



Nordre Follo
kommune

Områderegulering for Oppegård lokalsenter
Planbeskrivelse med konsekvensutredning

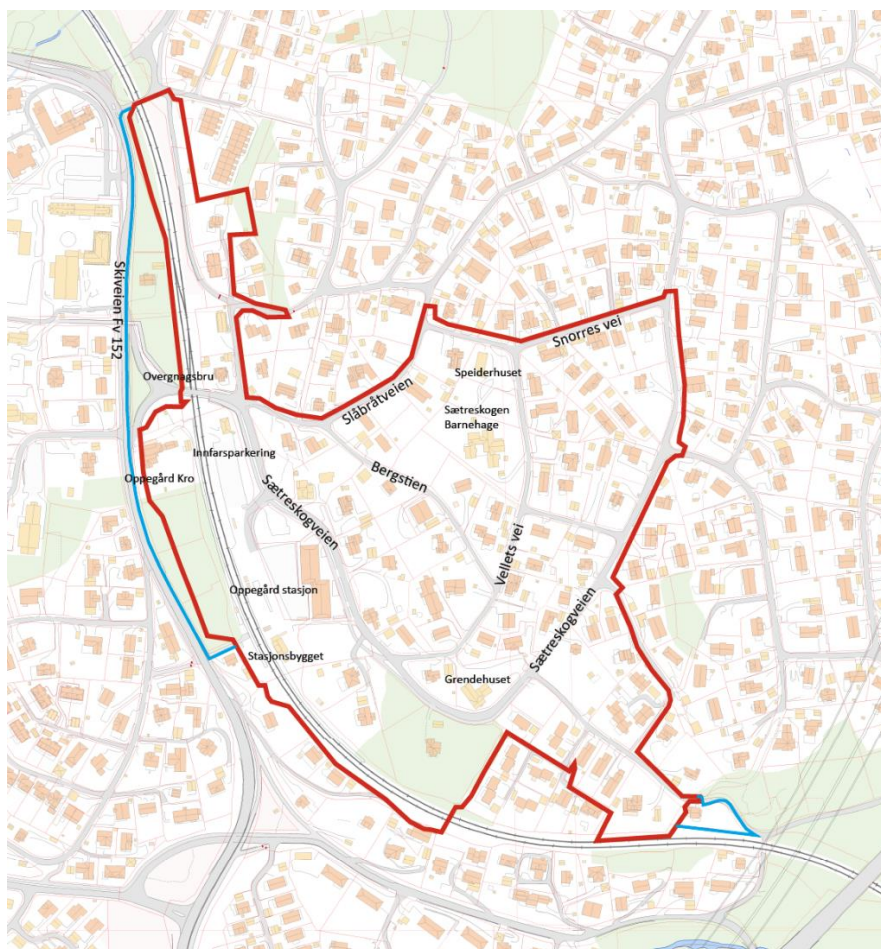
Vedtatt i kommunestyret 8. desember 2021

Sak 135/21

Plan-ID: 2019003
Plantype: Områderegulering
Datert: 22.10.2021
Arkivsak: PLAN-20/0003
Lovverk: Pbl 2008

Varsling om oppstart: 18.9.2019
Offentlig ettersyn: 22.6-3.9.2021
**Vedtatt av
kommunesyret:** 8.12.2021
Sak: 135/21

Kommune: Nordre Follo kommune
Forslagsstiller: Nordre Follo kommune
**Planforslagets
hovedformål:** Bolig, samferdselsanlegg, næring, bevaring kulturmiljø
Planområdets areal: Ca. 152 dekar
BRA: 19 400 kvm
Antall nye boenheter: Ca. 225
**Konvekvens-
utredningsplikt:** Ja



Figur 1: Planområdets avgrensning i rødt. Blå strek viser planområdets avgrensning til varsel om oppstart.

Innholdsfortegnelse

OMRÅDEREGULERING FOR OPPEGÅRD LOKALSENTER - PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSTREDNING	1
INNLEDNING	6
1.1 Planområdet	6
1.2 Planstatus	6
1.3 Grunnlag for planarbeidet	7
1.4 Hensikten med reguleringsplanen	8
1.5 Planprosess	8
1.6 Krav om konsekvensutredning og planprogram	9
1.7 Plantype	9
2 STEDSANALYSE	10
2.1 Tettstedet Oppegård	10
2.1.1 Historisk utvikling og kulturmiljøet	10
2.1.2 Boligtypologi og byggeskikk	21
2.1.3 Eiendomsstruktur	22
2.1.4 Byromsstrukturer	23
2.1.5 Næringsliv	24
2.2 Natur og miljø	25
2.2.1 Grunnforhold	25
2.2.2 Terreng og landskapsform	26
2.2.3 Grønnstruktur, naturmiljø og biologisk mangfold	27
2.2.4 Bekk, overvann og flomveier	29
2.2.5 Lokalklima	31
2.2.6 Støy fra jernbane og vei	32
2.2.7 Soleksponering	33
2.3 Mobilitet	34
2.3.1 Veisystem og parkeringsplasser	34
2.3.2 Kollektivtilbud, buss og tog	36
2.3.3 Myke trafikanter, sykkelruter, gangforbindelser og snarveier	37
2.3.4 Universell utforming	38
2.4 Demografi, teknisk- og sosial infrastruktur	39
2.4.1 Demografi	39
2.4.2 Energiforsyning og renovasjon	39

2.4.3	Vann- og avløp	39
2.4.4	Vannkvalitet og resipienter	40
2.4.5	Sosial infrastruktur	42
2.5	Medvirkning	44
2.5.1	Arbeidsverksted.....	44
2.5.2	Barn og unge.....	45
2.6	Oppsummering stedsanalyse – potensialer og utfordringer	47
3	VISJON.....	49
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	50
4.1	Konsept.....	50
4.2	Fortetting.....	51
4.2.1	Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB1 (Oppegård lokalsenter).....	53
4.2.2	Blokkbebyggelse eller rekkehus – BBB1	54
4.2.3	Blokkbebyggelse – BBB2.....	54
4.3	Frittliggende småhusbebyggelse - felt BFS1-10	55
4.4	Kombinert bolig/tjenesteyting – felt BKB2 (Oppegård grendehus)	55
4.5	Kombinert forretning/kontor – BFK (Oppegård kro).....	56
4.6	Offentlig eller privat tjenesteyting – o_BOP (barnehage).....	56
4.7	Møteplasser.....	57
4.7.1	Park med strøkslekeplass – f_GP	57
4.7.2	Torg – o_SAA (Oppegård stasjon).....	58
4.8	Kulturminner og kulturmiljø.....	58
4.8.1	Bevaringsverdig bebyggelse og miljø - H570_1.....	58
4.8.2	Kulturmiljø - H570_2.....	59
4.9	Grønnstruktur.....	59
4.9.1	Grønnstruktur– o_G	59
4.9.2	Friområde – o_GF	60
4.10	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	60
4.10.1	Kjøreveier – o_SV1-7	60
4.10.2	Gang- og sykkelveier – o_GS1-7	61
4.10.3	Bru over jernbanen – bestemmelsesområde #3	61
4.10.4	Oppegård stasjon – o_STJ og o_SAA	62
4.10.5	Innfartsparkering – SPI	63
4.11	Gjennomføringsrekkefølge.....	63
5	KONSEKVENsutredning	64

5.1	Bebyggelse og anlegg	64
5.1.1	Eksisterende bebyggelse og anlegg	64
5.1.2	Estetikk	65
5.1.3	Kulturminner og kulturmiljø	65
5.1.4	Næringsliv	66
5.1.5	Mobilitet, trafikk og transport	66
5.1.6	Universell utforming	67
5.1.7	Teknisk infrastruktur	67
5.2	Natur og miljø	68
5.2.1	Overvannshåndtering og flomveier	68
5.2.2	Vannmiljø og vassdrag	69
5.2.3	Terreng, landskap og grønnstruktur	69
5.2.4	Lokalklima	70
5.2.5	Klima	70
5.2.6	Naturmangfold	70
5.3	Helse og miljøforhold	71
5.3.1	Fysisk helse	71
5.3.2	Trivsel og psykisk helse	71
5.4	Barn og unges oppvekstvilkår	72
5.5	Samfunnssikkerhet	73
5.5.1	Samfunnssikkerhet og beredskap	73
5.5.2	Sikkerhet mot kriminalitet	73
5.6	Vurdering av alternative løsninger / 0-alternativet	73
6	PLANPROSESS OG FREMDRIFT	75
7	OVERORDNEDE FØRINGER	76
7.1	Nasjonale føringer og retningslinjer	76
7.2	Regionale føringer og retningslinjer	79
7.3	Kommunale føringer og vedtak	81
8	REGULERINGSPLANENS DOKUMENTER	84
9	REFERANSER	85

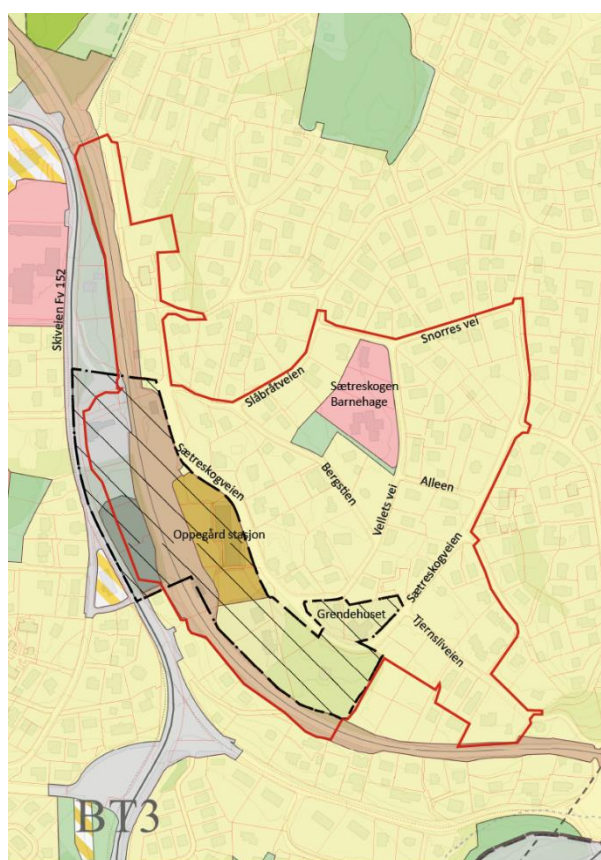
Innledning

1.1 Planområdet

Planområde er på ca. 152 dekar, og ligger langs Østfoldbanen mellom Kolbotn og Ski. Innenfor planområdet ligger blant annet Opegård stasjon, Opegård kro, Opegård lokalsenter, Sætreskogen barnehage, Opegård speiderhus, Opegård grendehus og småhusområder. Områdene rundt Opegård lokalsenter ligger i et prioritert utbyggingsområdet i kommuneplanen for Nordre Follo 2019-2030. Figuren under viser planavgrensningen og det prioriterte utbyggingsområdet satt i kommuneplanen. Planområdet er noe redusert i størrelse siden det ble varslet oppstart, men stedsanalysen tar for seg den opprinnelige planavgrensningen.



Figur 1. Planområdet ligger mellom Greverud og Langhus, 6 km fra Kolbotn og 7 km fra Ski.



Figur 2. Planavgrensning med rød strek. Prioritert utbyggingsområde med skravur.

1.2 Planstatus

Følgende reguleringsplaner gjelder delvis innenfor planområdet:

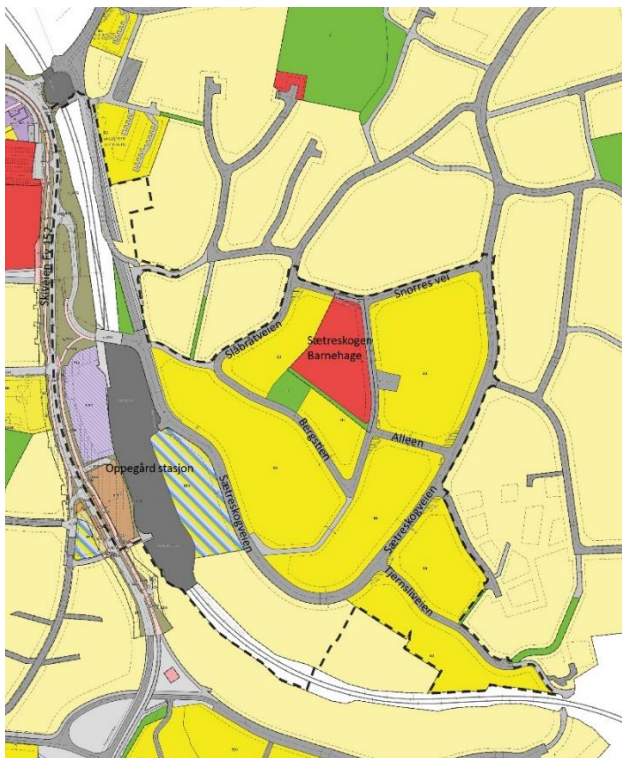
- Durendalveien 1 (2018): Planen innebærer boligbebyggelse. Før det gis rammetillatelse til tiltak i planområdet skal ny kjørebri over til Opegård stasjon være opparbeidet eller sikret opparbeidet etter avtale med kommunen.
- Fv. 152 Skiveien, Stenfelt-Greverud (2017): Planen innebærer gang- og sykkelvei langs Skiveien. Planen legger til rette for pendler/innfartsparkering med sykkelhotell i tilknytning til

Oppegård stasjon på eiendommene gnr./bnr. 44/388 og 44/17. Sykkelhotellet skal ha to innganger med en god arkitektonisk utforming og kapasitet på minimum 100 sykler.

- Frittliggende småhusbebyggelse (2016): Planen gjelder for eiendommene gnr. 44, bnr. 69, 935 og 20. Innenfor boligformålet vil det være mulig å tillate boligbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger. Samme eiendom kan kun bebygges med en frittliggende bolig. Minste tillatt nettoareal for enebolig er 700m² og 1000m² for tomannsbolig.

Reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2015 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel:

- Reguleringsplan for Oppegård syd-vest for jernbanen (1981): Planen legger til rette for dagligvareforretninger for eiendommene gnr. 44, bnr. 387, 247, 45 og 34 og tillates bebyggelse i 2 etg. med maks. utnyttelsesgrad på 0,2.
Oppegård syd – øst for jernbanen (1978): Planen innebærer konsentrert småhusbebyggelse, og tillater boligbebyggelse inntil to fulle etasjer. Maks. utnyttelsesgrad for bolig på 1 etasje er 0,20 og for to etasjer er det 0,15. Fradeling av eiendommer tillates ikke dersom størrelsen blir mindre enn 700 m².
- Del av Sætreskog (1974): Arealet skal nyttes til bebyggelse for offentlig formål på sosial eller undervisningssektoren, eller delvis på begge nevnte sektorer. Eiendom gnr./bnr. 44/165 kan bebygges med bygning i en etasje. Gnr./bnr. 44/347 og 44/499 kan bebygges med bygning i inntil to fulle etasjer.



- Mørk gul: konsentrert småhusbebyggelse
- Lys gul: frittliggende småhusbebyggelse
- Rød: offentlig bebyggelse (barnehage)
- Stripet gul og blå: kombinert bolig/forretning/kontor
- Stripet lilla: kombinert forretning/kontor
- Brun: pendler-/innfartsparkering
- Grå: jernbane
- Grønn: offentlig friområde

Figur 3: Arealformålene etter gjeldende reguleringsplaner. Stiplet strek viser planområdet.

1.3 Grunnlag for planarbeidet

Områderegulering for Oppegård lokalsenter er forankret i kommuneplanen for Nordre Follo 2019-2030. I kommuneplanen er det satt av en hensynssone med felles plankrav (H810_5) for et større område rundt Oppegård stasjon. Det er også satt et rekkefølgekrav til at utbygging ikke kan skje før

ny adkomst til Skiveien fra området øst for jernbanen er etablert (hensynssone H430_4). Dette kravet er satt da eksisterende overgangsbru over jernbanen ikke tilfredsstillende dagens krav til kapasitet og trafiksikkerhet.

Oppegård kommune mottok 28.2.2019 et innbyggerinitiativ fra Oppegård Vel, vedrørende overgangsbrua ved Oppegård stasjon. I innbyggerinitiativet foreslås det at utbygging av bru og veikryss ved fv. 152 blir forskuttert av Oppegård kommune, og at dette prioriteres av kommunen fremfor andre investeringer. Det foreslås at kommunen krever inn utbyggerbidrag i ettertid av oppføring og da innenfor hele fortettingssonen. Kommunedirektøren fremmet saken for kommunestyret, og frarådet at kommunen forskutterte midler for bygging av brua. Dersom kommunen forskutterer og oppfører brua før planprosessen er ferdig, uten å ha inngått utbyggingsavtaler, vil rekkefølgekravet frafalle og kommunen mister mulighet til å kreve inn utbyggerbidrag i ettertid. Vedtak i kommunestyret 11.6.2019 (sak 44/19) er slik at finansiering av ny overgangsbru søkes løst gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplaner og inngåelse av utbyggingsavtaler, og eventuelt gjennom et statlig bidrag. Det ble også vedtatt at arbeidet med områdereguleringsplan for Oppegård lokalsenter skal ha høy prioritet og starte opp høsten 2019.

1.4 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting rundt Oppegård stasjon og ny bru over jernbanen. I tillegg skal det grønne preget rundt småhusbebyggelsen sikres i planen. For utviklingen av det prioriterte utbyggingsområdet er følgende rammebetingelser satt i kommuneplanen 2019-2030 og ved politisk behandling av planprogrammet:

- Høy arealutnyttelse i det prioriterte utbyggingsområdet.
- Ny bru over jernbanen skal etableres, som er trafiksikker for gående og syklende og som har tilstrekkelig kapasitet.
- Bygge videre på områdets historiske særpreget.
- Ivareta bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø. Spesielt bevaringsverdige hus i Sætreskogveien og Bergstien skal beholdes ved fortetting og ny bebyggelse tilpasses eksisterende og hensyntar områdets identitet.
- Reorganisere parkeringsarealet.
- Grønn og attraktiv møteplass/torg.
- Gode overganger mot småhusbebyggelsen.
- Næringsareal skal opprettholdes på dagens nivå.
- Gode forbindelser for gående og syklende.
- Trygg skolevei til Greverud skole.
- Eiendommen til Oppegård Vel bør vurderes særskilt ved fortetting slik at velforeningens interesser ivaretas.

1.5 Planprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet etter formannskapetets vedtak i møtet den 18.9.2019. Utkast til planprogram la ut på høring i perioden 25.9. til 7.11.2019 og ble fastsatt i formannskapet den 6.2.2020.

For å unngå at det i nær framtid søkes om og gjennomføres tiltak som kan komme i konflikt med føringene i den fremtidige områdereguleringen, ble det vedtatt i Utvalg for areal, klima og byggesak den 21.4.2020 å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak innenfor planområdet.

I tråd med planprogrammet er det gjennomført et omfattende medvirkningsarbeid i kartlegging og utarbeidelse av planforslaget. Følgende er gjennomført:

1. Dialogmøte med speiderne og Sætreskogen barnehage (februar 2020)
2. Åpent arbeidsverksted på Oppegård grendehus med 60 deltakere den 9.3.2020 for å kartlegge bruken av området og ønsker for framtidig utvikling
3. Barnetråkkregistreringer med 3 klasser i 7-trinn ved Greverud skole (juni 2020)
4. Tett dialog med Bane Nor og Statens vegvesen og Viken fylkeskommune
5. Dialogmøter med utbyggere og Oppegård Vel



Figur 4. Arbeidsverksted i Vellet i mars 2020.

1.6 Krav om konsekvensutredning og planprogram

Forskrift om konsekvensutredninger fastsetter at planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. § 8. Planområdet for Oppegård lokalsenter omfatter et stort område rundt Oppegård stasjon, Oppegård lokalsenter, Oppegård grendehus og tilgrensende boligbebyggelse. Fortettingen skal skje i, og tett på, et historisk miljø og vernede bygg. Med bakgrunn i dette har kommunen vurdert at planen skal konsekvensutredes.

Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige for miljø og samfunn, og gjør rede for hvilke temaer som skal utredes. Konsekvensutredningen er basert på planprogrammet.

1.7 Plantype

Reguleringsplanen er en områderegulering iht. pbl § 12-2. En områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammene for fremtidig arealbruk i et større område. Områdereguleringen for Oppegård lokalsenter skal gi rammene for detaljreguleringer.

2 Stedsanalyse

2.1 Tettstedet Oppegård

2.1.1 Historisk utvikling og kulturmiljøet

Planområdet var tidligere en del av skogen til gården Sætre ved Gjersjøen. Kongeveien (dagens Skiveien) fra rundt 1660 går i nord-sørlig retning, og ligger vest for dagens planområde.

Med anleggelsen av Østfoldbanen i 1879 ble Oppegård stasjon etablert. På den tiden var landskapet åpent med spredt sommervillabebyggelse. I første halvdel av 1900-tallet vokste tettstedet Oppegård frem. Det kom flere bolighus på store grønne tomter, og langs Sætreskogveien vokste det fram en liten handelsgate. Oppegård grendehus, eller "Vellet" ble innviet i 1919. Greverud skole sto ferdig i 1921, og lokalveiene ble utbedret. På 1930-tallet ble undergangen under jernbaneplattformene bygget, og dagens kjørebri over jernbanen ble bygget i 1936.

Perioden etter 2. verdenskrig og fram til i dag er kjennetegnet av en fortetting av villabebyggelsen og utbygging av veisystemet. Oppegård er slik sett et typisk stasjonssted i Norge. Men samtidig er stedet med sin nærhet til Oslo og villabebyggelse, et særegent og attraktivt boområde med urban karakter og nærhet til naturomgivelsene.

I en kulturhistorisk analyse utført fra NIKU (2014) ble det identifisert noen særlige viktige, bærende, kulturhistoriske elementer som er med på å gi stedet dets identitet. Disse elementene er først og fremst mansardtak-bebyggelsen på nordsiden av Bergstien og Slåbråtanveien, jernbaneområdet med stasjonsbygningen, flerbruksbygningene med butikk og bolig, og grendehuset langs «hovedgaten» Sætreskogveien som utgjør det gamle historiske sentrum. Rapporten konkluderer også med at det er en viktig bevaringsverdig kvalitet at området's endringshistorie og tomtestruktur fortsatt er lesbar.



Figur 5: Oppegård stasjon sett fra Skiveien i 1905. Foto: Norsk jernbanemuseum.



Figur 6: Emil Hansens landhandleri i Skiveien på 1920-tallet. Butikken ble startet opp 1881, og nedlagt i 1989 og omgjort til kro. I bakgrunnen ser man stasjonsovergang med vippebom. Foto: Nasjonalbiblioteket.



Figur 7: Bru over jernbanen sett fra Sætreskogveien på 1960-tallet. Foto: Nasjonalbiblioteket.



Figur 8: Sætreskogveien sett fra stasjonen. Bolig med kolonialforretning i 1. etasje til venstre og Café Bristol til høyre. Foto: Akershusbasen, museene i Akershus.



Figur 9: Dagens senter med butikker åpnet i 1987.



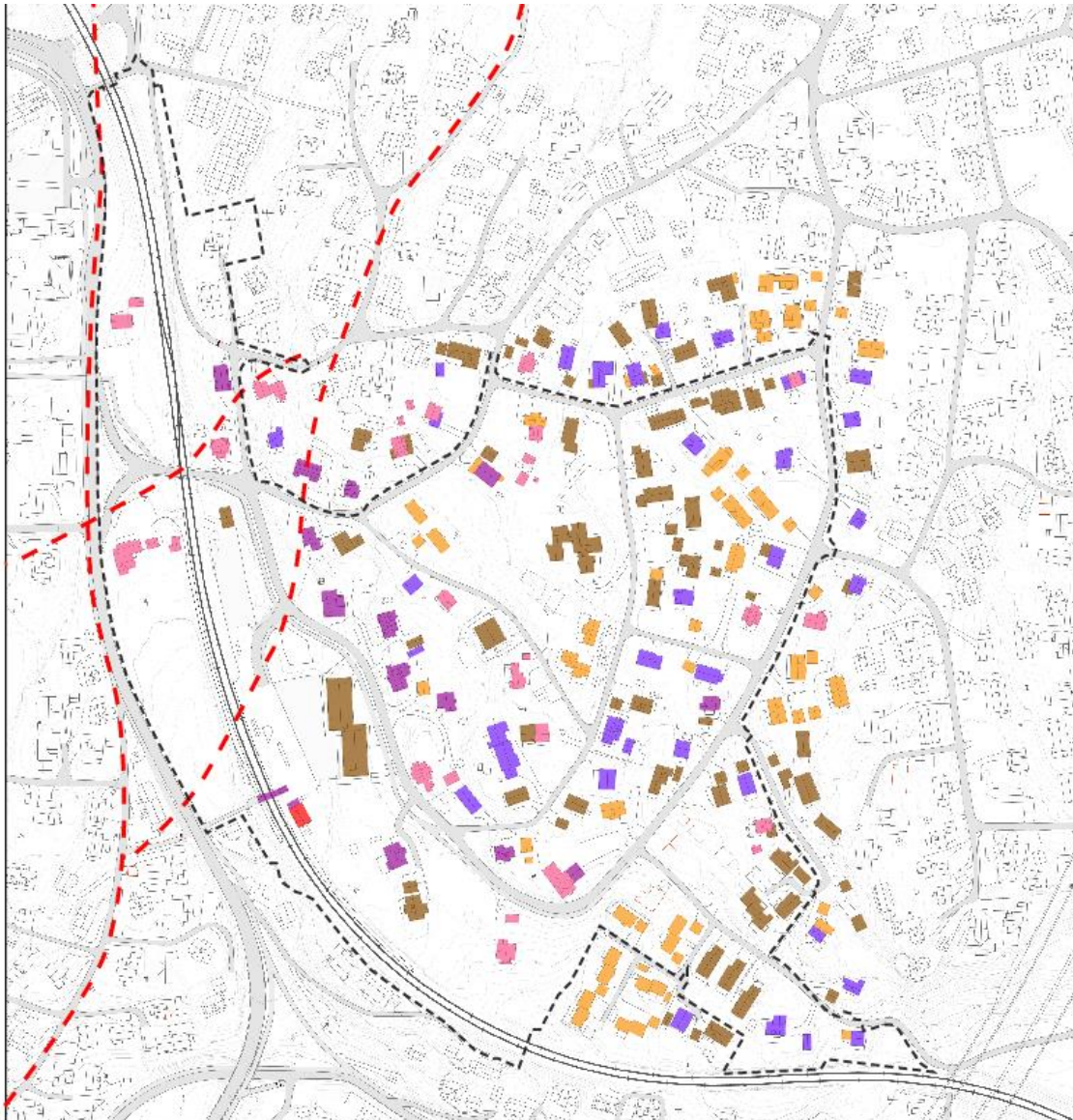
Figur 10: Flyfoto fra 1978. Bildet viser småhusbebyggelsen i Oppegård. Skiveien ligger parallelt med jernbanen.



Figur 11: Flyfoto fra 1998. Fylkesveien 156 ble anlagt og boligområdene vest av Skiveien og industriområdet øst fra Oppegård ble bygd ut.



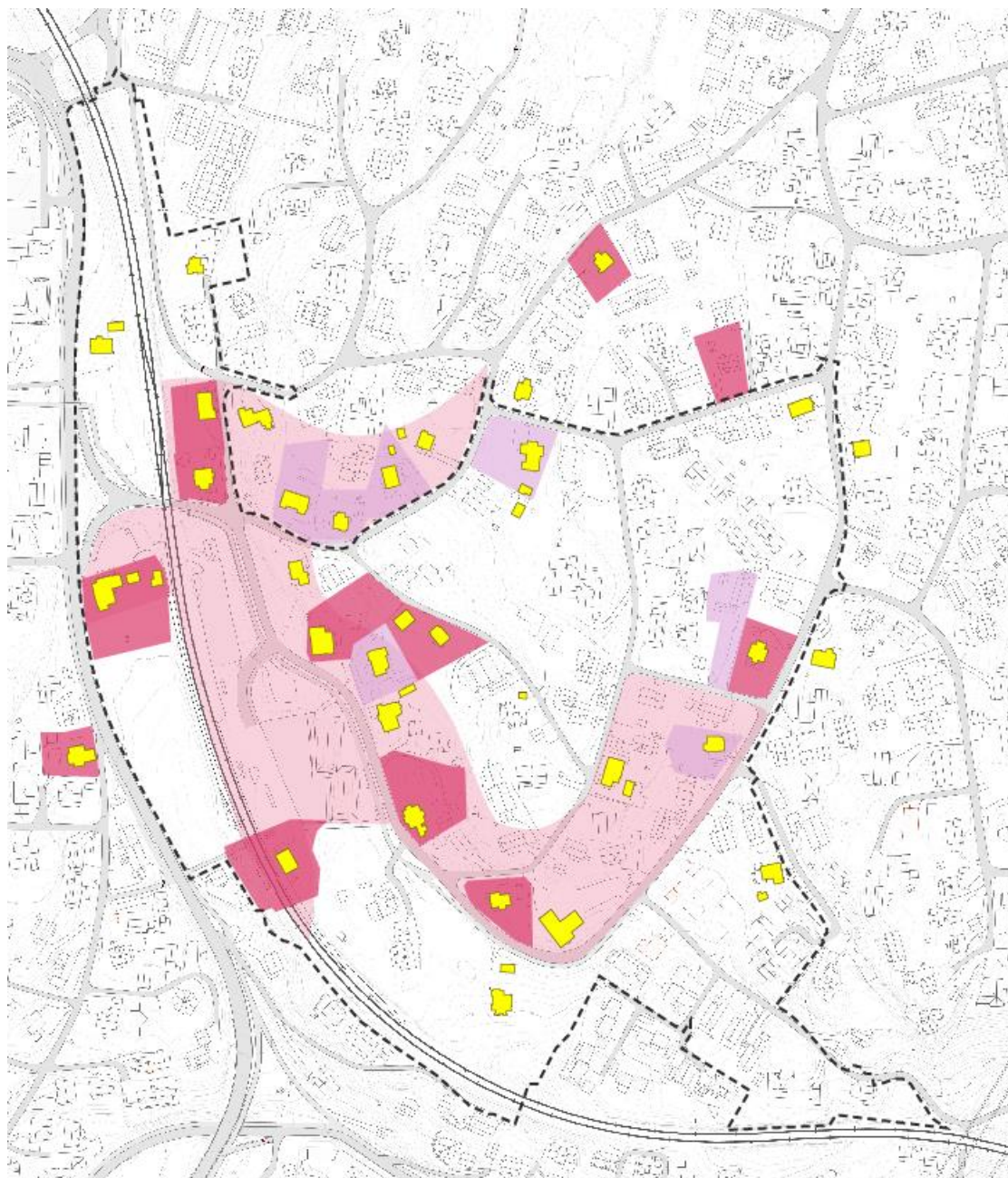
Figur 12: Flyfoto fra 2019. Småhus-bebyggelsen ble mer og mer fortettet. Det ble også bygd ut flere boligfelt i nord.



Figur x. Kartet viser utbyggingens historie ved planområdet.

- Planavgrensning
- - - Historiske veifar
- 1875 - 1899
- 1900 - 1924
- 1925 - 1949
- 1950 - 1974
- 1975 - 1999
- Etter 2000

Figur 13. Utbyggingen begynte i 1875 med stasjonsbygningen. Det er det eldste bygget i området. Deler av stasjonsbygningen har blitt endret over tid. Det har foregått en stadig fortetting, og de fleste husene ble bygget mellom 1950- og 1970-tallet. I nyere tid har enkelte villaer blitt revet og erstattet med moderne konsentrert småhusbebyggelse.



Kartet viser bygninger og områder med historiske kulturverdier.

- Planavgrensning
- Sefrak-registrerte bygninger
- Viktig kulturmiljø (DIVE analyse)
- Hensynssoner H570_1
- Hensynssoner H570_2

Figur 14. Kartet viser Sefrak-registrerte bebyggelse, hensynssoner fra kommuneplan og områder som er definert som viktig kulturmiljø i NIKUs analyse. I kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030 er det lagt hensynssone 570_1 (bevaringsverdig bebyggelse og miljø) på følgende eiendommer; gnr./bnr. 244/846 Oppegård stasjon, 244/97 Bergstien 2, 244/191 Solveien 1, 244/129 Solveien 3, 244/123 Sætreskogveien 3, 244/127 Sætreskogveien 11A, 244/287 Sætreskogveien 21 og 244/105 Velløts vei 2.

Beskrivelse av Sætreskogveien som historisk hovedgate

Miljøet langs Sætreskogveien mellom Oppegård kro i Skiveien til Oppegård grendehus er av stor lokalhistorisk verdi. Tjenesteytende virksomheter og butikker var integrert i bolighusene langs veien. De gamle butikkene er i dag stengt, og flere bygninger som før i tiden huset sentrumsfunksjoner er revet. Likevel står mange igjen. Man kan passere flere på en kort spasertur gjennom området. Går man fra Emil Hansens landhandel i Skiveien 211 over brua, kommer man til postkontoret der det senere var bakeri i Solveien 1. Nedover Sætreskogveien i sydlig retning passerer man så Hokholts kolonialforretning i Sætreskogveien 3. På andre siden av veien lå tidligere Café Bristol, her ligger nå lokalsenteret. Beveger man seg videre passerer man det tidligere Skansen landhandleri i Sætreskogveien 11a. På andre siden av veien går det en snarvei ned til Stasjonen, og her lå tidligere Centrumsbygget i Sætreskogveien 6. I Centrumsbygget var det flere forretninger med blant annet salg av bakervarer, kioskvarer og jernvarer. Det ble revet i 1980-årene. Går man videre langs Sætreskogveien beveger man seg ut av området med størst konsentrasjon av butikker. Oppe på høyden i Vellets vei 2 var det tidligere telefonsentral, og lengre opp i Vellets vei 6 ble det også drevet butikk. Mellom de to ligger grendehuset med adresse Sætreskogveien 13. Det har også vært drevet butikker og bakerier lengre opp i Sætreskogveien.

På 1980 tallet ble disse funksjonene samlet i det nye lokalsenteret. Lokalsenteret har relativt lav høyde langs Sætreskogveien og selv om materialvalget og arkitekturen er lite tilpasset den historiske bebyggelsen langs Sætreskogveien. Selve Stasjonsbygningen er i dagens situasjon litt bortgjemt og har lite sammenheng med resten av den historiske bebyggelse.



Figur 15: Oppegård lokalsenteret og Sætreskogveien.



Figur 16: Nord-østsiden av Sætreskogveien (til venstre) oppleves som nesten «intakt», mens området mellom langs Sætreskogveiens sørside mellom senteret og Tusseveien oppleves lite tilgjengelig og gjengrodd.

Bevaringsverdig bebyggelse og miljø etter kommuneplanens hensynssone H570_1

Innenfor planområdet ligger flere bevaringsverdige bygninger. Denne bebyggelsen skal bevares og i hensynssonen tillates for eksempel ikke påbygg, tilbygg og andre større visuelle endringer. Opprinnelig intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal med verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer osv. skal også bevares. Innenfor fortetningsområdet eller tett på ligger følgende bygninger som er bevart gjennom kommuneplanen:

1. Stasjonsbygningen/ Sætreskogveien 2 A
2. Sætreskogveien 3
3. Sætreskogveien 11 A
4. Sætreskogveien 21
5. Vellefs vei 2
6. Solveien 1
7. Solveien 3
8. Bergstien 2
9. Skiveien 211/ Oppegård kro

Flere av husene i området Bergstien/ Solveien, Sætreskogveien og Slåbråttveien som er bygd mellom 1900 til 1924 er villaer med mansardtak. Mansard tak er skråtak som er knekket i to soner, noe som skaper bedre areal på loftsetasjen. Mansardtak var et populært element i jugendstilen/ art nouveau som fikk innflytelse i Norge i begynnelsen av 1900 tallet (NIKU, s. 13).

En kort beskrivelse av bygningene følger nedenfor. Mer informasjon kan finnes i NIKU-rapporten.

Stasjonsbygningen på Oppegård stasjon



Åpnet i 1879. Tilbygg med venterom fra 1935. 1932 ble undergangen under sporene igangsatt som fremdeles er i bruk i dag. Bygningen er den eldste bygningen i dette området.

Sætreskogveien 3



Ansteen Hokholts kolonialforretning. Etablert omkring 1914 med karakteristisk halvvalmet mansardtak. Bygget i tegl og betong, senere pusset. Dette er uvanlig for boligene fra denne tiden. Bygningen hadde bolig i annen og tredje etasje og sidebygning for betjeningen. Ansteen Hokholt var en kjent mann i bygda. Han var i 1908 med på å starte Oppegård Vel, og han var også med i herredsstyret i noen år. Han gjorde i 1955 forretningen om til en selvbetjeningsbutikk.

Sætreskogveien 11a



Bolighus «Skansen» i hovedgaten Sætreskogveien, med butikk på gateplan. Tilbygd volum i kjelleren er en del av det gamle butikklokalet og er laget av murt betonghulstein. Steinen er helt lik den som ble brukt på postkontoret/bakeriet i Solveien 1. Steinen skal ha blitt laget av byggmester Oscar Hansen som bodde på Rasten på Kolbotn. Skansen landhandleri lå i Sætreskogveien 11 (senere 11a). Forretningen skal ha blitt etablert like etter første verdenskrig av Reinholdt Bratland. Broren, Harald Bratland, overtok forretningen en tid inntil Edward Andresen kjøpte eiendommen og drev forretningen videre til begynnelsen på 1940-tallet.

Deretter overtok Henry Løkke som drev forretningen under krigen inntil Hans Torp overtok. Sistnevnte var en aktiv og ambulerende fiskehandler. Torp overtok også lokalene på andre siden av Sætreskogveien (Dahlstrøms i nr.6). Sønnen Reidar overtok og fortsatte forretningsdriften fram til den ble nedlagt i 1984. Dette var samtidig med at Oppegård senter startet opp. Det er verdt å nevne at den gang Bratland etablerte forretningen i Sætreskogveien 11, var steinmaterialene til trappa og muren delvis hentet fra Sætreskansen som lå oppe i Sætreskogen ved Kringsjøveien med vidt utsyn østover. Denne skansen var bygget for å stoppe svenskene i å nå Kristiania. (Hentet fra Oppegård historielags kalender fra 2007 "butikkene som forsvant").

Solveien 3



Langstrakt bolighus med karakteristisk mansardtak. Delvis nedgravd kjelleretasje med inngang fra baksiden. Ifølge kulturminneplanen og SEFRAK har huset vært snekkerfabrikk, toalett-papirfabrikk og bedehus. Innviet i 1921.

Vellets vei 2



Bolighuset Bjergbakken. Verdifullt som en del av opplevelsen langs Sætreskogveien. Opprinnelig fasade mot sør er bevart. Telefonsentral fra 1917-1939 og café.

Solveien 1



Bolighus med mansardtak bygget i karakteristisk betonghulstein som skal ha blitt produsert av byggmester Oscar Hansen fra Kolbotn. Samme stein er brukt i kjelleren på Skansen landhandel og på bakeriet i Sætreskogveien 30. Bygget omkring 1919. Solveien 1 var postkontor fra 1919-1928, bakeri og konditori fra 1924-1964 og bankfilial til 1990.

Sætreskogveien 21



Bolighuset Solglimt, bygget i 1918. Maskinlaftet enebolig på natursteinsgrunnmur med valmtak. Doble arker mot syd og nord. Veggene er ikke kledd inn, men med hjørnekasser og innboksede taksperreer. Frøken Arnolda Jensen skal ha drevet manufakturforretning her fra 1927 frem til ca. 1960. Butikken lå i et tilbygg mot nord som nå er ombygd.

Oppegård kro, Skiveien 211



Emil Hansen as Landhandleri fra 1920 til 1981. I dag restaurant.

Emil Hansens landhandel ble etablert på Sætrehøgda i 1881 av Randine Eriksdatter Bratland. Fordi butikken ikke kunne registreres på en kvinne på den tiden ble den registrert på hennes nyfødte barnebarn Emil Hansen. I 1920 flyttet butikken til Skiveien 211, da med Emil Hansen som eier. Her var det blant annet bensinutsalg og salg av reseptfrie medisiner. Emil Hansen drev butikken fram til sin død i 1959, deretter ble butikken drevet av sønnen Arne Emil til den ble nedlagt i 1989 etter mer enn 100 års virke.

Bergstien 2



Bolighuset Bakketun har gjennomgått svært få endringer siden det ble bygget omkring 1915. Slike små eneboliger i plankelaft finner vi fortsatt noen eksempler på rundt omkring i kommunen, men de begynner å bli sjeldne. Veggene er ikke kledd inn, og mange av de opprinnelige bygningsdetaljene er i dårlig stand, men intakte. Eiendommen har beholdt sin opprinnelige størrelse med en godt bevart hage.

Kulturmiljø H570_2

Innenfor planområdet ligger hensynssonen H570_2 og utgjør en del av det historiske kulturmiljøet ved Oppegård stasjon. Hensynssonen inkluderer eiendommer og bebyggelse. Det er særlig husets karakteriske mansardtak fra tidlig 1900-tallet som gir den visuelle koblingen mellom området rundt den gamle stasjonsbygningen og handlegata Sætreskogveien der det finnes andre bevaringsverdige hus med og uten mansardtak.

10. Slåbråtveien 3, 5

11. Sætreskogveien 5, 19A, 21, 23



Figur 17: Slåbråtveien grenser til planområdet.

Andre viktige historiske bygg innenfor fortettingsområdet:

I Sætreskogveien ligger også to andre bygninger som ble kategorisert som bevaringsverdige og med stor lokal kulturminneverdi da kommunen registrerte kulturminner i 2017. Dette er Sætreskogveien 12 og Oppegård grendehus i Sætreskogveien 13. Disse er likevel ikke bevart gjennom hensynssone i kommuneplanen fordi man ønsket å signalisere at man her så muligheter for fortetting.

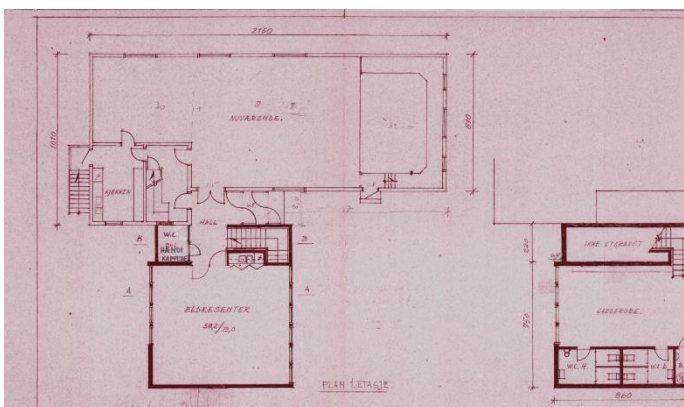
12. Oppegård grendehus/Vellet

13. Sætreskogveien 12

Oppegård grendehus/ Vellet



Stod ferdig i 1919, kinodrift og teaterscene. Har vært et viktig samlingssted for lokalsamfunnet. Til denne bygningen er det knyttet mye lokalhistorie og den har derfor høy bevaringsverdi. Den gamle delen av bygget huser en stor sal med liten scene og leilighet over. Tilbygg fra 1977 med kjøkken og to større møterom sees til høyre i det øverste bildet.



Plan for tilbygg på grendehuset i 1978.

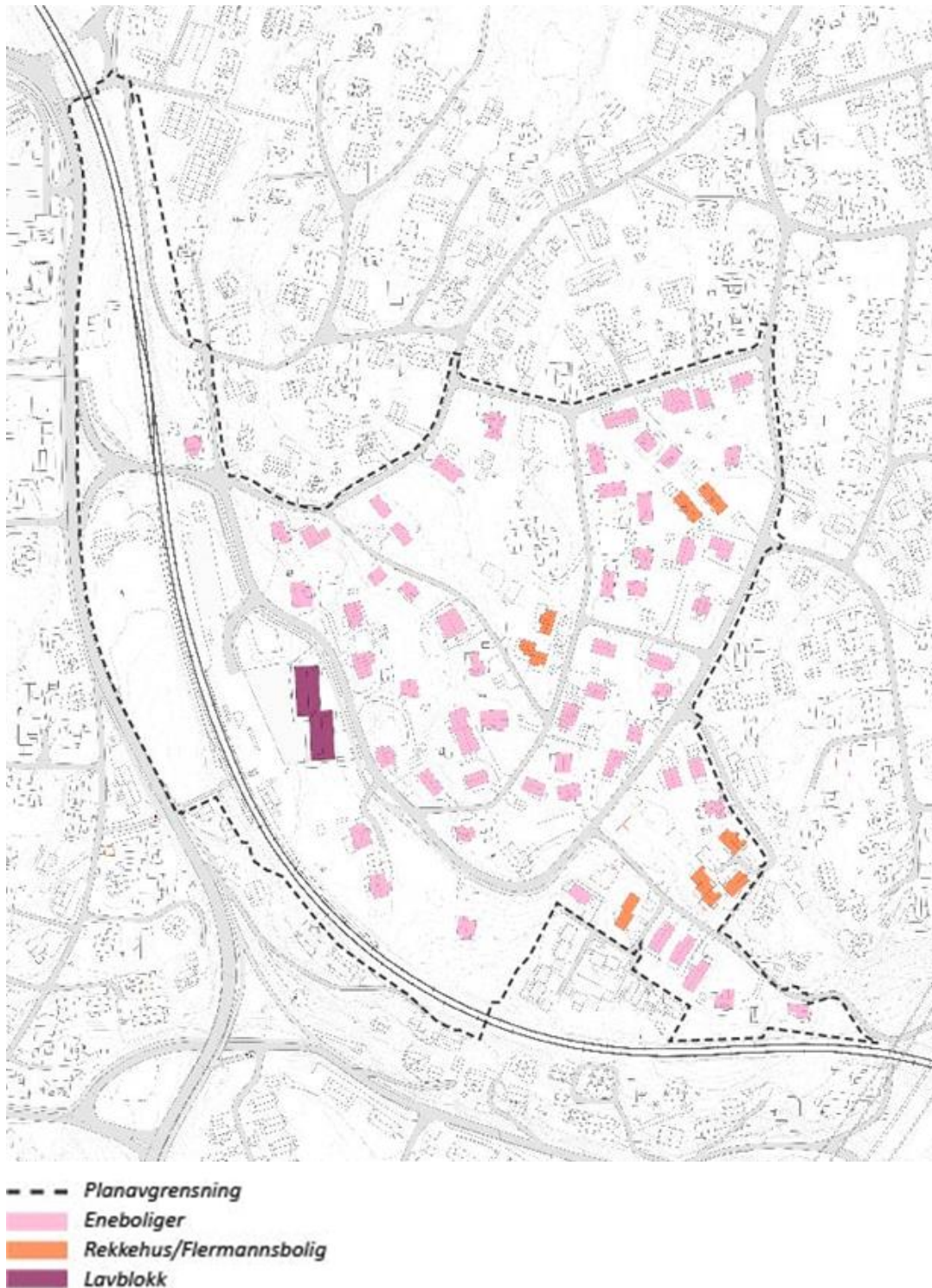
Sætreskogveien 12



Relativt stort sveitserhus bygget i 1912. Flott beliggende på en stor tomt med hage i skråningen ned mot jernbanen. Bygningen er oppført i plankelافت uten kledning. Flere opprinnelige bygningselementer, blant annet er glassverandaen bevart. Den vakre plasseringen og det autentiske utseendet gir bygningen stor verdi som kulturminne.

2.1.2 Boligtypologi og byggeskikk

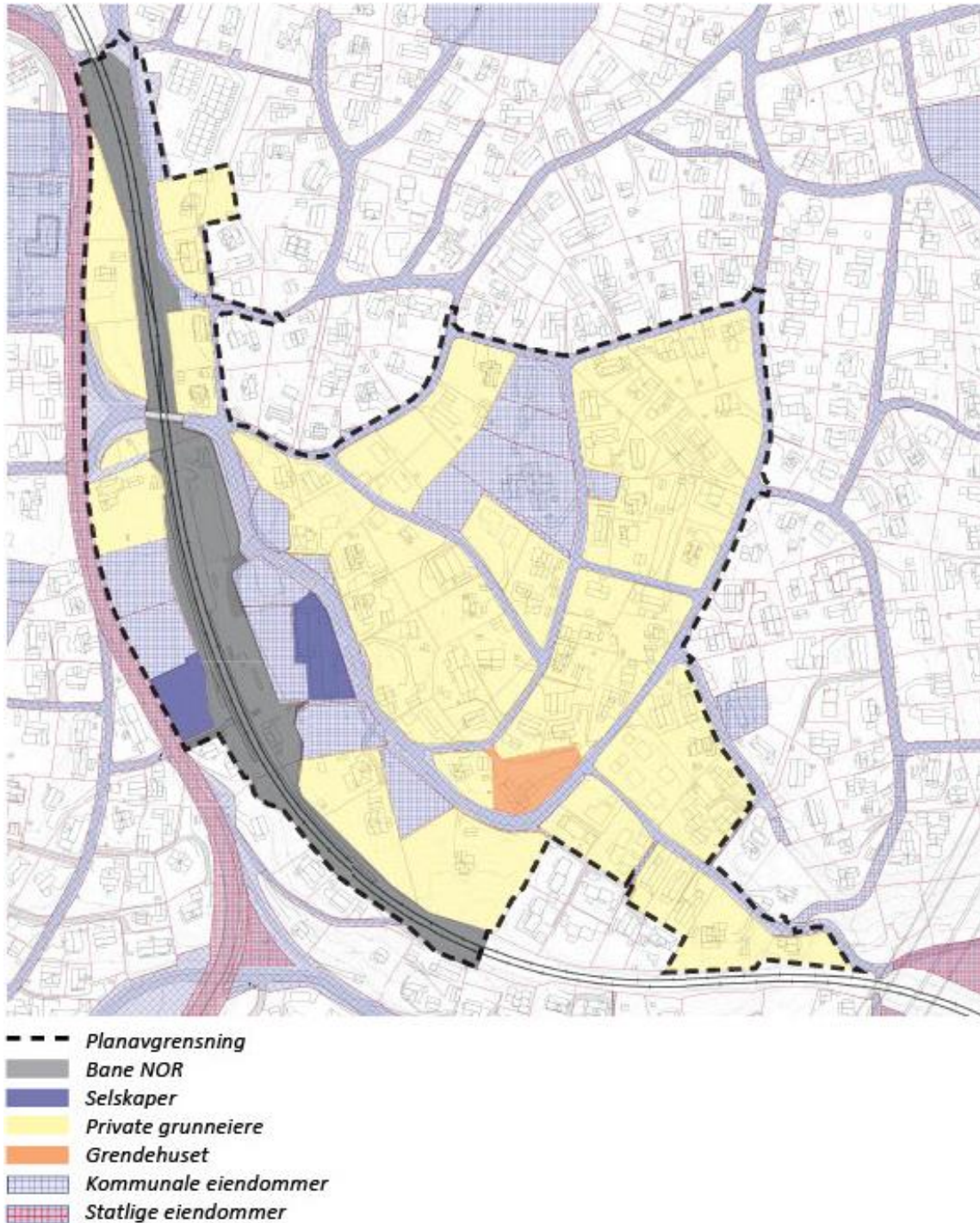
Området domineres i stor grad av eneboliger med store naturtomter. Eneboligene er hovedsakelig oppført i tre, men det finnes et par praktfulle hus fra tidlig 1900-tallet oppført i murpuss og mansardtak. I nyere tid har det blitt bygget noe rekkehus og flermannsboliger, og på lokalsenteret er det leiligheter.



Figur 18. Kartet viser type boliger innenfor planområdet.

2.1.3 Eiendomsstruktur

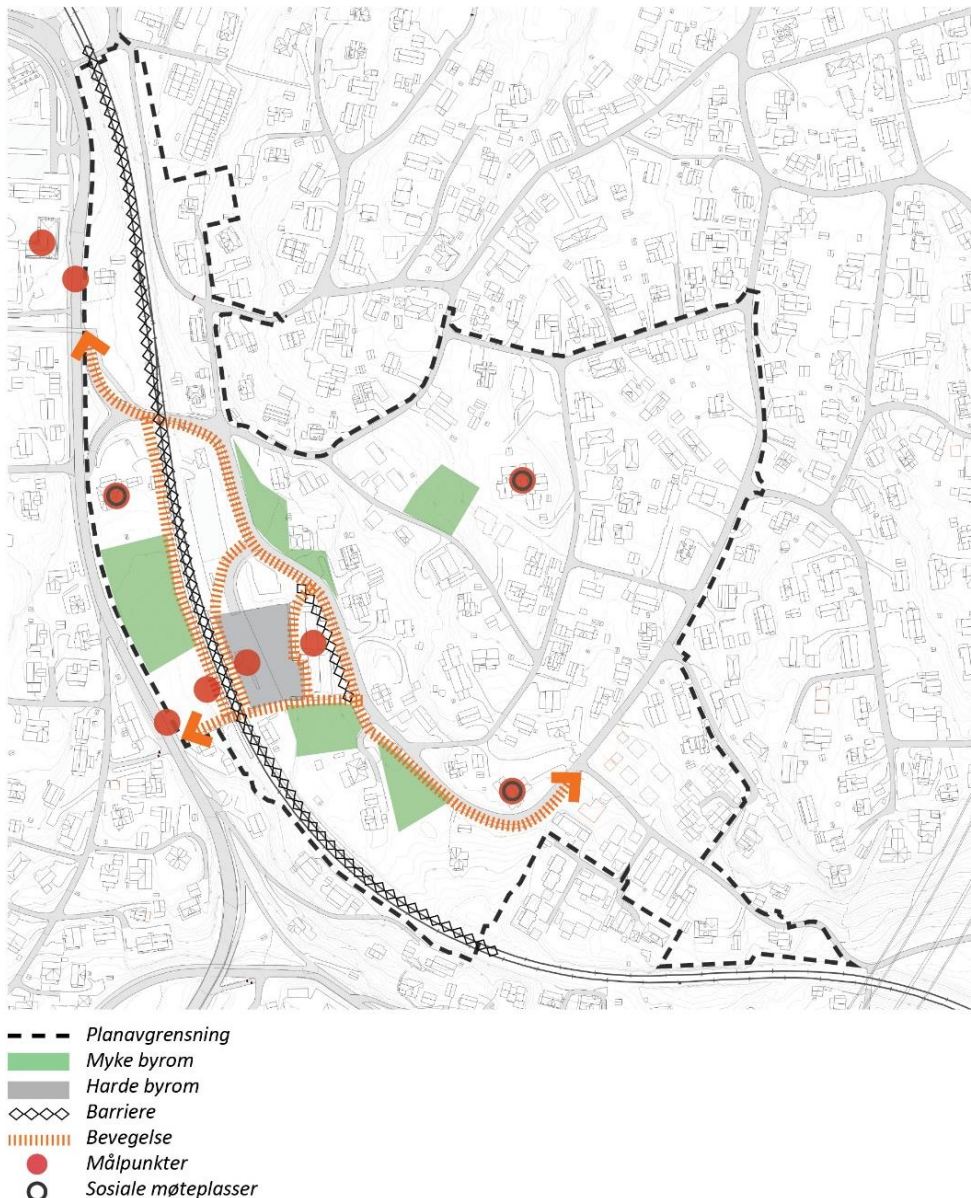
Innenfor planområdet er det fem typer eierforhold; private grunneiere, private selskaper, Bane Nor, kommunale eiendommer og Oppegård Grendehus som eies av Oppegård vel. Eierskapet til brua over jernbanen er todelt, hvor Nordre Follo kommune eier overdekningen og Bane Nor eier brukonstruksjonen. Oppegård lokalsenter er en seksjonert eiendom med 30 hjemmelshavere. Den store parkeringsplassen foran senteret eies av Nordre Follo kommune, men leies ut til lokalsenteret gjennom en festekontrakt fra 1983.



Figur 19. Kartet viser eiendomsstrukturen innenfor planområdet.

2.1.4 Byromsstrukturer

Området har lite grøntareal og et stort behov for sosiale møteplasser for opphold og lek. Hovedtyngden av offentlig byrom og bevegelse er på østsiden av jernbanesporene, i tilknytning til stasjonen og næringslivet ved Oppegård lokalsenter. Plassen mellom lokalsenteret og jernbanen er parkeringsplass. Dagens lokalsenter er en visuell barriere mellom stasjonen og resten av småhusbebyggelsen. Både vest for stasjonen og langs Sætreskogveien er det noen grønne arealer, men de er ikke opparbeidet. Oppegård kro og Oppegård grendehus er områdets sosiale møteplasser som styrker tilhørighet og identitet. Fra grendehuset har man en fin utsikt over de grønne omgivelsene rundt Tussebekken og mot Nøstvedtmarka. Sætreskogen barnehage brukes til lek og rekreasjon utenom åpningstiden.



Figur 20. Kartet viser hovedbevegelsen innenfor planområdet til målpunktene. Myke og harde byrom ligger i god tilknytning til bevegelsesmønsteret, men områdene er lite opparbeidet og egnet til opphold.

2.1.5 Næringsliv

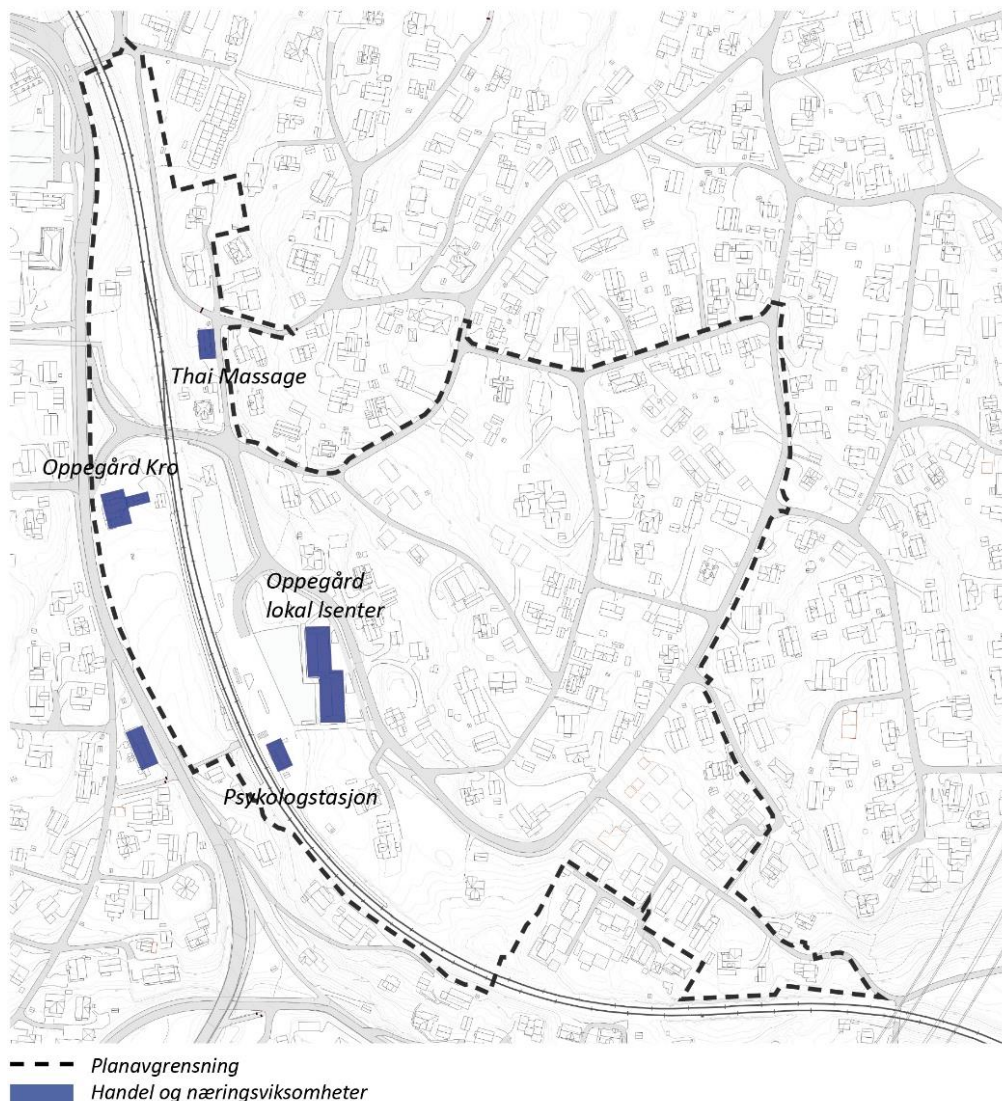
Næringsvirksomhetene er konsentrert rundt Oppegård stasjon og -lokalsenter.

Oppegård lokalsenter

Det meste av næringslivet foregår på Oppegård lokalsenter. I senteret er det dagligvarebutikk i underetasjen, og ulike bedrifter i de øvrige etasjene innenfor servicebransjen blant annet restauranter, kontorselskaper og frisør. Bygget har fått et lite løft i nyere tid med nymalt fasade, men dessverre er det ikke lett å se hva som befinner seg i de øvre etasjene og senteret fremstår som et lite attraktivt sted for handel. Dagligvarebutikken ønsker å utvide sine lokaler.

Andre næringsvirksomheter

Stasjonsbygningen ved Oppegård stasjon er ikke i bruk, men har tidligere vært brukt til helsetjeneste (psykologstasjon). Oppegård kro ved Skiveien er et populært spisested.

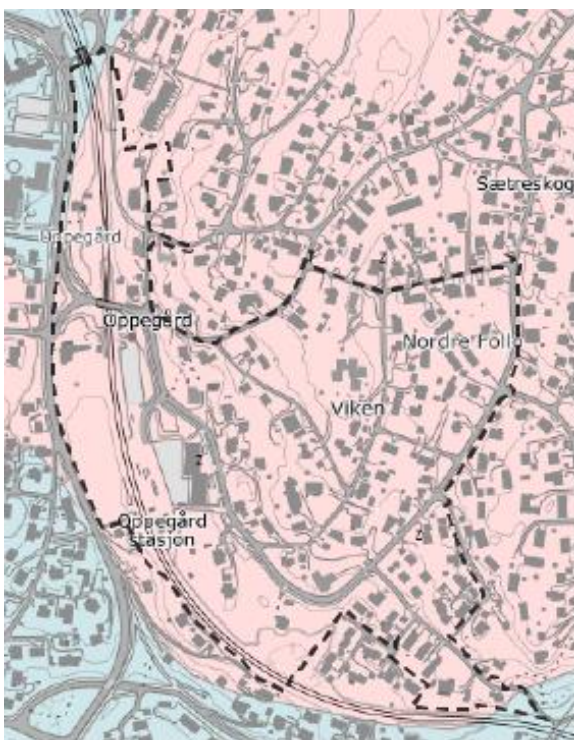


Figur 21. Næringsvirksomhetene er konsentrert rundt jernbanestasjonen.

2.2 Natur og miljø

2.2.1 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Det er ikke registrert marine avsetninger med potensiale for kvikkleire i grunnen. NGUs løsmassekart viser at det er bart fjell med stedvis tynt dekke. Ifølge NGUs berggrunnskart består berggrunnen av gneis. Oppegård stasjon ligger på en flate i en sørvendt skråning hvor terrenget heller ned mot Tussebekken, som renner videre ut i Gjersjøen. Sør for stasjonsområdet på østsiden av jernbanen er det delvis fjell i dagen. På den østre delen av eiendommen i Sætreskogveien 12 synker terrenget ned mot en forsenkning. På motsatt side av denne forsenkningen ble det bygd nye boliger i 2012.



Figur 22: Utsnitt av NGUs løsmassekart. Planområdet ligger på bart fjell, stedvis tynt dekke. Kilde: ngu.no.



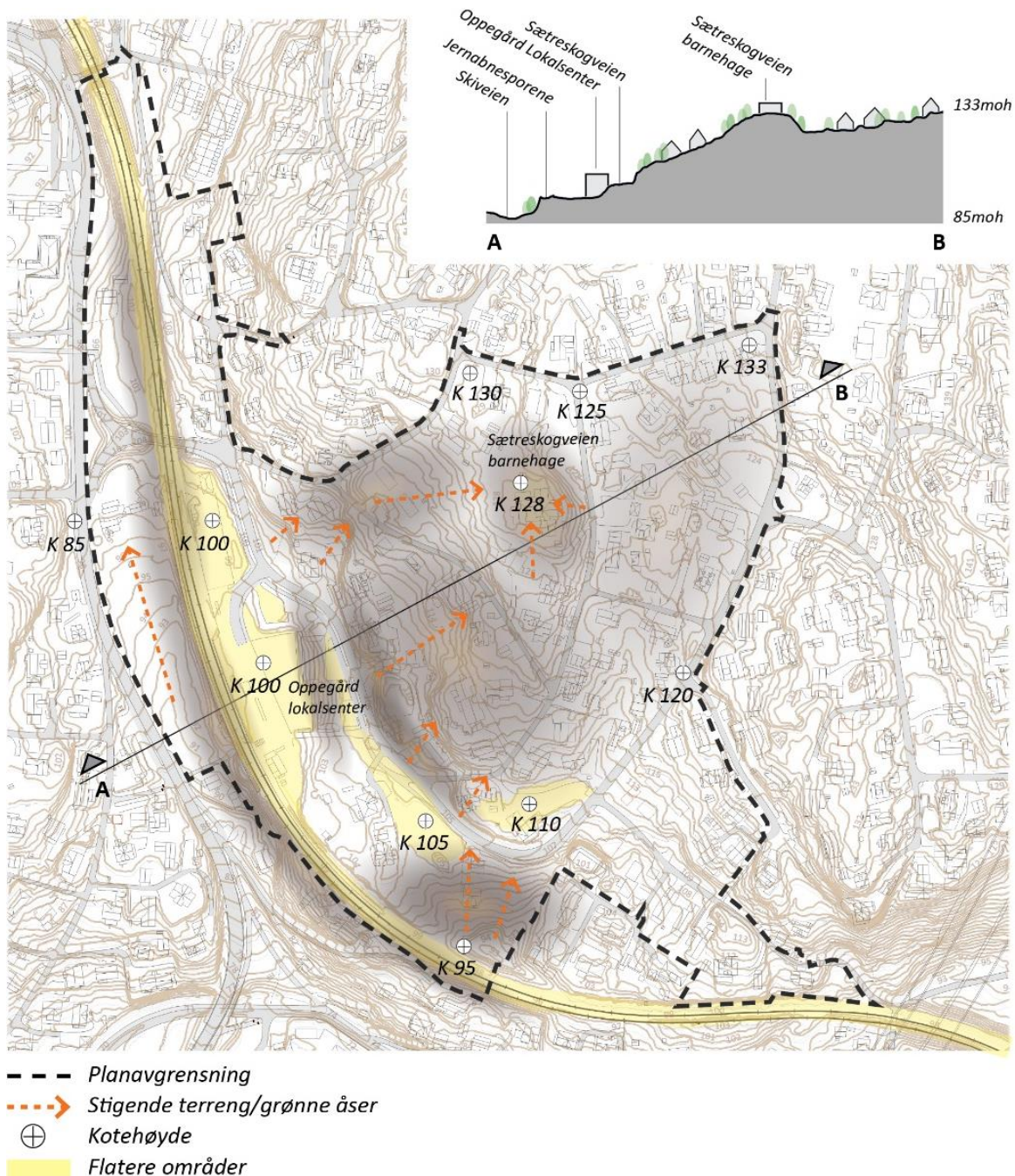
Figur 23: Utsnitt fra NGUs berggrunnskart. Planområdet ligger på diorittiske til granittisk gneis, migmatitt. Kilde: ngu.no.



Figur 24. På mange steder innenfor planområdet kan man se fjellknauser

2.2.2 Terreng og landskapsform

Planområdet ligger i sørkanten av en nordøst-sørvestgående åsrygg. Omgivelsene langs jernbanesporene og Skiveien som følger et nord-sørgående platå på denne åsryggen, er relativt flatere. Bebyggelsen innenfor planområdet ligger i hovedsak på nordøstsiden av sporene, og danner et amfi i mer skrånet terreng mot nordøst. Sætreskogveien barnehage ligger høyere oppe i skråningen på en liten grønn kulle.

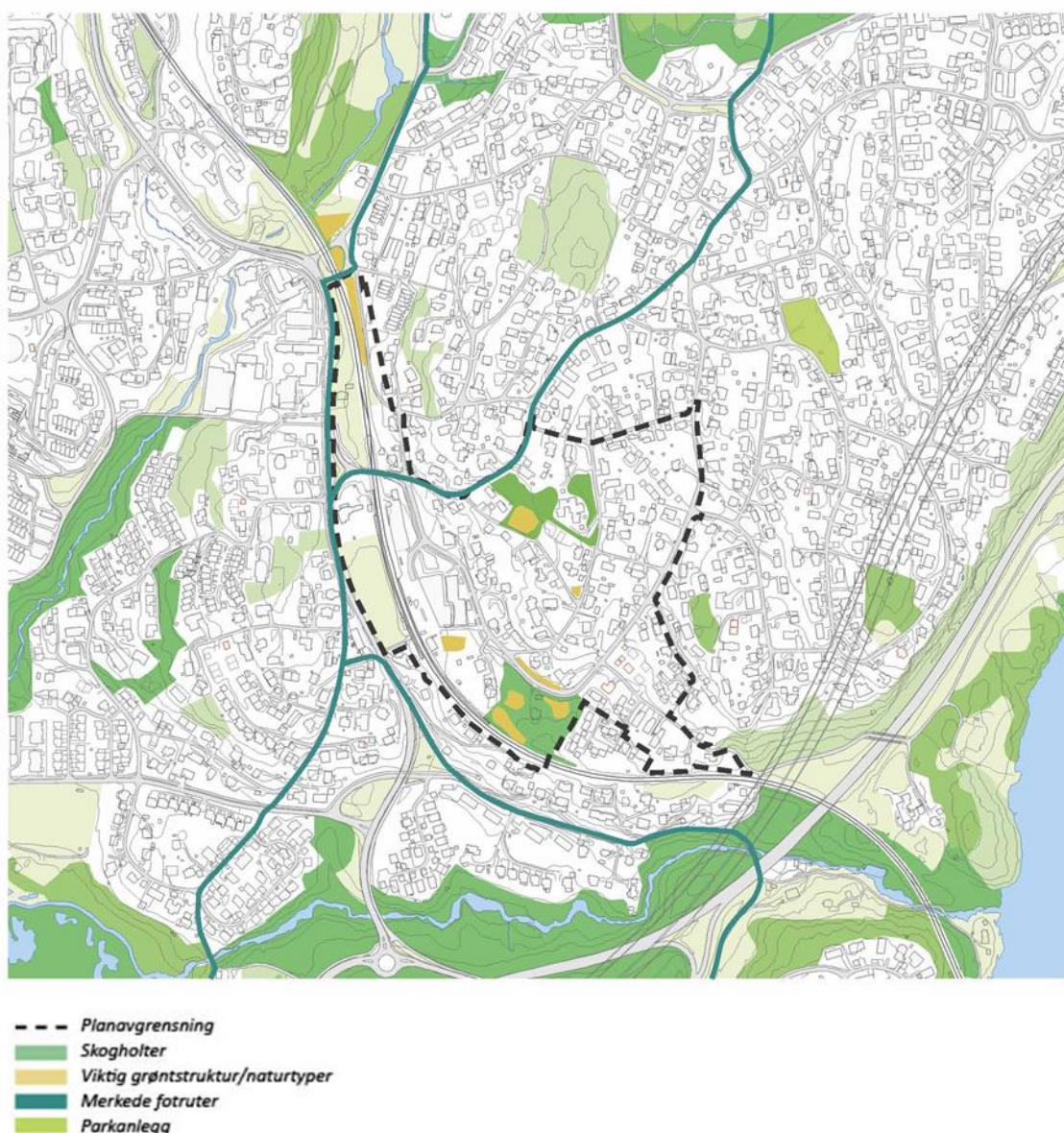


Figur 25. Ved Skiveien ligger planområdet på det laveste (85 moh.). Derfra stiger det bratt opp til jernbanesporene (100 moh.) og opp mot Sætreskogen barnehage (128 moh.)

2.2.3 Grønnstruktur, naturmiljø og biologisk mangfold

I Oppegård syd er det mange boliger med relativt store hager, noe som gjør at planområdet oppleves som grønt. Men det er få områder med offentlige naturområder igjen. Flyfoto fra 1956 viser at naturmiljøet allerede da var fragmentert av villabebyggelse. Men da med noe høyere tetthet av furutrær, som fra naturens side har dominert i området.

Av grønnstruktur innenfor planområdet er det et lite skogholt langs gang- og sykkelveien ved Sætreskogveien 10 og 12. Furu er det dominerende treslaget. Skogholtet rundt barnehagen benyttes som naturlekeområdet for barnehagen. Speiderparken ved speiderhuset benyttes til aktivitet og rekreasjon. Vanntårnparken ligger utenfor planområdet like vest for fv. 156. Her er det flott utsikt og plass til lek, aktivitet og rekreasjon. Friområdet Tussetjern ligger i relativt kort avstand fra planområdet.



Figur 26. Kartet over viser viktig natur og grønnstruktur

Naturtyper

BioFokus foretok en kartlegging av naturverdier i 2019. Artkart viser at det på østsiden av jernbanen ble registrert en punktsverm med biller i 1918. Angivelsen er grov og funnene er gamle, derfor at det kan ikke funnene tillegges noe verdi. Av 225 ulike billearter er to rødlistede vurdert som sårbare. En av disse billene er knyttet til furu og kan fortsatt finnes i området. Det har ikke blitt gjort funn av andre rødlistede arter gjennom undersøkelsen. Det har heller ikke blitt avgrenset naturtypelokaliteter av så høy kvalitet at de tilfredsstillter kravene til prioriterte naturtyper i henhold til Miljødirektoratets DN håndbok 13.

Naturgrunnlag og naturverdier

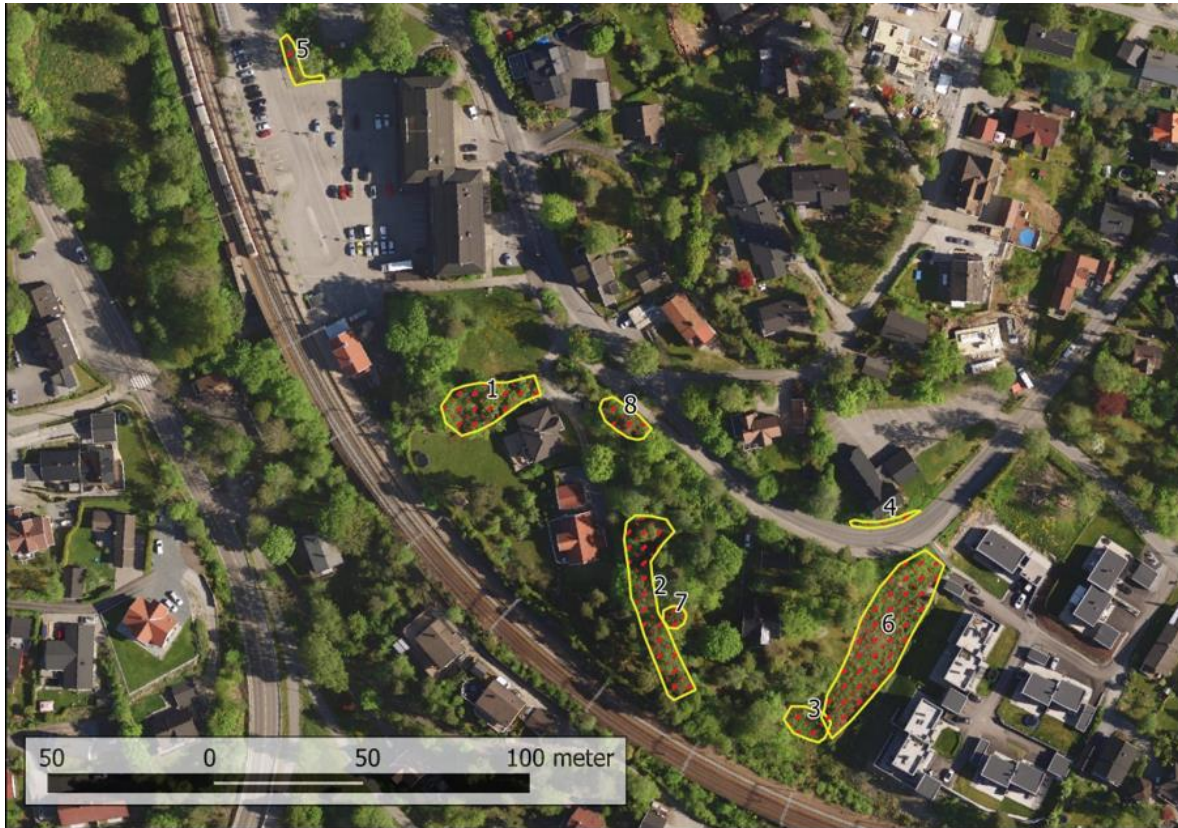
BioFokus har vurdert at det særlig er områdene på figuren under som utgjør grønnstruktur som har potensiale for å utvikle kvaliteter for biologisk mangfold. Dette omfatter små skogholt og enkelttrær.



Figur 27. Grønnstruktur med potensiale for å utvikle kvaliteter for biologisk mangfold. Kilde: BioFokus.

Fremmede arter

Innenfor planområdet er det registrert fremmede arter som er vurdert av Artsdatabanken til å utgjøre en svært høy økologisk risiko i norsk natur. Dette er parkslirekne, russekål, gravbergknapp og kanadagullris. I tillegg er det registrert arter som gravmyrt, skvallerkål og spadebergblom.



Figur 28. Fremmede arter registrert på befaring. Kilde: BioFokus.

2.2.4 Bekk, overvann og flomveier

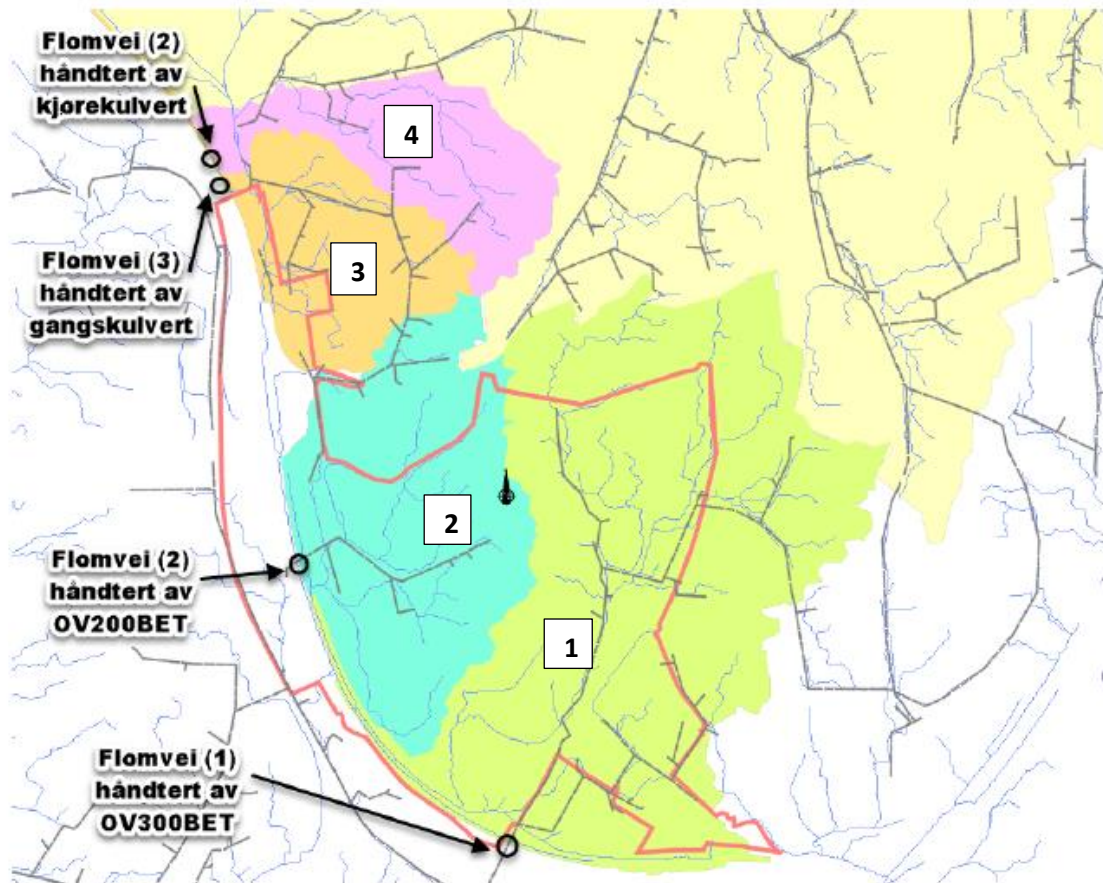
Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger planområdet ikke innenfor aktsomhetssone for flom. Kun ekstreme nedbørmengder kan utløse problemer. Generelt er planområdet preget av bart fjell og antatt som ikke godt egnet for infiltrasjon. Planområdet berører fire nedbørsfelt (se illustrasjonen under).

Det er oppsamlingssted for overvann både foran Oppegård lokalsenter, og i den sør-vestlige skråningen av Sætreskogveien 12 mot Tjernsliveien 4C, D og jernbanen. I Sætreskogveien 12 går terrenget ned i et søkk mot jernbanen, og i forbindelse med flom vil det kunne stuve seg opp vann her.

På vestsiden av jernbanen går det et vannsig gjennom grøntområdet som renner ned i kum ved dagens bussholdeplass i Skiveien. Det går også en ledning gjennom jernbanefyllingen som leder overvann direkte til overvannsledning i Skiveien.

Risikoen for flom og oversvømmelsesproblemer i hele søndre del av Oppegård kommune ble modellert av konsulentfirmaet Sweco i 2019. Det ble modellert for 200-årsregn med 50 % klimapåslag. Analysen viste at det blir stor oppstuvning ved Oppegård stasjon og Sætreskogveien 8-12. Det er ikke registrert overvannsproblemer ved vanlige nedbørssituasjoner i disse områdene.

Ved 200-årsregn vil det oppstå flomproblemer ved Sætreskogveien 12 (på grunn av liten kapasitet i kulverten under jernbanelinjen) og i veien Tussebekken, som er nedstrøms for planområdet. Ved Oppegård stasjon vil flomvann gå under jernbanen gjennom undergangen og ut i Skiveien. Derfra vil det gå langs Skiveien til veien Tussebekken.



Figur 29: Kartet viser fire nedslagsfelt som er berørte eller ligger tett inntil planområdet, og tilhørende overvannsledninger (OV) og flomveier (Multiconsult 2020). Planområdet er vist med rød strek.

Nedslagsfelt 1

Den ene ledningen under jernbanen er utløp av et sandfang som ligger i et nedsenket området i Tjrnsliveien 4C og D (eiendom gnr./bnr. 244/1057). Ved flom ender alt overvann fra nedslagsfelt 1 opp i denne ledningen. Ledningen har ukjent tilstand, men det er antatt delvis dårlig forfatning siden den er fra 60-tallet. For å hindre at overvannet stiger opp til jernbanen bør tiltak gjennomføres.

Nedslagsfelt 2

Dagens ledning leder overvann fra østsiden av sporene til vestsiden ved parkeringsplassen ved Oppegård stasjon. Eksisterende overvannsledning (Ø200BET) har ikke stort nok kapasitet til å lede overvannet fra nedslagsfelt 2 for 200-årsregn. Det anbefales derfor at terrenget mellom Oppegård stasjon og Oppegård lokalsenter opparbeides med fall mot den nye undergangen, slik at denne kan fungere som flomvei.

Dersom det ikke er mulig å endre terrenget ved Oppegård stasjon og -lokalsenter med riktig fall mot undergangen, anbefales det enten å øke dimensjonen av den nye OV-ledningen til Ø500mm eller beholde den som prosjektert og legge en annen Ø300 stikkrenne under jernbanen for å ta unna det resterende vannet. Det anbefales også at det vurderes et fordrøyningstiltak på vestsiden av

undergangen og før påkoblingspunkt med eksisterende overvannsanlegg i Skiveien. Dette for å avlaste og ikke måtte oppdimensjonere eksisterende anlegget nedstrøms.

Nedslagsfelt 3 og 4

Eksisterende ledninger som leder overvann ut fra disse to nedslagsfeltene er fra 50- og 60-tallet og det bør vurderes sanering. Flommen anses ivaretatt på bakkenivå gjennom kulverter og videre nedstrøms på Skiveien til Greverudbekken. Det bør vurderes tiltak for å lede ut flomvei fra felt 3 gjennom Skiveien. Disse to nedslagsfeltene ligger stort sett utenfor planområdet og flomveiene berører ikke planområdet.

Videre nedstrøms er eksisterende overvannsledningen i Skiveien ikke tilstrekkelig for å håndtere vannmengden ved flomsituasjon. Da ville overvann renne på overflaten. Det anbefales da at utløp fra kum 2013 til Tussebekken oppdimensjoneres til Ø800. En slik ledningen med antatt 100 promille fall og 70 % fyllingsgrad gir en kapasitet på over 4000 l/s. Denne dimensjonen vil tilfredsstille behovet.

Ved Sætreskogen barnehage langs Vellefs vei er det et bekkesig i rør. Det drenerer trolig noen boligtomter, men det er målt liten vannføring i ledningen i dag.

2.2.5 Lokalklima

Planområdet ligger relativt høyt og fritt til i en sørvendt skråning. Planområdets topografi med fall ned mot Tussebekken og Gjersjøen kan føre til kaldluftsdrenasje, men jernbanefyllingen ligger der som en barriere og fungerer trolig som en "kaldluftsdemning".

Området har typisk innlandsklima som kjennetegnes med kalde vintre og varme sommer. Avstanden til Tussetjern, Tussebekken og Gjersjøen er for stor til at vassdragene påvirker luftfuktigheten i planområdet vesentlig.

2.2.6 Støy fra jernbane og vei

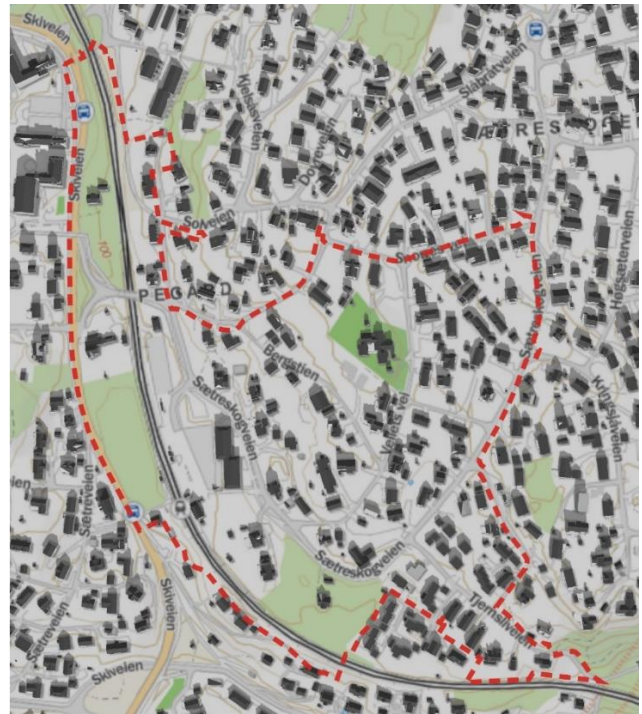
Områdene langs jernbanen og Sætreskogveien er støyutsatt og ligger i rød og gul støysone. Det vil være nødvendig med riktig plassering av bebyggelse og valg av riktige tiltak for å kunne få tilfredsstillende boforhold og uteoppholdsarealer. Det vil være behov for å sette opp støyskjermer langs enkelte områder der dette ikke blir i konflikt med stasjonsområdet eller jernbanetrasé. Det må hensyntas maksimalnivå fra godstog, i tillegg til persontog i forbindelse med prosjektering av innendørs lydnivå for planlagte boliger i planområdet.



Figur 30. Dagens støysituasjon fra jernbane, Skiveien (fv. 152) og Sætreskogveien. Støyanalysen er utført av Multiconsult.

2.2.7 Soleksponering

Planområdet ligger på en sør- og vestvendt åsrygg. Både formen og beliggenheten skaper gode solforhold året rundt. I tillegg har området en bebyggelsesstruktur som er trappet og tilpasset terrenget, samt en lav utnyttelsesgrad. Dette er kvaliteter som sikrer gode lys- og skyggeforhold.



Figur 31: Sol- og skyggeforhold ved vårjevndøgn 20. mars kl. 12:00.



Figur 32: Sol- og skyggeforhold ved vårjevndøgn 20. mars kl. 15:00.



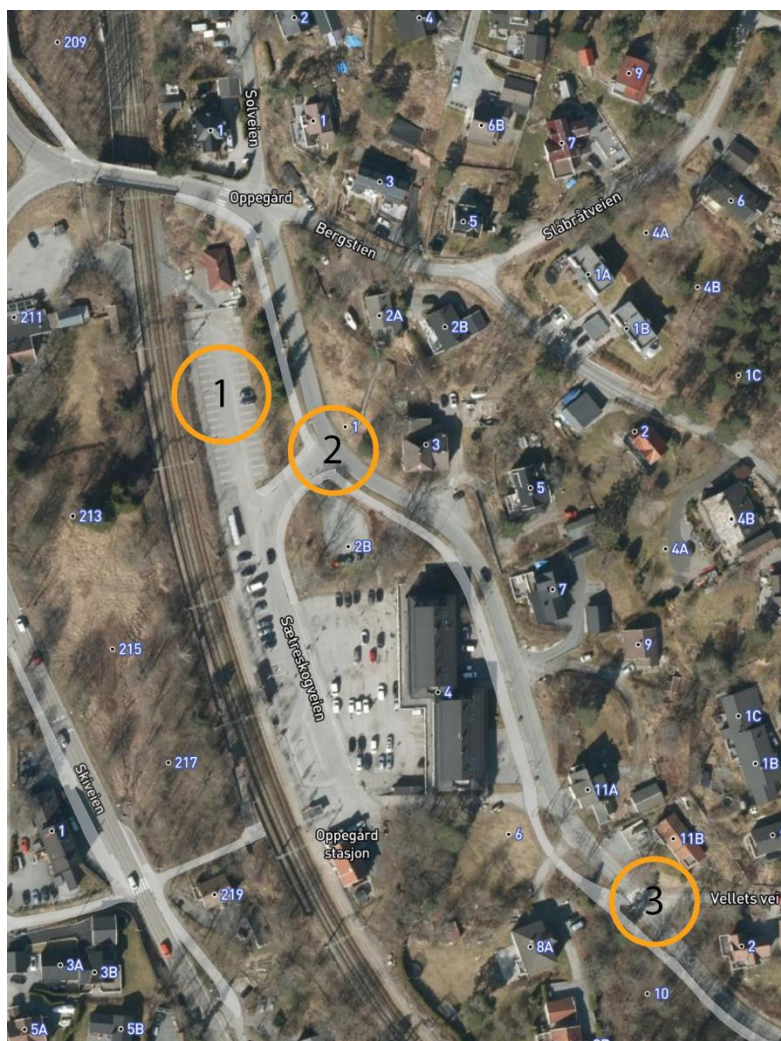
Figur 33: Sol- og skyggeforhold ved vårjevndøgn 20. mars kl. 09:00.

2.3 Mobilitet

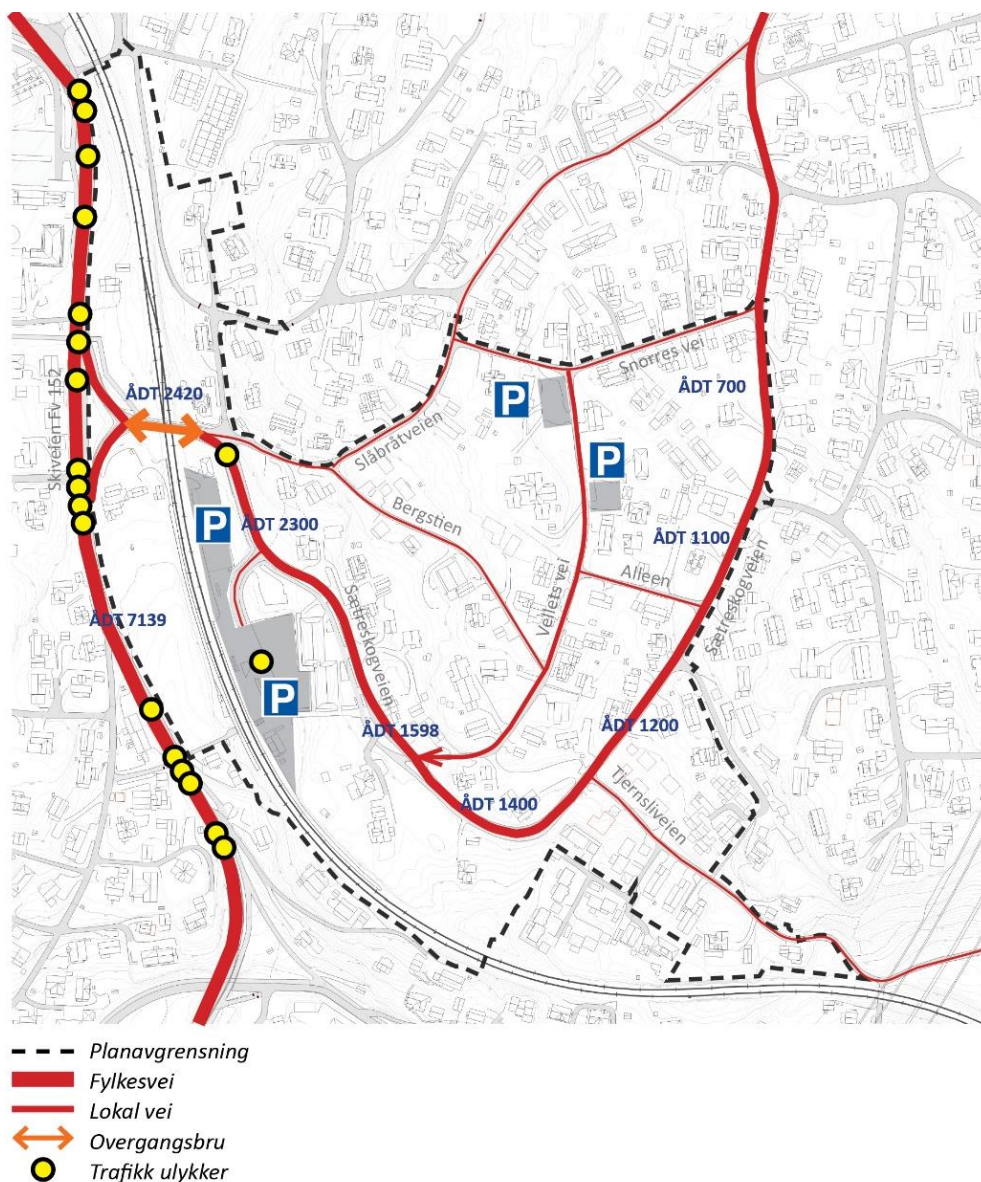
2.3.1 Veisystem og parkeringsplasser

Skiveien og Sætreskogveien er hovedadkomsten inn til planområdet. Fra Skiveien går veien på bru over jernbanen. Sætreskogveien er to-felts bilvei uten midtstripe. Den har fortau mellom Oppegård bru og Tjernsliveien. T-krysset ved innkjøringen til Oppegård lokalsenter (se figur under) er noe uoversiktlig for brukere av gang- og sykkelveien (ca. 10 meter veibredde). Y-krysset der Vellets vei går fra Sætreskogveien er også uoversiktlig, dette skyldes bratt stigning. Det er i dag innkjøring forbudt til Vellets vei fra Sætreskogveien.

På østsiden av jernbanesporene er det innfartsparkering med 61 parkeringsplasser (inkl. 4 HC-plasser). Høsten 2019 ble det foretatt en kartlegging av biler som brukte innfartsparkeringen på østsiden av togstasjonen. Kartleggingen viste at 70 % av de parkerte bilene hadde en eier med bostedsadresse innenfor 1 km avstand fra stasjonen. Av disse hadde ca. 20 % barnesete, noe som kan indikere at man leverer og henter i barnehage på vei til og fra stasjonen. På vestsiden av sporene på kommunens og fylkeskommunal tomt sør for Oppegård kro, er det regulert innfartsparkering og her skulle det også oppføres et sykkelhotell for minimum 100 sykler. Verken Viken fylkeskommune eller Bane Nor ser i dag behovet for å opparbeide denne innfartsparkeringen.



Figur 34: Kartet viser 1) innfartsparkering, 2) T-kryss ved innkjøring til Oppegård lokalsenter, 3) Y-kryss der Vellets vei går fra Sætreskogveien.



Figur 35: Kartet viser veinettet og ÅDT (årsdøgntrafikken 2016) på de viktigste veiene innenfor planområdet. Det er regulert innfartsparkering på vestsiden av sporene.

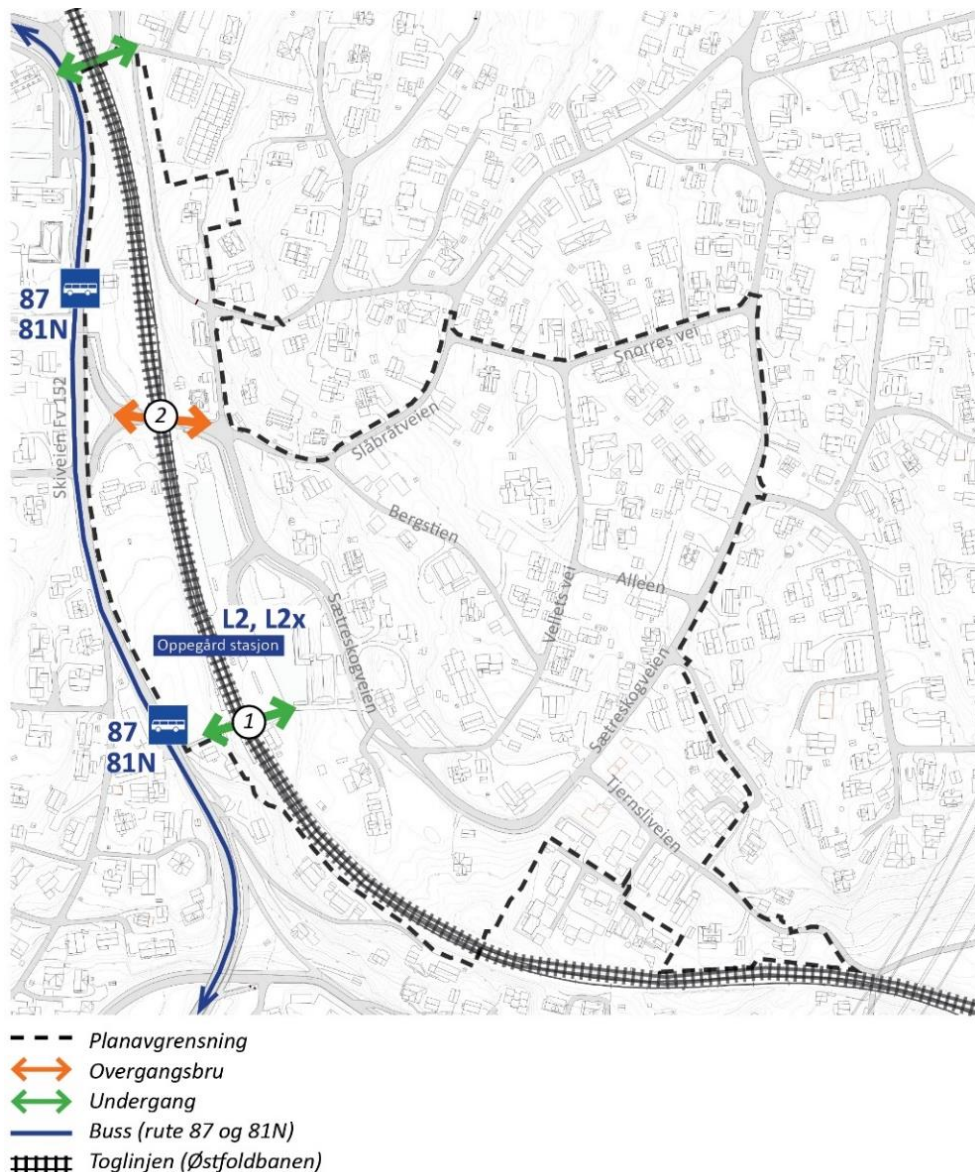
Oppegård bru

Dagens bru over jernbanen er smal, og har en samlet bredde på ca. 7 meter. Kjørebane har en bredde på ca. 4,5 meter, noe som fører til at bilister må vike for andre kjøretøy. Brua ligger i høybrekk, slik at det er vanskelig å se møtende trafikk før man har kjørt et stykke inn på brua. Brua har tosidig fortau med en bredde på ca. 1,2 meter, og er en del av skoleveien til Greverud skole. Dagens bru har begrensninger på tillatt vekt slik at lastebiler som skal levere varer på Oppegård lokalsenter må kjøre en relativt lang omvei via Kongeveien, Rolf Presthus vei og gjennom boligområdet langs Sætreskogveien.

2.3.2 Kollektivtilbud, buss og tog

Planområdet har kollektivtilbud med både tog og buss. Det er to bussholdeplasser i Skiveien som grenser til planområdet, ved Opegård stasjon og ved Greverud skole. Disse betjenes av buss 87 og 81N. Fra bussholdeplassene finnes det to forbindelser til boligområdet i øst. Forbindelse 1 (se figuren under) er ikke universell utformet. Den er bratt med trapp gjennom jernbaneundergangen. Forbindelse 2 er universell utformet og går på overgangsbrua over jernbanen.

Det er lokaltoget L2 og L2x (Stabekk-Oslo S-Ski) på Østfoldbanen som betjener området. Toget går to ganger i timen med en reisetid på 25 min. til Oslo S og 18 min. til Ski og Kolbotn. Nordgående plattform er universell utformet, mens sørgående plattform har en kortere forbindelse med trapp. Sørgående plattform ligger i sving, noe som fører til at det blir avstand mellom tog til plattform.



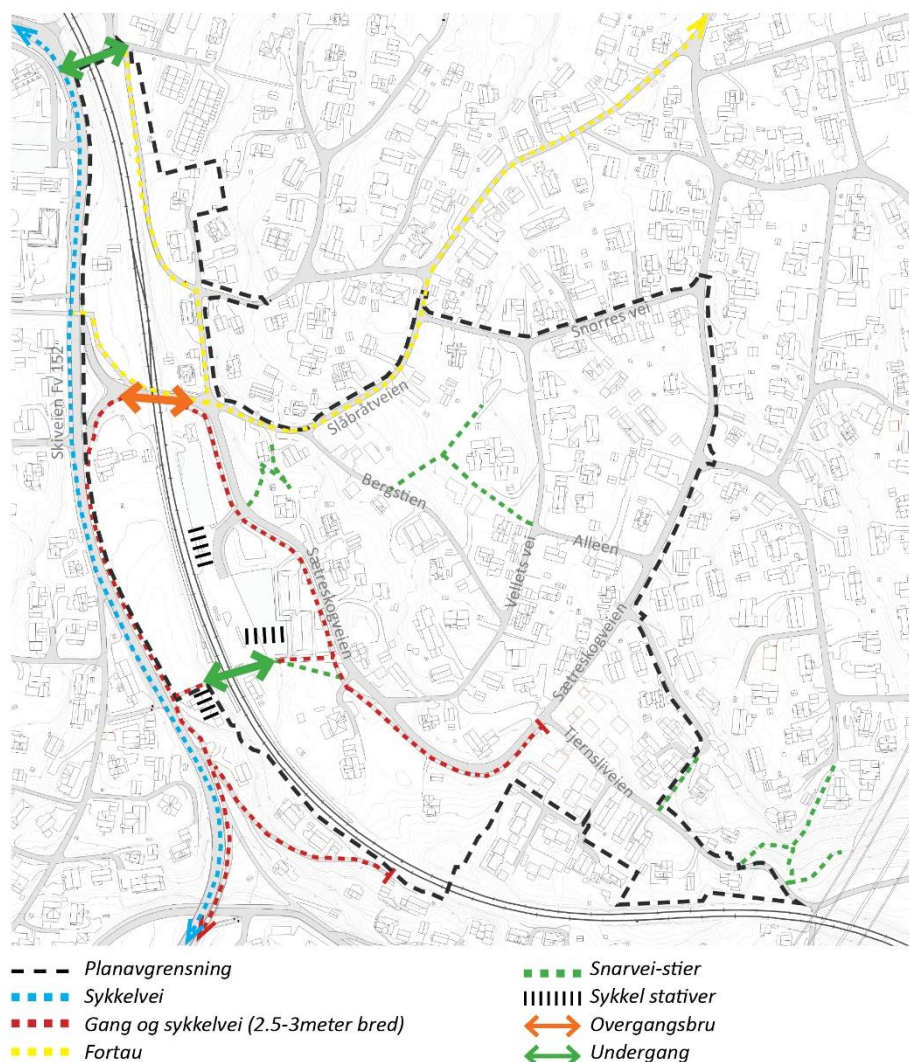
Figur 36: Kartet viser kollektivtilbudet med buss og tog.

2.3.3 Myke trafikanter, sykkelruter, gangforbindelser og snarveier

Terrengforholdene gjør fremkommeligheten noe krevende for gående og syklende innenfor planområdet. Det er mange kjøreveier i området, men området mangler et gang- og sykkelveinett. Brua over jernbanen er en viktig forbindelse for myke trafikanter, og særlig for skolebarn som skal til Greverud skole. Brua er ikke tilpasset dagens bruk. Brua er smal uten fortau, og fortauene opp til brua er rundt 1,2 meter brede.

Innenfor planområdet finnes det gang- og sykkelveier og fortau (se figuren under), men ikke langs alle veier. Fra overgangsbrua er det gang- og sykkelvei langs Sætreskogveien som har en varierende bredde på 2,5-3 meter. Gang- og sykkelveien fortsetter fram til Tjernsliveien. Mellom Sætreskogen barnehagen og nabotomten finnes det en inngjerdet sti. Denne stien er viktig for ferdsel til barnehagen, og benyttes mye når barna er på tur.

Det finnes ikke sykkelveier i planområdet, men langs Skiveien er det regulert sykkelvei og opparbeidelse er under planlegging.



Figur 37: Kartet viser forbindelser for myke trafikanter innenfor planområdet.

2.3.4 Universell utforming

I planarbeidet er veiene kartlagt for å undersøke om de er universelt utformet. Ingen av de kartlagte veiene oppfyller kravene til universell utforming. Alle veiene er for bratte for rullestolbrukere og/ eller har for stort tverrfall. Naturlige og kunstige ledelinjer er ikke gjennomgående eller mangler helt. For brukere av elektriske rullestoler er situasjonen litt bedre. For disse brukerne er det mulig å ferdes langs Slåbråtveien, langs Sætreskogveien fra Tjernsliveien nordover og langs Snorres vei.

Krav til universelt utformede veier: For bruker av manuelle rullestoler må stigningen være mindre enn 3,8° og for tverrfall skal helningen være mindre enn 1,2°. Underlaget må være fast, sklisikkert og jevnt uten nivåforskjeller som er større enn 2 cm. Det må ikke nødvendigvis være asfalt eller betong, men kan også være tettpakket fin grus, stein eller tre. For synshemmede må kravene til ledelinjer være oppfylt. Det kan være enten naturlige eller kunstige ledelinjer. Ledelinjen må være sammenhengende og tydelig. Ledelinjen kan være taktil eller visuell. Avgjørende for tilgjengelighetsvurderingen er at ledelinjen skiller seg godt ut fra omgivelsen og ikke er avbrutt eller fører mot kanter eller potensielt farlige situasjoner.



Figur 38: Kartutsnitt viser tilgjengeligheten for brukere av manuelle rullestoler (Norgeskart, 2020). I kartleggingen ble det vurdert bredde, stigning, tverrfall og utformingen av veidekke.

○ Rød: ikke tilgjengelig pga. stigning/tverrfall

○ Gul: delvis tilgjengelig



Figur 39: Kartutsnitt viser tilgjengeligheten for blinde/synshemmede (Norgeskart, 2020). I kartleggingen ble utformingen av veidekke og ledelinjer vurdert.

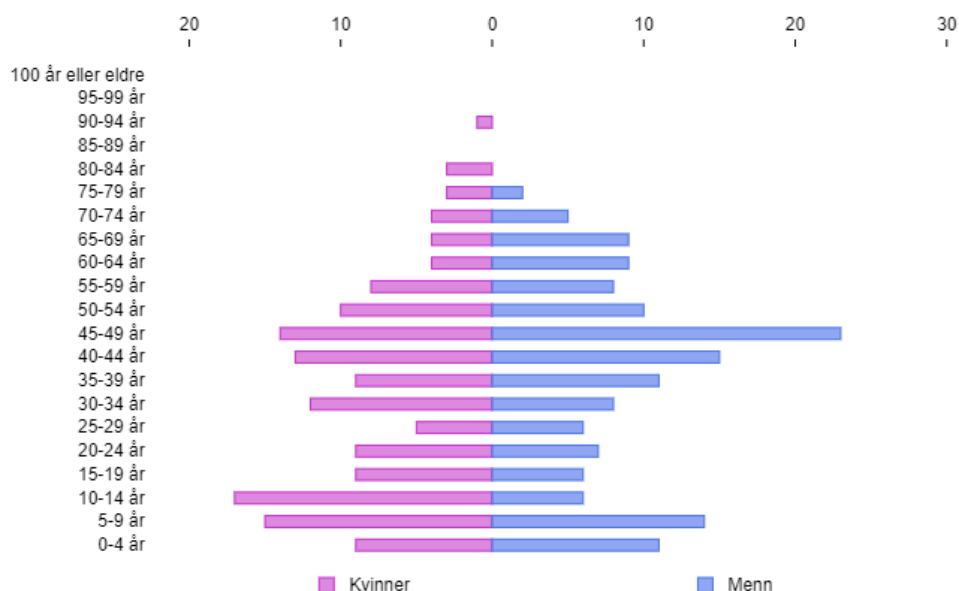
○ Rød: ingen ledelinjer

○ Gul: ikke gjennomgående ledelinjer

2.4 Demografi, teknisk- og sosial infrastruktur

2.4.1 Demografi

Innenfor planområdet bor det rundt 300 personer. De fleste bor i enebolig eller tomannsbolig. Rundt 10 % av befolkningen innenfor planområdet er over 65 år, sammenlignet med 18 % for hele Nordre Follo kommune. 28 % er under 20 år, noe som er 4 % mer enn for kommunen for øvrig.



Figur 40. Aldersfordeling viser at det bor relativt mange barnefamilier innenfor planområdet sammenlignet med andre deler av kommunen.

2.4.2 Energiforsyning og renovasjon

Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det er Follo Ren IKS som har ansvar for renovasjon i Nordre Follo kommune. Det ligger et returpunkt like ved innkjøringen til stasjonsområdet.

2.4.3 Vann- og avløp

Området er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Størsteparten av vann- og avløpsledningene i Sætreskogveien, Slåbråtveien, Velle's vei og Bergstien er fra 1950- og 60-tallet, og må skiftes ut. Resten av nettet er fra 1980-tallet og senere. Det er ikke lagt overvannsnett parallelt med spillvann i området, og derfor fungerer spillvannssystemet som et slags fellessystem, ved at drengsvann og taknedløp sannsynligvis er koblet på spillvannssystemet.

Det er ikke gjort kapasitetsanalyser for avløpsnettet i planområdet. Det vil i forbindelse med ny hovedplan for vann, avløp og vannmiljø for Nordre Follo (planlagt ferdigstilt i 2022) bli utført et måleprogram og laget en kalibrert modell over spillvannssystemet for den/de avløpssonene som planområdet tilhører. Forrige måleprogram fra 2013/2014 viste at andelen fremmedvann fra avløpssonen i gjennomsnitt utgjorde mer enn 50 % av vannføringen, og ved kraftig regnvær var vannføringen minst 40 ganger så stor som den beregnede produserte spillvannsmengden fra befolkningen. Vannføringen ved kraftig regn overskrider kapasiteten på spillvannsledningene nedstrøms for planområdet. Hvordan kapasiteten er på de enkelte deler av spillvannssystemet innenfor planområdet er ikke kjent. Når kapasiteten på en spillvannsledning overskrides, går spillvann i overløp til vassdrag, enten direkte eller via overvannsnettet. For avløpssonen Oppegård syd vil spillvann i overløp gå til Tussebekken og videre til Gjersjøen.



Figur 41: Kartet viser alder på det kommunale VA-nettet innenfor planområdet. Langs Sætreskogveien og ned til lokalsenteret og Skiveien befinner man de eldste VA-ledningene opparbeidet mellom 1941-1960. Ledninger langs Skiveien og ned til Tussebekken er også fra før 1970.

Om kapasiteten på overvannsnettet er tilstrekkelig, vil komme helt an på hvordan overvannshånderingen som helhet blir utført. Det er større begrensninger på kapasiteten i overvannssystemet *nedstrøms* planområdet enn innenfor planområdet, fordi det er flattere der. Kapasitets- og tilstandsbegrensninger utenfor planområdet får dermed konsekvenser for planområdet både når det gjelder spillvann og overvann.

Beliggenhet av kummer med brannvann er tilstrekkelig i dag, men må utredes og prosjekteres ved planlegging av ny bebyggelse. Drikkevannsnettets kapasitet vil bli vurdert på grunnlag av en modell som utarbeides som del av ny hovedplan for vann, avløp og vannmiljø som skal ferdigstilles i 2022.

2.4.4 Vannkvalitet og resipienter

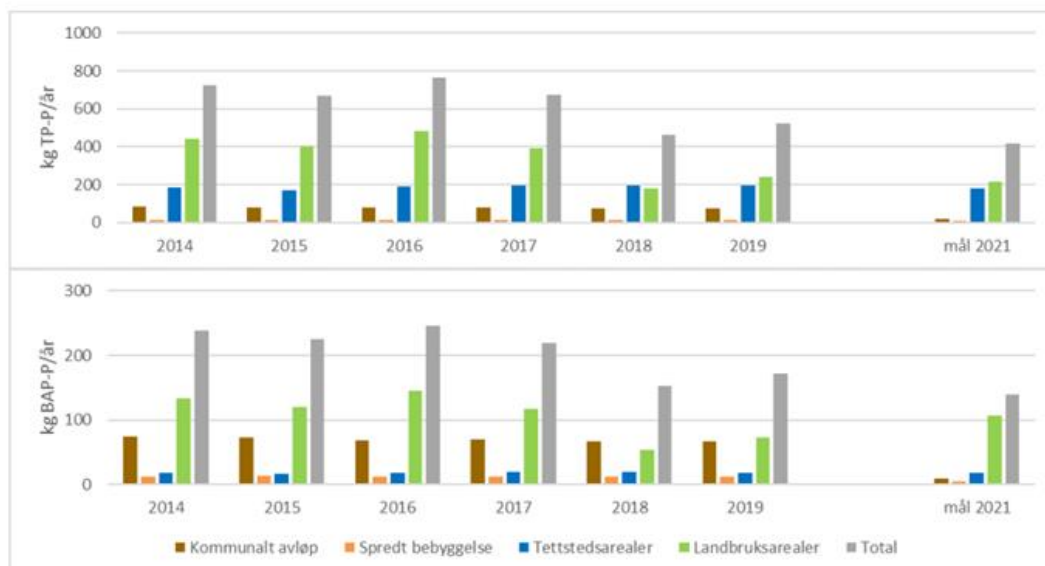
Oppegård syd ligger innenfor en avløpssone hvor overvann føres til Tussebekken, mens spillvann føres langs Tussebekken og inn på ledningen som leder til Nordre Follo renseanlegg. Overløp av spillvannsledningen vil gå ut i Tussebekken og deretter til Gjersjøen.

Gjersjøen har hatt moderat økologisk tilstand i perioden 2016-2019 (unntatt tørkeåret 2018). 2019 var siste rapporteringsår. Før 2016 var tilstanden god helt siden PURA-overvåkingen startet i 2008, og også fra starten av 1990-tallet.

Hovedutfordringen i vassdraget er overgjødning (eutrofiering). Fosfor tilføres i stor grad fra andre tiltaksområder oppstrøms. Gjersjøen er spesielt sårbar ettersom innsjøen er drikkevannskilde for mange mennesker.

Basert på størrelsen på nedbørfeltene til de fem store tilførselsbekkene, bidrar Dalsbekken med 40 % av fosfortilførselene, Greverudbekken med 17 % og Tussebekken med 14 %. De totale tilførselene av såkalt biotilgjengelig fosfor (BAP) i årene 2014-2019 ligger ca. 50 % høyere enn målet for innsjøen som er satt i henhold til Vanndirektivet. Tilførselene av BAP fra kommunalt avløp ligger ca. 10 ganger høyere enn målet.

Det meste av det biotilgjengelige fosforet (BAP) som kommer til Tussetjern om sommeren tas opp av alger. Konsentrasjonen i Tussebekken er derfor forholdsvis lav. I 2019 ble miljømålet nådd for Tussebekken.



Figur 41: Tilførsel av total fosfor (TP) (øverst) og biotilgjengelig fosfor (BAP) (nederst) til Gjersjøen i perioden 2014-2019 med mål for 2021.

2.4.5 Sosial infrastruktur

Barnehager

Sætreskogen barnehage ligger innenfor planområdet, og er en kommunal barnehage. Barnehagen har kapasitet på 59 barn (1-5 år) og ligger ca. fem minutters gangavstand fra Oppegård stasjon. Barnehagen har et flott og variert uteområde. I nærheten av planområdet er det i tillegg tre andre barnehager: Greverudlia, Slåbråten og Vestre Greverud, avdeling Toppenhaug. Til tross for at prognosene viser en økning av barnehagebarn i dette området, er det trolig ikke behov for ny barnehage i området. Barn kan få tilbud om barnehageplass i andre barnehager som ligger i nærheten.

Skoler

Greverud skole er en 1-7 trinn skole som ble bygget i 1922. Skolen består av fire bygg fra ulike år, samt et modulbygg som ble satt opp i 2016. Modulbygget i skolegården fører til at elevene har et lite uteareal til rådighet i friminuttene. Skolen har liten kapasitet på arbeidsplasser for personalet, og det mangler spesialrom for undervisningen.

Skolen har i dag 571 elever. Skolen har dårlig kapasitet, og har paviljonger for å dekke opp for kapasitetsutfordringer. Prognoser viser imidlertid at elevgrunnet for skolen går noe ned i årene framover.



Figur 42. Greverud skole.

Med dagens bygningsmasse og midlertidige modulbygg vil skolen kunne ta imot forventet elevtall frem mot 2040. Flåtestad ungdomsskole ligger i gangavstand fra Greverud skole. Flåtestad ungdomsskolekrets tar imot elever fra Greverud og Østli barneskoler. Plankapasiteten (90%) for Flåtestad skole er 324. Befolkningsframskrivningen viser en moderat befolkningsvekst i aldersgruppen 13-15 år frem til 2023, før den avtar jevnt frem mot 2040.

Greverud skole og tilhørende idrettsanlegg ligger inne i langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) 2022-2042 og er planlagt rehabilitert i perioden 2029-31.

Idrett

Nærmeste idrettshall er Greverudhallen ved Greveruds skole. Anlegget har behov for utbedring av taket. Østre Greverud idrettshall er en flerbrukshall og ligger ca. 1,5 km unna planområdet. Her er det også kunstgressbane, sandvolleyballbane og tuftepark. Flåtestad skole har idrettshall og skatepark. I tillegg finnes det en gressbane ved Gjersjøen. Avstand til nærmeste lysløype ved Østre Greverud er 1,2 km. Nærmeste svømmehall ligger på Langhus, her er det også idrettshall og kunstgressbaner. I Myraparken finnes basketballkurver og en liten fotballbane som islegges på vinteren.

Kultur

Innenfor planområdet ligger Oppegård grendehus som eies og drives av Oppegård Vel. Grendehuset er det populære utleiested for lokalbefolkningen. Lokalet leies ut til ulike aktiviteter og sosiale arrangementer. Bygget er i en tilstand som krever omfattende oppussing. Kostnadene er for høye for

Oppegård Vel, og investeringene vil ikke kunne tilbakebetales gjennom utleie, dersom det drives på frivillig basis gjennom Oppegård Vel. Foreningen ønsker derfor å selge grendehuset og eiendommen.

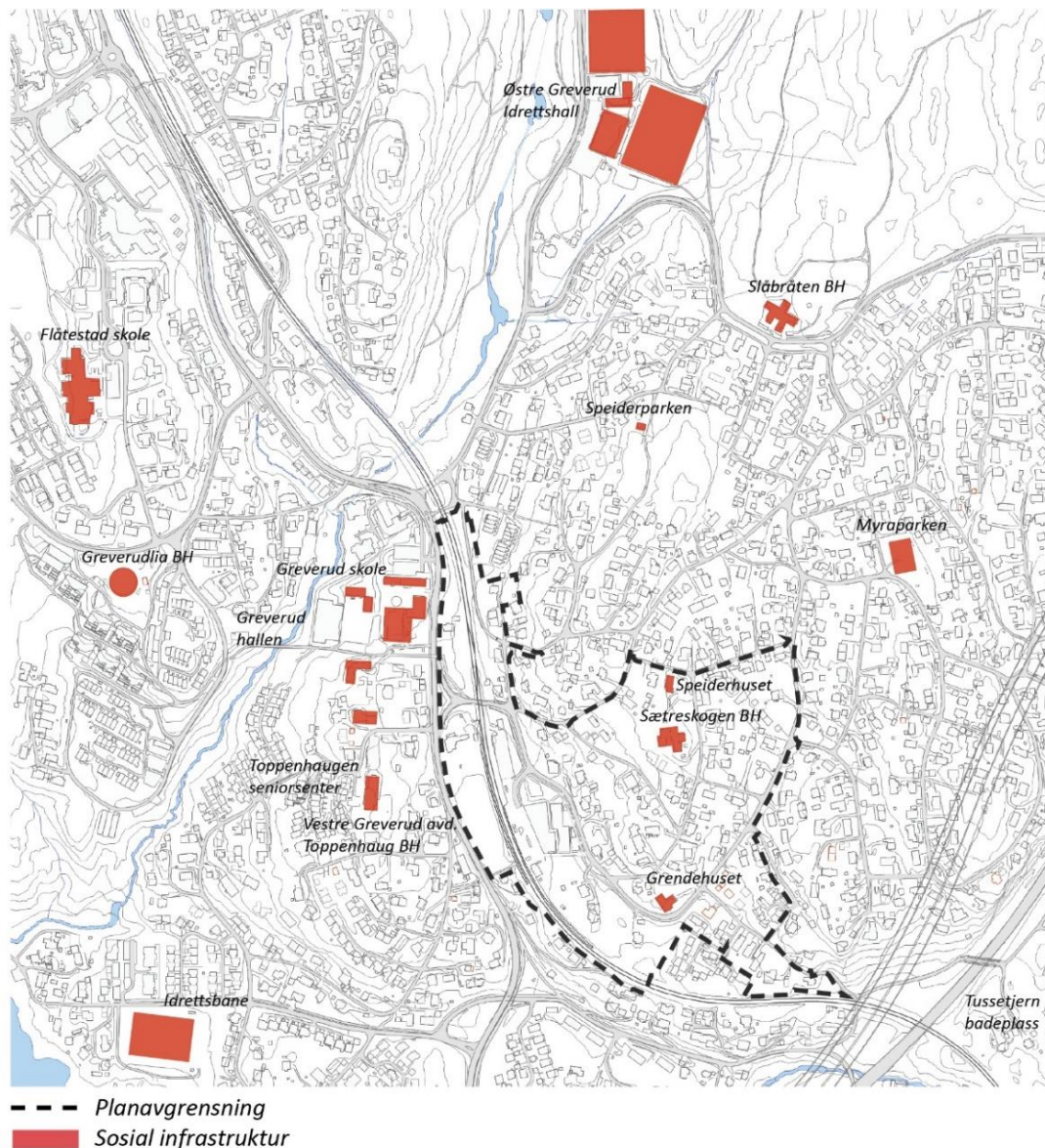
På Flåtestad ungdomsskole finnes det en bibliotekfilial, ungdomsklubb og en større aktivitetssal.

Eldre

Litt syd for Greverud skole ligger Toppenhaug seniorsenter som tilbyr mat og aktiviteter. De nærmeste omsorgsboligene ligger på Greverud.



Figur 43: Grendehuset driftes av Oppegård Vel.



Figur 44. Sosial infrastruktur innenfor 1 km luftavstand fra Oppegård lokalsenter

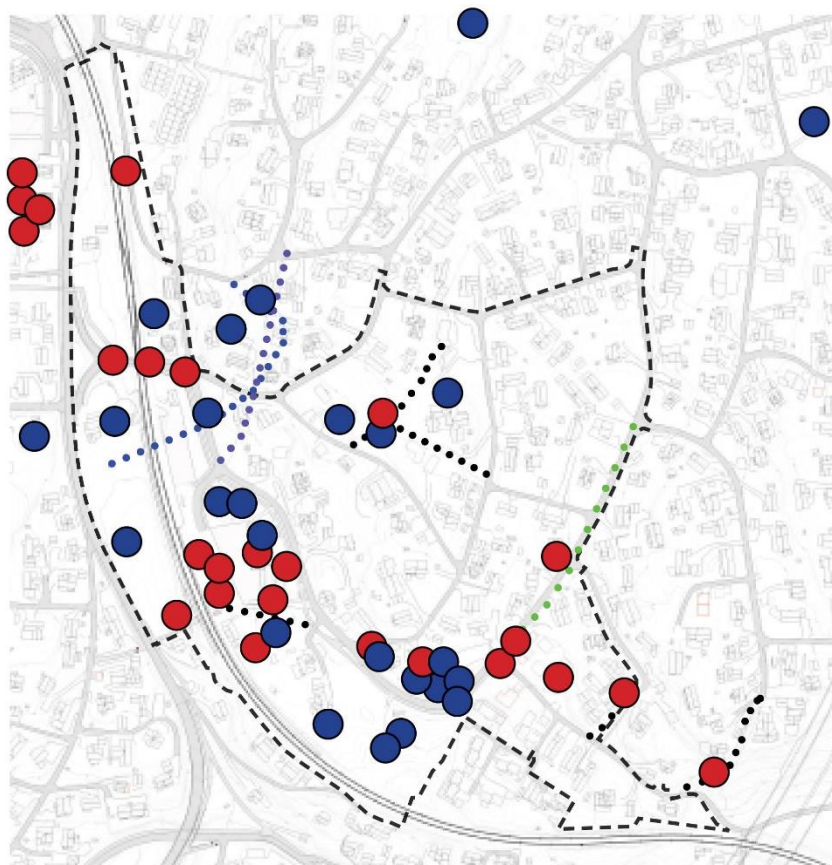
2.5 Medvirkning

2.5.1 Arbeidsverksted

Kommunen holdt et arbeidsverksted med lokalbefolkningen i mars 2020. Innspillene under er basert på dette verkstedet.

Oppegård grendehus utpeker seg tydelig til å være av stor betydning for innbyggere. Alle arbeidsgruppene nevnte at grendehuset bør moderniseres, og at det bør legges opp til en bærekraftig drift. Det kom også opp ønsket om en lekeplass på uteområdet. Sætreskogen barnehage, grøntområdet ved siden og Myraparken har også stor betydning for innbyggere, spesielt for barnefamilier som leker her på ettermiddagen og helgene.

De er veldig fornøyde med tilbudet på lokalsenteret. Det kommunale grøntarealet på sørsiden av senteret er solbelyst og brukt for bl.a. til ballspill. I tillegg nevnte flere arbeidsgrupper at det er viktig å opprettholde en liten gjenbruks- /miljøstasjon i området.



- eksisterende stier
- ønsket stier
- ønsket fortau
- steder innbyggere liker/ trives i
- steder der innbyggere mener at noe bør endres, utbedres eller at noe mangler

Figur 45. Deltakere i arbeidsverkstedet har markert steder de liker og steder de er misfornøyd med.

Bygningene på Greverud skole og tilhørende idrettsanlegg fikk en tydelig negativ vurdering. Det samme gjelder brua over jernbanen, krysset på østsiden av brua og bakken i Vellets vei ved Sætreskogveien, som oppleves som trafikkfarlig, spesielt på vinterstid. I tillegg ønskes det fotgjengerfelt langs hele Sætreskogveien.

Den store parkeringsplassen foran senteret oppleves som grå og kjedelig. Her ønsker innbyggerne seg kaféer, lekeplass og/eller skøytebane. De er kritiske ovenfor planer om å bygge flere bygg mellom senteret og stasjonen. For selve stasjonen ønsker innbyggerne seg bedre ventemuligheter under tak, og en oppgradert plattform på vestsiden som ikke blir så glatt om vinteren.

Når det gjelder Oppegårds identitet ble det historiske preget nevnt. Gamle bygninger ønskes bevart, bl.a. den gamle sveitservillaen på eiendommen i Sætreskogveien 12. Det kom opp forslag om å flytte bygningen til tomten der dagens miljøstasjon er plassert. Dette området har vært en viktig møteplass for lokalsamfunnet før i tiden, med Café Bristol og plassen har fortsatt fine gamle trær. På arbeidsverkstedet ble det tegnet også inn flere stier og snarveier på kart som man ønsker sikret, gjenåpnet, skiltet og lyssatt der hvor det er mulig.

2.5.2 Barn og unge

Kommunen har gjennomført en barnetråkkregistrering med elever fra 7.trinn på Greverud skole. I tillegg har vi vært i dialog med ansatte i Sætreskogen barnehage og speiderne innenfor planområdet.

Oppegård Speidergruppe

Oppegård Speidergruppe ble stiftet i 1925, og har speidere i hovedsak fra Greverud og Flåtestad skole. Speiderne har holdt til i brakkebygget ved parkeringsplassen til Sætreskogen barnehagen siden 1980-tallet. På midten av 2000-tallet overtok de den gamle barnehagen på Elverhøy, som også kalles Speiderparken. Brakkene benyttes til aktiviteter, lagring og tørking av utstyr. I Speiderparken har de bygd opp et uteområde med utepeis, pizzaovn, benker og bord. Skogen i Speiderparken benyttes til ulike aktiviteter.

Barnehagen

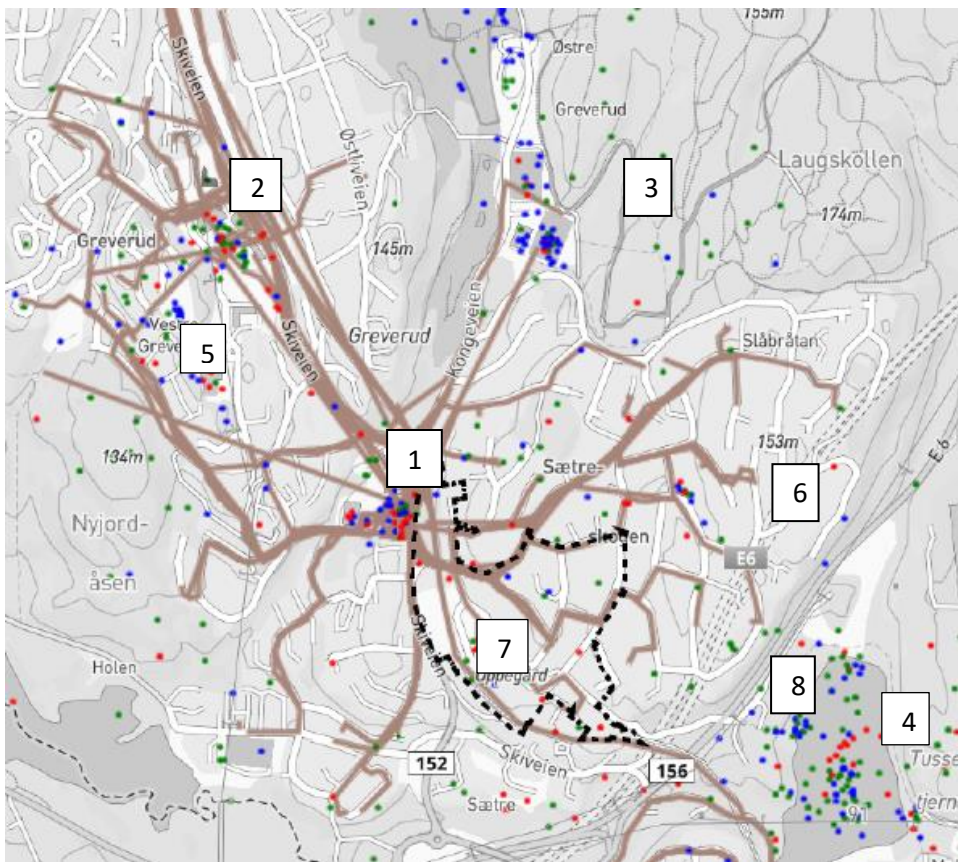
Når barnehagen er på tur så bruker de mest Elverhøyskogen og Myraparken. Generelt synes de ansatte at veiene i hele området er for smale og at det mangler brede fortau, særlig over jernbanebrua og langs Bergstien som er trang og bratt. Grendehuset leies av barnehagens FAU til juletefester og sommerfester. Barnehagens uteområde blir mye brukt på kveldstid og i helgene.

Skoleelever

Samlet sett viser registreringene at det er få tilbud innenfor planområdet for barn og unge. Innenfor planområdet er det kun Oppegård lokalsenter med dagligvarebutikken som ble nevnt. Hjertestedene, områder der barn og unge oppholder seg mest er i nærområdet er; Greverud skole Greverud senter, Østre Greverud idrettsanlegg, Tussetjern, Flåtestad ungdomsskole, Myraparken og Vanntårnparken. Elevene kritiserer gangbrua og at det for mye trafikk langs Skiveien ved skolen. Myraparken er et populært område, men det kom fram som negativt at den for tiden brukes som lagringsplass for anleggsarbeid.

Skoleveien til Greverud skole gjennom planområdet følger i hovedsak Slåbråtveien og Bergstien. Idrettsanlegg og skolene er viktige aktivitets- og møtesteder for barn og unge. Skolebygningene og utearealene oppleves som nedslitt og for små av barna. Ved Flåtestadskole ble skateparken nevnt mange ganger, og ved Greverud senter er parken ved butikkene en viktig møteplass. I kort avstand til

planområdet ligger Tussetjern. Der er det registrert mange punkter som viser at området har en stor verdi og er godt bruk av barn og unge både til svømming og rekreasjon.



Figur 46. Kartet viser resultatene fra barnetråkk-registreringene. Blå prikker: aktivitet, røde prikker: misliker/vil endre, grønne prikker: liker. Tallene viser hjertestedene, der barn og unge oppholder mest: Greverudskole (1), Greverud senter (2), Østre Greverud idrettsanlegg (3), Tussetjern (4), Flåtetstad ungdomsskole (5), Myraparken (6) og Oppegård senter (7) og Vanntårnparken (8).

2.6 Oppsummering stedsanalyse – potensialer og utfordringer

Det som kjennetegner Oppegård er de store hagene tilknyttet småhusbebyggelsen og den verneverdige bebyggelse, som gir Oppegård identitet. Det gamle historiske sentrum strekker seg langs hovedgata Sætreskogveien, fra Oppegård kro i Skiveien til Oppegård grendehus. Viktige og bærende kulturhistoriske elementer i området er bygninger med mansardtak, jernbanen med stasjonsbygningen og flerbruksbygningene med butikk og bolig langs Sætreskogveien. Grendehuset er en viktig sosial møteplass i lokalsamfunnet, men fremtidig drift er svært usikker.

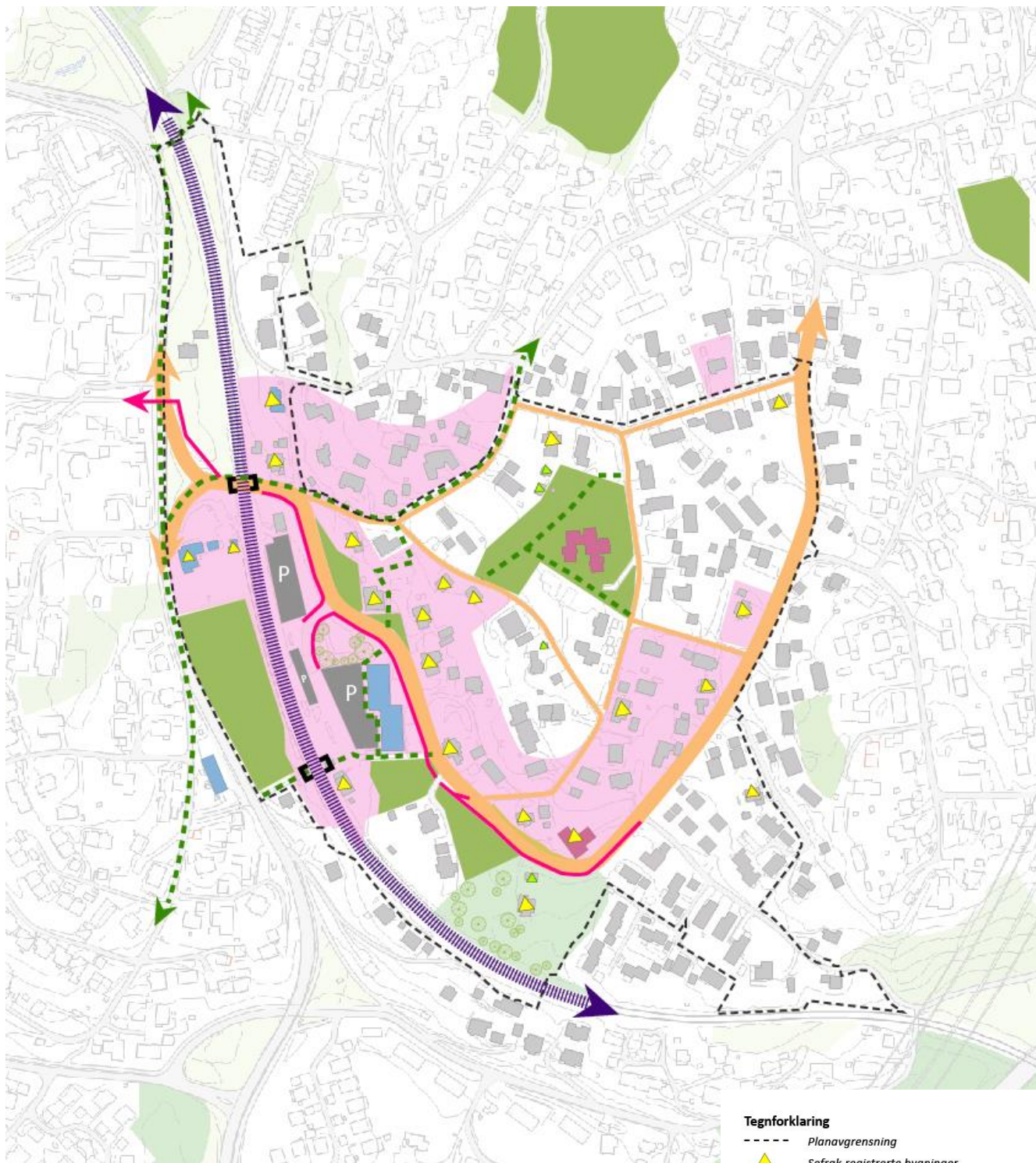
De som bor på Oppegård sier at det er et godt, trygt og rolig sted å bo. Oppegård lokalsenter samler viktige tjenester og dagligvarehandel som er av stor betydning for tettstedet. Kartet på neste side fremhever de viktigste elementene for dagens situasjon.

En stor utfordring på Oppegård er behovet for en ny og mer trafiksikker bru over jernbanen. En ny bru må heves over dagens nivå. Dette medfører endringer i veisystemet, da brua skal være universell utformet. Brua og nytt veisystem må være ferdig før ny utbygging øst for jernbanesporet kan starte.

Ny utbygging vil bidra økonomisk til ny bru. Men fortetting i Oppegård skal ikke bryte med det historiske småbypreget. En fortetting med blokkbebyggelse utløser også behov for grøntområder og sosiale møteplasser. I dag er det få opparbeidete grøntområder eller lekearealer i planområdet. Det kan forklares med at området er preget av småhus med store hager, og det har derfor ikke vært behovet for offentlig grøntområder.

Det prioriterte utbyggingsområdet som er avsatt i kommuneplanen 2019-2030, er støyutsatt fra både jernbanen og Sætreskogveien, noe som må hensyntas i utformingen og plassering av ny bebyggelse.

Når Follobanen er ferdigstilt, vil det medføre økt frekvensen på Østfoldbanen. Bane Nor planlegger å oppgradere Oppegård stasjon i løpet av de nærmeste årene.



Figur 47: Oppsummering stedsanalyse.

Tegnforklaring

- Planavgrensning
- ▲ Sefrak-registrerte bygninger
- Kulturhistoriske verdier
- Samle vei/ kjøreatkomst
- ||||| Barriere - toglinje
- - - - Gangforbindelser og snarveier
- Sosial infrastruktur - helse/barnehage/ skole/grendehus
- Handel og næring
- Bro/Undergang
- Grøntarealer
- P Offentlig parkering

3 Visjon

Områdereguleringen for Oppegård lokalsenter skal legge grunnlag for utviklingen av Oppegård. Forutsetningene og rammebetingelsene for utvikling av planområdet ligger i kommuneplanen for Nordre Follo 2019-2030 og vedtak om planprogrammet for planarbeidet (februar 2020).

I 2013 gjennomførte Oppegård Vel og Oppegård kommune en workshop med innbyggere. Der ble det utarbeidet følgende visjon: *"Oppegård er et trygt og godt sted å bo. Vi engasjerer oss i vårt lokalmiljø for en levende fremtid med åpenhet og omsorg for alle innbyggere."*

På bakgrunn av workshopen er visjon for planområdet denne:

Oppegård er et trygt og godt sted å bo for alle. Historisk bebyggelse, småhus og blokkbebyggelse spiller godt sammen og bidrar til å opprettholde Oppegårds småbykarakter med et levende lokalsenter.

Oppegård har varierte møteplasser som gir mulighet for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet gjennom hele livet. Det er enkelt og attraktivt å gå, sykle eller reise kollektivt til daglige gjøremål.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Konsept

Planforslaget åpner for fortetting med blokk og rekkehus tett på Oppegård stasjon. Til sammen tilrettelegges det for ca. 225 boenheter. Høyest grad av utnyttelse er lagt til Oppegård lokalsenter. Maksimalt tillatte høyder varierer fra tre til fem etasjer, avhengig av plassering.

Ny bebyggelse skal utformes på en måte at det harmoniserer med den arkitektoniske karakteren i området, da spesielt de bevaringsverdige bygningene. Planen setter krav om skråtak og fasademateriale for ny bebyggelse. Fasadene skal har avbrekk eller stå i varierende vinkel til Sætreskogveien, slik at volumene ikke oppleves som for dominerende. Det skal etableres grønne forhager mot Sætreskogveien, der det er bolig i første etasje.

Planforslaget legger opp til at næringsarealene på Oppegård lokalsenter kan flyttes slik at de er rettet mot Oppegård stasjon. Næringslokalene i Oppegård lokalsenter som er rettet mot Sætreskogveien, tillates transformert til bolig. Det tillates etablering av næring i første etasje i enkelte bevaringsverdige bygg langs Sætreskogveien, som historisk sett har huset næring.

200 boenheter utløser krav om felles strøkslekeplass. Den skal ligge i fortettingsområdet, og skal utformes som en grønn møteplass for barn og ungdom fra 10 år. Utforming av lekeplassen skal sees i sammenheng med stasjonstorget som skal etableres mellom Oppegård stasjon og Oppegård lokalsenter.

Oppegård grendehus er en viktig møteplass i området. Eiendommen reguleres til kombinert bolig og tjenesteyting. Siden grendehuset er en viktig del av lokalhistorien er det satt en hensynssone for kulturmiljø på den opprinnelige delen av bygget. Planforslaget åpner for at bygningen kan brukes som felleslokaler for fortettingsområdet, som grendehus eller den kan transformeres til bolig. Eiendommen kan også fradeles og det kan oppføres én enebolig på fradelt eiendom.

For småhusområdene innenfor planområdet skal områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse (vedtatt 13.9.2016) gjelde. Hensynssonene satt i denne planen for bevaringsverdig bebyggelse og miljø og kulturmiljø gjelder foran småhusplanen.

Sætreskogveien og brua over jernbanen skal breddeutvides, og det skal etableres gang- og sykkelvei.

På vestsiden av jernbanen skal det anlegges sykkelparkering og adkomst til ny undergang under jernbanesporene. Undergangen skal være universelt utformet med rampe eller heis. Grøntområdet på vestsiden av sporene skal ellers opprettholdes og skal brukes til forsinkelse og fordrøyning av overvann.

Arealformål og føringer for barnehagen, friområder og Oppegård kro er videreført fra eldre planer.

4.2 Fortetting

I prioriterte vekstområder skal det legges til rette for høy arealutnyttelse, jf. regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Anbefalt områdeutnyttelse for bybåndet, med gangavstand til skinnegående kollektivtransport, er 80-100 %. Områdeutnyttelsen i planforslaget er 89 %. Tallene for områdeutnyttelse er for stedet som helhet, og det vil være delområder med både høyere og lavere tetthet.

Planforslaget legger opp til fortetting med blokk og rekkehus på tilsammen 17 100 kvm BRA og næring på 2000 kvm. Fordelingen er vist i tabellen under. Ved en gjennomsnittlig størrelse på 75 kvm tilsvarer det ca. 225 boenheter. Høyest utnyttelse tillates ved Oppegård lokalsenter.

Tabell 1

Feltnavn	Felt kvm	Maks. kvm BRA bolig	Maks. kvm BRA næring	Områdeutnyttelse
BKB1	4600	6900	2000	193 %
BBB1	4400	2700	-	61%
BBB2	10 000	7500	-	75 %
Total	21 400	17 100	2000	89 %

Utforming

Ny bebyggelse skal ha variasjon i høyder, og oppbrytning av fasadelivet. For ny bebyggelse i planområdet tillates det ikke høyder over 5 etasjer. Ny bebyggelse langs Sætreskogveien skal harmonisere med eksisterende bomiljø og etasjehøydene mot småhusbebyggelse skal gradvis trappes ned til maksimalt 3 etasjer slik at det blir en god overgang. De nye boligene må tilpasses og ta hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i hensynssonene.



Figur 48: Villa Ask, Skøyen, Oslo. Solon Eiendom har i samarbeid med Reulf Ramstad Arkitekter utviklet 15 leiligheter i Askeveien 3D på Skøyen. Bygningen ligger i bratt terreng og har grønt skråtak. Foto: <https://soloneiendom.no/prosjekter/villa-ask/>.



Figur 49: Jarlsborgveien 3, Ullern, Oslo. Rekker med småhus kan ofte bli litt ensformige. Bebyggelsen langs Jarlsborgveien derimot er et bra eksempel på variasjon i form og høyde. Husene følger svingen i veien og tilpasser seg det bratte terrenget. Den moderne fasaden i tre-kledning og stål, brytes ned med jevne mellomrom, takopplett, takterrasse og store vindusflater.



Figur 50: Giskehagen, Ullern, Oslo. Giskehagen ble oppført i 1983, arkitekt er Niels Torp.

Felleslokaler

Det skal etableres felleslokaler for beboere der det bygges blokker med mer enn 30 boenheter. De skal kunne brukes som forsamlings- og selskapslokale med tilhørende kjøkken og bad. Felleslokaler tillates løst i Oppegård grendehus, som er utenfor feltene for ny bebyggelse.

Felleslokaler er svært viktig for trivsel, samhold og sosialt fellesskap for beboerne. Sosialt nettverk og møtesteder forebygger ensomhet og isolasjon som er noen av de store utfordringene i dagens samfunn. Felleslokalene skal være stort nok for å muliggjøre fleksibel bruk av lokalene. Mulig bruk skal kunne bestemmes og endres av beboere, men kan f.eks. være rom for fest, forsamlinger, bursdagsfeiringer, felles kontor, lekerom eller sameie-/styremøter etc., både på dagtid og kveldstid.

Utearealer

Kravene til minste felles uteoppholdsareal (MUA) er i tråd med kommuneplanen 2019-2030 for prioriterte utbyggingsområder, og skal løses på egen tomt. Den delen av MUA som skal settes av til strøkslekeplass kan løses på felt f_GP. Minste felles uteoppholdsareal per 100 kvm BRA bolig er 50 kvm for blokk, og 30 kvm for konsentrert småhusbebyggelse. Leiligheter på bakkenivå skal ha minst 15 kvm privat uteoppholdsareal.

I MUA skal det etableres soner for ulike aktiviteter og aldersgrupper. Utearealene skal ha høy kvalitet og varige, helse- og miljøvennlige materialer. Utearealene skal være universelt utformet og skal kunne brukes hele året. Det skal være et tydelig skille mellom private og offentlige arealer.

Dersom det etableres boliger i 1. etasje mot Sætreskogveien skal det etableres grønne forhager. Forhagene kan regnes i MUA, dersom de egner seg til opphold.



Figur 51: Eksempel på forhager i Konventveien, Ullern, Oslo.



Figur 52: Eksempel på forhager i Søndre Skrenten, Kolbotn. Foto: google maps.

Støy

Deler av planområdet er støyutsatt fra Østfoldbanen, Skiveien og Sætreskogveien. Siden planområdet ligger i et prioritert utbyggingsområde, tillates det oppføring av boliger i gul støysone på vilkår. Det tillates ikke oppføring av boliger i rød støysone. Støykravene i byggt teknisk forskrift til innendørs og utendørs støynivå skal oppfylles. Dersom boliger ligger mot en støykilde, skal minst halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom vende mot en stille side.

Bebyggelsen skal plasseres slik at man oppnår naturlig støyskjerming, og unngå frittstående støyskjerming. Det kan ikke være sammenhengende støyskjermer, eller andre støytiltak som er dominerende i gatebildet. Utformingen av støyskjerming må bestemmes i detaljregulering. Det er tillatt med støyskjerming mot jernbanen i felt BBB2 og rundt uteoppholdsarealer i felt BKB1. Det tillates også mindre støyskjermingstiltak i felt f_GP. Det betyr for eksempel støyskjerming rundt en sittegruppe eller lekeapparater.

4.2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB1 (Oppegård lokalsenter)

Det tillates kombinert bolig og næring i feltet. Planforslaget legger til rette for vesentlig høyere utnyttelse enn Oppegård lokalsenter har i dag. Deler av dagens næringslokaler står tomt, det foreslår derfor en reduksjon i kvm næring.

Det tillates boliger i opptil 5 etasjer. Fordi parkering skal være under bakken, må boligens uteområder utformes på lokk. Utearealene skal ha god jorddybde for å gi plass til busker og trær og slik at fremtidige beboere kan endre på vegetasjonen.

Planforslaget legger til rette for at næringslokaler, og dermed innganger og aktive fasader, skal etableres på bakkeplan mot Sætreskogveien og stasjonsområdet. Type næring kan være dagligvarebutikk, servering og annen type forretning og tjenesteyting. Det tillates at dagens næringsarealer i 1. etasje mot Sætreskogveien transformeres til bolig. Det utløser krav om forhager mellom veien og bebyggelsen.

Dagens parkeringsplass foran lokalsenteret skal legges under bakken/lokk. Innkjøring kan ikke være fra Sætreskogveien, men detaljert plassering skal gjøres i detaljregulering.

4.2.2 Blokkbebyggelse eller rekkehus – BBB1

Det tillates boligfortetting i felt BBB1. Boligtypologien skal være rekkehus og blokk på maksimum 3 etasjer. Feltet er utenfor det prioriterte utbyggingsområdet avsatt i kommuneplanen 2019-2030. Bakgrunnen er bl.a. kulturminnehensyn, men områdereguleringen tillater likevel fortetting. Utforming av ny bebyggelse skal tilpasse seg kulturminnene, og det skal utarbeides en tilpasningsanalyse som beskriver hvordan.



Figur 53: Sætreskogveien 3 med bevaringsverdig bebyggelse. Her var det tidligere butikk i 1.etasje, som områdereguleringen igjen åpner for.

Parkering skal være i fellesanlegg under bakken, med innkjøring fra Sætreskogveien.

Medvirkning viser at innbyggerne ønsker en snarvei over feltet, mellom Bergstien og Sætreskogveien. Dette kan komme i konflikt med det private uteoppholdsarealet, men en ev. plassering skal vurderes nærmere i detaljregulering.

4.2.3 Blokkbebyggelse – BBB2

Det tillates boligfortetting i felt BBB2. Boligtypologien skal være rekkehus og blokk på maksimum 3-5 etasjer. Mot Sætreskogveien, og småhusområdet øst for feltet, skal bebyggelsen trappes ned. Langs med Sætreskogveien skal bebyggelsen brytes opp. Grønne forhager skal etableres slik at det grønne småhuspreget etterlignes.

Det tillates én innkjøring til feltet, og den skal være fra Sætreskogveien.

Det er ikke registrert viktige naturtyper på feltet, men vegetasjonen har potensiale for å kunne utvikle kvaliteter for biologisk mangfold. Det skal derfor tas hensyn til småskog og enkelttrær ved plassering av bebyggelse. Eldre trær og verdifull vegetasjon i byggegrensen mot jernbanen skal bevares.

Feltet ligger inntil Østfoldbanen, og det tillates oppført støyskjerm mot jernbanen. Plasseringen og høyder på støyskjermen må vurderes nærmere i detaljregulering. Byggegrense mot sporet er i jernbaneloven § 10 satt til 30 meter, men planforslaget åpner for byggegrense på 25 meter.

Eksisterende enebolig i Sætreskogveien 12 er Sefrak-registrert og i god stand. Bygget er vanskelig å forene med fortetting. Lokalbefolkningen har uttrykt ønske om at huset bevares. Ved detaljregulering skal det sees på muligheter til å bevare villaen f.eks. at den få bruk som felleslokale for beboerne som det er gjort andre steder i kommunen.



Figur 54: Tårnhuset i Kolbotn. Her er et gammelt hus bevart og omringet av ny blokkbebyggelse.



Figur 55: Villa Briskeskjær i Ormerudveien, Kolbotn. Her ble et gammelt hus gjenoppbygget og omringet av ny blokkbebyggelse. Villaen brukes i dag som felleslokale.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse - felt BFS1-10

I feltene BFS1-10 gjelder områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse (småhusplanen) fra tidligere Oppegård kommune plan-id 0217-2014002, vedtatt 12.09.2016.

Hensikten med småhusplanen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse og nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta området kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart. I småhusområdene tillates det en viss eplehagefortetting og utvikling.

Det er satt hensynssone H570_1 bevaringsverdig bebyggelse og miljø og H570_2 kulturmiljø for flere boliger og eiendommer innenfor BFS-feltene. For disse eiendommene gjelder bestemmelsene for hensynssonene i områdereguleringen for Oppegård lokalsenter foran småhusplanen.

I denne reguleringsplanen er det satt et bestemmelsesområde for kombinerte formål innenfor felt BFS2, BFS6 og BBB1, som også gjelder foran småhusplanen. Dette er bygninger som historisk sett har blitt brukt til både bolig og næring. Innenfor området kan bebyggelsens 1.etasje benyttes til forretning, tjenesteyting, kontor og/eller bevertning. Virksomhetene skal være forenelig med bolig, og med hensynssonene for bevaringsverdig bebyggelse og miljø.

4.4 Kombinert bolig/tjenesteyting – felt BKB2 (Oppegård grendehus)

Det tillates opprettholdelse av Oppegård grendehus' funksjon som samlingslokale. Grendehuset kan også brukes som felleslokaler for ny bebyggelse i BBB1, BBB2 og BKB1. Det tillates at grendehuset transformeres til bolig. Eiendommen kan også fradeles, og det kan oppføres én enebolig.

Oppegård grendehus er av lokalhistoriske betydning og et viktig identitetsskapende bygg. Bygget har vært samlingslokale for Oppegårds lokalbefolkning gjennom tidende, og med sin markante plassering er det godt synlig fra Sætreskogveien. I dag huser bygget en sal med scene, kjøkken og toaletter.

Den eldste delen av bygget og deler av uteområdet sikres med hensynssone kulturmiljø H570_1. Fasaden skal bevares som den er, men innredning kan endres. Tilbygget fra 1978 kan rives og erstattes med bedre egnete, moderne fasiliteter. Et ev. nytt påbygg skal underordne seg den

opprinnelige utformingen. Grendehusets utforming og uttrykk skal bevares. Utforming og plassering av en ev. ny enebolig på fradelt tomt skal tilpasses grendehuset.

Lokalbefolkningen ønsker at grendehusets funksjon som møteplass skal opprettholdes. Økonomisk drift av grendehuset er utfordrende. Dette er bakgrunnen for at grendehuset kan transformeres til bolig, og at det tillates fradeling av tomt. Fradeling av eiendommen kan gi inntekter til Oppegård Vel og sikre videre drift. Transformasjon av bygget til bolig tillates, siden bruken som bolig kan sikre Grendehuset mot forfall.



Figur 56: Oppegård grendehus sett fra Sætreskogveien.



Figur 57: Opprinnelig del fra 1910-tallet til høyre, og tilbygg fra 1970-tallet til venstre.

4.5 Kombinert forretning/kontor – BFK (Oppegård kro)

Det tillates forretning og kontor i felt BFK. Bestemmelsene fra detaljregulering for Oppegård syd, vest for jernbanen (1981) videreføres stort sett. Dagens snarvei fra perrongen opp til brua skal opprettholdes. Hensynssonene kulturmiljø H470_1 ligger på eiendommen.

4.6 Offentlig eller privat tjenesteyting – o_BOP (barnehage)

Det tillates offentlig eller privat tjenesteyting i feltet. Det foreligger ingen planer for utvidelse av Sætreskogveien barnehage, derfor videreføres bestemmelsene fra reguleringsplanen fra 1973. Den har utnyttelsesgrad på 25 % og tillatt høyde på to etasjer. Dersom barnehagen senere skal utvides utover hva bestemmelsene tillater, må eiendommen detaljreguleres.

I dag har barnehagen parkeringsplass på gnr./bnr. 244/435 (o_SPA), som er utenfor feltavgrensningen for barnehagen. Nordre Follo kommune eier denne eiendommen. Det er vist plass til cirka 16 biler i gjeldende reguleringsplan.



Figur 58: Sætreskogen barnehage fra Snorres vei.

Per i dag er parkeringsplassene ikke merket, og det er kun plass til ca. 5-6 biler. Parkeringsområdet videreføres i denne reguleringsplanen, men uten at det reguleres antall parkeringsplasser. Det skal opprettholdes en grønn buffer på 2 meter til omkringliggende eiendommer.

4.7 Møteplasser

4.7.1 Park med strøkslekeplass – f_GP

Det skal etableres mer enn 200 boenheter i planområdet. Dette utløser kravet i kommuneplanen 2019-2030 om strøkslekeplass. Parken med strøkslekeplass skal være felles for BBB1, BBB2 og BKB1, og kan inngå i MUA. Den skal reguleres samtidig som et av de overnevnte feltene, avhengig av hvilke felt som reguleres først. Lekeplassen skal være etablert før det gis brukstillatelse til tiltak i feltene.

Strøkslekeplassen skal være minimum 2500 kvm, være allment tilgjengelig og tilpasset barn og ungdom fra 10-års alder. Hensyn til de minste barna skal tilfredsstilles i nærlekeklassene i de enkelte feltene.

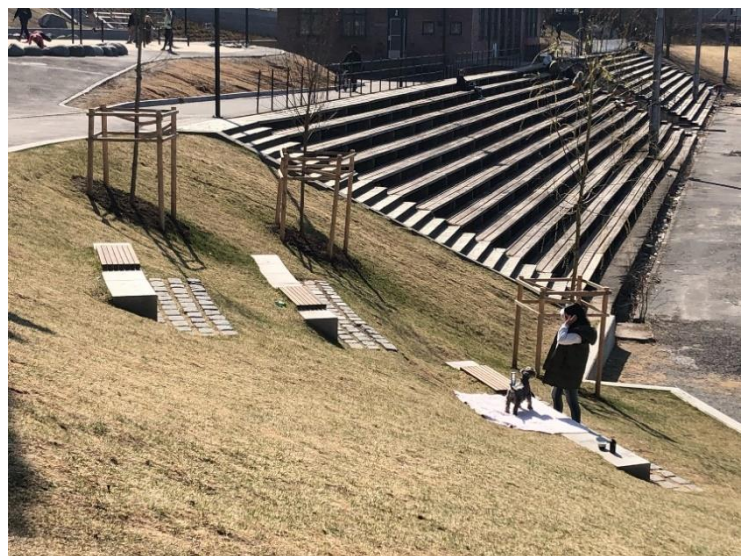


Figur 59: Bildet viser dagens situasjon i felt f_GP. Bildet er tatt fra Sætreskogveien.

Parken skal være et sted hvor ungdom kan møtes til uorganiserte aktiviteter. Ungdom har også behov for gode møtesteder, med gode uterom som er tilrettelagt for aktivitet, men også gir mulighet til å møtes trekke seg tilbake. Det grønne preget feltet har i dag skal opprettholdes. Det skal være sosiale soner med sitteplasser og lekeapparater ol. for ulike type aktiviteter. Det skal etableres støyskjermingstiltak i feltet, og de skal utformes slik at de også har en funksjon som er forenelig med bruken av feltet. Det kan for eksempel være klatrevegg, amfi eller skjermede sittegruppe. Detaljene for utforming skal bestemmes i detaljregulering. Medvirkning fra barn og unge må også være en del av detaljreguleringsprosessen.



Figur 60: Lekeplass for små og store barn i Jordal park, Oslo.



Figur 61: Sittegrupper i terreng i Jordal park, Oslo.

4.7.2 Torg – o_SAA (Oppegård stasjon)

Det skal opparbeides torg mellom jernbanen og Oppegård lokalsenter. Torget skal knytte sammen stasjonsområdet, torget i felt BKB1(Oppegård lokalsenter), stasjonsbygningen og parken (f_GP), og utformingen skal bidra til det.

Torget skal ha et sammenhengende bygulv, og inneholde sittegrupper og beplantning. Torgets detaljerte plassering, utforming og innhold skal bestemmes i detaljregulering.

Områdereguleringen legger opp til at det skal være næring i 1.etasje mot Oppegård stasjon, og dermed også mot torget. Medvirkningen viser tydelig at lokalbefolkningen ønsker seg en møteplass i form av kafé eller lignende på torget. Dersom det legges servering mot torget vil det kunne bidra med å aktivere plassen, men det er ikke krav om det i planen.

Det tillates opprettholdelse av stasjonsbygningens funksjoner, og det tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Bygningen har hensynssone bevaringsverdig bebyggelse og miljø H570_1.



Figur 62: Lilleaker trikkestasjon. Den lille stasjonsplassen ved Lilleaker trikkestopp legger til rette for opphold og lek. Plassen er møblert med kunst, belysning, sykkelstativer, sitteplasser, trampoliner for barn, trær og blomsterkasser.



Figur 63: Området bak stasjonsbygningen på Oppegård stasjon (mellom BKB2 og f_GP).

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

4.8.1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø - H570_1

Innenfor planområdet er det 9 bygninger som har hensynssone H570_1 i kommuneplanen 2019-2030. Disse videreføres i områdereguleringen. I tillegg legges det en hensynssone på Oppegård grendehus.

- Oppegård stasjonsbygning, Sætreskogveien 2a
- Oppegård kro, Skiveien 211
- Solveien 1
- Solveien 3
- Bergstien 2
- Sætreskogveien 3
- Sætreskogveien 11A

- Sætreskogveien 21
- Vellefs vei 2
- Oppegård grendehus, Sætreskogveien 13

Hensynssonen innebærer bevaring av bebyggelsens opprinnelige uttrykk og karakter, og miljøet den tilhører. For detaljplanene og rammesøknader krever planen en «tilpasningsanalyse» for ny bebyggelse. Denne analysen skal bidra til at utformingen av ny bebyggelse tar hensyn og tilpasses til bevaringsverdige bygg og kulturmiljøet rundt. I tilpasningsanalysen skal det også vises hvordan ny bebyggelse oppleves fra viktige punkter i omgivelsene.

Husene langs Sætreskogveien og Solveien utgjorde den opprinnelige handlegata i Oppegård-området. Flere av husene har det karakteriske mansardtaket og understreker periodens arkitektur. Planen setter krav til utforming og tilpasning for å skape en tydelig kobling til Oppegårds historie. Den historiske koblingen styrkes ytterligere ved å tillate næring i boligene langs Sætreskogveien og Solveien hvor det historisk sett har vært næring. Det er laget et eget bestemmelsesområde i planen som sikrer dette. Bevaring av grendehuset begrunnelse at dens plassering og utforming har høy lokalhistorisk verdi.

4.8.2 Kulturmiljø - H570_2

Hensynssone bevaring av kulturmiljø H570_2 er satt for Sætreskogveien 5. Hensynssonen inkluderer både eiendommen og bebyggelse. Bygget utgjør en del av det historiske kulturmiljøet ved Oppegård stasjon.

4.9 Grønnstruktur

4.9.1 Grønnstruktur– o_G

Feltet reguleres til grønnstruktur, og innebærer formålsendring fra forretning/kontor og pendler-/innfartsparkering. Feltet er ubebygget og støyutsatt, og egner seg ikke til utbygging. Det er heller ikke behov for opparbeidelse av innfartsparkeringen lenger, og området har en viktig funksjon for håndtering av overvann.

Bane Nor ønsker å flytte dagens jernbaneundergang ca. 80 meter nordover. Det må anlegges en tilhørende gangvei og sykkelparkering innenfor feltet, men nøyaktig plassering reguleres ikke i plankartet. Dagens jernbaneundergang og adkomst skal stenges når ny anlegges.

Feltet kan brukes midlertidig til rigg- og anleggsområde ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Skiveien. Området skal tilbakeføres etter endt anleggsperiode. Eksisterende vegetasjon i feltet skal bevares i den grad det er mulig.

Etter anleggsperioden kan feltet også egne seg til kommunens arbeid med å tilrettelegge for urban dyrking (KST, 05.05.2021, Sak 68_21). Arealer kan enten leies ut til en gruppe som ønsker å



Figur 64: Flyfoto som viser dagens situasjon i o_G.

organisere innbyggerdrevet urbant landbruk eller så har den også potensial, med tanke på at tomten ligger i kort avstand til Greverud skole, som læringsarena for barn ved å etablere en skolehage. Tomten er i kommunalt eie med tilgang til vannledninger og har gode solforhold.

4.9.2 Friområde – o_GF

Dagens formål som friområde videreføres i områdereguleringen. Feltet ligger mellom Sætreskogen barnehage og Bergstien. Det inkluderer også en sti fra Bergstien til Vellets vei. Innenfor feltet kan det oppføres hinderløyper, sitteplasser og andre mindre innretninger tilpasset skogsområdet.



Figur 65: Dagens situasjon i o_GF.

4.10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.10.1 Kjøreveier – o_SV1-7

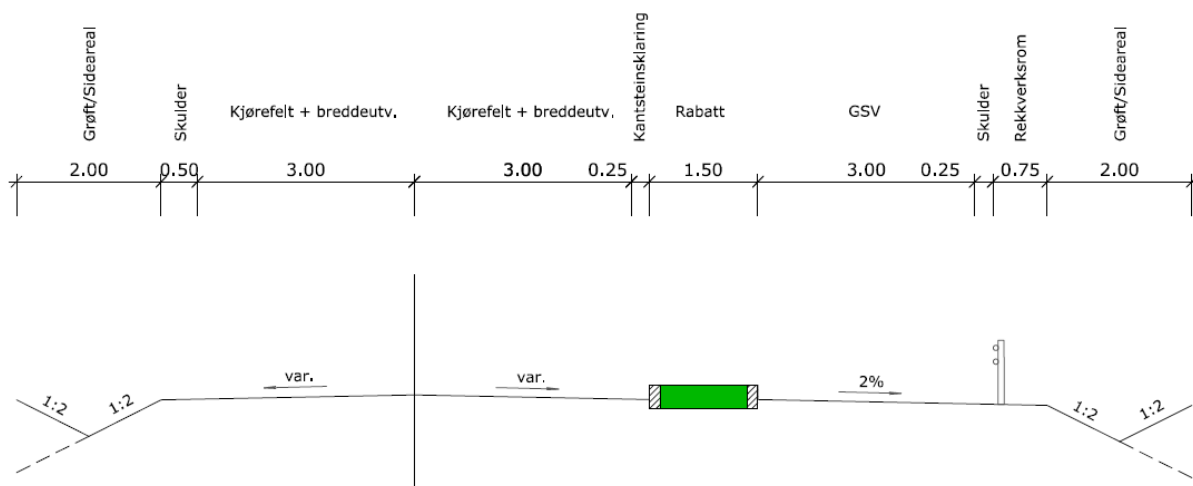
Veinettet i planområdet består i hovedsak av adkomstveier og samleveier til småhusbebyggelsen. Det skal bygges ny jernbanebru og Sætreskogveien skal breddetvistes langs fortettingsområde. Ellers er det gjort mindre justeringer av veiformålene for de andre kommunale veiene, slik at de er tilpasset dagens situasjon. Disse veier er ikke tenkt utvidet eller ombygget.

Sætreskogveien

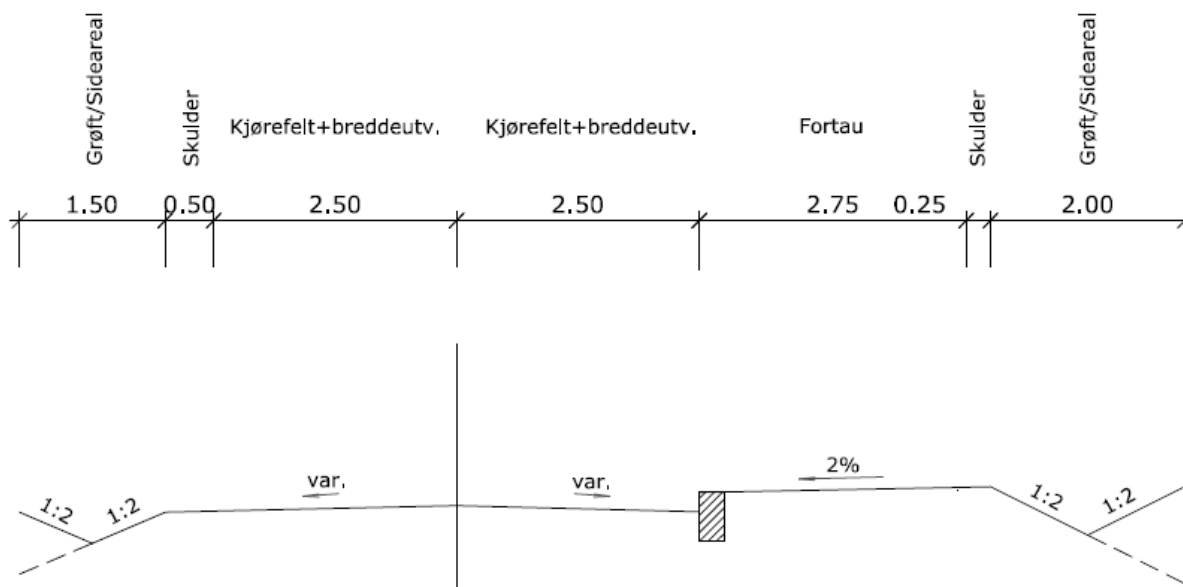
Sætreskogveien er et historisk viktig gateløp. Gamle boliger som også har huset butikker står tett inntil veibanen. Intensjonen i planen er at Sætreskogveien skal utformes mer som en gate enn vei. De prosjekterte gateprofilene samsvarer i hovedsak med den kommunale veinormen. Men siden veinormen ikke tar høyde for gateutforming, er det ikke mulig eller ønskelig å få Sætreskogveien til å samsvare med den alle steder.

Sætreskogveien er ikke bygget i henhold til gjeldende reguleringsplan. Kommunen har derfor engasjert en veikonsulent for å sikre at det settes av tilstrekkelig veiareal i områdereguleringen. Veikonsulenten har tatt utgangspunkt i faktisk veigeometri, og prosjektert Sætreskogveien med to normalprofiler som er vist på figurene under. Det skjer et skifte ved Vellets vei. Prosjekteringen har forsøkt å legge inn gode vei- og grøftbredder så langt det var mulig uten uforholdsmessig store inngrep. Grøftene er mellom 0,75 m og 2 m brede. Veibredden på kjørevei er 6 m og gang- og sykkelvei på 3 m fram til Vellets vei. Det er også lagt grønterabatt på 1,5 m. Ved Vellets vei snevres kjørefeltene inn til 2,5 m, og gang- og sykkelveien snevres inn til 2,75 m. Det er ingen grønterabatt. I svingen legges det opp til breddetvisting til lastebil på 7,5 m.

Det må bygges ny støttemur mellom gang- og sykkelveien og innfartsparkeringen. Avkjørsel ned fra Sætreskogveien til stasjonsområdet reguleres som adkomstvei med en bredde på 6 m. Avkjøring til nye utbyggingsfelt er vist med adkomstpil og er lagt det hvor trafikkmessig er best egnet.



Figur 66: Normalprofil som viser Sætreskogveien med gang- og sykkelvei mellom Slåbråtveien og Vellets vei. Kilde: Multiconsult.



Figur 67: Normalprofil som viser Sætreskogveien med gang- og sykkelvei mellom Vellets vei og Tjernsliveien. Kilde: Multiconsult.

4.10.2 Gang- og sykkelveier – o_GS1-7

Dagens gang- og sykkelvei langs Sætreskogveien skal breddeutvides, og det skal etableres ny over jernbanebruen. Det blir da en sammenhengende gang- og sykkelvei fra Greverud skole, langs Sætreskogveien og Oppegård lokalsenter til Tjernsliveien.

Viken fylkeskommune jobber med byggeplan for ny gang- og sykkelvei langs Skiveien. Byggestart er trolig i løpet av høsten 2021/ våren 2022.

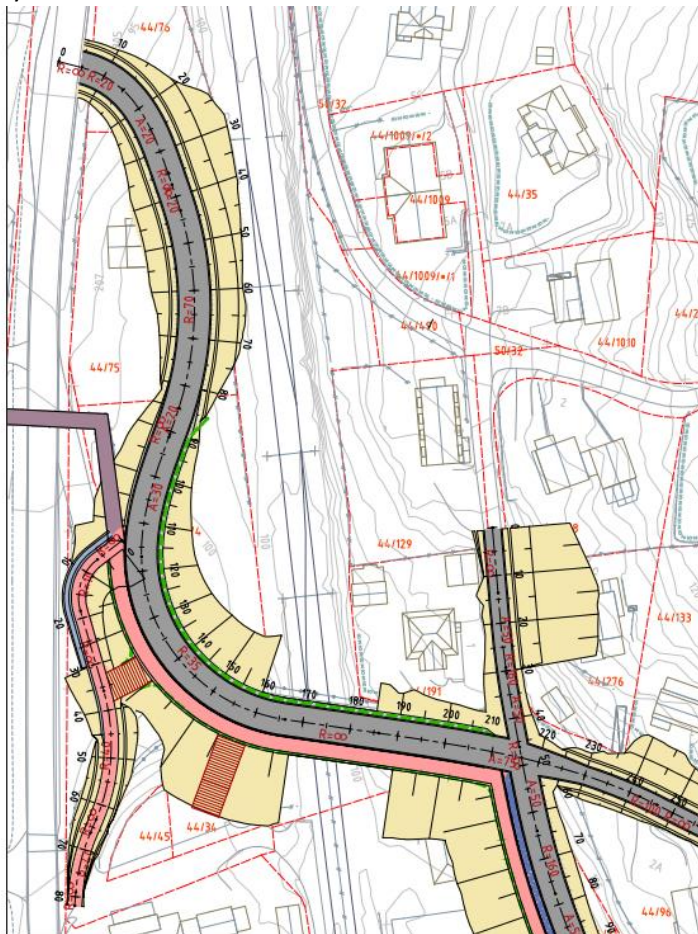
4.10.3 Bru over jernbanen – bestemmelsesområde #3

Områdeplanen legger opp til at det skal bygges ny kjørebri over jernbanesporet med to kjørefelt og ensidig gang- og sykkelvei. Kjørebri skal være 6,5 m bred og gang- og sykkelveien 3 m. Bria skal dimensjoneres for tyngre kjøretøy. Den er prosjektert med frihøyde på 6,35 m over skinnespor, noe som medfører økt høyde og tilgrensende veier må da tilpasses den nye høyden. En ny overgangsbru

som regulert vil være universell utformet, og vil gjøre det mer fremkommelig og trafikksikkert for gående og syklende. Kommunen har vært i dialog med Bane Nor i forbindelse med prosjekteringen.

I kommuneplanen 2019-2030 er det rekkefølgekrav om at ny overgangsbru må bygges før området rundt Oppegård stasjon og lokalsenter kan fortettes, og kravet er videreført i denne planen.

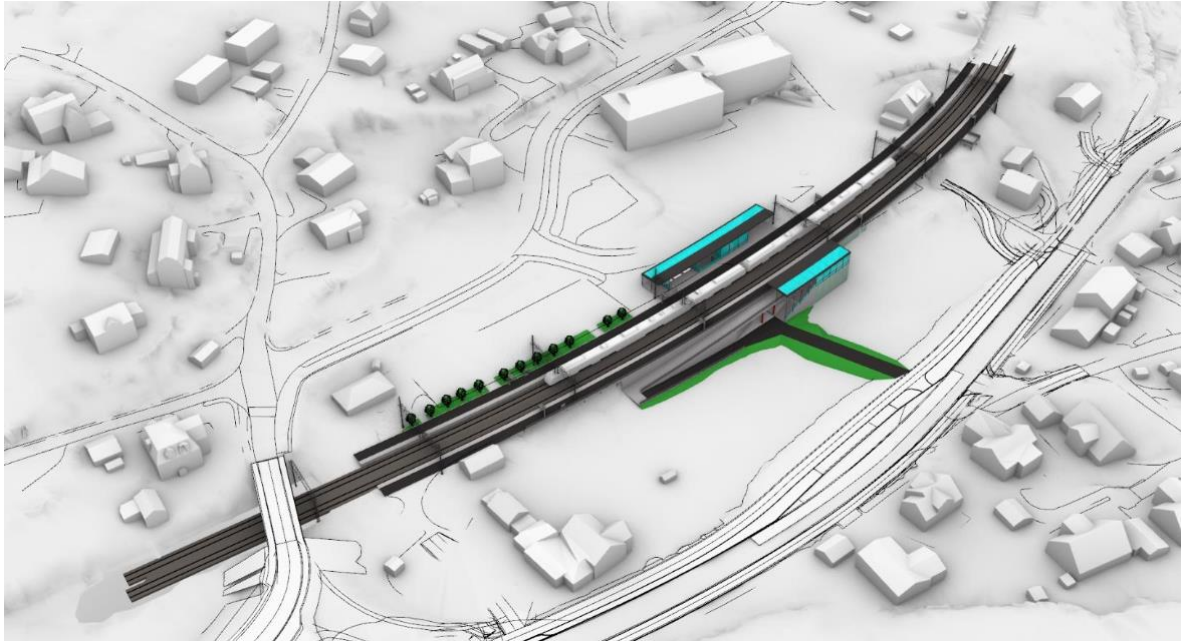
Finansieringen av ny overgangsbru skal skje gjennom utbyggingsbidrag og statlige midler. Utbyggingsbidrag kommer fra denne planen, og reguleringsplanene for Durendalveien 1 (vedtatt 19.3.2018) og Tjernsliveien-Tusseveien (vedtatt 14.10.2019). Statlige midler kommer gjennom byvekstavtalen.



Figur 68. Tegning som viser ny kjørebru med gang- og sykkelvei. Kilde Structor AS.

4.10.4 Oppegård stasjon – o_STJ og o_SAA

Bane Nor har et pågående prosjekt som har hensikt å gjøre plattformene universelt utformet. Tekniske planer for Oppegård stasjon ble ferdigstilt høsten 2020. Bane Nor planlegger å bygge ny undergang under jernbanesporet, med heis og trapp på østsiden av sporet, og rampe og trapp på vestsiden. Undergangen er foreslått med 4 meters bredde, og høyde på 3,1 meter. Dagens undergang planlegges stenges. Det er knyttet bestemmelser til stasjonsområdet i tråd med Bane Nors prosjekt.



Figur 69: Illustrasjon som viser ny plassering av jernbaneundergang med adkomst til plattform. Kilde: Bane Nor.

4.10.5 Innfartsparkering – SPI

Bane Nor har innfartsparkering nord for Oppegård lokalsenter, som videreføres i områdeplanen.

På vestsiden av jernbanesporet, med innkjøring fra Skiveien, er det regulert innfartsparkering i dag. Bane Nor har ikke behov for å opparbeide denne parkeringen. Planen legger derfor opp til at området reguleres til grønnstruktur.

4.11 Gjennomføringsrekkefølge

Det kreves detaljregulering for felt BBB1, BBB2, BKB1 og f_GP. F_GP skal detaljreguleres sammen med den detaljreguleringen som kommer først av BBB1, BBB2 eller BKB1.

Før igangsettingstillatelse til tiltak i felt BBB1, BBB2 og BKB1 skal bruene over jernbanen (bestemmelsesområde #3) og tilhørende veianlegg (o_SV2-3, o_GS2-4) være ferdigstilt.

Før bebyggelsen tas i bruk i felt BBB1, BBB2 og BKB1 skal parken med strøkslekeplass (f_GP) være ferdigstilt.

Før bebyggelse tas i bruk i felt BKB1 skal torget på stasjonsområdet (o_SAA) og gang- og sykkelvei langs BKB1 (o_GS5) skal være ferdigstilt.

Oppgradering av Sætreskogveien fra innkjøring til stasjonsområdet til Tjernsliveien (o_SV4-5) med tilhørende gang- og sykkelvei (o_GS6-7) skal være opparbeidet før bebyggelse tas i bruk i BBB2.

5 Konsekvensutredning

I dette kapittelet vurderes konsekvenser av planforslaget i tråd med planprogrammet for områdereguleringen for Oppegård lokalsenter. Planprogrammet legger føringer for hvilke temaer som skal utredes. Konsekvensutredningen beskriver hvordan planforslaget vil påvirke miljø og samfunnsforhold, og gir en samlet vurdering av konsekvensen for hvert utredningstema samt en beskrivelse av avbøtende tiltak. Positive og negative virkninger knyttet til utredningstemaer er oppsummert i tabellen under.

Tabell 2: Oversikt over konsekvensene av planforslaget sammenlignet med dagens situasjon.

Tema	Konsekvenser av planforslaget*
Eksisterende bebyggelse og anlegg	+
Estetikk	0
Kulturminner og kulturmiljø	-
Næringsliv	+
Mobilitet, trafikk og transport	++
Universell utforming	++
Teknisk infrastruktur	0
Vannmiljø og vassdrag	+
Terreng, landskap og grønstruktur	-
Lokalklima	0
Klima	+
Naturmangfold	0
Helse	+
Barn og unges oppvekstvilkår	++
Samfunnsikkerhet	0

*++: Stor positiv konsekvens, +: positiv konsekvens, 0: ubetydelig konsekvens, -: noe negativ konsekvens, --: middels negativ konsekvens

5.1 Bebyggelse og anlegg

5.1.1 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Planforslaget medfører fortetting med økte høyder, og riving av småhusbebyggelse innfor fortettingsområdet. Dagens Oppegård lokalsenter opprettholdes, men planforslaget tillater nye bygg. Det er ikke felles uteoppholdsareal på bakkeplan til boenhetene i Oppegård lokalsenter i dag, kun private balkonger og terrasser. Ved fortetting vil det bli et privat felles gårdsrom over parkeringskjeller, felles for både eksisterende og ny bebyggelse.

Verneverdige bygg skal bevares og ny bebyggelse skal tilpasses dagens bygningsmiljø i form, plassering og materialer.

Småhusområdene i planområdet blir regulert i samsvar med områderegulering for *frittliggende småhusbebyggelse* i tidligere Oppegård kommune (2016). Men hensynssonene for kulturminner satt i denne planen gjelder foran småhusplanen.

Oppegård grendehus er en viktig sosial møteplass. Den eies av Oppegård Vel, men driften er økonomisk utfordrende. Planforslaget åpner for at grendehuset kan brukes som felleslokaler for fortetningsområde, men det kan også transformert til bolig. Begge alternativer fører til at grendehuset kan bevares gjennom bruk.

Områdereguleringen setter krav om opparbeidelse av allment tilgjengelig strøkslekeplass. Det gir en møteplass for alle fortetningsområder innenfor planområdet, så vel som for småhusbebyggelsen i området.

Eiendomsforhold

Planforslaget legger opp til endringer av eiendomsforholdene, som grensejusteringer mot offentlig vei og sammenføring av eiendommer.

Kommunen eier flere eiendommer innenfor planområdet, inkludert felt f_GP (hvor strøkslekeklassen skal etableres) og deler av felt BKB1 (fortetningsområdet rundt Oppegård lokalsenter).

5.1.2 Estetikk

Planforslaget medfører fortetting med økte høyder og riving av eksisterende småhusbebyggelse innenfor det prioriterte utbyggingsområdet. Det skal være tettest bebyggelse rundt Oppegård lokalsenter og stasjonsområdet. De øvrige fortetningsfeltene vil få en mer variert sammensetning av høyder og typologi. Gatebildet langs Sætreskogveien vil endres og får en annen karakter enn den har i dag. For å minske ulempene av fortettingen for gatebildet, skal høyden i fortetningsområdene trappes ned mot Sætreskogveien og mot omkringliggende småhusbebyggelse. Der det etableres boliger i første etasje, skal det være grønne forhager mot Sætreskogveien.

Reguleringsbestemmelser setter blant annet krav til bruk av skråtak, avbrekk i fasader og grønne forhager for ny bebyggelse. I tillegg må det leveres en tilpasningsanalyse til kulturmiljøet til detaljregulering (for felt BKB2 og BFK skal det leveres til rammetillatelse) som beskriver ny bebyggelses tilpasning til kulturmiljøet.

5.1.3 Kulturminner og kulturmiljø

NIKU har utarbeidet en kulturhistorisk analyse (2014). Oppegård er et typisk stasjonstettsted, med bevarte bygninger fra første halvdel av 1900-tallet. Her er det eneboliger med mansardtak, stasjonsbygning ved togstasjonen, flerbruksbygninger med butikk og bolig langs Oppegårds hovedgate – Sætreskogveien, og Oppegård grendehus. Flerbruksboligene, grendehuset og stasjonsbygningen har fått en hensynssone kulturmiljø med strenge restriksjoner.

Fortetting er begrenset på noen få eiendommer i planområdet. Høy arealutnyttelse og blokkfortetting står i strid med Oppegårds småbypreg. Men for å følge opp regional plan for areal og transport, og for å finansiere ny jernbanebru, må det fortettes rundt togstasjonene i bybåndet. For å redusere negative virkninger på kulturmiljøet, er det satt krav om materialvalg og skråtak på ny blokkbebyggelse. Det må også utarbeides tilpasningsanalyser for ny bebyggelse, som viser tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet.

Planen legger til rette for mer gateliv i den gamle hovedgata (Sætreskogveien), gjennom å tillate næring i første etasje på de gamle flerbruksbygningene, ny boligbebyggelse og ny park med strøkslekeplass.

Dagens reguleringsplan (Oppegård syd, 1978) tillater en større fortetting i småhusområdene enn småhusplanen (2016). En fortetting som dagens regulering kan redusere det grønne preget i småhusområdene betydelig, og da også gå utover kulturmiljøet. Derfor skal bestemmelsene for

småhusplanen gjelde for småhusområdene. Samtidig gjelder hensynssonene og bestemmelseområdet satt i områdereguleringen foran småhusplanen, slik at historisk viktig bebyggelse vernes på en god måte.

Områdereguleringen åpner for riving av en bevaringsverdig villa (Sætreskogveien 12), for å tilrettelegge for fortetting. Planen oppfordrer til at bygningen innlemmes i fortettingsprosjektet, men det er ikke satt krav om det. Planen åpner også for funksjonsendring av grendehuset (Sætreskogveien 13) og dermed bruksendring av et historisk samlingslokale. Planen vil dermed ha en viss negativ påvirkning på enkelte kulturminner.

5.1.4 Næringsliv

Hoveddelen av næringslivet ved Oppegård stasjon foregår på Oppegård lokalsenter. Lokalsenteret inneholder blant annet dagligvarebutikk, serveringssteder og kontorlokaler. Fasaden mot Sætreskogveien oppleves som stort sett lukket, med parkeringsplasser mellom bygget og Sætreskogveien.

Planforslaget legger opp til at næring kan opprettholdes i dagens bygningsmasse mot Sætreskogveien, men at hovedtyngden flyttes ned til stasjonsområdet. Fasaden skal være åpen, og det skal etableres et torg mot stasjonen. Torget kan fungere som et attraktivt møtested for lokalbefolkningen.

Kommuneplanen 2019-2030 setter krav om at næringsarealene skal opprettholdes på dagens nivå. I dag er det ca. 2500 kvm næringslokaler, og noe av dette står tomt. Dagligvarebutikken ønsker å utvide sine lokaler. Det antas likevel at næringsarealer på ca. 2000 kvm kan romme de samme funksjonene som i dag. Planen åpner også for at de gamle flerbrukshusene langs Sætreskogveien kan huse næring/ forretning/ tjenester kontor, som også er forenelige med boligformål. Næringslokalet i Skiveien 211 (BFK) videreføres.

5.1.5 Mobilitet, trafikk og transport

I dag er det kjørevei over jernbanen, med et smalt fortau. Planforslaget legger opp til ny bru med bredere gang- og sykkelvei. Bruen er skolevei, og trafikksikkerheten vil bli vesentlig forbedret med planforslaget. Brua og delstrekningen av Sætreskogveien mellom brua og Tjernsliveien vil bli universelt utformet og tryggere for myke trafikkanter. Kryssene og innkjørsler til boligene skal strammes opp og det skal anlegges fotgjengerfelt fra Solveien og Slåbråtveien til brua.

Planforslaget legger opp til utbedring av stasjonsområdet, med ny universell utformet undergang under jernbanen. Dagens undergang har trapp med bratt rampe.

Dagens innfartsparkering til jernbanen skal opprettholdes. All parkering til fortettingsområdene skal skje under bakken, så trafikken skal ikke blandes med uteoppholdsarealer. Parkeringsnormen i planområdet er i tråd med kommuneplanen.

ÅDT i Sætreskogveien var ca. 2300 biler (i 2016) ved avkjøringen til stasjonen og 1400 biler ved Sætreskogveien 12. Selv med mål om nullvekstmålet i persontrafikken så må man regne med en økning av biltrafikken dersom man tilrettelegger for parkeringsplasser.

Turproduksjon for bolig er hentet fra programrapport 137 (Statens vegvesen Transport øst , 2006). Denne rapporten oppgir en rekke faktorer for turproduksjoner i sammenheng med bolig: avstand fra Oslo, hvor tett det bygges, og hvor mange personer som bor i boligen. Det er antatt at det i gjennomsnitt bor to personer i en bolig. Rapporten sier da at det blir 2,6 - 3,6 bilturer per virkedøgn.

Dette er konservativt beregnet og tar ikke høyde for at utbyggingsområdet ligger tett på kollektivknutepunkt, og daglige gjøremål som matbutikk, skole og barnehage.

Antall boliger	Parkering	Total parkering	Trafikk per bolig	ÅDT virkedager økning
225	0,7	157	3	470

Det meste av trafikkøkningen forventes å skje på strekningen mellom stasjonsområdet over brua til Skiveien. Sætreskogveien er planlagt som en gate med lav hastighet (30 km/t).

Planforslaget legger opp til opprettholdelse og forbedring av snarveien på sørsiden av senteret, som forbinder Sætreskogveien og stasjonsområdet. Den skal gjøres universelt utformet. Snarveien sør for barnehagen mellom Velle's vei og Bergstien skal også opprettholdes.

Planforslaget legger opp til to normalprofiler som samsvarer med «samlevei» og «adkomstvei» i kommunens veinorm. Kommunens veinorm har ingen kategori for «gater» i lokalsentre. Det å bruke en «landeveisprofil» i sentrumsgater er ikke ønskelig, da det kommer i konflikt med fortettingshensyn. Så langt det er mulig er kjørebanelen med gang- og sykkelvei breddeutvidet, samtidig som eksisterende bebyggelse og hensynssone for kulturmiljø er ivaretatt.

Kommunens veinorm innebærer veigrøft på 2 meters bredde på begge sider av veien. Dette lar seg ikke gjennomføre alle steder, men på store deler av strekningen er det mulig med 1,8 meter. Smalere veigrøfter kan ha negative konsekvenser for håndtering av store snømengder. Snø kan bli liggende delvis på kjørebanelen, dersom man ikke har mulighet til å samle snøen på andre egnede steder.

5.1.6 Universell utforming

Områdereguleringen tilrettelegger for at bruen over jernbanen og undergang under jernbanen skal være universelt utformet. Se kapittel 5.1.5 om mobilitet.

Planen har også krav om andel boenheter som skal være tilgjengelige, og tilgjengelighet på felles uteoppholdsarealer.

5.1.7 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Når kapasiteten på en spillvannsledning overskrides, går spillvann i overløp til vassdrag, enten direkte eller via overvannsnett. For Oppegård syd vil spillvann i overløp gå til Tussebekken og videre til Gjersjøen.

Problemet med tilførsler av kloakk fra avløpsnett fra Oppegård syd er ikke Tussebekken men Gjersjøen. For at den økologiske tilstanden skal komme tilbake til «god», må tilførslene ned. Dersom reduksjonen ikke skjer i alle de områder som ligger i nedbørsfeltet til innsjøen, må en stillstand eller økning i ett område kompenseres ved en reduksjon i et annet område. I Norde Follo kommune utføres en del oppgraderinger av VA nettet, bl.a ny spillvannsledning Ski-Haugbro som kan ha tydelige positive effekter. Effektene av slike oppgraderinger blir fulgt opp med målinger.

Det å løse fremmedvann/spillvannspørsmålet fra avløpssonen Oppegård er ikke løsbart ved å øke dimensjonen på spillvannsledningene som går fra Tussebekken til Nordre Follo renseanlegg, blant annet fordi strategien for renseanlegg skal skje med en gradvis reduksjon av fremmedvannsmengdene (jf. sak konseptvalg for fremtidens Nordre Follo renseanlegg (sak 17/21), behandlet av utvalg for klima, teknikk og miljø 28.4.2021).

Det må derfor oppnås en reduksjon av fremmedvann i avløpssonen, på grunn av Vanddirektivets krav og Statsforvalterens utslipptillatelse til kommunen, hvor det er satt krav til reduksjon av fremmedvann på spillvannsnettet.

Med planforslaget doubles inbyggertallet i denne avløpssonen og dette vil føre til en fordobling av forurensningsutslippet. Derfor må mengden fremmedvann i planområdet må reduseres med minst 50 %. Dette kan løses ved å skifte ut de delene av VA-nettet innenfor planområdet som rehabiliteringsbehov. Innenfor planområdet er flere ledninger fra 1940- og 60-tallet og må rehabiliteres ved fortetting. Lengden av ledninger fra 1940-60-tallet er ca. 2 km. Dersom hele denne lengden rehabiliteres og i tillegg halvparten av ledninger den eksisterende bebyggelsen, blir det en total kostnad på rundt 50 mill. kr.

Det må sees på slukkevannkapasitet og kapasitet på forsyningsvann til detaljregulering.

Se også kapittel 5.2.1 om overvannshåndtering.

Renovasjon

Planen har krav om nedgravde løsninger for avfall. Nedgravde avfalls løsninger bidrar til en ryddig og renslig avfallshåndtering, samt at det reduserer luktproblemer ved at avfallet holder en lavere temperatur under bakken. Løsningen er mer brannsikker i og med materialene består av stål og betong. Planforslaget har ingen kjente negative konsekvenser for renovasjon.

5.2 Natur og miljø

5.2.1 Overvannshåndtering og flomveier

Klimaendringene vil føre til hyppigere og kraftigere nedbør. Med fortettingen blir det mindre permeable flater innenfor planområdet, noe som kan ha negative konsekvenser for overvannshåndteringen. Planområdet er preget av bart fjell som ikke er godt egnet for infiltrasjon.

Det er gjennomført en overvannsutredning av Multiconsult (Multiconsult, 2021). Utredningen viser eksisterende avrenningsmønster og mengder, samt hvilke alternativer som foreligger for overvannshåndtering og flomveier. Det er i dag ikke sikre flomveier innenfor og nedstrøms for planområdet. Planen må derfor sørge for at dette blir løst.

Avrenning på terreng er godt modellert, men tar bare begrenset hensyn til kapasiteten på overvannsnettet, Til detaljregulering må det derfor utføres beregninger som viser hvor mye overvann som kan ledes gjennom ledningssystemet, hvor mye som skal ledes på terreng, og hvor mye skal fordrøyes.

Overvannsutredningen viser at terrengavrenning fra nordøst i planområdet vil renne mot jernbanen i sørvest-retning. Alt overvann som ikke infiltreres i bakken vil renne på overflater og enten samles i nedsenkede områder eller ledes bort via rør. Det finnes i dag tre overvannsledninger, hvor to går under jernbanen. Alt overvann fra planområdet følger drenslinjene og ender opp i Sætrebekken og Tussebekken før Gjersjøen. Kapasiteten på overvannsnettet innenfor planområdet er god, men nedstrøms for planområdet er den mye lavere. Anslagsvis er kapasiteten helt nederst ved Tussebekken nok til å ta 5-10-årsregnet. Større regn enn dette vil renne på overflaten.

Utbyggingsfeltene skal forsinke overvannet lokalt for å begrense påslippet til det kommunale nettet. I bestemmelser er det krav om lokal fordrøyning av overvann og blågrønn-faktor på 0,8. Håndteringen av overvann skal i prinsippet følge tre-trinnsstrategien, men det må gjøres tilpasninger. Siden de naturgitte forholdene ikke ligger til rette for infiltrasjon, er det ikke hensiktsmessig at alle

eiendommer generelt fordrøyer så store regn, selv om kommunen kan pålegge enkelte områder å gjøre dette. Regn større enn 2-årsregnet skal enten ledes til store fordrøyningsarealer eller ledes til flomveier. Begge disse typer anlegg må ha kapasitet til å håndtere 200-årsregn og klimafaktor på 1,5. Flomveier må anlegges helt ned til Tussebekken, det vil si utenfor planområdet. Å anlegge flomveier vil gi kostnader for kommunen. Strekingen nedenfor kulvert under jernbanen ved Sætreskogveien 8-12 er ca. 300 meter, det vil si en kostnad på 6 mill. kr. I tillegg kommer kostnad for oppdimensjonering av kulverten under jernbanen.

Overvann er i utgangspunktet rent vann, men vann fra veier og åpne plasser kan bli forurenset på bakken. Det skal derfor renses før det slippes ut til vassdrag. Overvann kan renses på flere måter, blant annet gjennom gresskledde renner og fordrøyningsdammer med vegetasjonsfilter. Det er satt reguleringsbestemmelser om dette.

Det er ingen bekkesig innenfor planområdet som skal gjenåpnes.

5.2.2 Vannmiljø og vassdrag

I forhold til vannmiljø og vassdrag, er utfordringen at tilstanden i Gjersjøen siden 2016 har ligget på «moderat» økologisk tilstand, mens den før det var «god». Årsaken er stadig økende tilførsel av fosfor. Det er klart at overbelastning av spillvannsnett på grunn av store mengder fremmedvann er en hovedårsak til dette. Når det regner mye, går spillvann i overløp ut i vassdragene. Oppegård syd er en av de avløpssonene med mest fremmedvann. Dette kan ikke løses ved å oppdimensjonere spillvannsledningene nedstrøms Oppegård syd, fordi vi ikke kan føre mer fremmedvann til Nordre Follo renseanlegg. Det kan bare løses ved å redusere fremmedvannsmengden. En fordobling av innbyggertallet krever at fremmedvannsmengden reduseres med 50 % for å holde utslippene på dagens nivå. Siden dagens nivå ligger mange ganger høyere enn målet for utslipp fra kommunalt avløp, bør utslippene reduseres. En 50 % reduksjon vil kreve at fremmedvannsvolumet reduseres med 75 %. Å ikke redusere tilførslene av forurensning er ikke et alternativ, fordi det i følge Vanndirektivet ikke er tillatt å forringe tilstanden på en vannforekomst, og særlig ikke når den også er en drikkevannskilde.

Dette vil antagelig kreve at alt det eldste ledningsnett, ca. 2 km, må rehabiliteres, og i tillegg til dette en god del av de private stikkledningene.

5.2.3 Terreng, landskap og grønnstruktur

De grønne områdene på vestsiden av sporene (felt o_G) og bak stasjonsbygningen (felt f_GP) opprettholdes med planforslaget. Etablering av en strøkslekeplass kan imidlertid føre til at det grønne preget på felt o_GP blir redusert for å gi plass til sittegrupper/lekeapparater.

Den store flate plassen på østsiden av sporene ved stasjonsbygningen, er et godt synlig landskapsrom. I dag er området stort sett brukt som parkeringsplass. Ved å tillate bebyggelsen på store deler av parkeringsplassen reduserer man virkningene fra den åpne plassen. Det samme gjelder grendehusets tomt som er preget av en relativt stor, flat området. Dersom det fortettes her, blir landskapsrommet endret.

Skråningen mellom stasjonsbygningen og fjellskjæringen som strekker seg fra stasjonsbygningen til Sætreskogveien 12 er viktige landskapselementer og skal bevares med planforslaget.

Gjennom fortetting legger planforslaget opp til en reduksjon av grønne private hager som eksisterer i dag i de områdene som skal fortettes. Det blir en økning av harde flater i fortettingsområder, da

parkering skal skje under bakken. Denne virkningen skal dempes med krav om grønne forhager mot Sætreskogveien.

Grøntområdet (felt o_G) på vestsiden av jernbanen skal opprettholdes som grønnstruktur, med unntak for de deler som trengs for å få på plass en universell utformet undergang under sporene med adkomstvei. Feltet skal også brukes til rigg- og anleggsplass ved etablering av gang- og sykkelveien langs Skiveien. Planforslaget setter krav til at området skal tilbakeføres slik at det kan brukes for håndtering av overvann.

Ved å oppdatere bestemmelsene for småhusplanen i småhusområdene innenfor planområdet etter småhusplanen i tidligere Oppegård kommune, blir det grønne preget av småhusområdene sikret på en bedre måte.

5.2.4 Lokalklima

Store bygninger kan ha vindforsterkende effekt nær bakken. Luftstrømmen endres når den treffer fasaden og vinden akselerer rundt hjørnene og over toppen av bygningen. Jo høyere bygningen jo sterkere er effekten. Vind i sørvestlig retning er den dominerende vindretning i regionen, men lokale variasjoner kan forekomme. Vegetasjon kan ha positive virkinger for å sakte ned vindstyrken.

Siden plassering og utforming av bebyggelse ikke er bestemt i områdereguleringen, må lokalklima utredes i detaljreguleringen. Dette følger av kommuneplanen 2019-2030 § 18.2.

5.2.5 Klima

Generelt betyr nye bygg en økning av direkte og indirekte klimagassutslipp, spesielt under anleggsperioden. Produksjon av byggematerialer, terrenginngrep, anleggsmaskiner og massetransport skaper høye indirekte og direkte klimagassutslipp.

Samtidig er fortettingen tett på togstasjonen og i nærheten av daglige gjøremål et viktig klimatiltak. Fortetting ved jernbanen fører med seg at flere bruker kollektivtransport. Tett boligbebyggelse på allerede bebygde areal gjør at en ikke trenger å ta i bruk jomfruelig mark for det samme formålet. Planforslaget tilrettelegger for at en sparer ubebygde arealer.

Ved å forbedre vilkår for myke trafikanter, samtidig som man begrenser bilparkeringsmuligheter, kan planen føre til en reduksjon av klimagassutslippene fra personbiltransporten.

Til detaljregulering skal det utarbeides klimagassregnskap og redegjøres for redusert energibruk og klimagassutslipp.

5.2.6 Naturmangfold

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven. Biofokus har utarbeidet notat om naturverdier i planområdet (Biofokus, 2019). Gjennom arbeidet har det blitt avgrenset 6 arealer med viktig grøntstruktur, 28 enkelttrær og 8 områder med utfordringer knyttet til fremmede arter. Ingen spesielt viktige naturtyper er kartlagt og det er ikke gjort funn av rødlistede arter.

Biofokus har gjort vurderinger etter naturmangfoldloven § 8-10. § 8 i naturmangfoldloven setter krav til kunnskapsgrunnlaget slik at beslutninger tas på et best mulig grunnlag, og de mener at § 8 er oppfylt i arbeidet. § 9 om føre var-prinsippet bruk avhenger av kunnskapen som finnes om naturen i området, planlagte tiltaks virkning på naturen og hvorvidt andre tiltak utenfor planområdet (samlet belastning) også gir negative konsekvenser for naturverdiene som vurderes. I denne saken vurderes

kunnskapsgrunnlaget som godt. Det bør generelt gjøres tilleggsvurderinger av fremmede arter i tilknytning til konkrete planlagte inngrep. Om § 10 skriver Biofokus at det bør planlegges for å ivareta og ev. styrke grønnstrukturen i området slik at planlagte tiltak i så liten grad som mulig øker den samlede belastningen for grønne områder innenfor planområdet.

Planforslaget legger opp til fortetting og nedbygging av hager innenfor forettingsområdet. Ny vegetasjon skal etableres, men det vil totalt sett ikke erstatte det som blir borte. Planen setter krav om at eksisterende vegetasjon og naturlig terrengformer skal bevares og integreres i uteoppholdsarealene til boliger. Mye av uteoppholdsarealet skal anlegges på lokk over parkeringskjeller, og det vil derfor ikke være mulig alle steder.

Det er funnet fremmede arter i planområdet. Planforslaget setter krav til tiltak slik at fremmede arter ikke spres ved flytting av masser, eller etablering av ny grøntområder. Det skal brukes pollinatorvennlige og lokale arter ved nyplanting.

5.3 Helse og miljøforhold

I planarbeidet er det utarbeidet en helsekonsekvensvurdering (HKV). HKV er et verktøy som skal sikre at vi ivaretar helse i kommunens planer. Konsekvensene av utbygging påvirker helsen vår og konsekvensene er forskjellige for ulike grupper i befolkningen, for eksempel barn og unge, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. HKV vurderer hvordan reguleringsplanen påvirker helsen til de som (1) bor i området/naboer og (2) de som skal flytte inn/brukerne av området. Den omtaler både positive og negative konsekvenser, og hvor ev. avbøtende tiltak er sikret i reguleringsplanen.

5.3.1 Fysisk helse

Temaene i HKV-en om fysisk helse er støy, forurensning, stråling og personskaide (trafikk). Forurensning og stråling er også inkludert i ROS-analysen for områdereguleringen og gjentas ikke her. Konsekvenser for trafikk og skolevei er beskrevet i egne kapitler.

Planområdet er støyutsatt, og det skal bygges boliger i gul støysone. Det vil gjøre enkelte boenheter og deler av uteområder utsatt for støy, støv og forurensning knyttet til bil- og jernbanetraffikk. Planforslaget setter krav om at uteområder skal oppfylle kommuneplanens vilkår for fortetting i støysoner.

Multiconsult har utarbeidet støyutredning for planområdet, og vist to skjermingsforslag. Beregninger viser at store deler av uteoppholdsarealet får tilfredsstillende lydnivå både fra veg og jernbane med skjerming. Alle bygg vil få tilgang til minst én stille side med begge skjermingsforslagene. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot støykilden i planområdet. I bestemmelsene er det satt krav til maksimalt støynivå på uteoppholdsarealer og for boliger. Støyende næringer kan ikke være i samme bygninger som boliger.

Det tillates støyskjerming av uteoppholdsarealer. Støyberegningene viser at tilfredsstillende lydnivå kan oppnås for arealer på takterrasser med 1,5 m høyde. Det tillates ikke sammenhengende støyskjerming mot Sætreskogveien, for å hensynta gateutforming.

5.3.2 Trivsel og psykisk helse

Temaene i HKV-en om trivsel og psykisk helse er lukt, bomiljø og -kvalitet, kvalitet på uteområder, grøntområder, fysisk aktivitet, opplevd trygghet, arbeidsmarked, mobilitet, møteplasser, og identitet og tilhørighet.

Områdereguleringen tilrettelegger for fortetting, som kan få negative konsekvenser for de nøkterne småhusområdene. Samtidig fører planen med seg positive konsekvenser som nye møteplasser, aktive fasader og variasjon i boligtypologi og befolkning. Planen setter krav til høy kvalitet på private uteoppholdsarealer og lekeplasser, og offentlige møteplasser som torg og stasjonsområdet.

Planen legger opp til både offentlige møteplasser ute, og private felleslokaler i fortettingsområdene. Grendehuset er en viktig møteplass for lokalbefolkningen, men planforslaget legger opp til at funksjonen kan bli borte ved transformasjon til bolig. Det er grendehusets økonomiske situasjon som gjør at planforslaget åpner for formålsendring. Bevaring av kulturminner og -miljøet bidrar til å opprettholde områdets identitet.

Oppgradert stasjonsområde vil gi større trivsel for reisende, og økt sosial kontroll fra nye bolig- og næringslokaler kan øke trygghetsfølelsen. Kundegrunnlaget for næringen kan bli større som følge av fortettingen, og kan igjen føre til økning i arbeidsplasser.

Lukt fra servering og søppel kan være plagsomt. Ventilasjon og søppelplassering må derfor være slik at beboere ikke sjeneres.

5.4 Barn og unges oppvekstvilkår

FNs barnekonvensjon er en internasjonal avtale som gir barn og unge under 18 år et særskilt menneskerettighetsvern. Den gir barna de samme grunnleggende rettigheter, uansett hvem de er og hvor de bor.

Det er gjennomført barnetråkkregistreringer med 3 klasser i 7-trinn ved Greverud skole i juni 2020 som er supplert med informasjon fra dialogmøtet med speidergruppa i området. Registreringene viser at det er få tilbud i planområdet for barn og unge over 10 år. Elevene var blant annet kritiske til gangbruen og at det var for mye trafikk langs Skiveien ved skolen. Idrettsanlegg og skolene er viktige aktivitets- og møtested for barn og unge. Skoleveien vil bli vesentlig mer trafiksikker som følge av oppgradering av jernbanebruen med gang- og sykkelvei.

Det skal etableres private lekeplasser i forbindelse i uteoppholdsarealene til fortettingsområdene, hvor målgruppen er barn i alle aldersgrupper. Det skal også etableres en allment tilgjengelig strøkslekeplass, med eldre barn og ungdom som målgruppe.

Plan- og bygningsloven pålegger alle som utarbeider reguleringsplaner, å tilrettelegge for medvirkning fra barn og unge. Medvirkning må også være en del av utforming av detaljreguleringsplanene, og det er spesielt viktig for utforming av strøkslekeplassen, torget og stasjonsområdet.

Barnehage- og skolekapasitet

Det er ikke behov for ny barnehage i området til tross for at prognosene viser økning av barnehagebarn. Med dagens bygningsmasse og midlertidige modulbygg vil der være nok skolekapasitet frem mot 2040. Det er allikevel satt rekkefølgekrav til tilstrekkelig skolekapasitet til rammetillatelse.

5.5 Samfunnssikkerhet

5.5.1 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det er ingen tema i ROS-analysen som er vurdert til å ha så stor sannsynlighet eller så høy risiko at planforslaget ikke kan gjennomføres. I ROS-analysen er det foreslått avbøtende tiltak for samtlige identifiserte farer og uønskede hendelser. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået reduseres eller holdes uendret når planforslaget gjennomføres. De viktigste risikoreducerende forhold vil bli ivarettatt ved normal prosjektering i henhold til forskrifter og retningslinjer.

5.5.2 Sikkerhet mot kriminalitet

I håndbok for «Tryggere nærmiljø» utgitt av «Det kriminalitetsforebyggende råd» (KRÅD) i 2012 beskrives at tyverier, vold og skadeverk oppstår gjerne der arkitektur, utemiljø, belysning og vegetasjon skaper «blindsoner» med beskjedne muligheter for innsyn og sosial kontroll. Et mangfold av funksjoner (bolig, forretning, kontor, kultur og tjenester) øker antall personer som oppholder seg på et sted, også over et lengre tidsrom i døgnet. Dermed øker den sosiale kontrollen noe som også vil fremme tryggheten.

Den nye jernbaneundergangen skal bli bredere og universell utformet, og er en forbedring av dagens situasjon. Fortetting rundt stasjonen vil føre til mer sosial kontroll, og at plattformen kan oppleves tryggere. Belysning og plassering av bygningsmassen, og utforming av lekeplassen og torg konkretiseres i detaljreguleringen.

5.6 Vurdering av alternative løsninger / 0-alternativet

I løpet av planprosessen er det gjennomgått og vurdert flere forskjellige alternative løsninger for fortettingen. De viktigste alternativene er beskrevet nedenfor.

0-alternativet

I 0-alternativet videreføres dagens situasjon. Det innebærer ingen fortetting med tett bebyggelse (som blokk) i området. Dagens regulering av småhusområdene tillater en høyere fortetting enn det som er ønskelig for småhusområder i kommunen. Finansiering og opparbeidelse av ny bru over jernbanen er utfordrende uten utbygging og påfølgende utbyggingsbidrag. Grendehuset trenger alternativ løsning av driften for å løse de økonomiske utfordringer.

En videreføring av dagens situasjon er i strid med fortettingsstrategiene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og kommuneplanen 2019-2030. Fordel med 0-alternativet er at det grønne preget i Sætreskogveien med småhusbebyggelse opprettholdes, og at det bevaringsverdige bygget i Sætreskogveien 12 kan bevares.

Høyere fortetting

En høyere fortetting enn planen legger opp til, vil gi store ulemper for småhusbebyggelsen i området. Det innebærer et større brudd med dagens bygningsmiljø med den historiske bebyggelsen. Det vil ikke være mulig for fortettingsområdene å oppfylle MUA-krav for størrelse, samtidig som støy- og sol-krav oppfylles.

Lavere fortetting

En lavere fortetting enn planen legger opp til, ville hensyntatt det historiske bygningsmiljøet i større grad. Planen ville da ikke fulgt opp føringen for fortetting i regional plan for areal og transport i Oslo

og Akershus eller kommuneplanen 2019-2030. En forutsetning for statlige bidrag til ny bru over jernbanen er at føringene i regional plan følges opp av kommunen.

Alternativer for f_GP (park med strøkslekeplass) og BKB2 (Oppegård grendehus)

I planprosessen ble det vurdert å tillate fortetting på felt f_GP, som kommunen eier. Samtidig ble deler av felt BKB2 (grendehuset) vurdert til strøkslekeplass.

Fordelen med denne løsningen er at funksjonen av grendehuset som møteplass kunne opprettholdes og forsterkes, ved å tilrettelegge for en allment tilgjengelig lekeplass. Det kunne potensielt understøttet grendehuset rolle, og det kunne utvikles som felleslokaler også for de nye fortettingsområdene. Tomten har også gode støy- og solforhold.

Ulempene med denne løsningen:

- Kommuneplanen 2019-2030 setter krav til strøkslekeplass på 2500 m². Det er kun mulig å bruke maksimalt 950 kvm av grendehusets tomt til ev. lekeplass, blant annet på grunn av adkomst og parkering.
- Strøkslekeplassen er rettet mot barn og ungdom fra 10 år. En plassering med tilgang til senterfunksjonene i felt BKB1 er bedre egnet enn blant småhusbebyggelsen.
- Strøkslekeplassen er en del av uteoppholdsareal til fortettingsområdene. Plassering mellom fortettingsfeltene er dermed bedre egnet enn på grendehusets tomt.
- Felt f_GP ligger tett på to viktige kulturminner (stasjonsbygningen og Sætreskogveien 11A). En fortetting på dette arealet må ta hensyn til hensynssone kulturmiljø. Det innebærer at utnyttelsesgrad og høyde på ny bebyggelse må begrenses, som gjør tomten mindre attraktiv for boligutvikling.

6 Planprosess og fremdrift

Planarbeidet skal være tilrettelagt for åpenhet, medvirkning og formidling. Planprosessen og videre fremdrift kan sammenfattes slik:

Behandlingstrinn	Dato
Oppstart av planarbeid er varslet og forslag til planprogram er på høring	18.9.2019
Planprogram er fastsatt	6.2.2020
Midlertidig forbudt mot tiltak er vedtatt	21.4.2020
Arbeidsverksted Oppegård vel	Mars 2020
Dialogmøter med barnehage, speidere, Oppegård vel, Ruter, Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Bane Nor	Mars-oktober 2020
Barnetråkkregistrering	Juni 2020
Involvering og dialog med lokale aktører, grunneiere	Mars 2020-mars 2021
Planforslag med konsekvensutredning er 1.gangsbehandlet	10.6.2021
Planforslag er til offentlig ettersyn	22.6-3.9.2021
Åpent informasjonsmøte (på Teams)	19.8.2021
Reguleringsplan er vedtatt	8.12.2021
Vedtaket er kunngjort	17.12.2021

Etter offentlig ettersyn vil høringsuttalelsene vurderes. Høringsuttalelsene blir vurdert av kommunedirektøren og behandlet politisk i sluttbehandling av planforslaget (2.gangsbehandling). Planvedtaket annonseres etter at planen er vedtatt i kommunestyret.

Planvedtaket kan påklages innen en gitt frist (minst 3 uker). Klage på reguleringsvedtak behandles etter PBL § 1-9. Det gjøres oppmerksom på at klagen kan gi utsettende virkning på iverksettingen av hele eller deler av planen.

I tilfelle overordnede myndigheter skulle fremme innsigelse mot planen vil det før 2.gangsbehandlingen av planforslaget drøftes innsigelsespunktene med de berørte myndighetene for å løse saken i minnelighet. Fører ikke dette frem, bestilles mekling med de berørte myndighetene hos fylkesmannen i Viken. Planprosessen kan slik ta lengre tid enn forespeilet ovenfor.

7 Overordnede føringer

7.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

▪ FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Kommuneplanen for Nordre Follo 2019-2030 er basert på FNs bærekraftsmål. Det er 17 bærekraftsmål, og god planlegging er viktig for å oppnå mange av dem. Utviklingen av Oppegård lokalsenter følger opp flere av FNs bærekraftsmål:

Mål nr. 3 *god helse og livskvalitet* inkluderer for eksempel sikker trafikk. Planforslaget legger opp til en klar forbedring av trafikksikkerheten over jernbanebruen som følge av etablering av gang- og sykkelvei. Oppgraderingen vil gi tryggere skolevei for alle barn i området.

Mål nr. 6 *rent vann og gode sanitærforhold* inkluderer god overvannshåndtering for å hindre forurensing i drikkevannskildene våre, og for å verne vannrelaterte økosystemer. Planforslaget legger opp til forsinking og fordrøyning av overvann i den grad det er mulig. Det vil være noe økning i andel harde overflater, men det er krav til utbyggingsområdene om at overvann skal håndteres på egen tomt.

Mål nr. 9 *industri, innovasjon og infrastruktur* handler blant annet om å utvikle og oppgradere infrastruktur av høy kvalitet. Planforslaget legger opp til oppgradering av samleveiene med gang- og sykkelvei i planområdet. Området rundt togstasjonen skal også oppgraderes, som vil gjøre ferdsel mer tilgjengelig for alle brukergrupper, og kan bidra til å gjøre kollektivtrafikk mer attraktivt.

Mål nr. 11 *bærekraftige byer og lokalsamfunn* innebærer bærekraftig urbanisering, medvirkning i planlegging, sikring av tilgang til bærekraftige transportsystemer og tilfredsstillende og trygge boliger. Målet handler også om tilgang til trygge offentlige rom, som inkluderer alle aldersgrupper, og å redusere lokalsamfunnets påvirkning på miljøet. Innsatsen for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv skal styrkes. Planforslaget legger opp til fortetting rundt et kollektivpunkt i bybåndet, og følger opp regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dersom flere mennesker bor tett på kollektivpunkt, kan det bidra til flere brukere. Nye boliger skal være av høy kvalitet, og plassering utenfor de største tettstedene kan bidra til rimeligere boliger. Planforslaget legger opp til oppgradering av stasjonsområdet med torg, og etablering av en allment tilgjengelig strøkslekeplass. Det er flere kulturminner i området som skal bevares, og ny bebyggelse skal hensynta det helhetlige kulturmiljøet.

Mål nr. 15 *livet på land* handler om å bevare og gjenopprette økosystemer på land, inkludert ferskvann, redusere ødeleggelse av habitater og redusere spredning av fremmede arter. Planforslaget setter krav til reduksjon av spredning av fremmede arter, og søker å bevare det grønne preget i planområdet.

▪ Naturmangfoldloven

Formålet med naturmangfoldloven er at naturen med dens biologiske, mannskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur. Alle kommunale planer skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven. Særlig aktuelt er lovens kap. II, III og IV.

I planarbeidet er det gjort vurderinger etter naturmangfoldloven § 8-10, og det er vurdert at loven er fulgt opp. Se vurdering i konsekvensutredningen om naturmangfold.

- **Folkehelseloven (jf. nml. kap. II, III og IV)**

Formålet med folkehelseloven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.

I planarbeidet er det utarbeidet en helsekonsekvensvurdering, som vurderer fysisk-, psykisk- og sosial helse. Positive og negative konsekvenser er beskrevet, og avbøtende tiltak er sikret i bestemmelser der det er hensiktsmessig. Planforslaget legger opp til ny boligbebyggelse med felles møteplasser inne og ute, som kan bidra til gode boforhold og et fellesskap. Mange av de planlagte boligene er støyuftsatte, men det skal gjøres tiltak slik at anbefalte støykraav overholdes inne og ute. Trafikksikkerhet vil forbedres og redusere risikoen for ulykker. Stasjonsområdet vil oppgraderes og det vil bli økt sosial kontroll på grunn av boligbygging.

- **Kulturminneloven**

Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Det er et nasjonalt ansvar å ivareta disse ressursene som vitenskapelig kildemateriale og som varig grunnlag for nålevende og fremtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet.

Viktige kulturminner er sikret med hensynssoner, med krav om bevaring av fasader. Kulturmiljøet søkes bevart for eksempel ved at det tillates næring i bygninger hvor det historisk sett har vært det tidligere. Ny bebyggelse skal tilpasse seg stedets kulturminner.

- **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

Det er et overordnet mål for planlegging i Norge at utbyggingsmønster og transportsystem fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I tillegg er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planforslaget legger opp til boligfortetting rundt Oppegård togstasjon, og vil føre med seg at flere har mulighet til å benytte seg av togtilbudet. Næring skal opprettholdes i Oppegård lokalsenter, og bidrar til at man ikke trenger å reise langt for å for eksempel handle dagligvarer.

- **Nasjonal transportplan 2018-2029 inkl. nasjonal sykkelstrategi**

Ressursbruken skal bidra i retning av tre hovedmål: Bedre framkommelighet for personer og gods i hele landet, redusere transportulykkene i tråd med nullvisjonen, og redusere klimagassutslippene i tråd med en omstilling mot et lavutslippssamfunn og redusere andre negative miljøkonsekvenser.

Oppgradering av jernbanebruene gjør trafikksikkerheten tryggere, og kan føre til at flere går eller bruker sykkel. Dagens gang- og sykkelveier skal opprettholdes og utbedres.

- **Nasjonal sykkelstrategi 2014–2023**

Nasjonal sykkelstrategi er en del av Nasjonal transportplan (NTP) og beskriver mål og virkemidler for å oppnå økt sykling i Norge.

Se punktet over.

- **Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning**

Kommunene skal gjennom sin planlegging, myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduserte klimagassutslipp og miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene.

Generelt betyr nye bygg en økning av direkte og indirekte klimagassutslipp, spesielt under anleggsperioden. Samtidig er fortettingen tett på togstasjonen og i nærheten av daglige gjøremål et viktig klimatiltak. Fortetting ved jernbanen fører med seg at flere bruker kollektivtransport. Tett boligbebyggelse på allerede bebygde areal gjør at en ikke trenger å ta i bruk jomfruelig mark for det samme formålet. Planforslaget tilrettelegger for at en sparer ubebygde arealer.

▪ **Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019-2023**

Fra nasjonalt hold er det forventninger at kommunene bruker FNs 17 bærekraftsmål som grunnlag i sin planlegging. Kommunene skal jobbe mot et samfunn med lav utslipp og som er tilpasset klimaendringene og som tar vare på naturmiljøet. Det forventes også at kommunene tar vare på kulturminner som ressurs for kunnskap, opplevelse, bruk og gjenbruk. Kommunene skal vektlegge fortetting og transformasjon i og rundt kollektivknutepunkter. Fortettingsområdene skal være åpne, levende, inkluderende, trygge og helsefremmende og ha kvalitet i fysiske omgivelser.

Det er 17 bærekraftsmål, og god planlegging er viktig for å oppnå mange av dem. Utviklingen av Oppegård lokalsenter følger opp flere av FNs bærekraftsmål, se punktet *FNs bærekraftsmål* i dette kapittelet.

▪ **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging**

Retningslinjene stiller blant annet krav om at barn og unge blir ivaretatt i planleggingsprosessene. Det stilles krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

Det er gjennomført barnetråkk i planarbeidet. Planforslaget legger opp til tryggere skolevei, med etablering av gang- og sykkelvei over jernbanebruen. Det er krav til allment tilgjengelig strøkslekeplass, og lekeplasser for mindre barn nær boliginn ganger.

▪ **Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019**

Universell utforming bidrar til sosial bærekraft fordi det gir flere tilgang til utdanning, arbeid, boliger og transport. Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019 ble utvidet til å vare ut 2020. Regjeringen vil presentere en ny handlingsplan 2021.

Ny boligbebyggelse skal være universelt utformet i tråd med teknisk forskrift. Ny jernbaneundergang skal være universelt utformet, med heis og rampe. Stigningsforholdene til jernbanebruen blir utbedret slik at den blir universelt utformet.

▪ **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)**

Retningslinjen gir anbefalinger om hvordan forebygge negative helsekonsekvenser av støy og ivaretar og utvikler gode lyd miljøer ved planlegging og utbygging av ny støyfølsom bebyggelse og støyende anlegg og virksomhet.

Deler av planområdet er støyutsatt fra jernbanen, Skiveien og Sætreskogveien. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse i gul støyzone, fordi planområdet er et prioritert utbyggingsområde. Retningslinjen er fulgt opp for krav til innendørs- og utendørs støy. Boliger som er støyutsatt skal være gjennomgående.

- **Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)**

Hensikten med anbefalingene i retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Retningslinjen skal bidra til å ivareta hensynet til menneskers helse og trivsel gjennom å gi anbefalinger for når og hvordan lokal luftforurensning skal tas hensyn til ved planlegging av virksomhet eller bebyggelse med hensyn til områdets egnethet for ulike arealbruk ut fra luftforurensningsforhold, samt vurdere behovet for avbøtende tiltak i Forskrift om miljørettet helsevern.

Det er utarbeidet en helsekonsekvensvurdering hvor konsekvenser av forurensning er beskrevet. Som følge av fortetting kan det bli mer forurensning fra veitrafikk. Det skal bygges nye boliger som fører til en økning i personbiltrafikken. Samtidig kan fortetting ved jernbanen føre med seg at flere bruker kollektivtransport og lar bilen stå. Det er mulighet for utslipp av svevestøv i anleggsfasen. Utbygger beskriver tiltak for anleggsfasen i miljøoppfølgingsplanen.

7.2 Regionale føringer og retningslinjer

- **Statsforvalterens forventningsbrev for 2021**

Statsforvalteren tar opp og belyser viktige tema og forventninger som regjeringen har til kommunene. Blant temaene som er relevante for planleggingen skriver statsforvalteren om samfunnssikkerhet og beredskap, sosial boligpolitikk, bærekraftig utvikling og klimaendringer, naturmangfold, og kommunenes arealplanlegging.

Samfunnssikkerhet og beredskap er beskrevet i ROS-analysen. Sosial boligpolitikk er ikke en del av denne reguleringsplanen. For beskrivelse av oppfølging av klimaendringer og naturmangfold se beskrivelse under hhv. *statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og naturmangfoldloven*.

- **Statsforvalterens forventningsbrev kommunenes arealplanlegging 2021**

Statsforvalterens forventningsbrev er ment som et verktøy for kommunene, og gir oversikt over viktige prioriteringer og premisser for den kommunale planleggingen etter plan- og bygningsloven. Statsforvalteren tar opp bærekraftig utvikling, folkehelse og boligsosiale hensyn, samfunnssikkerhet, klimatilpasning og naturbaserte løsninger, jordvern og økt matproduksjon, strandsone, vassdrag og vannkvalitet, fjellområder, naturmangfold og sammenhengende blågrønne strukturer, masseforvaltning, snøhåndtering, digitalisering og effektivisering, og samordning og interesseavveining.

Temaene som statsforvalteren tar opp som er relevante i dette planarbeidet, se beskrivelsene under *nasjonale føringer*.

- **Regional plan for areal- og transport for Oslo og Akershus**

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt og basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen internt, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, tilgjengelig for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det er en forventning om at kommunene legger sine prioriterte vekstområder for boligbygging og arbeidsplasser rundt jernbanestasjonene, slik at de bygger under kollektivtransportnett. RP-ATP stiller også kvalitetskrav til by- og tettstedsutviklingen, og peker på at ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljøer kan bidra til kvalitet.

I prioriterte vekstområder skal det legges til rette for høy arealutnyttelse. Anbefalt områdeutnyttelse for bybåndet er 80-100 % i gangavstand til skinnegående kollektivtransport.

Planforslaget legger til rette for arealutnyttelse i tråd med regional plan. Det skal fortettes rundt Oppegård jernbanestasjon, som skal hensynta kulturmiljøet.

▪ **Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030**

Planens visjon er «aktiv i Akershus hele livet». Planen har tre likestilte mål: for aktivitet, for areal og anlegg, og for kunnskap og kompetanse. Hensikten med planen er å bidra til regional utvikling og et trendskifte for økt fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus.

Områdereguleringen legger til rette for en allment tilgjengelig strøkslekeplass, med eldre barn og ungdom som målgruppe. Det skal være anlegg/lekeapparater for ulike aktiviteter. Det skal også etableres private lekeplasser for mindre barn.

▪ **Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus**

Formålet med planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av byer og tettsteder, for derigjennom å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Styrkingen av by og tettstedssentrene gjøres for å unngå en utvikling med byspredning og hindre økt bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling. Mange av problemstillingene henger nøye sammen med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette gjelder for eksempel tema knyttet til senterstruktur, hvor den regionale planen for areal og transport vil være premissgiver.

Områdereguleringen legger til rette for opprettholdelse av eksisterende næring. Næringslokalene kan samles mot stasjonsområdet, og skal ha en åpen og aktiv fasade. Dagens næring langs Sætreskogveien kan beholdes, eller erstattes av boliger. Det kan etableres næring på grunnplanet i eneboliger hvor det historisk sett har vært næring tidligere.

▪ **Regional plan for klima og energi i Akershus**

Oslo og Akershus er en av regionene i Europa som vokser raskest. Dette gir store utfordringer når det gjelder samfunn, miljø og klima. Planen har som mål å redusere både de direkte og de indirekte klimagassutslippene. Hovedmålet er at direkte klimagassutslipp fra Akershus skal reduseres med 55 % innen 2030 og med 85 -90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991. Dette er i tråd med nasjonale og internasjonale forpliktelser. Satsingsområdene til den regionale planen er transport, stasjonær forbrenning, avfall og avløp, landbruk og indirekte utslipp.

Byggenæringen står for 30 % av klimagassutslippene i et globalt perspektiv og er den største forbrukeren av materialressurser i Norge. Eldre hus er allerede bygget, ofte av robuste materialer, og klimafotavtrykket er allerede tatt. Et nybygg kan gi et stort klimafotavtrykk knyttet til selve byggingen, transport og materialbruk. I et livsløpsperspektiv kan gjenbruk av verneverdig bebyggelse derfor bidra til å redusere klimagassutslippene. For at planforslaget skal følge opp regionale føringer om en bærekraftig utvikling av eksisterende tettsteder vil plangrepet i hovedsak forsøke å bevare mest mulig eksisterende bebyggelse eller gjenbruke og transformere for mer optimal utnyttelse.

▪ **Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, 2019**

Akershus har en sterk befolkningsvekst og rask utbyggingstakt. Det er større press på kulturminner og kulturmiljøer enn noen gang. Hovedmålet med planen er å ta vare på og bruke kulturminner som

en positiv ressurs i Akershus, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskapning.

Det forventes at kommunen utarbeider bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse i tilknytning til slike kulturminner og bevaringsområder forholder seg til eksisterende miljø på en slik måte at man oppnår et godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy kvalitet og god arkitektonisk utforming og bidra til at stedet berikes.

Viktige kulturminner er sikret med hensynssoner, med krav om bevaring av fasader. Kulturmiljøet søkes bevart for eksempel ved at det tillates næring i bygninger hvor det historisk sett har vært det tidligere. Ny bebyggelse skal tilpasse seg stedets kulturminner. Enkelte bygninger tillates erstattet av tettere boligbebyggelse.

- **Samferdselsplan for Akershus 2016-2025**

Samferdselsplanen skal følge opp regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Innenfor transport må det satses enda sterkere på kollektivtransport, sykkel og gange, og på samferdselsprioriteringer som støtter opp om kommunenes arbeid med et mer konsentrert utbyggingsmønster.

Kommunene legger de viktigste premissene for transportbehovet med lokalisering av arbeidsplasser, boliger, skoler mm. Regional ATP vil være det viktigste verktøyet for samordning mellom kommunenes arealplanlegging og fylkeskommunens samferdselsprioriteringer, i tillegg til løpende dialog som omfatter bl.a. planuttalelser, samarbeid om transportløsninger, og jevnlig kontaktmøter og innspill til handlingsprogram.

Områdereguleringen legger til rette for fortetting rundt Oppegård togstasjon, i tråd med regional plan for areal og transport. Det skal etableres ny gang- og sykkelvei over jernbanebruen, som kan føre til at flere velger å gå og sykle.

7.3 Kommunale føringer og vedtak

- **Kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030**

Kommuneplanens visjon for Nordre Follo er å være «nær og nyskapende». Planen er basert på FNs 17 bærekraftsmål, og er 4 satsingsområder: «Sammen for en ny kommune», «trygg oppvekst», «aktiv hele livet» og «byvekst med grønne kvaliteter». I planlegging og regulering innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Det skal prioriteres utbygging, med hovedprinsipp om utbygging innenfra og ut. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Hensynet til gode grøntarealer, estetisk kvalitet, gode uteoppholdsarealer og møteplasser, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas. I arealdelen til kommuneplanen er de lagt konkrete føringer for Oppegård lokalsenter. Disse er beskrevet under kap. 2.3.

Deler av planområdet er prioritert utbyggingsområde i kommuneplanen. Områdereguleringen åpner for fortetting også utenfor utbyggingsområdet, slik at områdeutnyttelsen er i tråd med regional plan for areal og transport. Planen legger også til rette for allment tilgjengelig strøkslekeplass og et offentlig stasjonstorg. Det grønne preget skal bevares i stor grad, men grøntområder i deler av fortettingsområdene vil erstattes av bebyggelse.

- **Temaplan for klima og energi 2021-2030, vedtatt 17.2.2021**

Temaplanen for klima og energi skal vise retningen for klimaarbeidet i Nordre Follo kommune. Planen beskriver dagens status og setter opp delmål og ønskede resultater for klimaarbeidet. Planen presenterer også mulige tiltak og oppdrag for å nå delmålene.

Som plan- og bygningsmyndighet har kommunen et ansvar for å legge til rette for en bærekraftig utvikling. Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslippene fra transportsektoren og fra endret arealbruk. Kommunen kan bidra til reduserte klimagassutslipp gjennom blant annet fortetting og byutvikling nært kollektivknutepunkt, bedre tilrettelegging for sykkel og gange og restriktive parkeringsnormer. Kommunen stiller også krav om en vurdering av klima- og energiaspektet i alle offentlige og private reguleringsplaner.

Områdeplanen tilrettelegger for fortetting rundt kollektivknutepunkt, og dermed også redusert bilbehov. Tilgjengelighet for sykkel og gange blir bedre med ny jernbanebru, og universelt utformet stasjonsområde.

▪ **Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2020-2030, høringsutkast september 2020**

Temaplanen beskriver hvordan Nordre Follo kommune vil tilrettelegge for at innbyggerne kan være fysisk aktive hele livet. Planen aktivitet, idrett og friluftsliv har tre likestilte mål, som utfyller hverandre: 1. Stimulere til fysisk aktivitet, 2. Tilrettelegge for anlegg og områder for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, og 3. Bidra til kunnskap, formidling og samhandling.

Det er krav om anleggelse av allment tilgjengelig strøkslekeplass/nærmiljøanlegg med utforming som inviterer til aktiviteter. Ny gang- og sykkelvei over jernbanebruen kan føre til at flere velger å gå og sykle.

▪ **Temaplan for mobilitet for Nordre Follo kommune, høringsutkast**

Planen inneholder mål, satsingsområder og tiltak innenfor områdene sykkel, gange, kollektivtransport, parkering, trafiksikkerhet, tilgjengelighet/universell utforming og ny teknologi/innovative transportløsninger. Her inngår også sykkelstrategi og parkeringsstrategi. Kommunestyret skal vedta planen i 2021.

Kollektivtilbudet underbygges ved at planen tilrettelegger for fortetting ved Oppegård stasjon, og at stasjonsområdet utbedres. Jernbaneundergangen skal gjøres universelt utformet med heis og rampe. Trafiksikkerheten økes ved det etableres gang- og sykkelvei over jernbanebruen. Områdeplanen følger opp kommuneplanens parkeringsnormer for bil og sykkel.

▪ **Plan for trafiksikkerhet, vedtatt 24.3.2021**

Mange mennesker drept eller skadet hvert år, det er derfor fortsatt stort behov for en gjennomtenkt strategi for arbeid med trafiksikkerhet. Nordre Follo kommune vil bidra til at regjeringens nullvisjon om null drepte eller hardt skadde i trafikken blir nådd. Plan for trafiksikkerhet har til hensikt å vise kommunens strategi i trafiksikkerhetsarbeidet, og hvordan kommunen allerede jobber med problemstillingene dette temaet reiser. En målsetting med alle temaplaner er at målene som settes i planene er i samsvar med både sentrale føringer og kommunens overordnede planer.

Områdereguleringen legger til rette for sikrere ferdsel mellom Sætreskogveien og Skiveien, med ny gang- og sykkelvei.

▪ **Kommunedelplan for naturmangfold, planprogram kunngjort 23.3.2020**

Hovedmålet med kommunedelplanen for naturmangfold er å få en helhetlig oversikt over verdifulle naturområder og arter i Nordre Follo kommune. Planen skal bli et retningsgivende styringsverktøy for kommunen og gi et bedre beslutningsgrunnlag for å avveie ulike interesser, forenkle saksbehandlingen og skape mer forutsigbarhet. Det er samtidig et delmål å utløse engasjement og

oppfordre til medvirkning og eierskap til planen, og at vi i løpet av prosjektet får økt kompetanse både internt og eksternt om naturmangfoldet i kommunen.

I planarbeidet er naturverdier kartlagt. Ingen spesielt viktige naturtyper er kartlagt og det er ikke gjort funn av rødlistede arter. Områdereguleringen legger til rette for

- **Felles veinorm for Ski kommune og Oppegård kommune, vedtatt av Ski kommune 7.5.2019**

Veinormen er utarbeidet for å ivareta trafiksikkerhet, framkommelighet for alle, miljø, kommunal framtidig drift og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg ved planlegging og bygging av boligområder og kommunale veier.

Veinettet i planområdet består i hovedsak av adkomstveier og samleveier til småhusbebyggelsen. Det skal bygges ny jernbanebru og Sætreskogveien skal breddeutvides langs fortettingsområde. Ellers er det gjort mindre justeringer av veiformålene for de andre kommunale veiene, slik at de er tilpasset dagens situasjon. Disse veier er ikke tenkt utvidet eller ombygget, alle veier vil derfor ikke følge kommunens veinorm.

8 Reguleringsplanens dokumenter

- Bestemmelser, 22.10.2021
- Arealplankart, 22.10.2021
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning, 22.10.2021.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, 24.1.2020
- Vedlegg
 - Illustrasjonsplan, 8.12.2021
 - Helsekonsekvensvurdering, 25.2.2021
 - Kartlegging naturverdier, 20.12.2019
 - Overvannsutredning, 22.12.2020
 - Støyvurdering, 12.11.2020
 - Veitegninger, 16.3.2021

9 Referanser

Multiconsult. (2021). *Overvannsutredning - Oppegård lokalsenter*. Oslo.

NIKU. (2014). *Historisk stedsanalyse Oppegård lokalsenter*. Oslo.

Norgeskart. (2020, 08 21). *Tilgjengelighet*. Hentet fra

https://www.norgeskart.no/?test=1&_ga=2.93533149.1771010197.1597998869-1539396227.1585055033#!?project=tilgjengelighet&layers=1005,1013,1014,1015,1016,1017,1018,1019,1020,1021,1022,1023,1024,1025,1026,1027,1028,1029,1030,1031,1032,1033,1034,1035,1036,1037

Statens vegvesen Transport øst . (2006). *Turproduksjon for boliger i Oslo og Akershus*. Oslo: Prosam.