

Detaljregulering for Brekkeveien 61

Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer

Dokumentet inneholder oppsummering av 8 mottatte høringsuttalelser til offentlig ettersyn i perioden 15.05.2020 til 01.07.2020, og 5 mottatte høringsuttalelser til begrenset høring i perioden 28.10.2020 -11.12.2020.

Uttalelsene er kommentert enkeltvis. Foreslåtte endringer av planforslaget der merknader helt eller delvis imøtekommes er redegjort for i egen kolonne.

Offentlig ettersyn:

	Kommunedirektørens kommentar	Endringer i planforslaget
Follo Ren IKS – mottatt 20.05.2020 Follo Ren IKS er til tilfreds med plasseringen av renovasjonspunktet, men mener det er vanskelig å se om 100-meters kravet oppfylles. Follo Ren IKS viser til motstrid i antall nedgravde brønner i situasjonsplanen og planbeskrivelsen. Det må i tillegg planlegges for montering av skapløsning for grønne poser	Merknaden er videreformidlet til tiltakshaver.	Situasjonsplan viser to stk. nedgravde avfallsbrønner.
Viken Fylkeskommune – mottatt 08.06.2020 Arkeologisk registrering av planområdet avdekket en kokegrop innenfor byggeområdet. Kulturminnet er en vanlig forekommende kulturminnetype med minimal publikumsverdig, men i konflikt med arealformålet. Fylkeskommunen gir	Innspill tas til etterretning. Plankart og planbestemmelser oppdateres	Det er innført et nytt bestemmelsesområdet på plankartet merket «#229396». Ny bestemmelse til

<p>tillatelse inngrep i kulturminnet, og vurderer at reguleringsplanen kan godkjennes uten vilkår om arkeologisk granskning. Det forutsettes at kulturminnet merkes i plankartet som bestemmelsesområdet, og det fastsettes ny fellesbestemmelse om kulturminnet.</p>		<p>bestemmelsesområdet: «Det berørte kulturminnet, ID 230666, som er markert som Bestemmelsesområde #229396 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.»</p>
<p>Elvia – mottatt 10.06.2020</p> <p>Elvia har elektriske anlegg i området som planforslaget må hensynta. Dette inkluderer blant annet høyspenningskabler langs Brekkeveien. For å lokalisere kabelens omtrentlige plassering i terreng må kabelpåvisning bestilles.</p> <p>Elvia ber om at nettstasjon på den andre siden av veien fra planområdet hensyntas i planarbeidet og markeres i plankartet.</p> <p>Elvia ber planforslaget ta høyde for en eventuell ny nettstasjon. at det kan bli behov for en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Ny nettstasjon sikres enten med eget arealformål på kart, eller med bestemmelse.</p>	<p>Merknaden er viderefremidlet til forslagsstiller. Kommunedirektøren forutsetter at Elvias elektriske anlegg i området hensyntas.</p> <p>Nettstasjonen ligger utenfor planområdet og kan derfor ikke kartfestes med eget arealformål.</p> <p>Innspill tas til etterretning. Det er fastsatt en ny planbestemmelsene som sikrer netteier areal til en eventuell nettstasjon.</p>	<p>Ny fellesbestemmelse om nettstasjon: «Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.»</p>
<p>Fylkesmannen i Oslo og Viken – mottatt 23.06.2020</p> <p>Fylkesmannen forutsetter at planlegging og gjennomføring av håndtering av fremmede arter i jordmasser skjer i tråd med Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere.</p> <p>Fylkesmannen mener det er uheldig at planforslaget legger opp til mindre uteoppholdsareal pr boenhet (150m²) enn det som er minstekravet i kommuneplanen (200 m²). Det er imidlertid positivt av planområdet grenser til skogen som kan kompensere for manglende uteoppholdsareal innenfor planområdet.</p> <p>Fylkesmannen mener det er positivt at planen sikrer oppføring av fortau fram til krysset Mellom Brekkeveien og Bjørkeveien.</p>	<p>Merknaden er videresendt til forslagsstiller.</p> <p>Kommunedirektøren mener forslagets MUA-krav er tilstrekkelig tilpasset bebyggelsestypen som planen legges opp til. Kommuneplanens MUA-krav er heller ikke tilpasset rekkehusbebyggelse.</p> <p>Tas til orientering.</p>	

Privatpersoner og boligsameier	Kommentar	Endringer i planforslaget
<p>Jorunn May Odenmarck – mottatt 12.06.2020</p> <p>Merkandsstiller er grunneier på Brekkeveien 55 som grenser til planområdet og Brekkeveien. Hun mener utbyggingen vil skape støy, og ønsker at utbygger bekoster støyskjerm på eiendommen, mot sør og øst.</p> <p>Merkandsstiller ber om at tillatt gesimshøyde reduseres, med henvisning til Hestehagen som ble regulert ned til 2,5 etasjer fra 3 etasjer.</p> <p>Merkandsstiller er kritisk til boligantallet på 33 boenheter, som hun mener vil senke verdi og bokvalitet på eiendommen.</p> <p>Forstår at det ikke vil bli ekspropriert på hennes eiendom, men at veibanen utvides mot øst.</p>	<p>Kommunedirektøren mener trafikkøkningen ikke vil være til vesentlig ulempe for nabobebyggelsen. Kommunedirektøren vil derfor ikke pålegge utbygger å anlegge støyskjerm. Private grunneiere kan på eget initiativ søke om å anlegge støyskjerm.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at tre etasjer kan fremstå som høyt, men mener samtidig at planens bestemmelser vil virke avbøtende på byggehøyden.</p> <p>HTP har i førstegangsbehandling vedtatt at det kan bygges maks 33 nye boenheter.</p> <p>Planområdet er kun tilgrensende merknadsstillers eiendom.</p>	<p>Kommunedirektøren har bearbeidet bestemmelsene om estetikk. Det er fastsatt krav om blant annet inntrukken tredjeetasje på annenhver boenhet. Kommunedirektøren mener dette vil myke opp inntrykket av bebyggelsen.</p>
<p>Anne Karin Jortveit og Bjørn H Vangen– mottatt 01.07.2020</p> <p>Merkandsstillere er grunneiere på Søråsveien 21. De er skeptiske til trafikkanalysens hovedkonklusjon som sier at utbyggingen vil ikke ha større negativ effekt på trafikkavviklingen som vil være tilnærmet lik dagens situasjon.</p> <p>De kommenterer at trafikkanalysen bruker en misvisende nullsituasjon med 41 midlertidige hybler som ble avvirket i 2019. De mener derfor 33 permanente boliger vil bidra til økt trafikk.</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at det er uheldig at nullsituasjonen viser flere boenheter enn faktisk situasjon, men vurderer likevel trafikkøkningen som mindre i omfang og ikke til vesentlig ulempe for beboere.</p>	<p>Ingen endring</p>

<p>Bente og Knut Johannessen – mottatt 01.07.2020</p> <p>Bente og Knut er grunneiere i Brekkeveien 47 som grenser Brekkeveien. De er kritiske til at det foreslås fortau på vestsiden av veibanen. De mener det vil føre til unødvendig ekspropriasjon og at opparbeidede hager med hekker må fjernes. De mener fortauet vil begrense sikten til bilfører og dermed skape trafikkfarlige situasjoner.</p> <p>De mener fortau på østsiden av Brekkeveien vil gi færre negative virkninger.</p> <p>De ønsker støyskjerm etablert</p>	<p>Forslaget har i vesentlig grad hensyntatt småhusområdene i planleggingen av nytt fortau. Småhusområdene vil i vesentlig grad skånes for inngrep, men noe vegetasjon må muligens fjernes, det vil detaljprosjekteringen avdekke. Fjerning av vegetasjon vil etter kommunedirektørens oppfatning bedre siktsituasjonen langs Brekkeveien, og dermed bedre trafiksikkerheten.</p> <p>Grunnerverv vil ikke berøre småhusområdene, men hovedsakelig 52/4 og 44/19.</p> <p>Arealbehovet for samferdsanlegget er det samme uavhengig om fortauet legges på vestre eller østre side. Kommunedirektøren tror ikke et slikt grep vil gi færre negative virkninger.</p> <p>Se kommunedirektørens svar til merknad fra Jorunn May Odemarck.</p>	<p>Ingen endring</p>
<p>Lag, foreninger og politiske partier</p>	<p>Kommentar</p>	<p>Endringer</p>
<p>Follo Futura Holding AS - mottatt 08.06.2020</p> <p>Follo Futura Holding AS er grunneier på Follo Futura-tomten, gnr. 44 bnr. 19. De er kritiske til forslag om fortau på vestsiden av veibanen. Follo Futura Holding mener fortauet bør anlegges på østsiden av veibanen. De nevner følgende fordeler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slipper å sprengte vekk fjellrabb ved Brekkeveien 43 	<p>Kommunedirektøren vurderer fortau på vestre side av Brekkeveien som det beste alternativet. Det gir færrest kryssinger, og best sammenheng med eksisterende infrastruktur for myke trafikanter langs</p>	<p>Ingen endring.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Mer oversiktlig løsning for bilførere - Færre grunneiere som forulempes med ekspropriasjon og forstyrrelser på hage. 	<p>Brekkeveien.</p> <p>Fortau på vestre side vil trolig kreve noe grunnerverv på eiendommen til Follo Futura.</p>	
---	---	--

Begrenset høring:

Avsender	Kommunedirektørens kommentar	Endringer i planforslaget
<p>Jorunn Odemarck – brev til HTP sendt 21.10.2020. Tatt inn som merknad til planen etter muntlig avtale med Jorunn Odemarck.</p> <p>Jorunn Odemarck bor på gnr. 52 bnr. 15. rett nord for foreslått nedkjøringsrampe til parkeringsanlegget under bakken. Hun anfører at utbyggingen vil føre til en betydelig trafikkøkning som påvirke trafiksikkerheten og trivselen på eiendommen hennes. Hun anfører at stikkveien er tegnet sånn at adkomsten til Brekkeveien blir oversiktig.</p> <p>Hun foreslår at adkomsten legges sør for byggeområdet.</p>	<p>Kommunedirektøren fremhever at det legges opp til en restriktiv parkeringsnorm og at nytt fortau kan øke andelen som bruker sykkel og gange til daglige gjøremål. Noe inn- og utkjøring må likevel påregnes.</p> <p>Kommunedirektøren forutsetter siktsituasjonen ut mot Brekkeveien ivaretas ihht tekniske krav.</p> <p>Kommunedirektøren vil ikke anbefale at adkomsten legges mot sør. Ettersom Terrenget skråner mot sør, bør garasjekjelleren anlegges nord i byggeområdet. Flytting av stikkveien sør for byggeområdet vil trolig føre til at bebyggelsen rykkes nærmere småhusbebyggelsen nord for byggeområdet. Det kan påvirke sol/skyggeforholdene for de eiendommene.</p>	<p>Ingen endring</p>

<p>Follo Futura AS – mottatt 12.11.2020</p> <p>Follo Futura AS er en arbeids- og inkluderingsbedrift som jobber med mennesker som står utenfor arbeidslivet. Bedriften har opparbeidete utearealer ut mot Brekkeveien.</p> <p>De anfører at forslagens fortauløsning vil forringe opparbeidete utearealene som i dag benyttes av bedriftens brukere og ansatte. Fortauet vil ligge tett inntil kontor, samtalerom og kantine. Dette vil eksponere arbeiderne for innsyn fra gående og kjørende på Brekkeveien.</p> <p>Follo Futura har investert i bedriften, og har ingen planer om å flytte ut av lokalene.</p> <p>De foreslår at fortauet legges på østsiden av veien. Det vil gi færre konsekvenser og gjøre gjennomføringen enklere.</p> <p>Follo Futura vil vurdere å kreve erstatning fra utbygger.</p>	<p>Forslag til nytt fortau vil trolig kreve grunnerverv av eiendommen, og noe vegetasjon vil trolig måtte fjernes.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at fortau på vestre side av Brekkeveien er det beste alternativet. Denne løsningen gir færrest kryssinger, og best sammenheng med eksisterende infrastruktur for myke trafikanter langs Brekkeveien.</p> <p>Kommunedirektøren er tvilende til om fortau på østsiden av Brekkeveien vil skåne vollen og eksisterende vegetasjon for inngrep gitt det samlede arealbehovet for samferdselsanlegget. Kommunedirektøren foreslår at andre tiltak vurderes.</p> <p>Erstatning for grunnerverv vil gjennomføres i tråd med regelverket.</p>	<p>Ingen endringer</p>
<p>Fylkesmannen i Oslo og Viken – mottatt 17.11.2020</p> <p>Fylkesmannen har vurdert forslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn, og har basert på innsendt informasjon ingen konkrete merknader til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p>	<p>Ingen endringer</p>
<p>Elvia – mottatt 20.11.2020</p> <p>Elvia minner om at det er høyspenningskabler innenfor planområdet. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må helles ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p>	<p>Merknaden er videresendt til forslagsstiller</p>	<p>Ingen endringer</p>

Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen konkrete merknader til planforslaget

Tas til orientering

Ingen endringer.