

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/4016

### Forslag til detaljregulering for Kantorbekken Terrasse

#### 2. gangs behandling

---

Saksbehandler: Kristine Klavina Arkiv: PLAN 2018002

---

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
34/19	Utvalg for miljø og plan	04.06.2019
49/19	Formannskapet	05.06.2019
39/19	Kommunestyret	11.06.2019

#### Vedlegg som følger saken

- 1) Forslag til reguleringsplan med:
  - a) plankart datert: 08.05.2019
  - b) reguleringsbestemmelser datert: 08.05.2019
  - c) planbeskrivelse datert: 08.05.2019
- 2) Landskapsplan datert: 26.04.2019
- 3) a) Trafikkanalyse datert: 22.01.2019
- b) Tilleggsutredning ved fremtidig situasjon datert: 22.01.2019
- 4) Innkomne merknader
- 5) Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader
- 6) Miljøoppfølgingsplan datert: 21.02.2019
- 7) Illustrasjon for anleggsfaser



*Avgrensing av planområdet er markert*

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 11.06.2019 sak 39/19**

#### **Behandling:**

Repr. Pettersen (H) fremmet følgende forslag:

Alternativt forslag til 3.9:

Reguleringsbestemmelsene § 3.9, siste avsnitt skal ha slik utforming:

Det tillates ikke særlig støyende arbeider (f.eks. pigging, pæling, spunting, boring, steinknusing, massetransport) som skaper støy før kl. 0700 og etter kl. 1700 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeider i helger eller på helligdager.

Repr. Enger (MDG) tok opp forslaget fra UMP, tillegg i Reguleringsbestemmelsene:

#### 4.1.9 Parkering for sykkel og motorsykkel, nytt kulepunkt

- Minst halvparten av utendørs sykkelparkeringsplasser bygges under tak.
- Parkeringsnorm reduseres til maks 0,8 parkeringsplasser pr. leilighet av hensyn til trafiksikkerhet, nullvekstmålet for biltrafikk o for å gi huskjøpere som ikke ønsker å eie egen bil en fordel ved boligkjøp

**Votering:**

Pettersens forslag enstemmig vedtatt

Engers forslag fikk 5 stemmer og falt (MDG, V, SV)

Detaljreguleringen enstemmig vedtatt

**Vedtak:**

Detaljregulering for Kantorbekken Terrasse, planident 0217-2018002, datert 08.05.2019, vedtas med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelsene § 3.9, siste avsnitt skal ha slik utforming:

*Det tillates ikke særlig støyende arbeider (f.eks. pigging, pæling, spunting, boring, steinknusing, massetransport) som skaper støy før kl. 0700 og etter kl. 1700 på hverdager. Det tillates ikke anleggsarbeider i helger eller på helligdager.*

4.1.4 Lekeplass, tillegg til nåværende tekst:

Utearealer og lekeplasser søkes etablert uten bruk av plastmaterialer, så fremt det er mulig å imøtekomme kravet til universell utforming.

4.1.10 Energiforsyning og nettstasjoner, tillegg til eksisterende tekst

Solenergiproduksjon vurderes på hensiktsmessige fasade- og takflater.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

**Behandling/vedtak i Utvalg for miljø og plan den 04.06.2019 sak 34/19**

**Behandling:**

Repr. Marstrander (H) fremmet følgende endring i Reguleringsbestemmelsene § 3.9:

I siste avsnitt, " Det tillates ikke anleggsarbeider som skaper støy før kl. 07.00 og etter 19:00 på hverdager.", endres 19:00 til 17:00.

Repr. Enger (MDG) fremmet følgende tillegg i Reguleringsbestemmelsene:

4.1.4 Lekeplass, tillegg til nåværende tekst:

Utearealer og lekeplasser søkes etablert uten bruk av plastmaterialer, så fremt det er mulig å imøtekomme kravet til universell utforming.

4.1.9 Parkering for sykkel og motorsykkel, nytt kulepunkt

- Minst halvparten av utendørs sykkelparkeringsplasser bygges under tak.

4.1.10 Energiforsyning og nettstasjoner, tillegg til eksisterende tekst

Solenergiproduksjon vurderes på hensiktsmessige fasade- og takflater.

- Parkeringsnormen reduseres til maks 0,8 parkeringsplasser pr leilighet av hensyn til trafiksikkerhet, nullvekstmålet for biltrafikk og for å gi huskjøpere som ikke ønsker å eie egen bil en fordel ved boligkjøp.

**Votering:**

Marstrandens forslag enstemmig vedtatt

Engers forslag til lekeplasser vedtatt mot 1 stemme (H)

Engers forslag om utendørs sykkelparkeringsplasser fikk 1 stemme og falt (MDG)

Engers forslag til parkeringsnorm fikk 1 stemme og falt (MDG)

Engers forslag om solenergi enstemmig vedtatt

Innstillingen med vedtatte endringsforslag enstemmig vedtatt

**Vedtak:**

Detaljregulering for Kantorbekken Terrasse, planident 0217-2018002, datert 08.05.2019, vedtas med følgende endringer:

§ 3.9 I siste avsnitt, " Det tillates ikke anleggsarbeider som skaper støy før kl. 07.00 og etter 19:00 på hverdager.", endres 19:00 til 17:00.

**4.1.4 Lekeplass, tillegg til nåværende tekst:**

Utearealer og lekeplasser søkes etablert uten bruk av plastmaterialer, så fremt det er mulig å imøtekomme kravet til universell utforming.

**4.1.10 Energiforsyning og nettstasjoner, tillegg til eksisterende tekst**

Solenergiproduksjon vurderes på hensiktsmessige fasade- og takflater.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 05.06.2019 sak 49/19**

**Behandling:**

Saken behandles ikke i Formannskapet. UMP innstiller til kommunestyret

**Vedtak:**

Saken behandles ikke i Formannskapet. UMP innstiller til kommunestyret

**RÅDMANNENS INNSTILLING**

Detaljregulering for Kantorbekken Terrasse, planident 0217-2018002, datert 08.05.2019, vedtas. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

## SAKSUTREDNING

### Sammendrag

Detaljregulering for Kantorbekken terrasse fremmes til annen gangs behandling. Formålet med planen er å utvikle et boligområde med blokkbebyggelse og rekkehus. Planforslaget innebærer at det bygges ca. 100 leiligheter i terrassert blokkbebyggelse og 6 rekkehus syd i planområdet. I tillegg til utbyggingsområdet skal Kantorbekken langs planområdet åpnes. Det skal etableres en offentlig turvei gjennom feltet langs bekken. Kantorveien skal utbedres og opparbeides med fortau. Planområdet omfatter også tilliggende felt for naturområder.

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 21.11.2018 – 18.01.2019. Kommunen mottok 17 høringsuttalelser. Rådmannen har gått gjennom og vurdert alle uttalelsene, og Rådmannen foreslår enkelte endringer i reguleringsbestemmelsene og plankartet. Endringene er beskrevet under avsnitt «*Rådmannens endringer i planforslaget*».

Rådmannen vurderer at planforslaget ivaretar forventningene om å lage gode bomiljøer med effektiv arealutnyttelse. Planforslaget er i tråd med rammebetingelsene i områdereguleringen for Kolbotn sentrum, og Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas. Rådmannen har oppdatert plankart og reguleringsbestemmelser i tråd med anbefalte endringer.

### Bakgrunn for saken

Oppegård kommunestyret vedtok 27.03.17 en områderegulering for Kolbotn sentrum. Planforslaget omfatter det byggeområdet som i områdereguleringen har feltbetegnelse B2. Områdereguleringen legger rammebetingelser for videre utvikling av Kolbotn, til et attraktivt tettsted med et tett, intimt bypreg.

Petter Bogen Arkitektkontor AS har på vegne av Attivo Eiendom AS fremmet et forslag til detaljregulering for Kantorbekken terrasse i Kolbotn sentrum. Utvalg for miljø og plan vedtok i møte 13.11.2018 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende vedtak:

*Forslag til detaljregulering for Kantorbekken Terrasse, planident 0217-2018002, datert 15.10.2018, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det forutsettes at anleggsveier, mv. anlegges på en forsvarlig måte. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.*

Planforslaget fremmes nå til annen gangs behandling.

### Planforslaget

Nedenfor gjengis hovedtrekkene i planforslaget. For utfyllende beskrivelse vises det til forslagsstillers planbeskrivelse.

Planområdet er på 22 740 m<sup>2</sup> og ligger i den sydvestre delen av områdeplanen for Kolbotn sentrum. Foreliggende forslag til detaljregulering inneholder utbyggingsfelt BB og BK, og tilliggende felt: Kantorveien med fortau, Kantorbekken og naturområder. Utbyggingsfeltene er på ca. 8500 m<sup>2</sup>. Forslaget bygger på rammebetingelsene i områderegulering for Kolbotn sentrum.

### Foreslått utbyggingsområde

Planforslaget er et rent boligprosjekt som legger til rette for ca. 100 leiligheter og 6 rekkehus. I nordre del legges terrasserte blokker i kjede, plassert langs østre og nordre plangrense og langs Kantorveien. Maks BRA for blokkbebyggelsen er 9 100 m<sup>2</sup>. Rekkehusene skal ligge syd i planområdet og har maks BRA 900 m<sup>2</sup>.

Byggene har gangadkomst både til Kantorveien og Kolbotnveien. Bygget i nordvest har inngang henvendt mot Kolbotnveien. De øvrige bygg skal ha innganger rettet mot Kantorveien.

Maks gesims er satt til kote +114,0 i nord og + 113,0 for resten av blokkbebyggelse i tråd med områdereguleringen for Kolbotn sentrum. For rekkehus er gesimshøyde satt til kote + 106,5. Byggene ligger i skrånende terreng, med de nederste etasjene lagt inn i terrenget. Syd- og vestfasader har fire, fem og seks etasjers høyde. Mot Kantorveien er byggenes høyder i to og tre etasjer. Det er gjennomsyn mellom blokkene.

#### Trafikk og parkering

Det skal bygges fortau på vestsiden av Kantorveien med samme standard som nord for planområdet. På plankartet legges det inn fortau også på østsiden av Kantorveien. Etablering av dette fortauet vil knyttes til fremtidig utbygging av felt B3 og B4 i Kolbotn sentrum.

Det skal være bilfritt på bakkeplan innenfor utbyggingsfeltet, med all parkering i et garasjeanlegg under bebyggelsen. Innkjørsel til garasjen er sør i planområdet fra Kantorveien. Det er i reguleringsplanen lagt inn mulighet for å etablere forbindelse til garasjekjeller i nabofelt, detaljregulering for Kolbotnveien 45-47. Når bebyggelsen er etablert har man mulighet for å ha adkomst til garasjekjeller både fra Kolbotnveien og Kantorveien, forutsatt at det samarbeides med utbygger av felt B1.

Det legges opp til min 0,8 og maks 1,2 parkeringsplasser pr leilighet og min 1,2 og maks 1,5 parkeringsplasser pr rekkehus, inkludert gjesteparkering. Det tillates etablert en bilpool-ordning. Ved etablering av bilpool-ordning kan kravet til antall bilparkeringsplasser reduseres med inntil 5 p-plasser for hver bilpool-parkeringsplass. Videre stilles det krav til minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

#### Uteområder og naturforhold

Kantorbekken langs planområdet skal åpnes. Det skal anlegges en turvei gjennom planområdet langs Kantorbekken. Turveien langs bekken skal være offentlig, og inngår i en strekning som gir en fin forbindelse mellom Kolbotnveien/Ingierveien og Kolbotnvannet. Uteområder etableres i tilknytting til turveien og et større område mellom blokkbebyggelse og rekkehus. I tillegg skal det etableres flere tverrforbindelser gjennom planområdet. Ferdsele langs bekken og felles åpne uterom legger til rette for møteplasser og turgåing. Det vises til landskapsplanen som viser hovedtrekkene i utformingen.

#### **Innkomne høringsmerknader og innsigelser**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 21.11.2018 til 18.01.2019. Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget. Det er mottatt i alt 17 merknader. Nedenfor finnes et sammendrag av merknadene med rådmannens kommentar. Forslagsstillers bemerkninger til uttalelsene er vedlagt saken (se vedlegg 5).

#### *Offentlige myndigheter, råd, organisasjoner og firmaer*

##### **1) Akershus Fylkeskommune**

(brev, datert 08.01.2019, dok. 18/4016-40)

Fylkeskommunen viser til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt der viktige blågrønne strukturer tas vare på. Fylkeskommunen minner om at all persontransportvekst i området skal skje med

kollektivtransport, gange og sykkel. For forhold som gjelder fylkesveg vises til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Fylkeskommunen minner også om at dersom man støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunen som rette myndighet skal straks varsles.

Fylkeskommunen vurderer at planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

#### Rådmannens kommentar

Kolbotn er i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* definert som prioritert tettsted. Områdereguleringen for Kolbotn sentrum er grunnlaget for å innfri de mål som er satt for veksten i Kolbotn sentrum. Planforslaget er i tråd med områdereguleringen for Kolbotn sentrum.

### **2) Fylkesmannen i Oslo og Viken**

(brev, datert 17.01.2019, dok. 18/4016-41)

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder og har ingen konkrete merknader til planforslaget.

### **3) Statens Vegvesen**

(e-post, datert 03.12.2018, dok. 18/4016-26)

Statens Vegvesen har ingen innvendinger til planforslaget.

### **4) Miljødirektoratet**

(brev, datert 29.11.2018, dok. 18/4016-28)

Miljødirektoratet viser til at uttalelse i denne saken gis av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

### **5) Follo Brannvesen IKS**

(brev, datert 17.01.2019, dok. 18/4016-36)

Follo Brannvesen IKS har gitt en generell merknad om at tilgjengelighet for Follo Brannvesen må ivaretas i hele planområdet. Det vises til krav som stilles i TEK17 når det gjelder tilrettelegging for rømning og redning – utgang fra branncelle. Videre vises det til at det skal være tilstrekkelig med vannforsyning og hvor mye slukkevannskapiteten som skal være tilgjengelig.

Det er vedlagt retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper.

#### Rådmannens kommentar

Det er lagt inn bestemmelser som ivaretar adkomst og tilgjengelighet for brannbil. Videre brannprosjektering må ivaretas i henhold lover og retningslinjer ved innsending av byggesak. Slukkevannskapitet i området avklares i forbindelse med byggesaksbehandling.

### **6) Follo REN**

(brev, datert 30.11.2018, dok. 18/4016-29)

Follo Ren IKS godkjenner plassering og dimensjonering av renovasjonsløsning for Kantorbekken terrasse.

### **7) Norges vassdrags- og energidirektorat**

(brev, datert 29.11.2018, dok. 18/4016-25)

NVE viser til at geofaglig notat fra Sweco datert 05.02.2018 og hydraulisk rapport fra SWECO datert 14.02.2018 konkluderer med at sikkerhet mot henholdsvis skred og flom er ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) §§ 7-2 og 7-3. NVE har derfor ingen vesentlige anmerkninger til planen.

## 8) Fortum Oslo Varme AS

(brev, datert 15.01.2019, dok. 18/4016-34)

Fortum Oslo Varme viser til at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. De anbefaler at det blir stilt krav om at nye bygg over 1000m<sup>2</sup> bygges med vannbåren varme for det totale termiske varmebehovet og at det tilknyttes fjernvarmeanlegget. Videre anbefaler Fortum Oslo Varme at det blir stilt krav om fossilfri byggvarme.

### Rådmannens kommentar

Reguleringsbestemmelsene punkt 4.1.10 stiller krav til energiforsyning for planområdet. Det kreves at boligbebyggelsen tilknyttes fjernvarmenettet og forsynes med vannbåren varme og gulvvarme. Rådmannen har ikke hjemmel til å stille krav om fossilfri byggvarme til private aktører. Rådmannen oppfordrer forslagstiller til å bruke fossilfri byggvarme i anleggsperioden.

## 9) Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse RMF

(e-post, sendt 04.12.2018, dok. 18/4016-39)

RMF ber om at løsninger som velges gjøres tilgjengelig for alle grupper av befolkningen. Spesielt bes det om at det tilrettelegges for parkering for forflytningshemmede i tilknytting til prosjekterte bygg og at turveier tilrettelegges for alle deler av befolkningen.

### Rådmannens kommentar

Universell utforming er sikret i planbestemmelsene pkt. 3.5.

## 10) Naturvernforbundet i Oppegård

(e-post, sendt 18.01.2019, dok. 18/4016-30)

Naturvernforbundet ber om at det settes følgende krav til utbygger knyttet til åpning av Kantorbekken:

- beplantning av stedegne arter som naturlig tilhører økosystemet ved bekken
- fremmede arter må ikke plantes
- det må tas hensyn til de kartlagte lokalitetene som grenser til området
- det bør ikke tillates sandstrand ved Kantorbakkens innløp, det vises til vannressursloven § 11

Videre påpeker Naturvernforbundet at gangveien må legges tilstrekkelig langt fra bekkens bredder, slik at kantsoner ivaretas. Det vises til at vannressursloven § 11 må følges. Naturvernforbundet mener at skogen sør og vest for Kantorbekken ikke bør tynnes, men beholdes i sin naturlige form med de arter og treslag som finnes der i dag. Reguleringsbestemmelsene som åpner opp for dette bør endres. Det bør ved opparbeidelse av uteområdene settes krav til en beplantning som gagnar det biologiske mangfoldet, som pollinatorer og fugleliv. Naturvernforbundet krever at det foreligger en komplett plan for Kantorbekken og miljøoppfølgingsplan før detaljreguleringen vedtas.

### Rådmannens kommentar

Henvisning til rapportene «Kantorbekken boligpark» og «Plan for Kantorbekken» tas ut av bestemmelsene. Rådmannen ser at dette kan bli misvisende da en mer detaljert plan for Kantorbekken skal sendes inn og godkjennes av kommunen ved rammesøknad. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Planen legger opp til kantsone på begge sider av bekken, også i arealet mellom bekken og turveien.

Bestemmelsen punkt 4.6.1 omformuleres. Bestemmelsen endres slikt at det skal etableres beplantning av stedegne arter som naturlig tilhører økosystemet ved bekken. Tynning av skogen tas ut av bestemmelsene, men forsiktig skjøtsel tillates. Rådmannen er enig i at det er viktig å bevare



hundremeterskog i tilknytting til boligområder. Hensikten er ikke å lage park men å tilrettelegge for opphold og rekreasjon ved å åpne for muligheten til å ta ut enkelttrær ved behov. Det er kommunen som skal godkjenne skjøtselsplan.

Det skal ikke brukes fremmede plantearter. Dette er ivaretatt i bestemmelsene punkt 3.6. Videre legges det i bestemmelsene punkt 3.6 presisering som sikrer at det brukes planter som er pollinatorvennlige.

Turveien skal etableres og Kantorbekken skal åpnes innenfor planavgrensningen. Sandstranden ligger utenfor planavgrensningen og er vist på illustrasjonsplanen som en mulighet. Det er heller ikke stilt krav til opparbeiding av sandstrand i bestemmelsene. Rådmannen er enig i at sandstranden ikke skal etableres ved Kolbotnvannet. Dette var forslagsstillers forslag. Illustrasjonsplanen er oppdatert og sandstranden er tatt ut.

Rådmannen vurderer at detaljeringsgrad for plan for åpning av Kantorbekken er godt nok på nåværende tidspunkt. Detaljert plan utarbeides til byggesak. Da har man kommet lenger i detaljprosjekteringen av tiltak som er viktig å avklare før det utarbeides detaljert plan for åpning av Kantorbekken. Dette gjelder blant annet koordinering med flytting av VA anlegg. Når det foreligger en detaljert plan for åpning av Kantorbekken er det naturlig å involvere flere aktører og fagmiljøer før planen skal godkjennes.

Det er sendt inn miljøoppfølgingsplan i forbindelse med planforslaget. Det er videre sendt inn mer detaljert miljøoppfølgingsplan etter offentlig ettersyn. Miljøoppfølgingsplanen er på det nivå man kan forvente på dette tidspunktet. Miljøoppfølgingsplanen er et levende dokument som skal brukes kontinuerlig av utbygger, og hensikten er å få en systematisk gjennomgang underveis i byggefasen slik at prosjektet kan realiseres med minst mulig miljøbelastning.

### *Private parter og sameier*

#### **11) Lars Langnæs og Halvar Berntsen**

(brev, Innsendt 17.01.2019, dok. 18/4016-35)

Merknaden knytter seg til åpning av Kantorbekken og det fremkommer at de, som eiere av gnr 40 bnr 628 og gnr 40 bnr 440, vil motsette seg at bekken åpnes på deres eiendommer. Merknadshavere viser til at de ikke har noen avtale med utbyggere i felt B2.

#### Rådmannens kommentar

Eiendommene ligger utenfor planområdet. Etablering av turveien og åpning av Kantorbekken frem til Kolbotnvannet er vist på illustrasjonsplan, men vil ikke bli gjennomført i forbindelse med denne utbyggingen. Turveien skal etableres og Kantorbekken skal åpnes innenfor planforslagets avgrensning. Men planen for åpning av Kantorbekken skal vise åpningen helt frem til Kolbotnvannet for å sikre en helhetlig plan og en mulig åpning av bekken i fremtiden.

#### **12) Tom Torfoss og Kjersti Haukaas**

(brev, Innsendt 18.01.2019, dok. 18/4016-38)

Torfoss og Haukaas har følgende merknader til planforslaget:

1. Åpning av Kantorbekken med tilhørende gangveien helt frem til Kolbotnvannet bør først skje når felt B4 bygges ut.

2. Fortau på begge sider av Kantorveien vil berøre eiendommene i felt B3 og B4. Det virker unødvendig å ha fortau på begge sider da Kantorveien er en blindvei og vil ha lite trafikk når utbyggingen er ferdig.
3. Det bemerkes at planen angir byggehøyder som overskrider områdeplanens reguleringsbestemmelser. Kravet er maks 105 m for rekkehus i sør, mens den i forslaget er økt til 106,5 m.
4. På grunn av trafikk i Strandliveien bør all trafikk ledes direkte ut i Kolbotnveien. Da vil man også unngå å ødelegge kollen, som i planforslaget vil få en tunnel.
5. Merknadshaver mener at renovasjonspunktet i sør bør flyttes lenger mot nord da det vil ligge svært usentralt og i feil retning for blokkbeboerne.
6. Det kommenteres at det er viktig å bevare skog og ikke tillatte tynning av skogen.
7. Det bemerkes at bør foreligge detaljert plan for åpning av Kantorbekken før detaljreguleringen godkjennes.
8. Det bemerkes videre at det bør foreligge miljøoppfølgingsplan før detaljreguleringen godkjennes.

#### Rådmannens kommentar

1. Kantorbekken skal åpnes og turveien langs bekken skal etableres innenfor planområdet. Se Rådmannens kommentar til merknad 11.
2. Planforslaget viser fortau på begge sider av Kantorveien. Dette er videreført fra området som grenser i nord, Kantorvei- og Strandliveikvartalet. Rekkefølgekravet om etablering av fortau på østsiden er tatt ut av bestemmelsene. Fortauet på østsiden av Kantorveien vil dermed ikke bli etablert i forbindelse med denne utbyggingen. I forbindelse med detaljregulering av felt B3 og B4 vil behov for etablering av fortau på østsiden av Kantorveien vurderes på nytt.
3. Maks gesimshøyde for rekkehus i sør er satt til kote +106.5 m. Dette gir mulighet til rekkehus i 2 etasjer og en tilbaketrukket tredje etasje. Dette er 1,5 m høyere enn det som er satt i områdeplanen. Det er mulig å justere byggehøyder i forbindelse med en detaljregulering. Området i sør ligger lavt i terrenget. Tillatt kotehøyde for omkringliggende områder er høyere enn c+106,5m. Rådmannen ser klare fordeler med å få til noe høyere bebyggelse på denne tomten både for å gi bedre solforhold og bomiljø i området og for bedre terrengtilpasning. Rådmannen mener høydetilpasningen er fullt ut innenfor det som anses å være akseptable justeringer mellom en områderegulering og en detaljregulering. Rådmannen kan ikke se at områdene rundt kan få negative konsekvenser av denne økningen da det er god avstand mellom byggegrenser og det er tillatt høyere maks gesimshøyde for området på andre siden av Kantorveien.
4. Det vises til Rådmannens kommentar til kommentar nr 14, punkt 8.
5. Det ble vurdert flere mulige plasseringer for renovasjon innenfor planområdet sammen med Follo Ren. Renovasjonspunktet i sør ble vurdert som den beste plasseringen tatt i betraktning alle krav som stilles for plassering og adkomstmuligheter. Lenger nord ville renovasjonspunktet ligget midt i svingen og adkomsten ville vært for bratt for

renovasjonsbilen. Det gjøres oppmerksom på at det er to renovasjonspunkter i planforslaget. Bebyggelsen innenfor planområdet vil bli fordelt mellom disse to punktene.

6. Det vises til Rådmannens kommentar til merknad nr 10.
7. Det vises til Rådmannens kommentar til merknad nr 10.
8. Det vises til Rådmannens kommentar til merknad nr 10.

### **13) Sameiet Kolbotnveien 42-44**

(brev, datert 14.01.2019, dok. 18/4016-33)

Merknadshaver viser til ulemper ved anleggstrafikk og økt trafikk ved ferdigstilling. Det må lages en overordnet trafikkanalyse som ser på hele området. De viser til deres forslag som viser tverrforbindelse til Kantorveien fra utgangen av tunnelen sør ved Ingierveien via en rundkjøring. Ved fremtidig utbygging av Kantorveien/Båtsleppa bør denne løsningen ligge til grunn.

#### Rådmannens kommentar

Konsekvensene av økt trafikk for hele området er blitt utredet av SWECO. Det vises til Rådmannens kommentar under merknad nr 14, punkt 8.

Den foreslåtte tverrforbindelsen krysser grøntområder, Kantorbekken, turveien og gang- og sykkelveien. Etablering av adkomstveien innebærer også høye fyllinger og skjæringer i terrenget. Løsningen med utkjøring til Ingierveien er hverken ønskelig, eller realistisk, slik rådmannen ser det. Rådmannen har vært i dialog med Statens Vegvesen og de ville heller ikke akseptert en rundkjøring ved utkjøringen fra Ingiertunnelen. Dette begrunnes med trafikksikkerhetsmessige hensyn, både på grunn av nærheten til tunnelen og at det ikke er ønskelig med flere avkjørsler som krysser gang- og sykkelveien langs Kolbotnveien.

### **14) Strandliveien Boligsameie**

(brev, datert 03.01.2019, dok. 18/4016-30)

Strandliveien Boligsameie har følgende merknader til planforslaget:

1. Høydegrunnlaget må korrigeres til NN2000.

Videre ønskes følgende endringer i planbestemmelsene:

2. Punkt 3.8 ... oppstillingsplasser for brannbil skal dimensjoneres til 15 tonn.
3. Punkt 3.9 Sameiet er oppsatt av anleggstrafikk og støy i anleggsperioden, og ber at anleggsarbeider skal skje ved utkjøring i Kolbotnveien. Dette må sikres i bestemmelsene.
4. Punkt 3.10 Det bes om at det presiseres at støykravet over en samlet periode på 6 mnd. vil være maks 60 dB.
5. Punkt 4.3.2 Det er bemerket at det påført feil BRA (10.000 m<sup>2</sup> på kartet og 9.100 m<sup>2</sup> i reguleringsbestemmelsene.)
6. Punkt 4.3.3 Det kreves at det i reguleringsbestemmelsene presiseres hva som er "regulert gesimshøyde" og at tekniske overbygg ikke skal være mer enn maks. 1 meter over maksimal høyde.

7. Under punkt 8 Rekkefølgebestemmelser: Det kreves at det opparbeides et opphøyet gangfelt i Strandliveien fra fortauet langs Kantorveien.
8. Sameiet er opptatt av de trafikale konsekvensene i Kantorveien, og at ber om at trafikken ledes til en felles avkjørsel i Kolbotnveien. Det påpekes at trafikkanalysen ikke redegjør for konsekvenser ved utbygging av hele området.

Det bes om at mulighet for utkjøring av parkeringskjeller til Kantorveien tas ut av detaljreguleringen. Dette begrunnes også med sprenging av tunnel til garasjekjeller fra Kantorveien vil ødelegge kollen som er et friområde for feltet, og intensjonen er å bevare kollen. Utkjøring fra parkeringsgarasje må skje direkte til Kolbotnveien.

9. Det foreslås at den eksisterende vannterskelen i Kolbotnvannet fjernes og flyttes til gangveien ned mot Slalåmveien og etableres med nytt og godt synlig vannfall.

Merknadshaver ber om begrunnelse fra Oppegård kommune på de punkter som ikke bli tatt til følge.

#### Rådmannens kommentar

1. Det vil bli brukt riktig høydegrunnlag NN2000, og plankartet skal korrigeres.
2. I følge retningslinjer for brannvesenet og i avklaringsmøte mellom kommunen og Follo brannvesenet er det tilstrekkelig at det for brannbiler dimensjoneres for akseltrykk med 10 tonn. Punkt 3.8 skal derfor ikke korrigeres til 15 tonn.  
  
Der det skal brukes stigebil med støtteben skal punktbelastning for støtteben være dimensjonert for 19 tonn. Valg av brannkonsept avgjør om det er nødvendig å dimensjonere for punktbelastning for stigebil. Dette er del av byggesaksbehandlingen.
3. Det sikres i bestemmelsene pkt 3.9 at all tungtransport skal gå ut i Kolbotnveien.
4. Støykravet over en samlet periode på 6 mnd. vil være maks 60 dB utenfor rom med støyfølsom bruk. Dette er ivaretatt i bestemmelsene punkt 3.10. I tabellen står det at skjerpning av grenseverdier for arbeider mer enn 6 måneder er på 5 db fra kravet på 65 db, det vil si 60 db.
5. Rådmannen kan ikke se at det er motstrid mellom kart og bestemmelser. Totalt innenfor området er det tillatt 10000m<sup>2</sup> BRA. Dette er fordelt nærmere innenfor hvert enkelt felt på plankartet og i bestemmelsene. Felt BB har maks tillatt BRA 9100 m<sup>2</sup>, felt BK har maks tillatt BRA 900 m<sup>2</sup>.
6. Det er regulert maks gesimshøyde. Dette er lagt inn både i områdeplanen for Kolbotn sentrum og i detaljreguleringen. Det er gesimshøyde vi forholder oss til. Det presiseres i bestemmelsene punkt 4.3.3 at det gjelder gesimshøyde. Maks høyde for tekniske installasjoner over regulert gesimshøyde er betydelig redusert fra det som er tillatt i områdereguleringen. Rådmannen mener at det ikke er ønskelig å redusere dette ytterligere. Det er lagt inn byggegrenser for maks gesimshøyde på plankartet som angir størrelse av takarealet som kan bygges til maks gesimshøyde og sikre en avtrapping av bebyggelsen.
7. Rådmannen legger rekkefølgekrav om etablering av opphøyd gangfelt i Kantorveien. Dette kan øke trafikksikkerheten i området. Rekkefølgebestemmelsene er oppdatert.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for området og det er utarbeidet en utredning som ser på trafikkbelastningen i området totalt, også ved full utbygging av områdereguleringens felt B3 og B4. Analysene ser spesielt på kapasitet i kryssene Kolbotnveien/Strandliveien og Strandliveien/Kantorveien. Det er lagt til grunn at felt B2, Kantorbekken Terrasse skal ha kjøreadkomst fra Kantorveien. Kapasitetsberegninger viser at det er god trafikkavvikling i både dagens og fremtidig situasjon. Det er også god kapasitet i kryssene hvis man forutsetter at trafikantene er uvanlig passive/forsiktige, dvs. at de aksepterer større tidsluker i kryss (omtalt i trafikkanalyse kapittel 3.3.2, vedlegg 3a), noe som vanligvis reduserer kapasiteten i et kryss. Det er god kapasitet i Kantorveien og i kryssene selv ved full utbygging av området, også ved utbygging av felt B3 og B4.

Rådmannen mener en ekstra avkjørsel til Kolbotnveien fra felt B2 vil gi flere ulemper. Avkjørsel vil komme tett på avkjørsel til Kantorvei-kvartalet. Den vil gi en ekstra kryssing av gang- og sykkelvei langs Kolbotnveien, som er en av hovedrutene for gang- og sykkelveier til og gjennom Kolbotn sentrum. To utkjørsler tett på hverandre er også svært uheldig i forhold til universell utforming av gang- og sykkelvei. Ledeelementene forsvinner og tverrfallet øker når gang og sykkelveien krysser en utkjørsel. Adkomsten fra Kantorveien vil i tillegg medføre mindre terrenginngrep enn dersom den hadde vært lagt inn fra Kolbotnveien. Kjøreadkomst til felt B2, Kantorbekken terrasse, opprettholdes derfor som foreslått fra Kantorveien. Detaljerte tekniske tegninger for etablering av adkomsten skal vurderes i forbindelse med byggesaksbehandling.

Trafikkanalysen avdekker ikke behov for spesielle tiltak som må gjennomføres for utbedring av trafikksituasjon i området, men Rådmannen mener det kan være fornuftig å etablere et opphøyd gangfelt for å krysse Kantorveien ved Strandliveien. Dette legges inn og sikres i rekkefølgebestemmelser.

8. Det er en god tanke, men dette ikke er konsekvensutredet. Flytting av vannterskelen vil kunne gi store utfordringer med drift og vedlikehold av kryssende vann- og avløpsledninger vest for Kantorveien. Rådmannen går derfor ikke inn for dette nå.

### **15) 6 boligeiere i felt B4 og 12 av 14 boligeiere i felt B3**

(brev, datert 17.01.2019, dok. 18/4016-36)

Merknadshavere støtter merknader som Strandliveien Boligsameie har sendt inn vedrørende trafikkkløsingene. Merknadshavere viser videre til at trafikkanalysen ikke tar hensyn til fremtidig trafikk når feltene B2, B3, B4 er ferdigutviklet og viser til negative opplevelser av trafikkbelastningen i krysset Kantorveien/Strandliveien.

#### Rådmannens kommentar

Det vises til rådmannens kommentar under merknad nr 14.

### **16) DLA PIPER**

(brev, datert 18.01.2019, dok. 18/4016-37)

På vegne av eier av planområdet, Attivo Eiendomsutvikling II AS, har DLA Piper sendt inn merknader til eget planforslag. Det foreslås følgende endringer:

1. Pkt. 3.9 Anleggsperioden
  - Det foreslås følgende tilføyelse: *Utbygger skal tilrettelegge for at så mye som mulig av anleggstrafikken skjer via Kolbotnveien.*
  - Det bes videre om at kommunen vurderer behov for regulering av midlertidig avkjørsel til Kolbotnveien.

2. Pkt. 4.1 Adkomst  
Merknadshaver mener at kjøreadkomst fortsatt skal være fra Kantorveien, slik som det er vist i planforslaget og gjør oppmerksom på at noe annet vil gjøre rekkefølgekravet om opparbeidelse av Kantorveien uakseptabelt.
3. Pkt. 4.6.2 Turvei  
Merknadshaver bemerker at turveien også skal benyttes av brannbil, med de krav dette medfører og at kommunen derfor må forplikte seg til dette.

#### Rekkefølgebestemmelser

4. Pkt.8.1 Før rammetillatelse
  - Merknadshaver ber om at regulert tomtegrense fjernes fra plankartet da det ikke lenger er behov for denne grensen.
  - Felt SF2 eies ikke av tiltakshaver og det vil være omfattende og urimelig å belaste tiltakshaver for kostnadene knyttet til gjennomføring av rekkefølgekravet.
  - Arealoverføring til turveien gir praktiske konsekvenser for byggeprosjektet.
  - Det bes om at begrepet *gjennomført* presiseres.
5. Pkt. 8.2 Før igangsettingstillatelse  
Det bes om at det presiseres at rekkefølgekravet er knyttet til oppføring av boliger.
6. Pkt. 8.3 Før brukstillatelse
  - Merknadshaver mener at overskriften bør endres til « før midlertidig brukstillatelse gis».
  - Merknadshaver mener at det er uforholdsmessig å knytte rekkefølgekravet om opparbeidelse av fortau SF2 til utbyggingen av Kantorbekken terrasse og ber om at rekkefølgekravet tas ut av planforslaget.
  - Det bes om at rekkefølgekravet til opparbeidelse av felles og private uteoppholdsarealer knyttes til midlertidig brukstillatelse til det enkelte feltet.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen påpeker at det er utbyggers planforslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn, og at det er uvanlig at forslagsstiller selv kommer med større endringsforslag til det som var et omforent forslag ved første gangs behandling. Rådmannen har likevel vurdert merknadene og kommet frem til at det er fornuftig å justere planforslaget på enkelte av punktene som følge av merknaden.

1. Pkt. 3.9 Anleggsperioden: Det legges inn bestemmelse som sikrer at tungtransport og massetransport går ut til Kolbotnveien.
2. Adkomst til området skal fortsatt være fra Kantorveien. Det legges inn ekstra setning i bestemmelse punkt 4.1.1 som sikrer midlertidig avkjørsel til Kolbotnveien i anleggsperioden.
3. Det tillates i bestemmelsene at turveien kan benyttes til brannbiladkomst og skal dimensjoneres i henhold til dette. Kommunen overtar turveien etter ferdigstilling og kommer til å brøyte den på vinteren. Beboere i området har selv ansvaret for vedlikehold av andre interne veier og soner for oppstilling av stigebil innenfor området.
4. Tomtegrense fjernes fra plankartet. Rekkefølgekravet om opparbeidelse av fortau langs østsiden av Kantorveien tas ut av bestemmelsene. Rådmannen er enig i at det vil være urimelig å kreve opparbeidelse av fortau langs østsiden av Kantorveien i forbindelse med denne utbyggingen siden arealet vil bli berørt av utbyggingen i B3. Behov for fortau her skal

vrurderes og opparbeides i forbindelse med utbygging av felt B3 i områderegulering for Kolbotn sentrum. Begrepet gjennomført presiseres i bestemmelsene.

5. Rekkefølgekrav til igangsettingstillatelse knytter seg i utgangspunktet til felt avsatt til boligbebyggelse. Etter ønske fra merknadshaver presiseres rekkefølgekravet ytterligere.
6. Etter en omfattende dialog med utbygger er rekkefølgebestemmelsene omformulert. Rekkefølgekravene er noe justert. Forslag til rekkefølgekrav fremgår av endringer i reguleringsbestemmelsene. De fleste endringer gjelder rekkefølgekrav knyttet til midlertidig brukstillatelse, punkt. 8.3. Rådmannen er ikke enig med utbygger at infrastrukturtiltak, som åpning av bekken og opparbeidelse av turveien, kan vente til siste anleggsfase. Rådmannen mener at dette er tiltak som skal opparbeides så raskt som mulig og før første midlertidig brukstillatelse gis. Rådmannen ser imidlertid at fortau langs Kantorveien kan bli vanskelig å opparbeide ferdig i hele lengden til første midlertidig brukstillatelse og åpner for at det kan opparbeides fortløpende langs planområdet.

Det er i planen lagt tilbake en rekkefølgebestemmelse fra områdereguleringen for Kolbotn sentrum for opparbeidelse av gang- og sykkelvei SGS1 før man kan gi brukstillatelse til boliger i siste anleggsfase. Rekkefølgebestemmelsen ble lagt inn kun i forslaget til detaljregulering for Kolbotnveien 45-47 når det ble lagt ut til offentlig ettersyn. Begrunnelsen for dette var at det var en felles utbygger for felt B1 (Kolbotnveien 45-47) og nordligste del av felt B2 (Kantorbekken Terrasse). Dagens situasjon er endret. Nå er det to utbyggere og det er derfor nødvendig å ha samme rekkefølgekravet på begge felt for å sikre praktisk gjennomføring og opparbeidelse. Dette er i tråd med de forutsetningene som lå til grunn i områdereguleringen. For å imøtekomme behovene for praktisk gjennomføring er kravet knyttet til siste anleggsfase for denne planen.

## 17) DLA PIPER

(brev, datert 06.02.2019, dok. 18/4016-45)

Det er sendt inn ytterligere ønskede endringer i planforslaget:

1. Felt BB1 og BB2 slås sammen til et felt BB og gis en samlet utnyttelse BRA. Det begrunnes i at det vil gi en mer helhetlig utbygging.
2. Det ønskes ny fordeling mellom felt BB og felt BK (rekkehus). Det foreslås at felt BK får 700BRA i stedet for 900 BRA, og at de 200 m<sup>2</sup> overføres til BB.

### Rådmannens kommentar

1. Felt BB1 og BB2 slås sammen til et felt BB og gis en samlet utnyttelse BRA. Bestemmelse punkt 4.3 og plankart oppdateres i henhold til dette.
2. Rekkehusbebyggelse er en ønsket bebyggelse i området. Rådmannen kan ikke se hvordan 200m<sup>2</sup> skal innpasses i det prosjektet som ble presentert av forslagstiller til 1.gangsbehandling uten at det går ut over avtrappingen som er et krav i områdereguleringen. Rådmannen tar ikke merknaden til følge.

### **Rådmannens endringer i planforslaget**

Med bakgrunn i innkomne merknader og forhold nevnt under Rådmannens vurdering er det foretatt følgende endringer i plankartet og i reguleringsbestemmelsene:

Endringer i plankartet

- Regulert tomtegrense i felt BB1 er tatt vekk.
- Felt BB1 og BB2 er slått sammen til et felt BB og gitt en samlet utnyttelse BRA.
- Fortauet langs felt B4 i områdereguleringen er tatt ut. Formålslinjen for veien er justert langs tomtegrense.
- Felt o\_SVG er innlemmet i veiformålet og justert for ikke å gå utover tomtegrense.
- Det er lagt inn mer detaljerte byggegrenser for maks gesimshøyde på plankartet som angir størrelse av takarealet som kan bygges til maks gesimshøyde.

Endringer i reguleringsbestemmelsene

Pl.punkt	Endring
1	Planens hensikt justeres da fortou på vestsiden av Kantorveien SF2 tas ut av rekkefølgekravene.
3.6	Andre kulepunkt 2 setning presiseres til: Ved planting skal det fortrinnsvis benyttes stedegne og insektvennlige arter.
3.7	Punktet tas ut av bestemmelsene. Punktnummerering justeres.
3.8	Følgende tillegg legges i bestemmelse:  Tungtransport og massetransport skal kun skje via Kolbotnveien. Dette gjelder ikke for utbygging av felt BK.
4.1.1	Følgende tillegg legges i bestemmelse:  Det tillates midlertidig kjøreadkomst til Kolbotnveien i anleggsperioden.
4.1 og 4.3	Felt BB1 og BB2 slås sammen til et felt BB med felles BRA. Bestemmelsene oppdateres i henhold til dette.
4.3.3	Det presiseres i bestemmelsen at det gjelder maks gesimshøyde.
4.6.1	Bestemmelsen er omformulert og lyder som følger: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lukkede partier av Kantorbekken skal åpnes</li> <li>• Bekkeløpet skal utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlig bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser</li> <li>• Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømnings – og dybdeforhold</li> <li>• Ved bekkeåpning skal det etableres kantsoner på begge sider av bekken med et naturlig og variert vegetasjonsbelte med stauder, busker og trær i flere sjikt. Det skal brukes arter som naturlig finnes langs vassdrag i Oppegård.</li> <li>• Skjøtsel av skogen tillates. Skjøtselen skal gjennomføres på en slik måte at naturverdier ivaretas og området som nærturområde fremmes. Skjøtsel skal skje som plukkhogst hvor man tynner ut og tar ut enkelttrær for å sikre vekstvilkår for gamle trær. Området skal ryddes etter hogst slik at det er enkelt å ferdes, uten at skogsbildet endres vesentlig.</li> <li>• Tiltak som forringer naturverdier tillates ikke.</li> <li>• Det skal utarbeides en detaljert plan som skal vise hvordan bekkeløpet med</li> </ul>



	<p>kantvegetasjon er tenkt sluttført.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal settes opp nødvendige sikringstiltak mellom turveg o_GT og Kantorbekken.</li> <li>• Det skal utarbeides en skjøttselsplan for arealene GN2.</li> </ul>
8.1	<p>Bestemmelsen er omformulert og lyder som følger:</p> <p><b><u>Før rammetillatelse (felt BK og BB)</u></b></p> <p>Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eiendomsdannelse i samsvar med plankart i arealer regulert til bolig gjennomført</li> <li>• Plan for Kantorbekken godkjent jf. 7.3</li> <li>• Grunnundersøkelser utført jf. 7.1</li> <li>• Miljøoppfølgingsplan godkjent jf.7.2</li> </ul>
8.2	<p>Bestemmelsen er omformulert og lyder som følger:</p> <p><b><u>Før igangsettingstillatelse (felt BK og BB)</u></b></p> <p>Før det gis første igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være godkjent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utomhusplan, jfr. 3.1</li> <li>• Detaljplan for offentlige trafikkområder, jfr. 3.2</li> <li>• Detaljplan for vann og avløp, flytting av VA ledninger jfr. 3.3</li> <li>• Renovasjonsløsning, jfr. 4.4</li> <li>• Skjøttselsplan for grønne arealer syd for Kantorbekken, jfr. 4.6.1</li> </ul>
8.3	<p>Bestemmelsen er omformulert og justert, og lyder som følger:</p> <p><b><u>Før bebyggelse tas i bruk (felt BK og BB)</u></b></p> <p>Før første midlertidig brukstillatelse gis skal følgende tiltak være gjennomført:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantorbekken innenfor planområdet åpnet og grøntareal langs bekken opparbeidet, o_GN2</li> <li>• Omlagte/flyttede VA-ledninger jf. 8.2 og 3.3</li> <li>• Turveg o_GT opparbeidet, jf.4.6.2</li> <li>• Opphøyd gangfelt for kryssing av Kantorveien opparbeidet, jfr. anbefaling i trafikkanalysen</li> </ul> <p>Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt BB skal følgende tiltak være opparbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Felles og private uteoppholdsarealer, gang/tverrforbindelser innenfor den del av tomt som brukstillatelsen knytter seg til</li> <li>• Vei o_SKV og fortau o_SF1 innenfor den del av tomt som brukstillatelsen knytter seg til</li> </ul> <p>Før det gis midlertidig brukstillatelse i nordligste del av felt BB, bygg D og E i landskapsplan, skal følgende tiltak være gjennomført:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Felt o_SGS1 i detaljregulering for Kolbotnveien 45-47 opparbeidet</li> <li>• All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet, unntatt felt o_SF2, o_SVG og o_GN2</li> </ul>

	Henvising til rapportene «Kantorbekken boligpark» og «Plan for Kantorbekken» tas ut av bestemmelsene.
--	---

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen vurderer at forslag til detaljregulering bygger på føringene som er lagt i områderegulering for Kolbotn sentrum. Visjonene fra områdereguleringen er ivaretatt, blant annet gjennom plassering og utforming av bebyggelse, uteoppholdsarealer og utforming av de offentlige områdene. Utbyggingen gir kvalitetsheving av offentlig grønnstruktur. Utnyttelsen av området er i samsvar med forventningene om effektiv arealutnyttelse med kvalitet. Hovedtrekkene i planforslaget er beholdt etter offentlig ettersyn. Endringene som gjort i bestemmelsene og plankart imøtekommer langt på vei de innkomne uttalelsene fra høringen.

### Trafikkforholdene i området

Utbygging nær Kolbotn stasjon tilrettelegger for redusert bruk av bil og mulighet for økt bruk av kollektive reisemidler, og sikrer gangavstand til tjenester som dekker daglig behov. Planforslaget følger opp områdereguleringens forutsetninger om en restriktiv parkeringsdekning. Det blir godt lagt til rette for parkering av sykkel og motorsykkel, noe som vil gjøre det enklere å velge sykling framfor bilkjøring i lokalmiljøet.

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for området som ser på trafikkbelastningen også ved full utbygging av felt B3 og B4 i Kolbotn sentrum. Analysen ser spesielt på kapasitet i krysset Strandliveien/Kantorveien. Konklusjonen er at det er tilstrekkelig kapasitet til å håndtere trafikkøkningen i Kantorveien og i kryssene. Basert på de analysene som er gjort mener Rådmannen at planområdet vil få en trygg løsning for trafikkavvikling.

### Anleggsperioden

Rådmannen har etter første gangs behandling hatt en omfattende dialog med forslagsstiller om anleggstrafikk. Forslagsstiller har levert et oppdatert miljøoppfølgingsplan som blant annet tar opp anleggstrafikk. Tungtransport og massetransport skal gå ut i Kolbotnveien. Dette er sikret i bestemmelsene. Rådmannen mener miljøoppfølgingsplanen er god nok til at saken kan fremmes til annen gangs behandling. Miljøoppfølgingsplanen skal være grunnlag for konkrete miljø-/risikovurderinger og tiltaksplaner i byggefasen. Den skal brukes av utbygger kontinuerlig og hensikten er å få en systematisk gjennomgang slik at prosjektet kan realiseres med minst mulig miljøbelastning.

### Rekkefølgekrav

Rådmannen er opptatt av at infrastrukturtiltak som ligger til grunn i områdereguleringen for Kolbotn sentrum blir opparbeidet. Dette er tiltak til både felleskapets og til fremtidige beboeres fordel. Rådmannen har hatt en omfattende dialog med utbygger om presisering og justering av rekkefølgebestemmelser. Utbygger har utarbeidet en plan som viser anleggsfaser i prosjektet, se vedlegg 8. Rekkefølgebestemmelser sikrer at bekken åpnes og turveien langs planområdet opparbeides i forbindelse med første anleggsfase. Utbygger mener at dette kan vente til man har kommet til siste anleggsfase for blokkbebyggelse i felt BB. Rådmannen mener at dette er tiltak som er viktig at blir gjennomført dersom man underveis i byggingen skal gi midlertidig brukstillatelse til boliger i området. Kantorveien og fortau langs vestsiden av Kantorveien, på grunn av praktisk gjennomføring, opparbeides fortløpende langs planområdet. Gang- og sykkelveien SGS1 i planen for Kolbotnveien 45-47 skal være opparbeidet før man får brukstillatelse til siste anleggsfase.

Gjennomføringsmodell for utbygging av felles offentlig infrastruktur vil legge grunnlag for nærmere prinsipper for kostnadsfordeling.

### **Rådmannens anbefaling**

Ved offentlig ettersyn ble det ikke avdekket vesentlige konsekvenser av planforslaget utover det som var kjent da planen ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Med endringene som er gjort i planforslaget anbefaler Rådmannen å vedta forslag til detaljregulering for Kantorbekken Terrasse, planident 0217-2018002 datert 08.05.2019.

Lars Henrik Bøhler  
rådmann

Monica Lysebo  
kommunalsjef

Godkjent og ekspedert elektronisk.