

# KOMMUNEPLAN FOR OPPEGÅRD 2003-2015

Arealdelen



## INNLEDNING

Arealdelen av planen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4. Den består av et juridisk bindende plankart med tilhørende planbestemmelser, og en utdypende beskrivelse.

Plankartet og planbestemmelsene viser hvordan arealene i kommunen er tenkt disponert og utbygget. En grunneier kan bare omdisponere eiendommen sin slik det er fastsatt her.

Beskrivelsen tar opp utfordringene vi møter når vi ønsker både vekst og vern, og hvilke løsninger vi foreslår for å kombinere disse hensynene. Vern av grøntområdene og foretting i byggesonen, er sentrale temaer i beskrivelsen.

Arealplanen skal også være et redskap for regional samordning. Vår utbygging skal sees i sammenheng med utbyggingen i de andre Follokommunene, slik at det blir grunnlag for et rasjonelt og bærekraftig transport- og utbyggingsmønster over kommunegrensene.

### Dette er den beskrivende teksten:

- ▶ I kapittel 1 presenteres politikken som skal takle utfordringene, slik at målene nås
- ▶ I kapittel 2 presenteres arealplanen

### Dette er det juridisk bindende planmaterialet:

- ▶ Planbestemmelsene er gjengitt i kapittel 3
- ▶ Plankartet følger som løst vedlegg

## 1. Mål og utfordringer

Oppegård er en kommune i vekst.

### VI DEFINERER HOVEDMÅLET I AREALPOLITIKKEN SLIK:

Oppegårds begrensede arealressurser skal forvaltes slik at innbyggerne trives, og aktivt bruker natur og lokal kultur.

Hovedutfordringen i arealpolitikken er å skape rom for utbygging, uten at viktige natur- og kulturopplevelser går tapt.

Hovedutfordringen rommer mange delutfordringer. Vi skal føre en bevisst politikk for å:

- ▶ **Bevare og kultivere grøntområdene, også i samarbeid med nabokommunene**  
Arealer som byr på naturopplevelse, lek, læring og mosjon, er viktige for trivsel og helse
- ▶ **Verne om sporene som tidligere generasjoner har etterlatt**  
Lokale historiekunnskaper motvirker rotløshet i et samfunn hvor vi stadig oftere flytter på oss
- ▶ **Sørge for en miljøriktig utbygging**  
Skånsom utbygging motvirker unødig ressursforbruk og utslipp, og fremmer helse, miljø og trivsel
- ▶ **Fortette eksisterende bebyggelse**  
Fortetting betyr bedre arealutnyttelse, investering i fellesgoder, og grunnlag for et godt kollektivtilbud. Fortetting forutsetter at staten følger opp sitt ansvar i utbyggingen av kollektivtilbudet
- ▶ **Bidra til et godt kollektivtilbud, reduksjon av trafikkstøy, og økt trygghet langs veiene**  
Trafikkutviklingen skaper store miljø- og helseproblemer



## 1.1. GRØNNE OMRÅDER OG KULTURSPOR

### DELMÅL:

Natur- og kulturverdier kan gi oss gode opplevelser, populære grøntområder skal forbli grønne.

### Vi vil

- ▶ Gjøre strandsonen vår mer tilgjengelig og attraktiv
- ▶ Fortsette med en streng forvaltning av marka
- ▶ Bevare viktige natur- og kulturvernområder mot inngrep
- ▶ Bevare og fremheve kulturlandskap, kulturminner og verneverdige bygninger
- ▶ Ta vare på store, sammenhengende grøntkorridorer inne i bebyggelsen
- ▶ Ta vare på små grøntområder, især der sammenhengende grøntkorridorer mangler
- ▶ Legge til rette for fysisk aktivitet i grøntområdene
- ▶ Samarbeide med Ås og Ski om rent vann i Gjersjøen, og god tilgang til marka

### Fra strandsonen til marka

Oslofjorden er Norges viktigste friluftsområde. Derfor er det viktig å sikre allmenheten god tilgang til stranda.

Nord for Bålerud finner vi store offentlig eide strandområder med god adkomst. Arbeidet med å videreutvikle de offentlige strandområdene må intensiveres, og det bør tilrettelegges for bruk året rundt. Tilgjengeligheten og parkeringsmulighetene bør bedres. Kommunen har et fond til bruk ved strategiske eiendomsoppkjøp, og det kan være aktuelt å kjøpe strandstrekninger som er særlig verdifulle for allmenheten, dersom slike kommer på salg.

Det må arbeides for å finne løsninger for bruk av bygningene ved Ingierstrand bad, slik at det meget verneverdige anlegget ikke forfaller.

Oppgård kommune vil starte regulering av strandsonen mellom båthavna og Bålerud brygge i første del av planperioden. Hensikten med reguleringen skal være å øke allmenhetens tilgang til strandområdene, samtidig som det tas hensyn til dem som bor eller har hytte i området, og deres behov for eiendomsutvikling. Tilknytting til offentlig ledningsnett bør utredes.





Marka er vårt viktigste turområde, og skal fortsatt forvaltes med forsiktighet. De grønne randområdene langs markagrensa skal bevares som friområder. Grønne korridorer mellom bebyggelsen og marka skal bestå.

Golfbanen på Østre Greverud er en del av marka. Bildet til høyre viser at banen er godt egnet til skiaktiviteter i snøfattige vintre.

Lokale natur- og kulturvernområder er områder som inneholder spesielt stort biologisk mangfold, og særlig verdifull kulturhistorie. Områdene er båndlagt, og skal vernes ved regulering etter plan- og bygningsloven innen 4-6 år fra båndleggingstidspunktet. Det skal legges stor vekt på å bevare kulturlandskap, kulturminner og verneverdige bygninger i all planlegging.

### **Bevaring av grøntområder i øst**

Grøntområder er viktig for lek, læring og helse. Alle boliger bør ha gode grøntområder i nærheten. Kulturminnene og kultursporene bevares også best i grøntområder og jordbrukslandskap. Bevaring av kulturspor er særlig viktig fordi kunnskap om lokalhistorien fremmer tilhørighet og identitet, og gir grobunn for sunn lokalpatriotisme.

Utbyggingspresset er spesielt stort i østre halvdel av kommunen, med stadige forslag til fortetting i grønne områder. Enkelte betrakter LNF- og friområder som reserveareal for utbygging i senere planperioder. Derfor blir det stadig viktigere at vi har en felles oppfatning av hvilke grøntområder som er umistelige.

### **Bevaring av biologisk mangfold**

Områdene rundt Indre Oslofjord hører generelt sett til de mest artsrike og biologisk verdifulle områdene i landet. Det milde klimaet langs Oslofjorden gjør at mange arter her befinner seg ved sin nordgrense. Generelt vil artsmangfoldet avta med avstand til fjorden. Gjennom en kartlegging av biologisk mangfold i Follo er regionalt viktige områder registrert og beskrevet. I forbindelse med kommunedelplanen for Oppegård Vest ble det også foretatt en kartlegging av biologisk mangfold på Svartskog. Som ledd i en landsomfattende kartlegging av biologisk mangfold, vil også Oppegård kommune forta en videre kartlegging av naturtyper tidlig i kommuneplanperioden. En slik registrering vil gi et verdifullt grunnlag for å ivareta artsmangfoldet i kommunen i arealplanleggingen.



*Dette er grønne områder det er særlig viktig å bevare, også ut over planperioden:*

### **Åsryggen og lia langs Gjersjøens østside (Kantoråsen/ Flåtestadskogen, - ca. 1500 daa):**

Variert og bratt skogsterreng. Flott utsikt, kontakt med både Gjersjøen og Kolbotnvannet.

Nærmeste turområde for mer enn 7000 innbyggere i 9 grunnkretser. (Oppegård sydvest, Vestre Greverud, Myrvoll, Vestre Ekornrud, Solbråtan, Kantoråsen, Kolbotn, Østre og Vestre Ingieråsen.)

Aktuelt turområde også for resten av innbyggerne i Oppegård. Læringsområde for skolene på Greverud og barnehagene Flåtestadveien, Greverudlia, Kantor, Nordåsveien m.fl.

### **Ingierodden (ca. 300 daa)**

Stor, idyllisk og solrik odde i Gjersjøen, mye brukt av innbyggerne på Mellomåsen, Ingieråsen og i Kolbotn.

Læringsområde for Vassbonn skole, og barnehagene Ingieråsen, Kantor, Mellomåsen, Nordåsveien m.fl.

### **Grøntdraget Kolbotnvannet – Østre Greverud (ca. 1500 daa)**

Eneste sammenhengende tur- og skitrasé til Marka for innbyggerne i søndre halvdel av kommunen. Ligger nær bebyggelse som mangler andre tilbud, inneholder omfattende sti- og lysløypenett. Læringsområde for skolene på Greverud og Østli, og for barnehagene Rognebærli, Sætreskogen, Tømteveien, Vestliveien m.fl.

### **Buffersonen mot Marka (Tårnåsen – Ødegården - Sofiemyr næringspark – Sønsterud, ca. 500 daa)**

Belte for innpassing av idretts- og friluftstiltak som hører sammen med markaaktivitetene. Ligger nær bebyggelsen, inneholder omfattende sti- og lysløypenett som brukes intensivt av innbyggerne i nordre halvdel av kommunen. Læringsområde for i alt 5 skoler på Sofiemyr og Tårnåsen, og en lang rekke barnehager.

I tillegg er det viktig å ta vare på små grøntområder, særlig der tilgangen til naturmark er mindre god.



Friområder og landbruks-, natur- og friluftsområder bør i utgangspunktet få være som de er. Enkelte grøntområder med sterk slitasje kan trenge enkle opparbeidings tiltak for at naturmarka skal klare å forynge seg selv. Grøntområder med sterk bruk, for eksempel korridorene ut mot marka, kan trenge noe tilrettelegging og vedlikehold.

Seks berørte velforeninger fremmet i 1998 forslag om dugnadsopparbeiding av en seks km lang natursti fra Kantoråsen til Flåtestad. Kommunen har sikret grunneiers tillatelse for gjennomføring av nordre halvdel av stien under utarbeiding av denne kommuneplanen. Det er et mål at hele turstien opparbeides.

På Svartskog er store grøntområder sikret gjennom en omfattende planprosess.

### **Kulturminnevernet**

Registreringer av kulturminner gjennomføres jevnlig før utarbeidelse av nye reguleringsplaner. I Norsk Fornminneregister (UiO) er det registrert 70 kulturminner som er fra før 1537 og dermed fredet ved lov.

I tillegg er det registrert minst 300 forekomster hvor dateringen er usikker. Disse forekomstene ligger alle på Svartskog og har ikke noe formelt vern, men vern vil bli vurdert ved utarbeiding av reguleringsplaner.

I register over nyere tids kulturminner (SEFRAK) er det registrert 716 hus og 54 andre objekter. Av disse kulturminnene har noen få fått formelt vern gjennom reguleringsvedtak.

Plan for forvaltning og vern av kulturminner og kulturmiljøer, vedtatt av kommunestyret i april 1999, er førende for arbeidet med kulturminnevern i Oppegård. Eierne av de høyest prioriterte bygningene må påregne bygge- og deleforbud ved søknad om arbeid som kan forringe verneverdiene vesentlig.

#### ***Dette er viktige utfordringer i kulturminnevernarbeidet:***

- ▶ avklaring av vernestatus for en rekke funn på Svartskog
- ▶ sikring av verneverdig bebyggelse i fortettingssoner, samt på Bålerud
- ▶ registrering av verneverdig bebyggelse fra det 20. århundre
- ▶ dokumentasjon og nedtegning av kommunens nyere historie
- ▶ skilting av utvalgte kulturminner
- ▶ formidling av lokalhistorien til barn og ungdom



## Samarbeid over kommunegrensene

Enkelte oppgaver lar seg bare løse av flere kommuner i fellesskap. Det gjelder særlig sikring av drikkevannet, og tilgangen til Marka.

Vi skal sørge for at Gjersjøen beholder kvaliteten som drikkevannskilde. Men en stor del av nedbørsfeltet ligger i Ski og Ås. Oppegård kommune vil være pådriver for en fornuftig og restriktiv arealforvaltning, også i nabokommunene. Samarbeidet med Ås og Ski om forvaltningen av våtmarksområdet Slørene skal fortsette.

Innbyggerne i Oppegård bruker Marka aktivt, men bare en liten del av den ligger i Oppegård. Derfor skal vi arbeide for at Ski kommune opprettholder god tilgjengelighet til Marka.

## 1.2. UTBYGGINGSPOLITIKK

### DELMÅL:

Kommunen skal legge til rette for utbygging og utvikling, slik at alle kan skaffe seg gode boliger og arbeidsplasser.

### Vi vil

- ▶ Bidra til bærekraftig arealforvaltning i regionen
- ▶ Legge til rette for at det kan bygges 100-150 boliger i snitt pr år i planperioden
- ▶ Bygge tettere enn tidligere
- ▶ Sørge for mulighet til å videreutvikle eksisterende boliger
- ▶ Beholde næringsdrift i større, sammenhengende områder med særlig god trafikkadkomst og lavt potensiale for nabokonflikter
- ▶ Inngå utbyggingsavtaler for å sikre bruker- og samfunnsinteresser

## Bærekraftig arealforvaltning i Follo

Vekst skaper trafikk, og kommunen er sterkt berørt av gjennomgangstrafikk. Mest mulig av denne trafikken bør gå kollektivt. Samordnes utbyggingen over kommunegrensene, vil kundegrunnlaget for rasjonelle kollektivløsninger bedres.

Bærebjelken i kollektivtransporten i Follo er Østfoldbanen. Fortetting rundt stasjonsområdene våre er med på å styrke kundegrunnlaget, slik at tilbudet på lokalsporet skal bli ennå bedre etter at nytt dobbeltspor er på plass. Skal Oppegård kommune fortette boligområdene i øst, er det en meget klar forutsetning at staten følger opp sitt ansvar for å bygge ut og forbedre kollektivtilbudet.

Oppegård vil samarbeide med Follokommunene om bedring av jernbanetilbudet, men også om etablering av bedre busstilbud langs E18. En slik satsing vil bidra til effektiv rushtidsbetjening av nye boliger på Svartskog. Befolkningen i vest vil få større valgfrihet, især når det gjelder arbeidsreiser til Oslo. Effektiv kollektivbetjening av nye boliger på Svartskog forutsetter et visst utbyggingsvolum. Derfor skal de første 1000 boligene bygges over en periode på maksimalt 5 år fra byggestart.

Oppegård ønsker også å samarbeide om busstilbud langs E6, fordi dette vil gi mulighet for raskere forbindelser mot nord.

## Målet er 100-150 nye boliger i gjennomsnitt pr. år

Oppegård kommune ønsker en gjennomsnittlig årlig boligvekst på mellom 100 og 150 boliger i planperioden. Vi fastsetter ingen utbyggingsrekkefølge mellom prosjektene.





Kommuneplanens arealdel inneholder større områder til planlagt bolig- og næringsutbygging enn nødvendig for å nå dette målet. Det skyldes at vi har ønsket å planlegge utbygging av Svartskog under ett, samtidig som det skal være utviklingsmuligheter i øst. Uønsket høy utbygging vil bli dempet gjennom de krav til teknisk og sosial infrastruktur alle byggeprosjekter vil møte. Mangel på skolekapasitet vil være sentralt her.

### **Fortsatt vekst krever høyere arealutnyttelse**

Det blir knapt med arealer på lang sikt, og samtidig ser vi forholdsvis stor etterspørsel etter leiligheter. Utredningsarbeid har vist at nye byggefelt på Svartskog kan bygges med gjennomsnittlig tetthet på omkring 2,5 boliger pr. dekar, og gi gode bomiljø. I øst bør gjennomsnittlig utnyttelse være like god. Det er naturlig å bygge tettere i stasjons- og senternære områder, mindre tett i perifere områder.

Beboere i etablerte rekkehusfelt og andre tettbygde områder bør få mulighet til å utvikle boligen sin videre i samarbeid med naboer, slik at estetisk gode løsninger blir resultatet. På denne måten kan behovet for litt større bolig realiseres uten at husstanden må flytte.

Dette vil redusere etterspørselen etter arealkrevende eneboliger, og dempe den høye flytteaktiviteten, slik at bomiljøer stabiliseres.

### **Næringsutvikling hindrer at Oppegård blir en sovekommune**

Et attraktivt arbeidsmarked er en forutsetning for at Oppegård kommune skal kunne skape sin egen identitet, og ikke bare fremstå som sovende forstad til Oslo.

Oslo og Romerike er for tiden vekstvinnerne når det gjelder etablering av nye arbeidsplasser. Investeringer i god infrastruktur er særlig viktig dersom vi skal klare å skape flere arbeidsplasser. Oppegård kommune skal være med å øve regionalt påtrykk, slik at vår region får større andel av de statlige investeringene, både på bane- og veisektoren.

Tilstrekkelig areal for boligbygging, og godt barnehagetilbud, er også viktig for tilgangen på arbeidskraft. Det er avsatt rikelig med boligareal, og tilstrekkelig areal for nye barnehager i kommuneplanen. Vi vil også satse sterkt på utvikling av kommunens senterstruktur, slik at Oppegård skal bli et attraktivt sted å handle.

I planen er det avsatt rikelig med areal for ny, variert næringsetablering.

Vi registrerer imidlertid at deler av eksisterende næringsstomter ønskes omdisponert til boligformål. Dette bør vanligvis ikke tillates dersom tomten er del av et større næringsområde, med mulighet for utvikling av felles service. Store områder med god veiadkomst, god kollektivdekning, og få konflikter med omkringliggende bebyggelse bør fortsatt ligge som næringsareal.





### Utbyggingsavtaler kan bedre prosjektenes kvalitet

Inngåelse av utbyggingsavtaler kan være et godt virkemiddel for å sikre en bærekraftig utvikling av bolig- og næringsseiendommer. Utarbeiding av slike avtaler er særlig aktuelt for boligprosjekter som medfører mer enn 5 nye boliger, og/ eller berører areal større enn 3 dekar. Det samme gjelder næringsbygg større enn 500 m<sup>2</sup>.

En utbyggingsavtale bør definere prosjektets innhold, kvalitet, ansvar, økonomisk plattform m.v. Avtalen skal gi partene et grunnlag for god forutsigbarhet i gjennomføringen. Det fastsettes ingen utbyggingsrekkefølge i kommuneplanen. Utbyggingsavtalenes helse- og miljøprofil, og følge for teknisk infrastruktur og skolesituasjonen, vil i praksis bli avgjørende for når et utbyggingsprosjekt skal kunne reguleres og realiseres.

Fremforhandlet avtale skal normalt foreligge i forbindelse med at reguleringsforslag fremmes.

Det kan åpnes for etablering av fond for nødvendig teknisk og sosial infrastruktur i nærområdet som utbyggingen er en del av.

### Boligveksten kan styres

Kommuneplanen inneholder svært mange planlagte boligområder. I tillegg ønsker endel grunneiere boligfortetting. Oppegård kommune kan takle store utbygginger i alle deler av kommunen, men ikke samtidig. Styring er nødvendig, veksten vil måtte tilpasses teknisk og sosial infrastruktur. Dette er nærmere omtalt i hoveddelen under «Rammebetingelser».

Styring skjer gjennom regulering av boligområdet, hvor bl.a. arealutnyttelsen fastsettes. I kompliserte saker vil det i tillegg bli krevet godkjent bebyggelsesplan. Til sist skal rammesøknad for prosjektet behandles. Alle disse prosessene gir mulighet for å bremse utbygging inntil nødvendig infrastruktur er på plass. Endelig tilsagn om nødvendig skolekapasitet vil normalt først kunne bli gitt ved godkjenning av rammesøknad.

Denne typen styring er tilstrekkelig i en vekstkommune med mange utbyggingsønsker, og lite behov for å styre vekst til særskilte områder.

## 1.3. FORTETTING OG FORNYING

### DELMÅL:

Fortetting av eksisterende bebyggelse skal bidra til positivt særpreg, og tydelig sentertilhørighet.

#### **Vi vil**

- ▶ Legge stor innsats i utvikling av Kolbotn som kommunesenter. Dette er vårt største fortettingsprosjekt
- ▶ Utvikle Greverud og Svartskog som kommunedelsentere
- ▶ La Tårnåsen, Landerud, Trollåsen og Oppegård stasjonsområde utvikle seg som lokalsentre
- ▶ Legge til rette for en tett, aktivitetsskapende og estetisk / funksjonell blanding av boliger og handel/ kontor i sentrene
- ▶ Inspirere grunneiere til omfattende fortetting nær sentra og togstasjoner
- ▶ Legge til rette for meget forsiktig fortetting på Bålerud, i påvente av regulering
- ▶ Sikre egnede arealet til offentlig service og rekreasjon i takt med økende behov

## Bevisst satsing på sentrene

Utvikling av attraktive handelsentre er viktig for kommunens identitet, og innbyggernes tilhørighet og trivsel. Vi ønsker sentre med høy arealutnyttelse, gode arkitektoniske og praktiske løsninger, blanding av boliger og næring, og et næringstilbud som er tilpasset senterfunksjonen.

Kolbotn er kommunens hovedsenter, og vår viktigste møteplass. Greverud er kommunedelsenter for befolkningen i sydøst, mens Svartskog over tid skal utvikles til kommunedelsenter for innbyggere i vest. Sentrene på Tårnåsen, Landerud/Sofiemyr, Trollåsen og Oppegård stasjonsområde har status som lokalsentre, som skal dekke rent lokale behov for varer og private tjenestetilbud.

Kolbotn sentrum skal inneholde handel, offentlige og kulturelle tilbud, og et stort antall boliger. Det skal legges særskilt arbeid i utviklingen av Kolbotn som et vakkert og levende kommunesentrum som gir kommunen identitet, og innbyggerne tilhørighet.

Nærheten til Kolbotnvannet skal utnyttes. Kolbotn videreutvikles som hovedknutepunkt for kollektivtrafikk.

Kommunedelsentrene Greverud og Svartskog skal inneholde handel, offentlige tilbud og boliger. Handelsvirksomheten begrenses til etablering/ utvidelse inntil 3000 kvm, inntil behov for økt kapasitet kan dokumenteres. På sikt skal offentlige tilbud utover skole og barnehage samles her.

I lokalsentrene prioriteres ikke kommunale tilbud. Lokalsentra skal først og fremst dekke nabolagets daglige handlebehov. Omfanget av detaljhandel begrenses i tråd med intensjonene i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

## Grunneiere skal inspireres til fortetting

Flere av jernbanestasjonene omkranses av eldre villabebyggelse med lav arealutnyttelse. Klarer vi å inspirere til fortetting her, kan verdifulle grøntområder spares for inngrep. Fortetting kan også gi større variasjon i boligtilbudet, bedre tekniske anlegg, nye og mer tidsmessige uteområder, og bedre kundegrunnlag for sentrene og kollektivtilbudene.

Analyser viser at boligområder rundt Myrvoll og Oppegård stasjoner med fordel kan fortettes. Det samme gjelder enkelte mindre områder rundt Kolbotn sentrum. Gjeldende standard reguleringsbestemmelser for disse områdene gir bare grønt lys for innfylling av enkeltvillaer, derfor bør det stilles krav om omregulering ved enkelte byggeprosjekter.

**I fortettingssone 1**, nærmest Oppegård stasjon, og utenfor sentrumsområdet i Kolbotn, skal gjeldende reguleringsbestemmelser ikke lenger tillates benyttet ved oppføring av nye boligbygg. Her skal alle prosjekter som medfører bygging av nytt boligbygg reguleres. Bygging av sekundærleilighet, og andre mindre byggetiltak, skal fortsatt kunne tillates i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser.

**I fortettingssone 2**, noe lenger vekk fra Oppegård stasjon og i områder rundt Myrvoll stasjon, ønskes bebyggelse av «tett-lav»type. Lett omforming av eksisterende bebyggelse kan fortsatt skje etter gjeldende reguleringsbestemmelser, men prosjekter som medfører bygging av 3 eller flere boligenheter skal reguleres.

Prosjektene skal redegjøre for at det er avsatt tilstrekkelige utomhusområder, at viktige grøntforbindelser ivaretas, og at ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse på best mulig måte. Detaljkart over fortettingssonene finnes bak i arealdelen.

## Forsiktig fortetting på Bålerud

Beboerne på Bålerud på Svartskog ønsker utviklingsmuligheter for eiendommene sine, og skal kunne få utbyggingsrettigheter som i størst mulig grad samsvarer med forholdene øst i kommunen. Men dette krever regulering, og samtidig mulighet for tilstrekkelig gode vei-, vann- og avløpsløsninger.

Godkjente boligeiendommer på Bålerud skal ha noe utviklingsmulighet i ventetiden fram til reguleringsplaner vil kunne bli lagt fram. Derfor er Bålerud ovenfor strandsonen nå avsatt som LNF-område for spredt boligbygging.

15 nye boliger og 5 sekundærleiligheter kan tillates bygget på Bålerud i planperioden.

I tillegg skal eksisterende godkjente boliger kunne tillates utvidet til inntil 250 m<sup>2</sup> tillatt bruksareal for bolig (T-BRA).

Plasseringen av nye boliger må oppfylle nærmere fastsatte kriterier. Det skal ikke være mulig å bygge på, eller svært nær, dyrket mark og bekkedrag. Steder som er særlig synlige fra fjorden skal heller ikke bebygges. Det skal ikke gjøres vesentlige endringer i veisystemet, og vegetasjonen skal skånes. Nye bygg skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse, men ikke slik at viktige verneverdier i den gamle bebyggelsen kan gå tapt.

Byggetillatelsene skal fordeles fortløpende, og på en slik måte at de kommer flest mulig i lokalbefolkningen til gode. Byggetiltakene forutsetter forskriftsmessige resipientforhold for gråvann. Det kan bare påregnes midlertidig utslippstillatelse i påvente av framført offentlig avløp.

### Sikring av egnede arealer til offentlig service og rekreasjon

Vekst og fortetting forutsetter at vi disponerer nok areal for skolebygging. Nye boligområder reguleres slik at de først kan bygges når skolekapasitet foreligger.

Eventuell utvidelse av Kolbotn og Østli skoler til 3-parallele skoler vurderes fortløpende. Ved eventuell utvidelse av Østli skole bør ny skolevei utenom eksisterende bebyggelse vurderes.

Ny ungdomsskole på Greverud bidrar til at kommunen er godt forsynt med ungdomsskolekapasitet de neste årene. Skoletomten ved Hellerasten ungdomsskole utvides likevel med 13 dekar for å kunne romme fleksible skoleløsninger for denne delen av kommunen.

Tettere arealutnyttelse på Svartskog gjør det nødvendig med en ekstra skoletomt. Tomten er satt av som ekstra ungdomsskoleomt.

Alle skoletomter i kommunen er nå avsatt med en størrelse som kan romme henholdsvis 3 og 6 paralleller.

Der det er praktisk mulig, skal barnehager bygges som del av feltutbygging. Barnehagetomter skal måle ca. 3,5 daa. Det er avsatt en ekstra barnehagetomt øst for Tårnåsen senter.

Ved neste kommuneplanrullering vil det være nødvendig å vise løsninger for ytterligere sykehjemskapasitet i Oppegård. Alternative løsninger skal vurderes i tiden fram mot neste planrullering. Kapasitetsutvidelse skal fortrinnsvis skje ved påbygg eller omdisponeringer ved eksisterende anlegg.

Kommunen har et fond til bruk ved strategiske eiendomskjøp. Fondsmidlene skal benyttes til oppkjøp som gir en samfunnsmessig god utvikling, til glede for mange.



Flåtestad skole på Greverud vil gi kommunen god kapasitet på ungdomsskoletrinnet. Tegningen over viser den interne «hovedgaten» i skolen, tegningen nedenfor viser hvordan skolen blir liggende i terrenget.







## 1.4. SAMFERDSEL

### DELMÅL:

Et godt kollektivtilbud, reduksjon av trafikkstøy og et trygt veinett skal prioriteres.

### Vi vil

- ▶ Arbeide for et enda bedre kollektivtilbud
- ▶ Støtte opp om miljøvennlige transportformer
- ▶ Bidra til at ny bebyggelse og uteplasser utformes slik at støyskjerming ikke trengs
- ▶ Utvikle lokale veier slik at trygg ferdsel prioriteres foran fremkommelighet for kjørende
- ▶ Prioritere gode gang- og sykkelveier ved all utbygging
- ▶ Lede trafikk raskest mulig ut på hovedveinettet

### Mindre bruk av privatbil

**God kollektivdekning** bidrar til at vi lar privatbilen stå. Boligområdene våre er forholdsvis godt utnyttet, og derfor ligger det til rette for satsing på kollektivtransport. Fortetting rundt stasjonsområdene er nødvendig for at tilbudet skal bli enda bedre.

Hovedveinettet i kommunen er forholdsvis flatt, og velegnet for sykling. Skoleveiene skal gjøres tryggere, slik at foreldre tør la barna gå til skolen.

Unødig **gjennomgangstrafikk på Skiveien skal bremses**. Problemet er størst sør i kommunen.

### Fokus på støy og andre trafikkulempere

Miljøbelastningen med å huse mange store transportører i en liten kommune er stor.

Boligveksten flater ut hos oss, og øker i kommuner lenger syd. Det betyr at kommunen kan bli gjennomfartsområde for enda flere arbeidsreisende til Oslo i fremtiden. Det er en stor utfordring å redusere ulempene som følger med trafikkveksten i kommunen, både den vi skaper selv, og den som skapes av gjennomreisende.

Ulempene reduseres når vi leder trafikk utenom utsatte områder, plasserer og utformer ny bebyggelse og uterom på en bevisst måte, og prioriterer miljøvennlige transportformer. Tiltak mot støyplager skal prioriteres i alle byggetiltak.

### Utbygging

Liv og helse har førsteprioritet. Derfor skal lokalveinettet vårt utvikles slik at trygg ferdsel for alle prioriteres foran bedre fremkommelighet for bilister. Tiltak som senker kjørehastigheten prioriteres, især der myke trafikkanter henvises til kjørebanelen. Kommunale veier uten separat gangbane skal ha 30 km fartsgrense.

Kommunen ønsker trafikkreduksjon i Kolbotn sentrum. Skal vi lykkes i å gjøre Kolbotn til et enda triveligere møtested, er det viktig at det etableres et raskt og effektivt omkjøringssystem.

Dette er elementer i Kolbotnringen, i prioritert rekkefølge:

- ▶ **Ny rundkjøring:** Det bygges ny rundkjøring i krysset Liaveien/ Mastemyrveien. Dagens overbelastede utkjørsel fra Kolbotnveien til Mastemyrveien stenges
- ▶ **Liaveiens forlengelse:** Liaveien forlenges som forbindelse mellom Kolbotn og Svartskog. Den nye traseen legges i terrengkulvert. Tiltaket prioriteres høyt fordi det blant annet skaper plass for sentrumsutvidelse
- ▶ **Skrententunnelen:** RV152 Skiveien skal legges i tunnel øst for Kolbotn sentrum. Fjerning av nåværende vei gir plass for sentrumsutvikling, og bedre sammenheng mellom sentrum og nærområdene i øst
- ▶ **Rikeåstunnelen:** Tunnelen utvides med 2 felt for å sikre beredskap og kapasitet på omkjøringssystemet rundt sentrum



I planbestemmelsene er det lagt inn en rekkefølgebestemmelse som fastslår at utbygging i Kolbotn sentrum ikke kan finne sted før Kolbotnringen er etablert. Det samme gjelder utbygging i tilliggende områder som vil få direkte, dokumentert miljøgevinst av ringveien.

Skal vi klare å utvikle et attraktivt sentrum, er det nødvendig med en rask og fremtidsrettet omkjøringsvei. Ringveisystemet må ha gode og butikknære løsninger for innfartsparkering.

Oppegård kommune vil arbeide for at eventuell utløsning av private midler til veiltaket skal følges opp av statlige investeringer.

Ved all utbygging skal det legges vekt på veivesenets rammeplan for avkjørsler, som styrer anlegg av fremtidige avkjørsler fra hovedveinettet over mot kommunalt veinett.

## 2. Arealplanen

Oppegård skaffet seg en stor utbyggingsreserve på 90-tallet. Kommunedelplaner la til rette for utbygging av ca. 3000 boliger og ca. 640 daa næringsareal.

I denne kommuneplanen er boligtettheten i alle planlagte felt økt, slik at de nå kan romme drøyt 4300 boliger. Områder som tidligere ikke har vært inne i kommuneplanen kan i tillegg romme ca. 450 boliger.

Oppegård kommune har med dette en **planreserve på nær 4800 boliger**, mens planlagte næringsareal er redusert til noe over **500 daa**. I tillegg kommer et betydelig potensiale for fortetting i Kolbotn sentrum og i eldre villabebyggelse.

Med en så høy boligberedskap, har det vært nødvendig å avvise en rekke nye private boligforslag.

### 2.1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Kommunen kan ikke presse frem privat utbygging. For å sikre jevn og god boligtilgang, er det fornuftig å ha en stor utbyggingsreserve. Næringseiendommen Sætre Kjeks, allerede regulert sentrumsbebyggelse på Greverud, og en utvidelse av boligfeltet Østre Ekornrud er nye, gode boligområder i denne kommuneplanen.

Fortettpotensialet i byggesonen øker når det nå blir **oppmuntret til fortetting ved Myrvoll, Oppegård og Kolbotn stasjoner**. Det kan være realistisk å regne med bygging av om lag 50 boliger pr. år i fortettpotensialet.

Arealer for boligbygging	KPL 2003-2015		Tidligere delplaner / boligprogram	
B1 Rikeåsen	60 daa	Inntil 400 boliger	60 +24 daa	200 boliger
B2 Sætre Kjeks (netto)	40 daa	400 boliger		
B3 Vestre Ekornrud	50 daa	125 boliger	50 daa	75 boliger
B4 Østre Ekornrud	94 daa	250 boliger	60 +30daa	135 boliger
OB5 Ødegården Skog	93 daa	230 boliger	107 daa	200 boliger
B6 Ødegården Skog	29 daa	70 boliger	29 daa	50 boliger
B7 Sætreskogen	67 daa	125 boliger	67 daa	67 boliger
B8 Greverud senter	12 daa	130 boliger		
B9 Myrvolltoppen	31 daa	25 boliger	31 daa	25 boliger
B10 Ingierodden	16 daa	10 boliger	16 daa	10 boliger
Sum Oppegård øst	500 daa	1810 boliger		
Svartskogplataet B11-22				
Svartskog senter	1210daa	3020 boliger	1310 daa	2300 boliger
Bålerud		15 boliger	1080 daa	(500 boliger)
<b>Sum Oppegård vest</b>	<b>1210 daa</b>	<b>3035 boliger</b>		
<b>Sum felt totalt</b>	<b>1710 daa</b>	<b>Inntil 4845 boliger</b>		

Utbyggingsreserven i boligfelt kan illustreres som vist til venstre. Boligtallene for 2003-2015 antyder en øvre ramme.

## Arealstatus og kommunale føringer for detaljplanleggingen

Forrige planrullering medførte vesentlig arealreduksjon for en rekke felt i øst. I denne rulleringen fastholdes grensene, med unntak for Østre Ekornrud som er noe utvidet, og Ødegården skog, som er noe redusert.

Alle felt skal reguleres, omfattes av utbyggingsavtale, og inneholde et variert boligtilbud. Feltgrensene kan detaljjusteres i reguleringsprosessen.

### B1 Rikeåsen

Adkomst fra Rosenholm. Vann og avløpsledninger ligger frem til området, oppgradering er nødvendig i Holteveien og Augestadveien. Justering av plangrense som følge av tunnelinnslag for nytt dobbeltspor må påregnes. Det avsettes tomt til ny barnehage.

### B2 Sætre Kjeks

Arealet omdisponeres fra næringsområde til boligområde, skoletomt og friområde. Det ønskes høyest arealutnyttelse i nord, ønsket boligantall må vurderes nærmere. Hovedadkomst til Valhallaveien, biadkomster til Kornmoveien. Areal for barnehage, minimum 3,5 daa, skal innpasses. Plass for allaktivitetshus for ungdom (fritidsklubb) skal innpasses i forbindelse med skoleutvidelse. Ledningsnett i Vallhallaveien og Kornmoveien må oppgraderes.

### B3 Vestre Ekornrud

Hensynet til ubrutt horisontlinje rundt Gjersjøen skal vektlegges. Ny avløpsledning er nødvendig før utbygging.

### B4 Østre Ekornrud

Adkomst fra Tverrveien. Feltet er utvidet med ca 25 daa mot øst. Friområdet i øst er redusert tilsvarende. Regulering av tilleggsareal forutsetter inngåelse av utbyggingsavtale som kompenserer tapte friluftstigheter, i henhold til grunneiertilbud. Gang/sykkelvei bør fremføres gjennom området, i nord-sydlig retning. Ny avløpsledning mot Kolbotn er nødvendig før utbygging.

### OB5 / B6 Ødegården skog

OB5 er avsatt til kombinasjonsformålet boliger og offentlig bebyggelse, - antatt 1/4 til tomter for off. bebyggelse / bebyggelse til behov for offentlig tjenesteyting. OB5 er redusert i sør av hensyn til friluftstinteressene og skolens bruk. Det avsettes tomt til ny barnehage.

### B7 Sætreskogen

Ny undergang under Østfoldbanen, og tilhørende ny adkomstvei nødvendig før utbygging. Behov for omlegging av eksisterende ledningsnett. Det må legges særlig vekt på turveiforbindelser gjennom området. Det avsettes en barnehagetomt.

### B8 Greverud senter

Infrastruktur ligger frem til området. Arealet er avsatt til næring og boliger. Døgnbemannet boliggruppe for 6-8 beboere med særlige behov kan innpasses i området. Arealet er regulert og byggeklart.

### B9 Myrvolltoppen

Regulert og byggeklart.

### B 10 Ingierodden

Regulert og byggeklart.



## B11-23 Svartskog

Ønsket om variert sammensetning av boligtyper understrekes. Arealutnyttelse i gjennomsnitt 2,5 boliger /daa. Utbygging skal starte i felt 11. Det skal bygges ca 1000 boliger i første byggetrinn, innen et tidsrom på om lag 5 år. Det legges til rette for opprettelse av 150 barnehageplasser pr. 1000 boliger. Det kreves felles utbyggingsavtale. Se rekkefølgebestemmelser.

## SN Svartskog

Bebyggelsen i kommunedelsenteret skal gis et urbant preg, ved innbygging av leiligheter og andre boligtyper med urban struktur.

## 2.2. BYGGEOMRÅDER FOR NÆRING

Oppegård kommune har solgt ut sine tomtereserver avsatt til næringsformål. Alle henvendelser fra næringslivet blir nå videreformidlet til grunneiere som har tomter avsatt til næringsformål. Kommunens medvirkning, for å få etablert ny næringsvirksomhet, må være som pådriver og samarbeidspart her med lokale aktører og grunneiere.

Det foreligger ingen nye utbyggingsforslag. Planen inneholder en reduksjon i planlagt næringsareal på Svartskog. Dette skyldes hensynet til Gjersjøen som drikkevannskilde, og behovet for areal til en større idrettspark.

### Arealstatus og kommunale føringer for detaljplanleggingen:

#### N1 Del av Fløisbonn

Området er ferdig regulert.

#### N2 Del av Li gård

Området er ferdig regulert.

#### N3 Vestre Ekornrud

Området er ferdig regulert.

#### N4 Østre Ekornrud

Adkomst fra Tverrveien. Ny avløpsledning er nødvendig før utbygging. Det tilrettelegges for håndverksbedrifter/småindustri/ lokal næringsvirksomhet med begrenset tungtrafikk. Ingen senterfunksjoner.

#### N11-18 Svartskog

Hensynet til Gjersjøen som landskapsrom og drikkevannskilde vektlegges spesielt ved utforming av bygningsvolum, bygningsplassering, utearealer og overvannsløsninger. Utforming av områdene sees i sammenheng med utforming av øvrige utbyggingsområder på Svartskogplataet. Det skal avsettes areal for veiserviceanlegg og innfartsparkering på begge sider av E18. Det kreves felles utbyggingsavtale. Se rekkefølgebestemmelser.

#### Ingierstrand Bad

Her ønskes ervervsvirksomhet som kan bære rehabilitering av hovedbygning med tilhørende anlegg. Omfattende ervervsvirksomhet vil forutsette fremføring av offentlig avløpsledning. Eventuell videre næringsutbygging skal ta utgangspunkt i de sterke verneinteressene som knytter seg til hovedbygning med tilhørende uteanlegg. Området skal reguleres før eventuell utbygging, og allmenhetens tilgang skal ikke forringes. Regulering vil senest skje i forbindelse med et større offentlig reguleringsarbeid i strandsonen.

Ubebygde tomtereserver kan illustreres slik:

Arealer til næringsformål i Oppegård	Areal KPL 2003-15	Tidligere delplaner
N1 Fløisbonn næringsområde syd	70 daa	70 daa
N2 Rest av Li gård	31 daa	31 daa
N3 Vestre Ekornrud	9 daa	9 daa
N4 Østre Ekornrud	23 daa	23 daa
Sum Oppegård øst	133 daa	133 daa
N 11-18 Svartskog	370 daa	477 daa
Veiservice -øst og vest		31 daa
<b>Sum Oppegård vest</b>	<b>370 daa</b>	<b>508 daa</b>
<b>Sum totalt</b>	<b>503 daa</b>	<b>641 daa</b>

### 3. Planbestemmelser og retningslinjer

#### Generelle bestemmelser

§1		I 100-metersbeltet langs Gjersjøen er arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 ikke tillatt. Reguleringsplan som ligger innenfor 100-metersbeltet gjelder foran kommuneplanens arealdel.	§ 20-4, annet ledd pkt. f
§2	V6	I 20-metersbeltet rundt Kolbotnvannet er arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 ikke tillatt. Tiltak som er nødvendige for utvikling av Kolbotn som kommunesenter, er unntatt. Reguleringsplan som ligger innenfor 20-metersbeltet gjelder foran kommuneplanens arealdel.	§ 20-4, annet ledd pkt. f
§3		Oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse og tilhørende uthus, tillates ikke.  <b>Generell retningslinje:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt, helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Det samme gjelder ved vesentlig endring av bestående bebyggelse</li> </ul>	§ 20-4, annet ledd pkt. e.

#### LNF - Landbruks-, natur- og friluftsområder

§4	LNF 1	<b>Marka- og Strandsone</b> I landbruks-, natur og friluftsområde 1 er arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. §§ 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke tillatt.  <b>Retningslinjer til §4:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ I Marka-sone som er avsatt som friområde eller annet byggeområde -golf, vil søknad om dispensasjon for anlegg i randsonen kunne bli positivt vurdert dersom anlegget har beskjedent omfang, og fremmer friluftsliv og idrett. Eksempel på slike anlegg er etablering av lysløyper, og mindre bygg og anlegg for friluftsliv og idrett</li> <li>▶ I områder som er avsatt til friområde, men hvor det fortsatt er aktiv landbruksdrift, skal det tas hensyn slik at landbruksdriften kan fortsette</li> <li>▶ Alle typer søknads- og meldepliktige tiltak skal sendes fagmyndighet i fylkeskommunen til uttalelse</li> </ul>	§20-4, annet ledd pkt c
§5	LNF 2	<b>LNF-område for spredt bebyggelse - Bålerud</b> I landbruks-, natur og friluftsområde 2 er arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. §§ 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke tillatt. Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fradeling og oppføring av inntil 15 nye eneboliger i planperioden. Maks. tillatt bruksareal for bolig er 250 m<sup>2</sup>. Maks. tillatt byggd areal er 25 %.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Oppføring av inntil 5 nye sekundærleiligheter til godkjent bolig i planperioden. Maks. tillatt bruksareal for sekundærleilighet er 55 m<sup>2</sup>.</li> <li>▶ Utvidelse av eksisterende, godkjent boligbygg inntil tillatt bruksareal 250 m<sup>2</sup> for boligen.</li> <li>▶ Oppføring av garasje inntil 36 m<sup>2</sup> på godkjente eksisterende bolig-eiendommer. Maks mønehøyde 4,5 m.</li> </ul>	§20-4, annet ledd pkt. b
§6	LNF 2	<p>Fradeling og plassering av inntil 15 nye eneboliger på Bålerud skal underordnes disse prinsippene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Av hensyn til jordvern og kulturlandskap skal det ikke bygges på dyrket mark.</li> <li>▶ Bygning kan ikke plasseres i en 10 meter bred randsone målt fra kant av åker, eng eller bekkedrag. Planløsning skal heller ikke legge til rette for at slik sone kan nedbygges med grusplasser eller faste dekker.</li> <li>▶ Av hensyn til fjernvirkning fra fjorden skal bolig med tilhørende anlegg ikke bygges på koller og andre fremskutte og særlig synlige partier, men søkes plassert i områder som er minst mulig synlige fra sjøen.</li> <li>▶ Av hensyn til kulturmiljøet skal bolig med tilhørende anlegg ikke medføre vesentlig endring av veier og vegetasjon.</li> <li>▶ Nye bygninger skal fortrinnsvis plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse, slik at bebyggelsen sluttet, og store, åpne partier fortsatt forblir åpne.</li> <li>▶ Nye bygninger skal likevel ikke plasseres slik at eldre, verneverdige bygninger, eller eldre bygningsmiljøer med særpreg, påvirkes på en måte som gjør at vesentlige verneverdier kan gå tapt.</li> </ul>	§20-4, annet ledd pkt c
§7	LNF 3	<p><b>Øvrige LNF-områder (samtlige LNF-områder unntatt Bålerud, Stranda og Marka).</b></p> <p>I landbruks-, natur og friluftsområde 3 er arbeid og tiltak som nevnt i Pbl. §§ 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke tillatt. Følgende tiltak kan behandles uten dispensasjonssøknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Utvidelse av eksisterende, godkjent boligbygg inntil tillatt bruksareal 250 m<sup>2</sup> for bolig.</li> <li>▶ Oppføring av garasje inntil 36 m<sup>2</sup> på godkjente eksisterende bolig-eiendommer. Maks mønehøyde 4,5 m.</li> </ul> <p><b>Retningslinjer til §§ 5 og 6:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Kulturmiljøet på Bålerud ansees som særlig verneverdig. Behandling av søknad om deling og oppføring av nye boliger vil bli nøye vurdert i forhold til alle kjente registreringer av bygninger, bygningsmiljøer og kulturmiljøer. Tilgjengelig registreringsmateriale gjennomgås med og suppleres av fylkeskommunen som fagmyndighet før byggesøknader kan behandles.</li> </ul>	§20-4, annet ledd pkt b



## Byggeområder

§8	Alle områder	I områder avsatt til utbyggingsformål, kan tiltak som nevnt i Pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.	§20-4, annet ledd pkt. a
§9	Alle områder	I områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, vann, avløp, energiforsyning, og samfunnstjenester som skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjeneste er etablert med tilstrekkelig kapasitet.	§20-4, annet ledd pkt. b
§10	Alle områder	Publikums- og arbeidsplassintensive bedrifter skal plasseres nær kollektivtilbud.	§20-4, annet ledd pkt. b
§11	Kolbotn	I Kolbotn sentrum kan utbygging ikke finne sted før Kolbotnringen er etablert. (Definisjon, se s. 54) Det samme gjelder utbygging av tilliggende områder som vil få direkte, dokumentert miljøgevinst av Kolbotnringen.	20-4, annet ledd pkt. b
§12	Fortett. sone 1	I fortettingssone 1, ved Oppegård og Kolbotn stasjoner, kan fradeling og bygging av ett eller flere boligbygg ikke finne sted før den aktuelle eiendom inngår i ny reguleringsplan.	20-4, annet ledd pkt. a
§13	Fortett. sone 2	I fortettingssone 2, ved Oppegård og Myrvoll stasjoner, kan fradeling og bygging av 3 eller flere boligbygg/ boenheter ikke finne sted før den aktuelle eiendom inngår i ny reguleringsplan.	20-4, annet ledd pkt. a
§14	Øvre Svartskog	På Øvre Svartskog skal området sør for Torbjørnrud utgjøre fase 1 i boligbyggingen. Den første fasen skal omfatte om lag 1000 boliger, og ferdigstilles innenfor et tidsrom på om lag 5 år. Boligbyggingen skal starte i felt B11.	§20-4, annet ledd pkt. b
§15	Øvre Svartskog	På Øvre Svartskog kan boligområdene B11-23 og næringsområdene N 11-18 ikke bygges ut før avkjørsel til E18, og ny adkomstvei til Kolbotn via nordenden av Gjersjøen, er etablert.	§20-4, annet ledd pkt. b
§16	Øvre Svartskog	På Øvre Svartskog kan næringsarealene innenfor Delingsdalens nedbørsfelt - N14, N15, N16 og N17, ikke bygges ut før Delingsdalen er regulert.	§20-4, annet ledd pkt. b
§17	Øvre Svartskog	For områder langs E-18 inntil 100 m fra veimidte nærmeste kjørebane tillates ikke tiltak som nevnt i Pbl. §§ 81, 84, 86a, 86b, 93 og 95b samt fradeling til slike formål. Unntak gjelder for veiserviceanlegg og innfartsparkeringsplasser i næringsområde N11 og N12.  <b>Retningslinjer for byggeområder:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Endelig avgrensning av et utbyggingsområde fastsettes ved utarbeidelse av reguleringsplan for de enkelte felt etter nærmere vurdering av topografi, vegetasjon, veiføring, kulturminneforekomster m.m. Avgrensingen fastlegges av kommunen</li> <li>▶ I boligområder skal det opparbeides lekeplasser m.m. i samsvar med den til enhver tid gjeldende kommunale vedtekt til Pbl. § 69 nr. 3. Lekearealer og friområder innenfor planområdet skal være ferdigstilt samtidig med boligbebyggelsen. §20-4, annet ledd pkt. d</li> </ul>	(Veiloven § 29)

- ▶ Nødvendige tomter for barnehager skal innpasses i boligområdene og innarbeides i reguleringsplan. Barnehagetomtene bør være ca. 3,5 daa
- ▶ Energiutredning for Oppegård Vest, dat. 06.11.98, eller ny utredning dersom det er behov for slik, bør vektlegges ved valg av energikilde og energiløsninger for Svartskog som helhet
- ▶ Randsone langs E18 skal etableres som miljøkorridor i 150 m bredde på hver side av veien. Arealet mellom byggegrensen og miljøkorridorens begrensning kan bebygges etter nærmere vurdering av miljøfaktorer som støy, forurensning, landskaps-tilpasning, estetikk mv
- ▶ Ved utarbeiding og behandling av plan- og byggesaker, skal kommunens estetiske retningslinjer, vedtatt 16.06.99, legges til grunn
- ▶ Utbygging bør skje slik at grøntstruktur, naturpregede områder og viktige landskapselementer bevares. Nye byggeområder skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og de skal ikke medføre vesentlig trafikkøkning i eksisterende boligveier
- ▶ Boligtilbudet i nye boligfelt bør være variert.
- ▶ Under henvisning til §8 tillates ingen søknads- eller meldepiktig endring av Ingierstrand bad, utover vanlig vedlikehold, før området er regulert

### Båndlagte områder

<b>§ 18</b>	V1a	Slørene sør i Gjersjøen er båndlagt til 16.06.2003. Området skal reguleres etter plan- og bygningsloven for vern av vassdrag og naturverdier.	§ 20-4, første ledd nr. 4
<b>§ 19</b>	V1b	Tilleggsareal til Slørene er båndlagt til 01.01.2005. Området skal reguleres etter plan- og bygningsloven for vern av vassdrag og naturverdier.	§ 20-4, første ledd nr. 4
<b>§ 20</b>	V2	Gjersjøelvdalen er båndlagt til 16.06.2003. Området skal reguleres etter plan- og bygningsloven for vern av vassdrag, kulturminner og naturverdier.	§ 20-4, første ledd nr. 4
<b>§ 21</b>	V3	Delingsdalen er båndlagt til 29.05.2004. Området skal reguleres etter plan- og bygningsloven for vern av naturverdier.	§ 20-4, første ledd nr. 4
<b>§ 22</b>	V4	Hvitebjørn og Bjørnsrud er båndlagt til 29.05.2004. Områdene skal reguleres etter plan- og bygningsloven for vern av natur- og kulturverdier.	§ 20-4, første ledd nr. 4
<b>§ 23</b>	V5	Området rundt Oppegård kirke, begrenset av boligfeltene B11 og B12 i nord, E18 i øst, Ås kommune i syd-vest og Bunnefjorden/ Bålerud i vest, er båndlagt til 29.05.2006. Områdene skal reguleres etter plan- og bygningsloven for vern av natur- og kulturverdier.	§ 20-4, første ledd nr. 4