

Nordre Follo kommune
Byutvikling og arealplanlegging
v/ Christina Blumentrath

Oslo, 10.september, 2021

Høringsuttalelse - Områderegulering for Oppegård lokalsenter

Bakgrunn

Formannskapet vedtok 10. juni å legge forslag for områderegulering av Oppegård lokalsenter til høring/offentlig ettersyn, slik at berørte parter og andre interesserte får mulighet til å uttale seg og gi sitt høringssinnspill til videre 2. gangs behandling av planen. Nordr er grunneier av Sætreskogveien 12 som utgjør 5 361 kvm av den østlige delen av felt BBB2, og ønsker i den forbindelse å uttale seg til områdeplanforslaget for Oppegård lokalsenter.

Kommunens forslag til områderegulering for Oppegård lokalsenter for felt BBB2:

Under er utsnitt, fig. 1, av felt BBB2 fra foreslått plankart til Områderegulering for Oppegård lokalsenter. Feltet er på 10 daa, og avgrenses av felles park (f_GP) i nordvest, jernbane i sørvest, eksisterende frittliggende småhusbebyggelse i sørøst og offentlig vei i nord. Feltet er foreslått med høyder fra 3-4 etg. med maks kotehøyder K+114 og K+116. Mot Sætreskogveien, og småhusområdet øst for feltet, skal bebyggelsen trappes ned til maksimalt 3 etasjer. Utnyttelsen er foreslått til 7500m² BRA dvs. en områdeutnyttelse på 75%. Boligtypologien skal være rekkehus og blokk. Minste felles uteoppholdsareal (MUA) per 100 m² BRA bolig er 30m² for blokk, og 50m² for konsentrert småhusbebyggelse. Mer utfyllende krav og detaljerte rammer til utforming fremgår i planens bestemmelser.

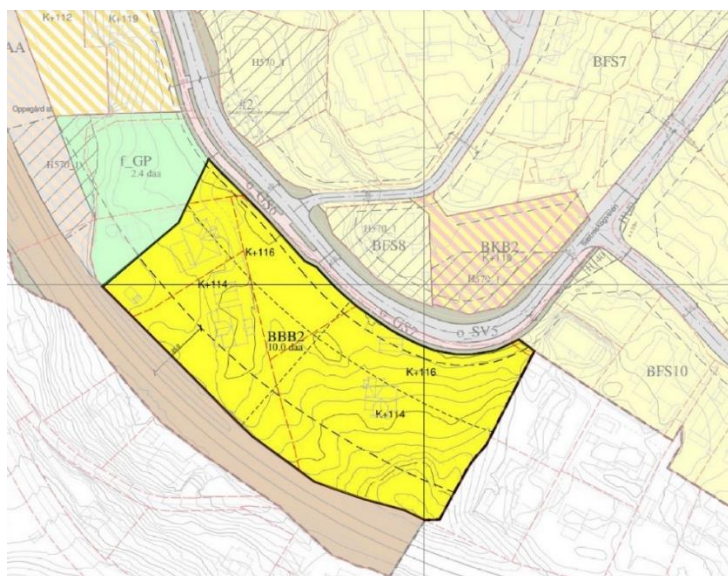


Fig.1. Utsnitt av plankart for Områderegulering for Oppegård lokalsenter, felt BBB2 er fremhevet.

Nordrs redegjørelse og forslag til justeringer:

1. Utnyttelsen må være tilstrekkelig til å oppfylle overordnede mål og føringer

Nordre Follo kommune ønsker i henhold til kommuneplanen å legge til rette for en høyere vekst enn det befolkningsfremskrivningene viser, blant annet gjennom å doble utbyggingstakten av nye boliger i kommunen. I tråd med FNs bærekraftsmål, nasjonale og regionale retningslinjer og kommunens egne ambisjoner skal veksten i persontransport denne utvikling medfører skje med kollektivtransport, gange eller sykkel. Dette er konkretisert i Regional Plan for Areal og Transport i Oslo og Akershus (2015) (RP ATP), som er et viktig førende dokument for denne områdeplanen. Her er Oppegård stasjonsområde identifisert som et område med potensial for fortetting med «høy arealutnyttelse.» Dette er siden fulgt opp i Kommuneplanens arealdel og i planprogrammet til områdeplanen. Videre har tidligere Oppegård kommune inngått en byvekstavtale som sikrer statlig delfinansiering av infrastruktur som er kritisk for å realisere utviklingen rundt Oppegård stasjon. Dette gjelder særskilt ny bru over jernbanelinjen. I byvekstavtalen har kommunen konkret forpliktet seg til å utvikle området rundt Oppegård stasjon med høy tetthet.

For å bidra til å nå disse viktige målsettingene og oppfylle Nordre Follas forpliktelser er det derfor svært viktig å utnytte potensialet i et så stasjonært område som ved Oppegård.

I henhold til RP ATP er anbefalt områdeutnyttelse 80-100 %. Kommunen har beregnet områdeutnyttelsen i planområdet til 89%:

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

Vi stiller spørsmål ved kommunens anvendelse og beregning av områdeutnyttelse. I RP ATP er områdeutnyttelse definert slik:

I Oslos forslag til ny kommuneplan¹¹ er utviklingsområder vist på kart og delt inn i kategorier med anbefalte områdeutnyttelser. Områdeutnyttelse er etasjeareal (bruksareal, BRA) i relasjon til samlet grunnareal i et område. I motsetning til % BRA, som regnes i relasjon til hver enkelt eiendom, tar områdeareal hensyn til behov for gater, parker etc. 125 % områdeutnyttelse tilsvarer 200-400 % BRA, mens 100 % områdeutnyttelse tilsvarer 150-250 % BRA.

Slik vi forstår denne definisjonen skal også veier (f.eks. Sætreskogveien), plasser (f.eks. o_SAA) og parker (f.eks. f_GP) medregnes i nevneren. Dette følger etter vår oppfatning også logisk av begrepet områdeutnyttelse.

Om dette legges til grunn, er områdeutnyttelsen lavere enn anbefalingene i RP ATP. I forhold til overordnede målsettinger og føringer er områdeutnyttelsen dermed for lav til å oppfylle kommunens forpliktelser om høy utnyttelse.

På bakgrunn av dette, mener vi at områdeutnyttelsen bør økes. Vi ber kommunen redegjøre nærmere for anvendelse og beregning av områdeutnyttelsen jfr. definisjonen i RP ATP.

2. Konsentrert småhusbebyggelse vil ikke gi tilstrekkelig utnyttelse av BBB2

I områdereguleringen fremgår det et forslag til bebyggelsesstruktur på felt BBB2 i illustrasjonsplanen, se utsnitt fig. 2 under.



Fig.2. Utsnitt av illustrasjonsplan for Områderegulering for Oppegård lokalsenter, felt BBB2 er fremhevet.

Tenkt løsning viser et forslag der hele feltet bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. I bestemmelsene åpnes det for variert typologi innenfor feltet med blokker og rekkehus. Utfordringene ved kun å etablere konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer, som vist i illustrasjonsplanen over, er at man ikke oppnår den utnyttelsen det legges opp til i planens bestemmelser. Illustrasjonsplanen viser 32 rekkehus. Om man antar et areal på 150 kvm. BRA per enhet utgjør dette en utnyttelse som er lavere enn dagens reguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse. Følgelig vil det ikke utgjøre en reell fortetting og bidrar ikke til å oppnå planens overordnede mål.

3. Planen bør legge til rette for boliger som treffer demografiske behov

Rekkehus vil først og fremst tiltrekke seg småbarnsfamilier som i stor grad er avhengige av bil, slik at ambisjonen om nullvekst i biltrafikk i så fall vil bli vanskelig å oppfylle. Videre er det i RP ATP påpekt at det er tilstrekkelig med småhus i Follo og at boligbehovet primært utgjør leiligheter. Dette underbygges av Nordre Follos egne befolkningsanalyser som viser en økning i den eldre befolkningsgruppen. Etter vår oppfatning bør kommunen prioritere å utvikle praktiske leiligheter som henvender seg til denne kjøpergruppen. Erfaringsmessig i sammenlignbare prosjekter utgjør denne gruppen en betydelig andel av boligkjøperne og

de bor ofte i dag i familieboliger (eneboliger, flermannsboliger og rekkehus) innen kommunegrensene. Ved å øke tilbudet av leiligheter vil familieboliger som eies av den eldre kjøpergruppen frigjøres i markedet. Slik sikres en sirkulasjon i boligmarkedet som bidrar til å tilpasse boligtilbudet til kommunens demografi.

4. Formålsgrenser bør fortrinnsvis følge eiendomsgrenser

I plankartet til Områdereguleringen for Oppegård lokalsenter foreslås det å anlegge park/strøkslekeplass i felt f_GP. Vi mener at formålsgrensene bør justeres slik at formålene forholder seg til eksisterende eiendomsgrenser. Se forslag til omfordeling av bolig vs. Park i utsnittet under, fig.3. En justering av formålsgrensene og plassering av formålene vil gjøre prosessen videre mer smidig da man slipper makeskifte og juridiske forhold rundt dette.

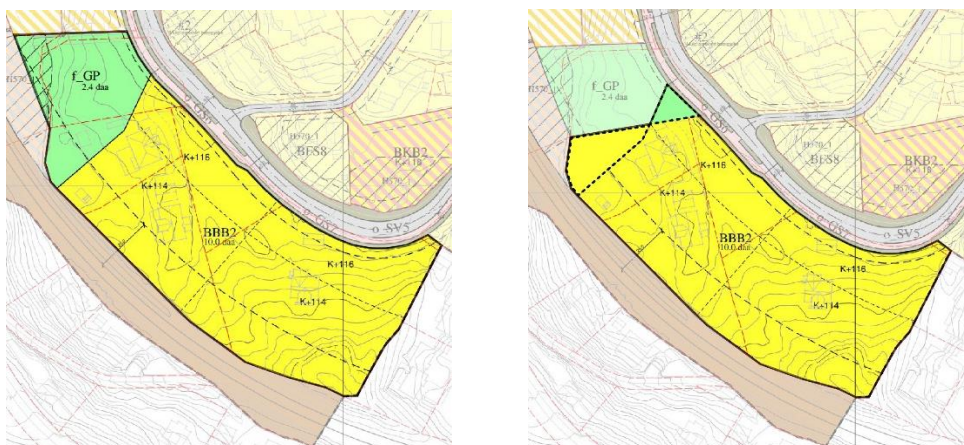


Fig.3. Utsnitt av plankart for Områderegulering for Oppegård lokalsenter, felt BBB2 og felt f_GP er fremhevet. Utsnitt til høyre viser forslag til justeringer av formålene slik at de er iht. eksisterende eiendomsgrenser.

5. En bebyggelsesstruktur med høyere utnyttelse kan harmonere med omgivelsene

En bebyggelsesstruktur som åpner for en miks mellom ulike typologier i form av blokker og noen rekkehus kan bidra til å skape ulike rom og soner. Bebyggelsen kan brytes opp noen steder mot Sætreskogsveien for å danne åpninger for lys og forbindelser mellom ulike deler av tomten, samt koble seg på omkringliggende felt og grønt drag i nærliggende park. Ved å etablere grønne forhager opprettholdes det grønne preget. Det bør planlegges for en bebyggelse med gode første etasjer med egne inngangspartier, og et tydelig hierarki mellom offentlig og private utearealer. Bebyggelsen bør ha en taktvis vertikal oppdeling ved bruk av farger og materialer samt forskyvninger og brudd i fasadene. Dette bidrar til å gjøre bebyggelsen mindre massiv og tilpasser seg i større grad eksisterende frittliggende småhusbebyggelse. Samtidig vil det berike området i større grad enn et homogent rekkehusområde.

Dette kan også ses i sammenheng med en evt. bevaring av eksisterende hus i Sætreskogveien 12. En slik bevaring må imidlertid avveies mot hensynet til den totale utnyttelsen i tråd med overordnede føringer.

6. Høydebestemmelsene må gi tilstrekkelig fleksibilitet til detaljregulering

Plassering av høydelinjer i planforslaget er retningsgivende, men med angitt maks kotehøyde. Vår foreløpige vurdering er det er mulig å variere høyder, men samtidig ivareta hensyn til sol, utsyn og øvrig tilpasning til omgivelsene. Det er viktig at høydebestemmelsene i områdeplanen blir tilstrekkelig fleksible til at det gir rom for nærmere utredning og tilpasning i detaljreguleringen.

Det kan også i detaljreguleringen jobbes videre med mulige løsninger for utforming på tak, der en kan se på muligheten for skråtak, saltak osv. for å i større grad tilnærme seg eksisterende formspråk i området. Dette bør imidlertid veies opp mot hensyn til overvannshåndtering og fordrøyning på tak og eventuelle uteoppholdsarealer på tak, som kan være et viktig bidrag til bokvalitet.

7. Utnyttelse

Basert på ovenstående argumentasjon mener vi at tomten tåler en høyere utnyttelse enn det som er foreslått. Hensyntatt en evt. justering av formålsgrenser i det nordvestre hjørnet, mener vi utnyttelsen minimum bør være på 10-11 000 kvm BRA. Det bør videre være åpning for en høyere utnyttelse etter nærmere utredning i detaljregulering.

8. Områdereguleringen må være kommersielt gjennomførbar

En forutsetning for å realisere reguleringsplanen at den er kommersielt gjennomførbar. To av grunneierne i felt BBB1 er privatpersoner som bor i husene sine. Det er derfor avgjørende at utnyttelsen er høy nok til at det skal være kommersielt interessant for disse grunneierne å vurdere transformasjon av deres eiendommer. Dersom prosjektet ikke lar seg gjennomføre, så vil det heller ikke være mulig å finansiere de nødvendige infrastrukturiltakene innenfor planen.

Ved behov stiller vi gjerne til et dialogmøte eller svarer på spørsmål dersom noe er uklart. Vi ser frem til videre samarbeid og konstruktiv dialog i planprosessen.

Med vennlig hilsen



Anders Holmlund

Nordr Norge AS