjennom et nytt detaljreguleringsvedtak – fatter et vedtak som innebærer at Mehrizadeh sin eiendom taper sin økonomiske verdi, eller at bruksverdien av eiendommen forringes. Det kan i denne sammenheng opplyses at Bolig- og Eiendomstakst AS – ut fra de dokumenter som pr i dag foreligger – har anslått at realisering av leilighetsbygget vil innebære en reduksjon av verdien av Mehrizadeh sin eiendom på kr 2,8 millioner.

5 LEILIGHETSBYGGET VIL FREMSTÅ SOM RUVENDE OG INVADERENDE

Leilighetsbygget som planforslaget åpner ligger høyere i terrenget enn Mehrizadeh sin eiendom, jf. skråfoto inntatt nedenfor.



Et leilighetsbygg vil innebære betydelige ulemper for eiendommen nedenfor. Når det planlagte byggverkets plassering, høyde og volum sammenholdes med høydeforskjellen i terrenget mellom eiendommene, er det ikke tvilsomt at leilighetsbygget vil fremstå som ruvende og dominerende for bebyggelsen nedenfor.

I tillegg kommer at leilighetsbygget er planlagt oppført med glassfasader, verandaer og mange vinduer som gir fullt innsyn til stuen, kjøkkenet, uteområdet, soverommene i annen etasje og takterrassen på Mehrizadeh sin eiendom. Takterrassen er et viktig uteoppholdsareal for beboerne.

Foruten vesentlig grad av innsyn vil eiendommen tilsynelatende få forringede solforhold store deler av året.

Det er i planbeskrivelsen redegjort for at leilighetsbygget er nedtrappet. Slik Mehrizadeh ser det vil ikke dette ha noen effekt hva angår den negative innvirkningen bygningsmassen vil ha for hennes eiendom. Virkningen for Mehrizadeh sin eiendom vil være at leilighetsbygget fremstår som massivt og lite tilpasset den nedenforliggende småhusbebyggelsen.

6 ADKOMST INNTIL EIENDOMSGRENSEN

Planforslaget legger opp til adkomst for leilighetsbygget – avkjørsel og internvei/innkjøring – helt inntil eiendomsgrensen til Mehrizadeh sin eiendom. Det legges opp til at avkjørselen her skal betjene 30 biler.

Slik min klient ser det er dette helt uakseptabelt. Plan- og bygningsloven § 29-4 foreskriver som utgangspunkt en avstand på fire meter fra eiendomsgrensen for tiltak, og det er vanskelig å se hvilke hensyn som i denne saken berettiget at dette skal fravikes i plan. Det fremstår for øvrig som lite hensiktsmessig å planlegge for en avkjørsel midt i et krysningsspunkt mellom to veier (Kantonveien og Båtsleppa), og med en plassering som i tillegg ligger i en sving.

Et av de viktigste formål med fortetting er miljøgevinsten ved at beboerne ikke i like stor grad benytter seg av bil. Det kan i lys av dette stilles spørsmål ved hvorfor det tilrettelegges for mer enn to biler pr boenhet, hvis tanken er at beboerne i feltet skal benytte seg av sykkel og gange som viktigste transportform, jf. planforslagets s. 77.

7 AVSLUTTENDE MERKNADER

Som det fremgår har min klient sterke grunner til å motsette seg planforslaget. Prosjektet som planforslaget legger opp til er i strid med områdeplanen – som er rettslig bindende – og står i sterk kontrast til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som foreskriver at det i fortettingsområder skal tas tydelig stilling til den eksisterende bebyggelsesstrukturen.

Min klient legger til grunn at kommunen er sitt ansvar bevisst, og ikke vedtar planforslaget slik det foreligger. Kommunen er rettslig bundet av den områdeplan som allerede er vedtatt, og denne foreskriver rekkehusbebyggelse på det areal hvor leilighetsbygget planlegges oppført. Rekkehusbebyggelse vil gi en helhetlig utvikling av området, og vil tilfredsstillende prinsippet om at fortettingsprosjekter skal være skånsomme for eksisterende bebyggelse.

Med hilsen
Bjerkan Stav Advokatfirma AS



Ingrid Therese Hopsø
advokat

VEDRØRENDE
FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KANTORVEIEN – BÅTSLEPPA
OFFENTLIG ETTERSYN

BAKGRUNN

1986 kjøpte vi vår Tomt og 1996 bygget vi selv vårt hus – med Adresse Båtsleppa 11.

Etter 35 års erfaring og arbeidsinnsats er vår påstand at vi kjenner terrenget og grunnforholdet i vårt nærområde bedre enn de fleste. Vi er særdeles godt kjent med at for eksempel Vannkanten i Veslebukta er et svært krevende areal og hvis ikke behandlet riktig – et område med høy risiko for utglidninger og skred. Vi har selv bevitnet dette (utglidninger) og forholdsvis nær historie har flere eksempler på dette!

Etter mange svært krevende og usikre år for oss Grunneiere og beboere - har nå Kommunedirektøren laget en Innstilling til Detaljregulering for Kantorveien – Båtsleppa.

Vi ønsker (med dette) å være tydelig på at en Tilbakeregulering til Småhusbebyggelse endelig er en positiv signal fra kommunens side og i noe grad kompenserer for alle år med Uforutsigbarhet og Økonomisk uro knyttet til vårt hjem og bosituasjon.

Til Kommunedirektørens innstilling har vi i denne omgang følgende anmerkninger og innspill:

1. Utbygging Kantorveien

Vi er svært skeptiske til de arbeider som planlegges og føler meget stor uro for egen eiendom - primært under utsprengning av det skisserte garasjeanlegget. Vi har fundamentert vårt hus på Peler men opplevelser med sjokkerte rystelser i hele huset fra utsprengning av det nå pågående leilighetsbygget i Kantorveien – gjør at vi har vanskelig for å forstå hvorledes et motsvarende arbeid helt inn på vår tomtegrense ikke vil påføre oss betydelige skaderisiko.

Vi vil med dette allerede nå signalisere at vi forventer at kommunen Garanterer oss Skadefrihet på vår eiendom og ber om tilsvar på dette.

2. Tilbakeregulering til Småhusbebyggelse

Vi må her selvfølgelig be om en presisering av innholdet i en slik Regulerings sak. Området med Feltbetegnelse BSF1-2 må tilbakereguleres uten bakveier for utbyggere med nye fortettingsambisjoner.

3. Restaurering av Kantsonen

Med våre 35 års inngående kjennskap til Kantsonen i Veslebukta – forventer vi et tett og nært samarbeid om de komplekse grunnforhold som allerede i dag tillater kun minimal ferdsel og gangtrafikk. Vi forventer også et samarbeid om fremtidig Vedlikehold og Skjøtsel av Naturområdet – Jmfr. som eksempel Trepleie og Forsøpling av vannet. (Dette er arbeidsoppgaver som vi selv nå i flere desennier har påtatt oss å utføre!)

Kolbotn 10.09.2021

Mvh

Mona K Hagen 924 049 72

Daniel Lifvergren 473 325 74

Båtsleppa 11 1410 Kolbotn epost: daniel@lifvergren.eu

From: Karen L. F. Lind
Sent: Fri, 10 Sep 2021 19:07:04 +0000
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Subject: Høringsinnspill 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.

Høringsinnspill

Sak 20/01264

Karen L. F. Lind

Utbygger Bonums forslag om å bygge et 4-etasjers leilighetsbygg med garasjeanlegg ivaretar ikke hensynet til de nærmeste naboene, familien Mehrizadeh, som bor i Båtsleppa 1. Forslaget vil ha følgende konsekvenser for familiens bolig:

► Foreslått 4-etasjers leilighetsbygg vil skygge for ettermiddags- og kveldssolen i familiens hage, takterrasse, stue, kjøkken, trappeoppgang, gang og soverom i 2. etasje.

► Leilighetens glassfasader med verandaer, som vender mot Kolbotnvannet - og familiens bolig - vil gi leilighetsbeboerne innsyn til familiens stue, kjøkken, trappeoppgang, gang og soverom med vestvendte vinduer/glassfasade.

Leilighetsbeboerne vil også ha fullstendig innsyn til familiens steinbelagt uteområde, hage, takterrasse og deler av verandaen. Med forslaget vil familiens private oppholdsrom bli offentlige rom, innsynet på for eksempel takterrassen vil være så total og inngripende at terrassen ikke kan brukes.

► Utbygger foreslår videre vei og parkeringshus med plass til 30 biler mellom leilighetsbygget og boligen til familien. Om ikke tapet av lys og privatliv var nok - vil familien også belastes med støy og biltrafikk tett på uteområdene og de vestvendte vindusflatene som vender mot stue, kjøkken, trappeoppgang, gang og soverom.

Bonum har kjøpt opp alle eksisterende eneboliger som ligger på rekke nedenfor de øvrige planlagte boligene (rekkehusene) i prosjektet. Boligene har blitt kjøpt opp til over markedspris. Det fremstår urimelig at Bonum ikke også kjøper ut familien fra sin bolig, særlig med tanke på at det uten tvil er deres bolig som vil lide mest av utbyggingen med å få 4-etasjers leilighet med glassfasade og verandaer vendt mot boligen i tillegg til støy og trafikk fra garasjeanlegg med plass til 30 biler.

Jeg håper med dette at utbygger, kommune og politikere finner en løsning som også ivaretar hensynet til familien.

Familiens enebolig ble bygget i 2013 og mottok ferdigattest av kommunen ved byggesak i 2014, bare halvannet år før omreguleringen av området (B3) fra småhusbebyggelse til leilighetsbebyggelse i 2016. Når ikke kommunen klarer å forutse planene for området to

år frem i tid, hvordan kan det da forventes at innbyggere skal klare det?

Familien har siden omreguleringen av området i 2016 levd med stor usikkerhet om boligen deres skal rives eller stå. Nå når området eneboligen ligger i er foreslått omregulert fra leiligheter til småhusbebyggelse igjen, gjør det situasjonen til familien og deres hjem svært sårbar og vanskelig. De har også de siste årene vært utsatt for særdeles støyende arbeider, som pigging av fjell, for å gjøre plass til utbyggingsprosjektet «Kantorbekken terrasse», som ligger langs vestsiden av Kantorveien - steinkast fra familiens bolig. Med foreliggende planer vil de måtte leve med pigging og støy i flere år til. Jeg synes det er urimelig at en familie påføres så store påkjenninger uten noen form for kompensasjon.

Underskriftskampanje

I forbindelse med saken har jeg opprettet en underskriftskampanje, som vil pågå frem til saken skal behandles politisk i Kommunestyret. Underskriftskampanjen gjør greie for hvilke konsekvenser planene har for familiens bolig og foreslår at Bonums prosjekt enten tar hensyn til familiens allerede eksisterende bolig eller kompenserer økonomisk for den totale forringelsen 4. etasjers leilighet og garasjeanlegg med biltrafikk påfører familiens bolig. Familien kan ikke ta kostnadene og ansvaret for et tap som kommunen (gjennom reguleringsplanen) og utbygger påfører familien. Vi kan ikke ha et lokalsamfunn som behandler innbyggere på denne måten. Det er over 550 innbyggere som til nå har signert underskriftskampanjen.

Lenke finnes her: <https://www.underskrift.no/vis.asp?kampanje=8616>

Stine Solodden
Greverudveien 1 C
1415 Oppegård

Kolbotn, 10.09.2021.

Nordre Follo kommune,
Postboks 3010,
1400 Ski.

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Vårt høringssvar på reguleringsplan Kantorveien- Båtsleppa felt B3.1 sak 20/01264

Vi støtter planforslaget under forutsetning av at det kun skal bygges rekkehus og ikke leilighetskompleks i området.

Etter vår mening er det allerede i dag et stort udekket behov for rekkehus og særlig for barnefamilier i Kolbotn sentrum. Skal vi ha et levende sentrum er det avgjørende at det finnes attraktive rekkehus for familier med barn.

Med vennlig hilsen

Stine Solodden og Martin Hovden

Saksnummer 20/01264:

Innspill til detaljregulering B3 Kantorveien/Båtsleppa

Planforslaget – konsekvens for tilliggende bebyggelse

Først vil vi si det er flott at deler av området reguleres tilbake til småhusbebyggelse og at kantvegetasjonen beholdes.

Dette betyr imidlertid at ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende eneboliger og påse at ulempene for tilstøtende boliger blir så liten som mulig. *Her har først og fremst kommunen et ansvar.* Derfor bør også delområde B reguleres til rekkehus, dette vil harmonere bedre med småhusbebyggelsen. Ved å regulere til åpent formål overlater kommunen dette ansvaret til utbygger, som ofte har andre interesser enn innbyggerne.

Støy i anleggsperioden

I flere år har vi som bor i Kolbotn sentrum vært utsatt for anleggsstøy. For flere av oss som bor tettest på utbyggingen av Kantorbekken terrasse har dette gått på helsa løs, noe en kan se ut fra flere klager kommunen har mottatt, både fra Kolbotnveien, Jordbærsletta og beboere i Kantorveien/Båtsleppa. Vi ser derfor med uro fram til nye perioder med tilsvarende støy. Her også må kommunen ta et større ansvar og legge strengere betingelser i «reguleringsbestemmelsene kapittel 5.4»

- Det bør tillates bygge- og anleggsvirksomhet kun mandag-fredag 07-17. Det må tas hensyn til at for innbyggerne i Kolbotn sentrum betyr denne utbyggingen nok 1-2 år med plagsom støy.
- Kommunen må sikre at det lages en felles plan for all utbygging i Kolbotn sentrum, blant annet med at alle tar felles pause midt på dagen.
- Utbygger må pålegges å varsle berørte naboer sånn det anbefales i T-1442 retningslinjer og veileder kapittel 6.3.1.
- Utbygger på pålegges kompensierende tiltak for berørte naboer der støy utover grensene ikke kan unngås.

Med hilsen

Tom Torfoss og Kjersti Haukaas
Kantorveien 17