

# Planbeskrivelse

---

## Detaljregulering for Blåkollen



Plan-ID: 051

Forslagsstiller: Lørenskog kommune v/reguleringsavdelingen

Konsulenter: Norsk institutt for kulturminner (NIKU): Kulturminner  
Sweco: ROS-analyse

Datert: 18.08.2021

Revidert: 25.04.2022

## Innhold

---

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Sammendrag.....                                         | 2  |
| 2. Bakgrunn og hensikt.....                                | 3  |
| 3. Saksgang .....                                          | 5  |
| 3.1 Kunngjøring av oppstart av planarbeid.....             | 5  |
| 3.2 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.....     | 5  |
| 3.3 Første gangs behandling .....                          | 5  |
| 3.4 Offentlig ettersyn.....                                | 5  |
| 3.5 Endringer etter offentlig ettersyn .....               | 5  |
| 3.6 Tidligere politiske vedtak.....                        | 6  |
| 4. Beskrivelse av planområdet .....                        | 7  |
| 5. Planstatus .....                                        | 9  |
| 5.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus .....     | 9  |
| 6. Beskrivelse av planforslaget.....                       | 12 |
| 6.1 Nøkkelopplysninger .....                               | 12 |
| 6.2 Beskrivelse av planforslaget.....                      | 12 |
| 6.3 Illustrasjoner av planforslaget.....                   | 17 |
| 7. Konsekvenser av planforslaget.....                      | 22 |
| 8. Bemerkninger.....                                       | 24 |
| 8.1 Bemerkninger ved varsel om oppstart av planarbeid..... | 24 |
| 8.2 Bemerkninger ved offentlig ettersyn.....               | 29 |



## 1. Sammendrag

Lørenskog kommune ved reguleringsavdelingen foreslår å omregulere eiendommene innenfor planavgrensningen som er vist på kartutsnitt under. Planforslaget er en oppfølging av Formannskapetets vedtak i januar 2018 om at det skulle utarbeides en reguleringsplan for området, samt av det midlertidige forbudet mot tiltak som ble vedtatt av Teknisk utvalg august 2018. Hele planområdet foreslås regulert til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensikten med planforslaget er å sikre aktuelle bevaringsverdier og samtidig ivareta behovet for vanlig vedlikehold og nødvendige tilpasninger på eiendommene. Karakteristiske boliger og utearealer utgjør et helhetlig kulturmiljø fra etterkrigstiden, med kvaliteter som kan skape et godt bomiljø. Planen skal sikre at disse kvalitetene ivaretas. Planforslaget viderefører eksisterende småhusbebyggelse med veier og friområde, med formål er i samsvar med kommuneplanen. Det åpnes ikke for nye områder for bebyggelsesformål, fortetting eller fradeling av tomter.

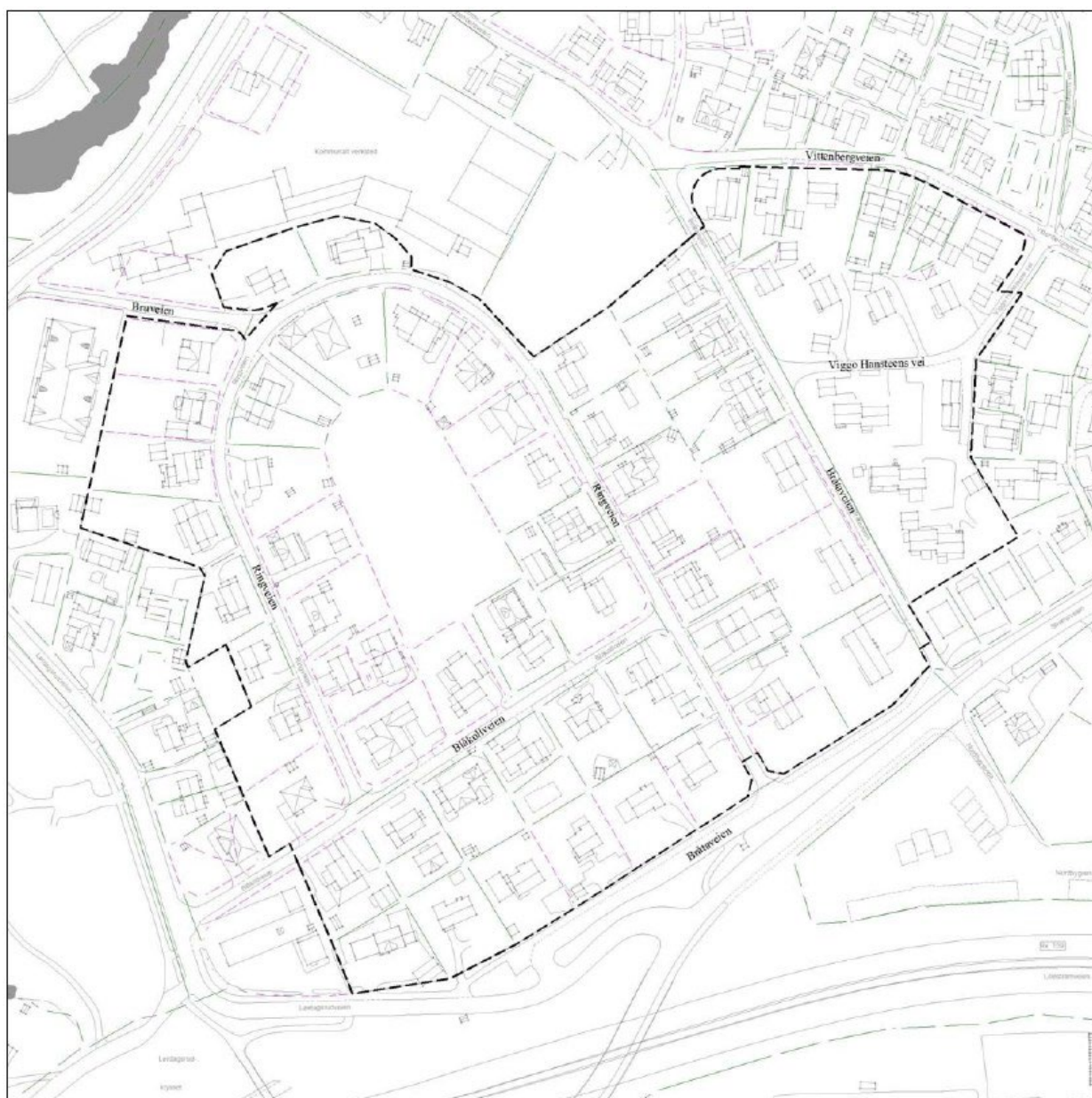


Fig 1 - Planområdet

## 2. Bakgrunn og hensikt

### Historikk

Blåkollen var det første boligprosjektet som ble satt i gang av Lørenskog boligbyggelag etter krigen, senere etterfulgt av Rolvsrud og Solheim/Kjenn. Boligene som ble oppført i disse områdene representerte både ny byggeskikk, ideologiske strømninger og visjoner i etterkrigstiden, og må i dag ses som viktig ledd i utviklingen i Lørenskog fra bondesamfunn til en mer urban forstad til Oslo.

På Blåkollen startet byggingen fra 1947, og noen år senere stod boligbyggelagets første firemannsboliger ferdige. Tomter ble også overdratt for utbygging til private. Husene ble lagt i rekke langs veiene rundt en kolle, opprinnelig kalt Blåbærkollen. Kollen fikk funksjon som felles friområde. Tomtene var romslige med hager og grøntarealer rundt hver bygning. Navnet på området ble forkortet til Blåkollen.

Hovedgrepet med organisering rundt et grøntområde og den buede Ringveien hadde opprinnelse i idealene som preget de engelske hagebyplanene på slutten av 1800-tallet. Bebyggelsen ble lagt rundt et fellesområde og miljøet preges ellers av åpenhet og grønne kvaliteter. De kurvede veiene kunne i tillegg til å være en praktisk og oversiktlig måte å bevege og orientere seg på, også gi en variasjon i opplevelsen av miljøet.



Fig 2 - Flyfoto fra 1956



## Bakgrunn og hensikt

Kulturminneverdiene knyttet til etterkrigstidens boligbebyggelse har lenge vært på agendaen i kommunen. Bygningsmiljøet på Blåkollen ble omtalt blant annet i kommunens kulturminneplan fra 2006. Her beskrives det at bygningsmiljøet har en verdi som bør tas vare på. Det anbefales videre at dersom ett av de tre gjenværende etterkrigs boligområdene Rolvsrud, Solheim/Kjenn og Blåkollen skal vurderes for vern, bør Blåkollen prioriteres.

Bevaringsspørsmålet er etter dette ytterligere aktualisert, blant annet ved at Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus fra 2019 har løftet etterkrigstidens boligarkitektur fram som et kulturminnetema som skal prioriteres i særlig grad. Kommunens egen kommunedelplan for kulturminner, som ble vedtatt desember 2021, følger opp dette i sin fornyede vurdering av Blåkollen, med anbefaling av at området reguleres til hensynssone bevaring.

Blåkollen er i dag omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak i påvente av at det vedtas ny regulering. Bakgrunnen for forbudet var at kommunen, i forbindelse med diskusjoner som ble utløst av rivesak i Ringveien 7, så behovet for et nytt plangrunnlag som kunne ivareta kulturminneverdiene på en god måte. Kommunen vedtok januar 2018 at det skulle utarbeides en reguleringsplan. Hensikten var å unngå at det ble gjennomført tiltak i strid med intensjonen i den nye planen mens planprosessen pågikk. Det ble vedtatt et midlertidig forbud for å forhindre ytterligere forringelse av bygningsmiljøet mens planarbeidet pågikk, og reguleringsavdelingen fikk i oppgave å utarbeide et planforslag. Hensikten med dette planforslaget er å sikre områdets karakter med aktuelle kulturminneverdier og samtidig ivareta behovet for vanlig vedlikehold og nødvendige tilpasninger på eiendommene.



*Fig 3 - Flyfoto, dagens situasjon*

### 3. Saksgang

#### 3.1 Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Kommunen varslet at det ble igangsatt planarbeid, og samtidig vurdert et midlertidig forbud mot tiltak i planområdet, med kunngjøring 02.05.2018 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev datert 02.05.2018. Eiere av Ringveien 5 fikk ikke varsel, og ble derfor ettervarslet 26.10.2020. Det kom i alt inn forhåndsuttalelser fra 10 ulike avsendere til oppstart av planarbeid.

#### 3.2 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2, Planbeskrivelse og konsekvensutredninger, med tilhørende forskrift. Videreføring av eksisterende boligregulering som ikke er i strid med overordnet plan omfattes ikke av kriteriene i vedlegg I og II til KU-forskriften. Det er derfor vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram.

#### 3.3 Første gangs behandling

Kommunestyret vedtok 21.12.2021, i sak 179/21, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Følgende vedtak ble fattet:

*«1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering, 2018-3, Blåkollen, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.*

*2. Kommunestyret ber om en sak hvor det belyses hvilke konsekvenser verneklasser får for boligeiere. Hvilke krav stilles til vedlikehold, herunder kostnader og andre spesielle forhold som må hensyntas. Saken bes presenteres før 2. gangs behandling av sak om Blåkollen».*

#### 3.4 Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.01. – 25.02.2022. Det kom i alt inn 11 merknader. Det ble ikke fremmet noen innsigelser til forslaget. Oppsummering av alle merknader og kommentarer til disse kan leses i planbeskrivelsens kapittel 8.2.

#### 3.5 Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort etter offentlig ettersyn:

- Punkt 2.1.7 i bestemmelsene med krav om at det skal sendes inn utomhusplan for eiendommen sammen med søknad om tiltak er tatt ut.
- Punkt 3.1 for friområdene er endret etter innspill på e-post fra avdeling for Park, idrett og friluftsliv i kommunen. Følgende endring er gjort: «*Friområdet skal være offentlig, og skal ivaretas med nåværende naturtyper og vegetasjon*» er endret til «*Friområdet skal være offentlig, og skal ivaretas med stedegne naturtyper og vegetasjon. Områdets naturpreg skal ivaretas».*
- Punkt 5.1.5, siste del er endret etter innspill på e-post fra avdeling for Park, idrett og friluftsliv i kommunen. Følgende endring er gjort: «*Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art*» er endret til «*Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med stedegne trær*».
- Punkt 5.1.4 i bestemmelsene er endret slik at det er tillatt med inntil 25 m<sup>2</sup> treplattung/terrasse, mot tidligere 15 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Tidligere politiske vedtak

Midlertidig forbud mot tiltak for Ringveien 7 i forbindelse med rivesøknad av eksisterende bolig, ble behandlet av Formannskapet den 27. september 2017, sak 80/17. Det ble fattet følgende vedtak:

*«Det nedlegges ikke forbud mot tiltak i Ringveien 7 gnr 113 bnr 66. Søknaden fra Norsk Bygningsrådgivning AS fremmes på vanlig måte for Lørenskog kommune. Formannskapet henstiller til utbygger å i størst mulig grad ta hensyn til øvrig bebyggelse slik at bygningsmiljøet i Ringveien bevares.»*

Det kom inn 6 klager på vedtaket. Formannskapet behandlet klagen 29.11.2017, som sak 101/17. Klagen ble ikke tatt til følge og ble oversendt til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Fylkesmannen vedtok at klagen skulle avvises. Fylkesmannens vedtak ble lagt fram for Formannskapet 31.01.2018, sak 007/18, til orientering, og Formannskapet fattet i tillegg følgende vedtak:

*«Det settes i gang reguleringsplanarbeid med sikte på å vurdere bevaring av strøkets karakter, herunder bebyggelsesstruktur, bygningstypologi og tetthet. Planens avgrensning fastsettes etter nærmere vurdering. Rådmannen bes fremme forslag til planavgrensning.»*

Det ble varslet oppstart av planarbeid 02.05.2018. I varselet fremgikk det også at det ville bli vurdert et midlertidig forbud mot tiltak for hele planområdet i påvente av ny vedtatt regulering.

Midlertidig forbud mot tiltak for Blåkollen ble vedtatt av Teknisk utvalg den 30.08.2018. (TK- 065/18):

*«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 vedtas midlertidig forbud mot tiltak innenfor det varslede planområdet, slik det framgår av kartet i denne saken. Forbudet gjelder ikke Ringveien 5».*

Kommunens vedtak om midlertidig forbud mot tiltak ble påklagd. Teknisk utvalg behandlet klagen i møte 24.01.2019, sak 005/19. Følgende vedtak ble fattet:

*«Klagene tas ikke til følge. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig behandling».*

Saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse 31.01.2019. Fylkesmannen opprettholdt kommunens vedtak om at det nedlegges et midlertidig forbud mot tiltak for Blåkollen, i brev datert 24.04.2019.

I henhold til plan- og bygningslovens § 13-2 skal planspørsmålet være endelig avgjort senest 4 år etter at forbud er nedlagt, det vil si senest 30.08.2022.



## 4. Beskrivelse av planområdet

### Beliggenhet og omkringliggende områder

Planområdet ligger på Vittenberg. Nordre del av området ligger i underkant av 500 meter fra Fjellhamar Stasjon. Planområdets areal er totalt ca. 85,6 daa. Planområdet avgrenses av Bråtaveien i sør, Vittenbergveien i øst og Ringveien mot nord og vest. Bebyggelsen på begge sider av Ringveien inngår i planområdet. Blåkollen ligger som navnet tilsier, på en kolle, opprinnelig kalt Blåbærkollen, som har funksjon som felles friområde. Boligene er orientert rundt et sentralt friområde med den kurvede Ringveien. Friområdet og de romslige tomtene med hager og vegetasjon gir området et åpent og grønt preg.

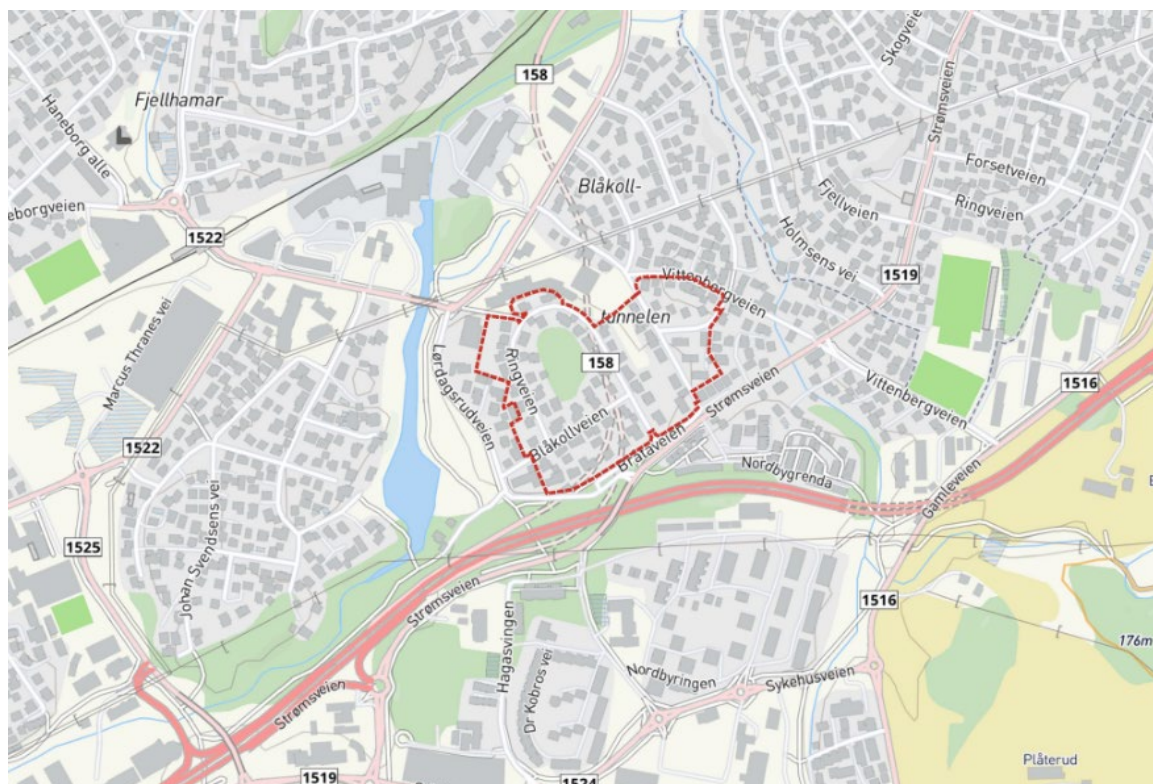


Fig 4 - Planområdet, beliggenhet og omkringliggende områder

### Eksisterende bebyggelse

Blåkollen kjennetegnes av variert småhusbebyggelse med ene-, tomanns- og firemannsboliger, i hovedsak oppført fra siste del av 1940-tallet og utover i 1950-årene. Planområdet omfatter totalt 71 boliger. Av disse er 33 eneboliger, 31 er tomannsboliger og 7 er firemannsboliger, som vist på fig. 5. Flere tomter er fortettet med nyere hus i hagene. 15 av boligene (10 av eneboligene og 5 av tomannsboligene) er av nyere årgang, eller vesentlig ombygd.

Boligene er oppført i tre og ligger i hovedsak orientert på samme måte med langsiden og adkomst mot tilliggende vei. Eneboligene varierer i størrelse og type, noe de også har gjort helt fra starten av. Tomannsboligene er i hovedsak horisontaldelte og med kjeller og loft. De har gjerne tre sett med vinduer på langsiden og gjerne altaner utenfor stuene i begge etasjer. De fleste firemannsboligene ligger langs Bråtaveien og finnes i to ulike hovedvarianter, når det gjelder plassering på tomte og utforming av hovedvolum.



Firemannsboligene, som eies av henholdsvis Statsbanens Verkstedarbeiderforening og Blåkollen Borettslag, har gjennomgått en mer enhetlig oppgradering underveis, og fremstår i dag som ensartet og relativt opprinnelige i hovedform og uttrykk.

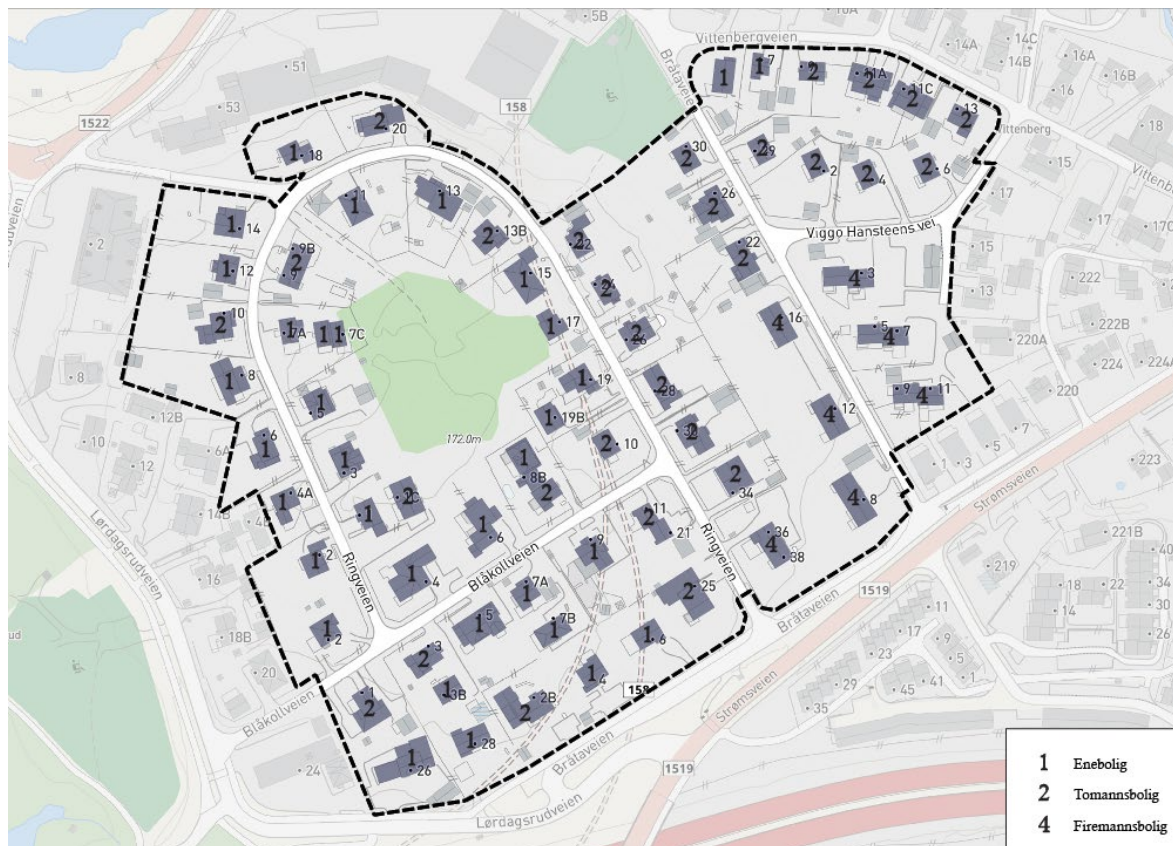


Fig 5 - Boligtyper, ene-, tomanns- og firemannsboliger

## Tomtene

Tomtene er romslige etter dagens standard. Typisk størrelse for de opprinnelige enebolig og tomannsboligtomtene er i overkant av 1 daa, gjerne 1,1 -1,2 daa, noen opp i 1,4 daa. Flere av disse tomtene er delt i ettertid. Fire av firemannsboligene har tomt på 1,7-1,9 mål. De resterende tre firemannsboligene ligger innenfor Statsbanens Verkstedarbeiderforening sin større eiendom.

## Landskap, vegetasjon og naturmangfold

Boligene er anlagt rundt en sentral skogbevokst kolle, opprinnelig kalt Blåbærkollen, som har funksjon som felles friområde. Det er generelt store tomter, og opparbeidede hager med vegetasjon og trær. Det er ikke registrert listeførte arter eller verdifull natur i Miljødirektoratets Naturbase i eller i nærheten av planområdet. Det ble i 2012 registrert en forekomst av den svartelistede arten kjempeslirekne i Bråtaveien, innenfor planområdet.

## Eierforhold

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Det sentrale friområdet og veiene innenfor planområdet, eies av Lørenskog kommune, og er markert med rosa/orange.</p> <p>Eierforhold for øvrige eiendommer kommer frem av egen liste, se vedlegg 7.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fig 6 - Kommunale eiendommer

## 5. Planstatus

### 5.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

#### **FNs bærekraftsmål**

FNs 17 bærekraftsmål mot 2030 gir en global retning for hvordan vi kan sikre behovene til både dagens og fremtidens mennesker. I arbeidet med plan- og utredningstemaer skal bærekraftsmålene legges til grunn. I henhold til delmål 11,4 skal vi styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven i verden.

#### **Regional plan for areal og transport (2015)**

I henhold til retningslinje R7 skal det i kommunene legges til rette for å ivareta viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.

#### **Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging**

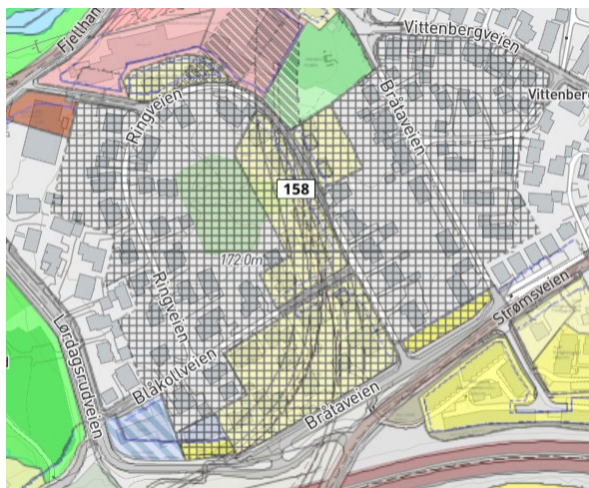
I henhold til retningslinjene skal arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. I planleggingen skal det sikres et oppvekstmiljø som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter.

#### **Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019)**

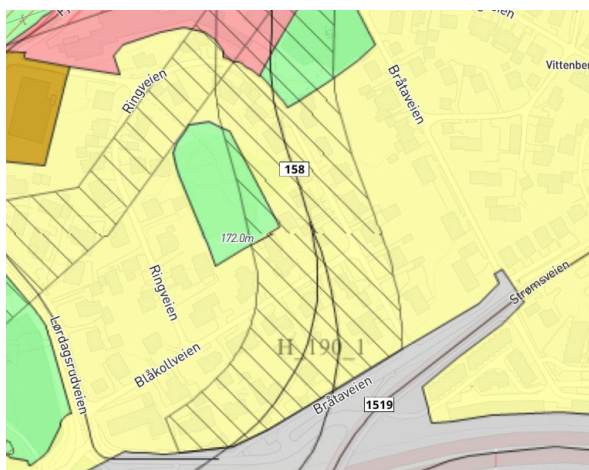
Planen legger vekt på at kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen. Det skal sikres et utvalg av kulturminner fra 1900-tallet, og boligbebyggelse fra etterkrigstiden skal gis særlig prioritet.

#### **Gjeldende regulering**

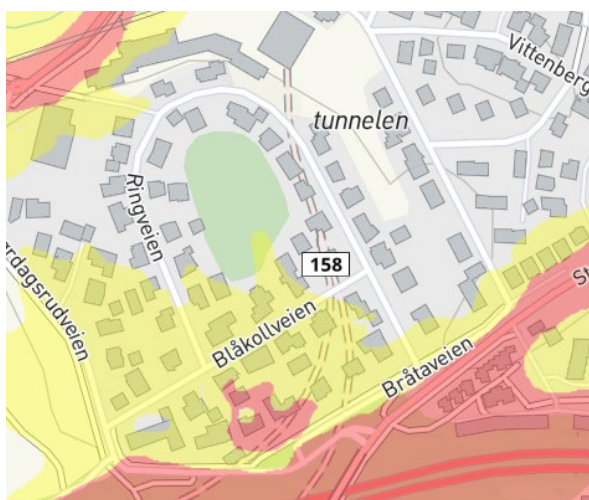
Deler av planområdet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan 24-3-14, Blåkolltunnelen og omkjøringsvei Blåkollen – Skedsmo, vedtatt 11.02.1998 og reguleringsplan 01 for Blåkollen, vedtatt 03.02.2010. Lørdagsrudveien 26 er regulert delvis til forretning i plan 12-4-06, Fjellhamar sentrum, del 4, vedtatt 25.11.1992, og delvis til bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan RV 159, parsell Knatten-Rælingen grense, vedtatt 20.08.1994. Det siste gjelder også Bråtaveien 38. Øvrig deler av planområdet er per i dag uregulert.



Planområdet er delvis regulert til bolig (gult), delvis uregulert (grått). Blåkolltunnelen ligger under deler av området. Ruteskravur viser båndlegging i påvente av regulering. Noe veiareal i Ringveien i tilknytning til de regulerte boligene er regulert. Veiareal utover dette er uregulert.



Kommuneplanen 2015-26 viser planområdet som nåværende boligbebyggelse og grønnstruktur. Hensynssone H190 gir restriksjoner for anlegg i grunnen, Blåkolltunnelen og vannlednings-traséen for RA-2. Det er bestemmelse til Blåkolltunnelen som fastslår at det ikke tillates tiltak innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg som kan medføre rystelser eller skade på tunnelen. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra ansvarlig veimyndighet.



Deler av planområdet er støyutsatt og ligger i gul støysone med støy fra vei. En liten del mot Bråtaveien ligger innenfor rød støysone.

Fig 7 - Kartutsnitt



## **Kommuneplanens samfunnsdel**

Mål og strategiske føringer i kommuneplanens samfunnsdel av 2020 er styrende for alt planarbeid. «Lørenskog skal være grønn, trygg og mangfoldig». Samfunnsdelen er strategisk innrettet mot å nå klimamål, mål om naturmiljø, om god folkehelse og om sosial inkludering. Det skal dessuten etterstrebes at alle boligområder har et boligmangfold og kvaliteter som gjør at det er et godt sted å bo for alle, i alle livsfaser.

## **Planer for tilgrensende områder**

To eiendommer innenfor planområdet, Ringveien 18 og 20, er del av en større tilgrensende detaljreguleringsplan 01, Blåkollen, vedtatt 03.02.2010, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Andre reguleringsformål i denne planen er annen offentlig tjenesteyting (kontor, lager og verksted), veiareal, friområde, faresone for høyspenningsanlegg og sikringssone for veitunnel og avløpstunnel.

## **Pågående planarbeid**

Blåkollen ligger i nærheten av større utviklingsområder på Fjellhamar. Her pågår det planprosesser med områderegulering for Fjellhamar Sentrum og Fjellhamar Øst, detaljregulering for Marcus Thranes vei og Fjellhamar skole er nylig vedtatt. Sør for Riksvei 159 ligger Sentralsykehuset i Akershus, hvor det er igangsatt et arbeid med en helhetlig plan for sykehusområdet, som er i startfasen, samt pågående detaljregulering for nytt fellesbygg på felt A1 nord for Sykehusveien.

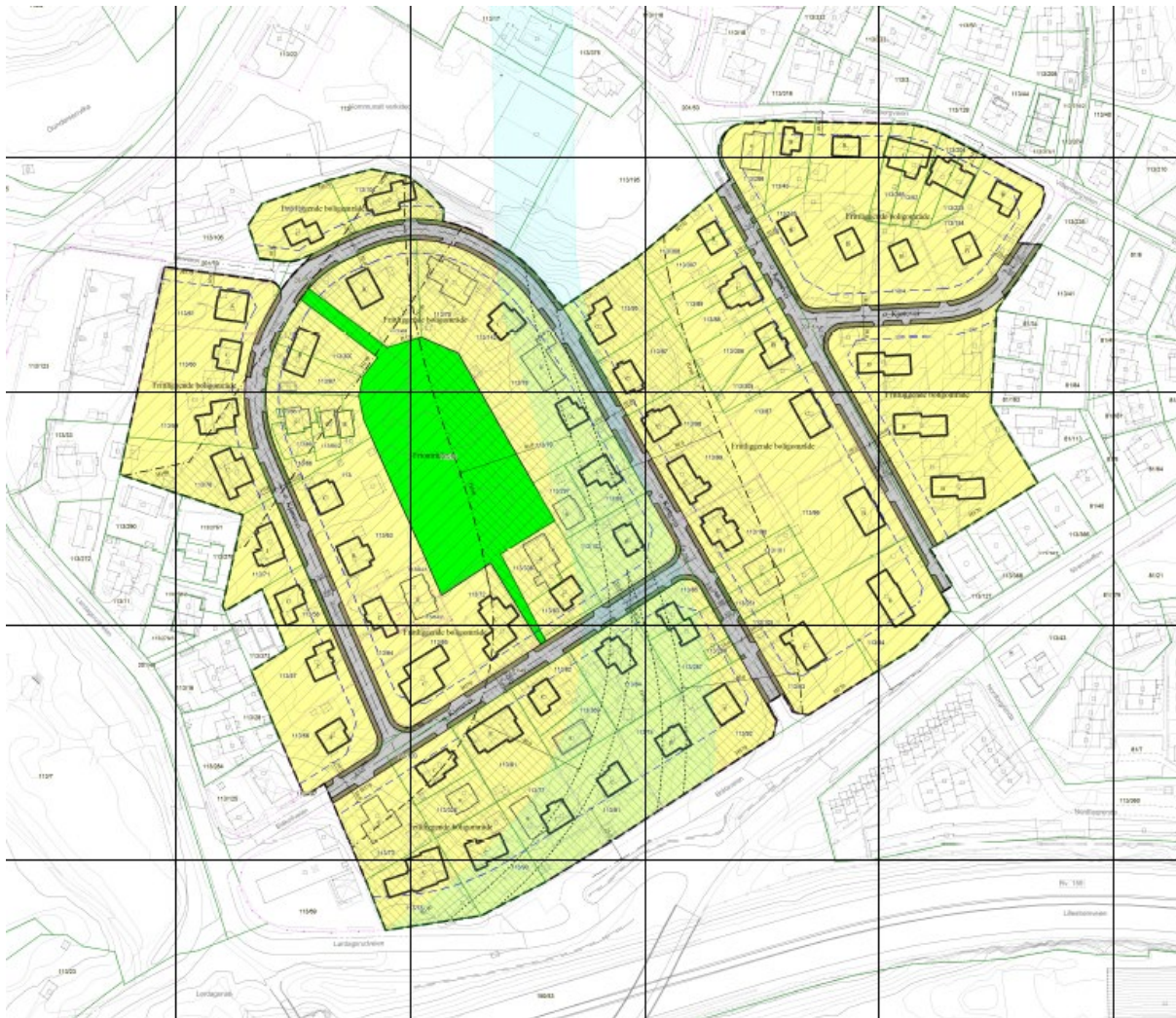
## **NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning) rapport 203/2016**

NIKU utarbeidet i 2016 rapporten «Verdivurdering av etterkrigs bygningsmiljøer i Lørenskog» med vurderinger av blant annet Blåkollen. Blåkollen vurderes her som et område med vesentlige kvaliteter som er verdt å bevare. Noen av husene vurderes til å ha verdi også i nasjonal/regional sammenheng, mens mange har verdi i regional/lokal sammenheng. NIKU har satt opp tre vurderingskriterier som grunnlag for sin verdivurdering: Historiefortellende verdi/autentisitet, estetisk verdi og miljøverdi. Ut fra en samlet vurdering av disse tre kriteriene er en kulturhistorisk verdi angitt for hver enkelt bygning. I NIKUs gradering av verneverdi opereres det med 4 ulike kategorier, A, B, C og 0, der kategori A innebærer den høyeste verneverdien. Bare to gjenværende boliger innenfor planområdet er vurdert i denne kategorien, som tilsier at bygningen er i fredningsklasse i nasjonal sammenheng. Dette er boligene i Blåkollveien 2 og Ringveien 17. Ringveien 7, som i dag er revet, ble også vurdert i kategori A. 19 boliger er satt i kategori B. Disse er vurdert å ha verneverdi som enkeltbygg, og har estetiske kvaliteter og/eller historiefortellende verdi i tillegg til miljøverdi. De fleste av boligene, i alt 35, er satt i kategori C, som tilsier at bygningen ikke utmerker seg isolert sett, men at den har betydning for opplevelsen av området som helhet. Det indikerer med andre ord at boligen er vurdert å ha miljøverdi. 14 boliger er satt i kategori 0, som tilsier at bygningen ikke er tillagt verneverdi. Dette dreier seg i hovedsak om nyere bygg. For gjennomgang av enkelthusene, se vedlegg 4. NIKUs rapport dekker ikke heleplanområdet. Lørenskog kommune v/regulerings- og kulturavdelingen har supplert med registreringer av øvrige boliger i vedlegg 5.

## **Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2021-2029**

Kommunedelplanen for kulturminner ble vedtatt 15.12.2021. Her er Blåkollens etterkrigsbebyggelse og området som helhet satt i bevaringskategori B. Dette innebærer at kulturminnene anses som bevaringsverdige og viktige i lokal og regional sammenheng. Det anbefales at kulturmiljøet reguleres til hensynssone bevaring etter plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-7. Kommunedelplaner er et rådgivende dokument, og er ikke juridisk bindende.

## 6. Beskrivelse av planforslaget



**Fig 8 - Plankart**

## 6.1 Nøkkelopplysninger

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Planområde (m²)                   | 85600 |
| Bolig (m²)                        | 70959 |
| Friområde (m²)                    | 5456  |
| Kjørevei (m²)                     | 6923  |
| Annen veigrunn (m²)               | 2262  |
| Sikringssone Blåkolltunnelen (m²) | 32899 |
| Sikringssone RA-2                 | 6632  |

## 6.2 Beskrivelse av planforslaget

## Hovedgrep

Planforslaget sikrer varig vern av et helhetlig kulturmiljø med eksisterende bevaringsverdig boligbebyggelse, utomhusområder og vegetasjon gjennom regulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Planforslaget opprettholder dagens situasjon og medfører ikke konsekvenser for grøntverdier, landskap eller omkringliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse utgjør i hovedsak maksimal utnyttelse og høyde.

## Bruk

Dagens bruk videreføres for hele planområdet.

## Formål

Planforslaget viderefører dagens boligformål, med frittliggende boligbebyggelse, med eneboliger- to- og firemannsboliger. Det etablerte grøntområdet på kollen, som er vist som grønnstruktur i kommuneplanen, videreføres i planforslaget som grønnstruktur, friområde. Den regulerte sikringssonen med restriksjoner for anlegg i grunnen over Blåkolltunnelen videreføres. Etter innspill fra Statens vegvesen til varsel om oppstart av planarbeid, utvides sikringssonen med utstrekning på 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 159. Veiareal som i dag er uregulert, reguleres til vei/annen veigrunn. Dagens veibredder opprettholdes. Hele planområdet reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen omfatter både bebyggelse og utomhusanlegg, boligene med hager, veiene og kollen med terreng og vegetasjon.

## Bevaring av kulturminner

Foreslått hensynssone for bevaring av kulturmiljø innebærer at karakteristiske eldre trekk som opprinnelig boligbebyggelse, landskapsform og vegetasjon m.m. skal bevares. Planen skal ikke være til hinder for at det kan utføres vanlig vedlikehold på boligene, og nødvendige funksjonelle tilpasninger på bolig og utearealer tillates såfremt det ikke går på bekostning av kulturminneverdier eller estetiske verdier.

### *Fire vernekategorier*

Planforslaget definerer bebyggelsen innenfor planområdet i fire ulike bevaringskategorier, A, B, C og 0, der kategori A er vurdert til den høyeste bevaringsverdien. De ulike vernekategoriene har ulike bestemmelser knyttet til seg. Det er angitt på plankartet hvilken bevaringskategori de ulike boligene er vurdert til, og markert med et omriss «Bebyggelse som skal bevares». Nyere eller svært endrede boliger som ikke er vurdert å ha egenverdi i bevaringssammenheng er satt i kategori 0, og gitt en signatur på plankartet som viser at de likevel «inngår i planen». De fire kategoriene tilsvarer skala i NIKUs oppdragsrapport for gradering av verneverdi.

| Kategori | Beskrivelse                                                                                                                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | Bygningen er vurdert i fredningsklasse i nasjonal sammenheng.                                                                                                     |
| <b>B</b> | Kategori B tilsier at bygningen har verneverdi som enkeltbygg. Den har estetiske kvaliteter og/eller historiefortellende verdi i tillegg til miljøverdi.          |
| <b>C</b> | Kategori C tilsier at bygningen ikke utmerker seg isolert sett, men at den har betydning for opplevelsen av området som helhet. Den har med andre ord miljøverdi. |
| <b>0</b> | Kategori 0 tilsier at bygningen i seg selv ikke er tillagt verneverdi, men inngår likevel i områdets bygningstypologi, frittstående boligbebyggelse.              |



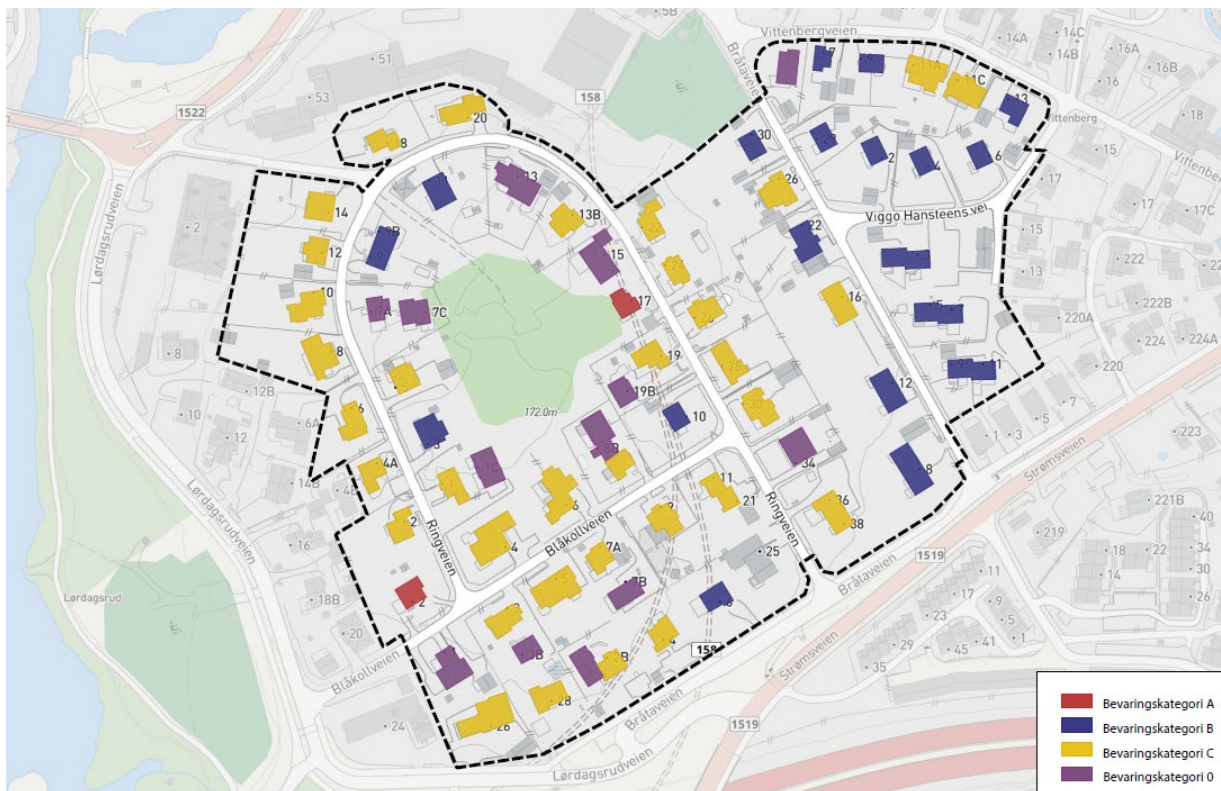


Fig 9 - Oversikt over de fire vernekategorier, A, B, C og O

### Bebyggelsens plassering

Byggegrensen er satt på plankartet 10 meter fra senterlinje vei, og tilsvarer den typiske avstanden som den opprinnelige bebyggelsen har til veien.

### Utnyttelse og høyder

Planforslaget foreslår begrensninger i videre utbygging innenfor planområdet. Det åpnes ikke for fradeling av tomter eller videre «eplehageutbygging». Åpenheten og det grønne preget er karakteristiske kvaliteter i etterkrigstidens boligområder. De romslige tomtene er sammen med det ubebygde grøntarealet i midten viktig for opplevelse av bokvalitet og stedsidentitet, og en av planforslagets hovedhensikter er å ivareta denne åpenheten.

Det foreslås at eksisterende bebyggelse i hovedsak utgjør maksimal tillatt utnyttelse og høyder innenfor planområdet. I har tomtene ganske ulik utnyttelse. Noen av eiendommene som er minst endret, har en lav BYA, mens andre eiendommer er delt eller har større tilbygg, og har en utnyttelse opp mot kommuneplanens maksgrense som er 25/30 % BYA. Planen vil ikke ha noen reverserende virkning på utbygging som allerede er gjort, men setter begrensninger for videre utbygging.

Det foreslås unntak slik at de boligene som ikke allerede har fått tilbygg til den opprinnelige boligen, kan få oppført et mindre tilbygg på inntil 25 m<sup>2</sup> grunnflate. Dette gjelder boliger innenfor de tre bevaringskategoriene A, B og C, men ikke for kategori O, da dette er nye boliger som allerede har en høyere % BYA enn de opprinnelige. Det forutsettes at nye tilbygg tilpasser seg eksisterende bolig når det gjelder høyder og utforming og ellers utformes innenfor de bestemmelsene som gjelder i planen.

I tilknytning til ene- og tomannsboliger tillates det garasje inntil 40 m<sup>2</sup> BRA i tillegg til eksisterende bolig, og for firemannsboliger inntil 80 m<sup>2</sup>, dersom krav til uteoppholdsareal kan oppfylles. Garasjen skal ha takvinkel og utforming tilpasset bolighuset på tomte, være frittliggende og som hovedregel ligge tilbaketrukket fra boligens hovedfasade mot vei der dette er mulig. Maksimal mønehøyde inntil 4,0 meter.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse utsettes for brann eller annen skade, er det krav til at ny bebyggelse oppføres med samme plassering, dimensjoner, høyder og hovedform som den bygningen som erstattes.

### **Vedlikehold og reparasjoner**

Reguleringsplanen ivaretar behovet for vanlig vedlikehold på boligene. Med vanlig vedlikehold menes i denne saken arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen, og som sikrer at bygningen fungerer etter hensikten. Det foreslås noe differensierte bestemmelser for boliger i de ulike bevaringskategoriene. De boligene som er mest verneverdige, kategori A/B, har fått noe mer restriktive bestemmelser enn boliger i kategori C/0.

#### **Kategori A og B**

Boligene som er satt i vernekategori A og B er vurdert å ha stor kulturminnefaglig egenverdi. For å ivareta disse verdiene foreslås det i planen bestemmelser som skal sikre at eksteriør og bærende konstruksjoner kan bevares videre eller tilbakeføres til opprinnelig uttrykk.

Opprinnelige bygningsdetaljer bidrar til å skape mangfold og opplevelse, se illustrasjoner side 20. På Blåkollen er mange bygningsselementer som dører og vinduer skiftet. Boligene i kategori A og B har likevel mye opprinnelig bevart. Planen foreslår at eldre materialer og bygningsselementer på disse boligene skal bevares og restaureres framfor å skiftes ut. Dersom slike bygningsselementer er gått tapt eller går tapt, skal det ved reparasjon og vedlikehold velges kvalitet i materialbruk og dimensjoner som er i tråd med opprinnelig uttrykk.

Når det gjelder fargebruk, er mange hus malt om og fremstår med nye farger. I forbindelse med oppmaling av husene anbefales det å velge opprinnelige farger. Det betyr ikke at hvert enkelt hus nødvendigvis må tilbakeføres til original farge, men at man søker tilbake til den fargepaletten som var typisk for etterkrigstidens bebyggelse.

#### **Kategori C og 0**

Hus er vurdert i kategori C på grunn av at de på en eller annen måte er mer endret, for eksempel med tilbygg, slik at opprinnelig volum er innebygd og kan være vanskelig å lese. Planforslagets felles bevaringsbestemmelser gjelder for de opprinnelige hovedvolumene, mens senere oppførte tilbygg ikke omfattes av endringsforbudet. Disse tillates i likhet med boliger i kategori 0 endret innenfor angitte byggegrenser og eksisterende volum og høyder, under forutsetning at dette ikke går på bekostning av områdets kulturminneverdier, med fasadeuttrykk som er tilpasset omgivelsene.

### **Utomhus/uteoppholdsareal**

Hver boenhet skal ha minimum 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA).

Eksisterende grønnstruktur med hager og grøntbelter langs veien skal bevares. Terreng med markdekke, større vegetasjonselementer og eldre hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, o.l. skal bevares.

Boligeiendommenes utearealer ha vegetasjonsdekke. Det gis unntak der det pr i dag eksisterer anlegg med fast dekke, eller ved reetablering av eldre anlegg på dokumentert grunnlag. Det unntas også for mindre treplattinger, mens oppsetting av tette murer eller gjerder ikke tillates.

Mange eldre grunder med stolper, gjerder og rekkverk er bevart. Disse elementene representerer en viktig kvalitet ved området. Planforslaget foreslår at eldre hageelementer som hellelegninger, murer, trapper, gjerder, porter, o.l. skal bevares.

### **Blågrønn struktur og overvann**

Kollen er skogbevokst og flere av boligtomtene har innslag av større trær som er med på å gi området sitt grønne preg. Planen forutsetter at større trær ikke felles og at det kun skal drives ordinær skjøtsel av vegetasjonen. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt en meter over terreng. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes. På boligeiendommene skal eksisterende grønnstruktur med hager og grøntbelter langs veien bevares.

Planforslaget sikrer bevaring av de grønne arealene i planområdet, slik at lokal evne til overvannshåndtering opprettholdes. Bestemmelsene stiller krav til at overvann skal tas hånd om åpent og lokalt på egen eiendom. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200-års regn med klimafaktor minimum 1,5. Overvann skal enten infiltreres i grunnen, på tak eller håndteres åpent på en måte som bidrar til kvalitet og variasjon i utomhusarealene. Ved søknad om tiltak som berører utomhusområder skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt og valg av løsninger skal begrunnes.

### **Parkering**

Boligområdet ble etablert i tiden før det var vanlig å ha privatbil. I takt med utviklingen av privatbilismen er parkeringsareal anlagt på tomtene. Planforslaget foreslår at kommuneplanens til enhver tids gjeldende bestemmelser om parkering i småhusområder skal gjelde for planområdet. Pr i dag betyr dette at det for ene- og tomannsboligene skal være minimum 2,5 plasser pr boenhet på egen tomt eller på fellesareal for flere boliger. For firemannsboliger vil det bety krav til minimum 1,5 plasser pr boenhet.

### **Friområde**

Park, idrett og friluftsliv i kommunen har fått utarbeidet en tilstandsrapport med råd for videre skjøtsel for friområdet. Det fremgår av rapporten at andel løvskog har økt og det anbefales å tilbakeføre det til større andel barskog som opprinnelig. Planforslaget sikrer at friområdet skal være offentlig, og ivaretas med stedegne naturtyper og vegetasjon, og at naturpreget ivaretas. Skjøtsel vil være tillatt, under forutsetning av at naturpreget opprettholdes. Det åpnes også opp for at det kan anlegges en mindre lekeplass innenfor friområdet.

### **Hensynssone H190, sikringssone for Blåkolltunnelen**

Planforslaget sikrer at det ikke kan utføres arbeider og tiltak som medfører rystelser eller på annen måte kan skade tunnel eller tunnelinnredningen for Blåkolltunnelen som ligger under deler av planområdet. Før slikt arbeid igangsettes, skal det foreligge tillatelse fra ansvarlig veimyndighet.

### **Hensynssone H190, sikringssone for avløpstunnel RA-2**

Planforslaget sikrer at det ikke kan borres nærmere enn 20 meter fra avløpstunnelen uten spesiell tillatelse fra ledningseier. Ved sprenging innenfor en sone på 50 meter fra avløpstunnelen må ledningseier varsles.

### **Dokumentasjonskrav**

Ved fremtidige søknadspliktige tiltak skal Viken fylkeskommune som kulturminnemyndighet uttale seg før kommunen fattar vedtak. Utforming i forbindelse med reparasjoner, vedlikeholdsarbeider på bygninger og uteareal skal utføres i samråd med Viken fylkeskommune. Søker skal sammen med søknad om tiltak sende inn dokumentasjon av eksisterende og eldre situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivarettatt.



### 6.3 Illustrasjoner av planforslaget



Fig 10 - Blåkollen - Flyfoto i dag



Fig 11 - Blåkollen - Flyfoto fra 1956

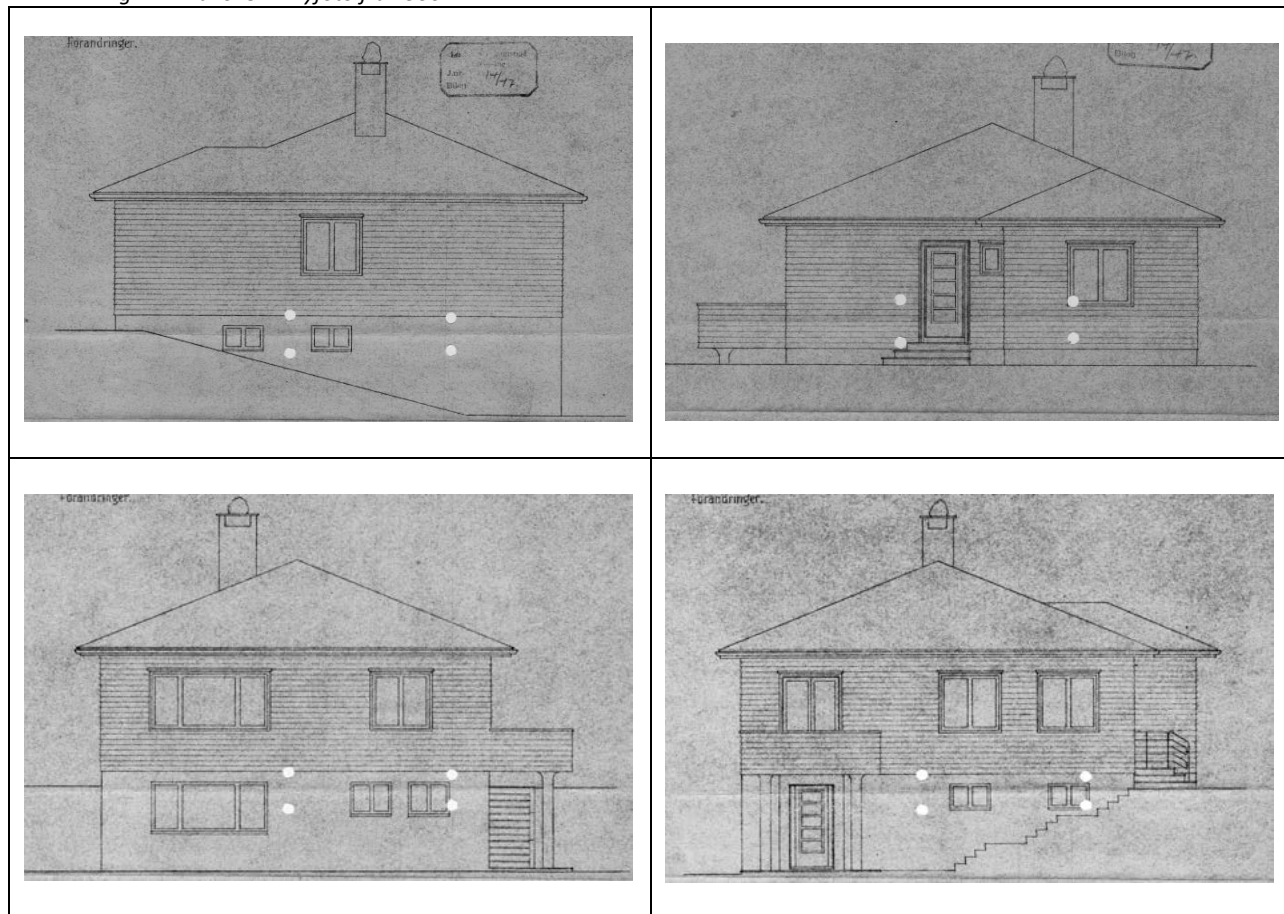


Fig 12 - Byggemeldingstegninger for enebolig i Blåkollveien 2, datert 18.11.1944, tegnet av Harald Sverstad, arkitekt MNAL, Oslo for Dr. Carlo Hagen. Boligen med legekantor og frittliggende garasje sto ferdig i 1946. Kilde: Lørenskog kommune.



Fig 13 - Blåkollveien 2 (bevaringskategori A) sett fra øst. Foto: nord. Foto: Siv Leden, NIKU 2016.



Fig 14 - Blåkollveien 2 (bevaringskategori A) sett fra nord. Foto: Siv Leden, NIKU 2016.





*Fig 15 - Ringveien 11 (bevaringskategori B) sett fra nordvest. Foto: Siv Leden, NIKU 2016.*



*Fig 16 - Ringveien 17 (bevaringskategori A) sett fra sørøst. Foto: Bjørn Johansen, NIKU 2016.*





*Fig 17 - Firemannsbolig i Bråtaveien 12, (bevaringskategori B). Foto: Google street view*



*Fig 18 - Tomannsbolig i Bråtaveien 28/30, (bevaringskategori B). Foto: Google street view*



**Bygningsmessige detaljer innenfor planområdet:**



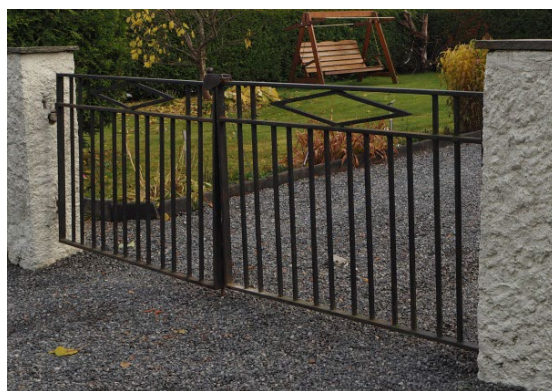
*Fig 19 - Ringveien 3, verandarekkverk. Foto: Siv Leden, NIKU 2016*



*Fig 20 - Bråtaveien 6, grind. Foto: Bjørn Johansen, NIKU 2016*



*Fig 21 - Ringveien 20, grind. Foto: Bjørn Johansen, NIKU 2016*



*Fig 22 - Blåkollveien 11, grind. Foto: Bjørn Johansen, NIKU 2016*



*Fig 23 - Bråtaveien 6, garasjeport. Foto: Bjørn Johansen, NIKU 2016*



*Fig 24 - Bråtaveien 6, opprinnelig vindu. Foto: Bjørn Johansen, NIKU 2016.*

## 7. Konsekvenser av planforslaget

### Overordnede planer

Planforslagets formål, boligformål og friområde, er i tråd med arealformål i kommuneplanen. Foreslått tillatt utnyttelse er lavere enn kommuneplanens bestemmelser. Dette er for å ivareta det åpne og grønne preget som er vurdert som del av områdets miljøkvalitet, og selve hovedhensikten med planforslaget.

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2021-2029. I tråd med anbefaling i kulturminneplanen foreslås det regulering til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Vernet omfatter både enkeltbygninger, bygningsdetaljer, bebyggelsesstruktur, samt vegetasjon og grønt.

### Stedsutvikling

Planforslaget bidrar til at viktige lokale identitetsbærende og kulturhistoriske elementer opprettholdes for fremtiden. Det bidrar også til å opprettholde strøkskarakter og særpreg i området. Det bevarte området vil være en verdi for eventuell videre stedsutvikling i nærområdet.

### Barn og unges interesser

Planforslaget bidrar til at barn og unge får vokse opp i omgivelser med historiske kvaliteter, og at kultur- og lokalhistoriske elementer i landskapet vil være en del av deres omgivelser og oppvekst. Planforslaget sikrer også de grønne kvalitetene som bidrar positivt i barns oppvekstmiljø. Forslaget vil på denne måten bidra til å spre forankring, stedsidentitet, kunnskap og forståelse for lokalmiljøets historiske utvikling blant barn og unge. Dette er i tråd med føringer av overordnede planer og retningslinjer.

### Bevaring av kulturminner

Boligmiljøet, med tidstypiske boliger med hager og friområdet er pr dags dato ikke sikret bevaring i gjeldende regulering, kommuneplanen, eller gitt formell status som bevaringsverdig. Dette planforslaget sikrer juridisk vern av et helhetlig og karakteristisk kulturmiljø som er representativt for Lørenskogs historie, både med tanke på bebyggelse og vegetasjon. Forslaget er en oppfølging av føringer i regional plan for kulturminner om at vern av boligbebyggelse fra etterkrigstiden skal gis særlig prioritet.

### Landskap og naturmangfold

Planforslaget sikrer bevaring av eksisterende landskapsstruktur med kollen. Planområdets grøntpreg bevares og sikres som en del av en større, sammenhengende grønnstruktur.

### Blågrønn struktur og overvann

Planforslaget sikrer at lokal evne til overvannshåndtering opprettholdes ved bevaring av de grønne arealene i planområdet. Trær sikres bevart.

### Bolig

Planforslaget legger opp til en nedjustering av utbyggingspotensialet samlet sett innenfor planområdet, sammenlignet med gjeldende plangrunnlag, kommuneplanens bestemmelser. At det ikke tillates «eplehageutbygging» kan innebære en nedjustering av det totale boligtalet i et område som ligger med nærhet til kollektivtransport. Boligpotensialet er uansett begrenset innenfor planområdet, også med kommuneplanens bestemmelser. Tilpasning til kulturminner og



omkringliggende småhusbebyggelse samt bevaring av terreng og vegetasjon er derfor vurdert som mer tungtveiende enn antall boliger.

### **Trafikkforhold og støy**

Planforslaget legger opp til en lavere utnyttelse enn kommuneplanens bestemmelser, og et utbyggingsvolum som ikke vil innebære flere boenheter enn i dag. Planforslaget medfører ingen trafikkøkning eller endring med hensyn til støy.

### **Teknisk- og sosial infrastruktur**

Planforslaget vil ikke føre til økt kapasitetsutnyttelse av områdets infrastruktur.

### **Estetikk og byggeskikk**

Bebyggelsesmønster, formspråk med stilart og materialer, bebyggelsestype og grøntpreg forblir uendret. Planforslaget sikrer at et helhetlig og karakteristisk kulturmiljø, som er representativt for Lørenskogs stedsutviklingshistorie, bevares.

### **Universell utforming**

Planforslaget medfører ingen endring i forhold til universell utforming. Ved behov vil tiltak vurderes i henhold til kommunens generelle retningslinjer for tilrettelegging.

### **Naturmangfold**

Planforslaget er vurdert i forhold til naturmangfoldloven § 1, og forvaltningsmålene i §§ 4 og 5, samt prinsippene i §§ 8-12, jf § 7, og er basert på informasjon fra kommunens naturdatabase og Miljødirektoratets Naturbase. Det er ikke registrert listeførte arter eller verdifull natur i eller i nærheten av planområdet. Det er derfor vurdert at gjennomføring av planen ikke vil medføre at forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 fravikes.

### **Risiko og sårbarhet**

Vedlagt ROS-analyse (vedlegg 6) viser at det er lite risiko knyttet til planforslaget. Analysen viser ingen hendelser der tiltak som kan redusere risiko og sårbarhet er nødvendig. Risiko knyttet til tiltak som kan berøre veitunnelen under planområdet er fulgt opp med videreføring av eksisterende sikringssone som gir restriksjoner knyttet til tiltak i grunnen for relevante eiendommer. Risiko for at Blåkollen fortettes og gradvis taper sitt kulturmiljø reduseres ved at planforslaget vedtas.

### **Økonomiske konsekvenser**

Bruk av eiendommene til boligformål videreføres, men det legges ikke til rette for utvikling av eiendommene.

### **Juridiske forhold**

Det er ikke kjent juridiske forhold som vil være til hinder for reguleringen.

## 8. Bemerkninger

### 8.1 Bemerkninger ved varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 02.05.2018 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. I kunngjøringen ble det også varslet at det ville bli vurdert et midlertidig forbud mot tiltak i planområdet. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev datert 02.05.2018. Eiere av Ringveien 5 ble ettervarslet 26.10.2020. Det kom inn merknader fra 10 ulike avsendere.

#### Statlige og fylkeskommunale instanser

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, nå Statsforvalteren, 16.05.2018
2. Statens vegvesen, 20.05.2018
3. Akershus fylkeskommune, nå Viken fylkeskommune, 30.05.2018

#### Private

4. Erik Myrseth, 16.05. og 01.06.2018
5. Arvid Tønnesen og Tor Tønnesen, 19.05.2018
6. Anne M. Larsen, 23.05.2018
7. Frank & Hilde Sarastuen-Kleven, 29.05.2018
8. Jane og Vidar Grimshei, 30.05.2018
9. Tordis Sæther, 30.05.2018
10. Anne Jorunn Eide og Kurt Einar Stokke, 03.06. og 13.06.2018

#### Sammendrag av innkomne bemerkninger med kommunedirektørens kommentar

##### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FM), 16.05.2018, (nå Statsforvalteren)

FM mener at planforslaget er i strid med samordnet bolig-areal-, og transportplanlegging (SPR-BATP) punkt 4.3 og strategi 3 i regional plan. Intensjonen er at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Småhusområder nær banestasjoner bør vurderes for tett byutvikling fremfor eplehagefortetting. FM påpeker at heller enn å bevare dette stasjonsnære eneboligområdet innenfor bybåndet, bør det gjøres en helhetlig vurdering ved rullering av kommuneplanens arealdel, og i arbeidet med bybåndet. FM fraråder en plan for bevaring nå, da dette gjør det vanskelig å nå mål og retningslinjer i regional plan. FM setter som forutsetning at her ikke er kulturminneverdier av nasjonal/regional interesse.

#### Kommunedirektørens kommentar:

I kommuneplanens overordnede arealstrategi, er det definert fem prioriterte utviklingsområder som er knyttet til eksisterende togstopp og planlagte t-banestopp. Blåkollen ligger utenfor disse områdene. Regional plan for areal og transport (2015) presiserer at det skal gjøres en avveining av ulike hensyn opp mot hverandre, blant annet skal hensynet til lokale vernehensyn, viktige kulturminner og naturmiljø vektes opp mot hensynet til vekst. Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) har vurdert at deler av miljøet på Blåkollen har kulturminneverdi i nasjonal/regional sammenheng. Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus vektlegger at boligbebyggelse fra etterkrigstiden skal gis særlig prioritet. Ut fra vurdering av at Blåkollen har verdier av nasjonal/regional interesse, ønsker kommunen å prioritere vern her.

##### 2. Statens vegvesen, (SvRØ), 20.05.2018

SvRØ viser til at planforslaget berører Blåkkolltunellen, og at tunellens beliggenhet må fremgå på plankartet. Det må tas inn i bestemmelsene at: *«Innen 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 159 Blåkkolltunellen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som medfører rystelser eller på annen måte kan skade tunnel eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det foreligge tillatelse fra Statens vegvesen».*

SvRØ skriver at det i forbindelse med planarbeidet må utredes og beskrives konsekvenser for stabiliteten til tunellen samt fundamenteringsmetoder. Det kan ikke regnes med at det kan sprenges eller pæles innenfor sikkerhetssonen til tunellen. Kvaliteten på fjellet vil være av avgjørende betydning. Utredningen må gjøres av rådgivende ingeniører med kompetanse innen byggteknikk, geologi og tunellbygging, og oversendes SvRØ til gjennomsyn før 1. gangs behandling. Det vises til uttalelse til varsel om oppstart av områderegulering m/planprogram og utbyggingsavtale for Fjellhamar sentrum øst datert 13.10.17. SvRØ har ingen øvrige merknader, men forbeholder seg retten til å komme med ytterligere merknader når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Tunnelløp med tilhørende sikkerhetssone (Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen H190) er lagt inn på plankartet, med følgende tilhørende bestemmelse i punkt 4.1: «*Sikringssonen omfatter underliggende veitunnel og en sone på 50 meter ut fra tunnelvegg på begge sider. Innenfor sikringssonen må det ikke igangsettes arbeid som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnel eller tunnellinnredning før det er søkt og innhentet tillatelse fra ansvarlig veimyndighet*».

Da planforslaget er en bevaringsplan, som i svært liten grad åpner opp for byggetiltak, mener kommunedirektøren at det ikke har vært nødvendig å utrede tunnelstabilitet og fundamenteringsmetoder i forbindelse med detaljreguleringen. Den foreslåtte bestemmelsen sikrer at det må innhentes tillatelse fra ansvarlig veimyndighet dersom det skal utføres tiltak i grunnen som kan berøre tunnelen. Et eventuelt utredningsbehov vil bli derfor bli utløst når eller dersom det skal utføres slike tiltak.

### **3. Akershus fylkeskommune, 30.05.2028, nå Viken fylkeskommune**

#### Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke registrerte fornminner i planområdet. Potensialet for funn anses som lavt og nærmere utredning anses ikke nødvendig. De som skal utføre arbeidet i grunnen må gjøres oppmerksomme på at det kan være ukjente fornminner. Alle fornminner fra før år 1537 er fredet, også de som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne, skal arbeidet stanses dersom det berører fornminnet eller sikringssonen på 5 meter. Akershus fylkeskommune, skal varsles jf kulturminneloven §8, 2. ledd.

#### Nyere tids kulturminner

Retningslinje R7 i regional plan for areal og transport sier at det skal legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med ivaretagelse av blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.

Fylkesrådmannen vurderer at området, et typisk bomiljø fra etterkrigstiden som har beholdt sitt hovedpreg, er en viktig dokumentasjon av utbyggingen av småhusområdene tidlig på 1950-tallet. Verneverdiene er knyttet til miljøverdier, helhetsvirkning og bevarte plankvaliteter. Boligene har verdi som del av et helhetlig område, men flere har også høy egenverdi.

Fylkesrådmannen er svært positiv til at kommunen vurderer bevaring, og anbefaler at arbeidet ses i sammenheng med rulleringen av kulturminneplanen slik at planene kan bygge opp under hverandre.

Fylkesrådmannen forutsetter at områdets kvaliteter sikres ved regulering til hensynssone med formål bevaring og bestemmelser som sikrer kvalitetene, blant annet plangrepet med den buede Ringveien, det sentralt plasserte friområdet og det grønne preget som de rommelige tomtene gir. Bygninger som i NIKU's rapport har fått vurdering A og B bør sikres med egne bestemmelser. Bygninger som har fått vurdering C, gis andre bestemmelser, hvor bevaring av strøkets karakter er viktigere enn enkeltobjektet. Elementer som bevaringsverdige porter, gjerder og hageelementer må sikres i bestemmelsene. Fylkesrådmannen mener at eplehagefortetting på enkelteierdommer kun bør tillates der det ikke påvirker enkeltbygninger, eller kulturmiljøet, i negativ retning. Fylkesrådmannen



har tidligere, i forbindelse med riving av tomannsbolig i Ringveien 7, uttalt at omfattende endringer burde unngås inntil planlagt rullering av kommunedelplan for kulturminner er fullført, for å unngå at viktige kulturminneverdier går tapt. Fylkesrådmannen mener at det er viktig å utrede og kartlegge kvalitetene, og deltar gjerne i en videre dialog rundt utarbeidelse av planen.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Planforslaget sikrer områdets kvaliteter ved at det er lagt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø som omfatter hele planområdet. Det er i tillegg utformet differensierte bestemmelser, ut fra en vurdering av kulturminnenes ulike verneverdi, med inndeling i tre vernekategorier. Bestemmelsene sikrer bevaringsverdige porter, gjerder og hageelementer. Øvrige innspill tas til orientering.

**4. Erik Morten Myrseth, Ringveien 11, 16.05. og 01.06.2018**

Myrseth henviser 16.05.2018 til egen byggesak i Ringveien 11. Han hevder ellers at mer enn 80 % av eiendommene innenfor området allerede har omfattende fasadeendringer og nye bygg.

Myrseth sendte 01.07.2018 inn en liste med underskrifter for/mot vern av Blåkollen fra beboerne i området, i forbindelse med en underskriftskampanje han gjennomførte i januar 2018. Han har også oversendt et skriv fra Vittenberg Vel (VV), datert 13.02.2018, som er en kommentar til denne underskriftskampanjen. I tillegg har Myrseth oversendt et rundskriv han selv sendte til beboerne på Blåkollen som tilsvar på skrevet fra VV den 17.02.2018. Han har oversendt en liste han har laget over hvilke boliger i området som er i original forfatning og hvilke som har gjennomgått noe- eller mer omfattende fasadeendring. Han hevder at på over 80 % av eiendommene er satt opp nye boliger eller har omfattende fasade endringer.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Omtalt byggesak kommenteres ikke her, da den er behandlet i egen sak. Det er riktig at området har gjennomgått forandring i tidens løp, med ombygging, tilpasning, fortetting og enkelte nye bolighus. Likevel er hovedformer og volumer fra 1940-50-tallets utbygging synlig på de fleste eiendommene. Planforslagets hovedformål er å ivareta områdets langt på vei enhetlige bygningsstruktur, boligens plassering i landskapet og i forhold til hverandre.

Ut over dette har ikke merknadsstiller innspill til planarbeidet. Det innsendte materialet tas til orientering.

**5. Arvid Tønnesen og Tor Tønnesen, Ringveien 20, 19.05.2018**

Tønnesen er positive til varslet plan og til at området sikres for fremtiden på de premissene som Formannskapet har lagt til grunn for sitt vedtak den 31.01.18. De mener at planen ikke fører til at de enkelte boligeierne mister råderett over vedlikehold av egen bolig, da alle har både rettighet og plikt til å ivareta egen bolig.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Det er riktig at planforslaget ikke skal være til hinder for vedlikehold og oppgradering av boligene. Hensikten er at området skal kunne bevare særpreget uten at det går ut over brukbarheten. Forslaget vil dessuten sikre en mer forutsigbar og enhetlig byggesaksbehandling.

**6. Anne M. Larsen, Ringveien 2, 23.05.2018**

Anne M. Larsen eier og bor i en enebolig fra 1952, men ønsker muligens å selge. Hun synes det er positivt at planen vil beskytte området mot ikke tjenlige inngrep, men mener at den ikke må hemme en naturlig utvikling, og ikke innebære økonomisk tap for eierne. Hun skisserer ulike scenarier for egen eiendom: Salg slik det står nå, mulig mindre utvidelse av hus eller utskilling av tomt der ny bolig får et lavmælt uttrykk i tråd med planen, eller å rive nåværende bolig og oppføre 2-3 nye boliger. Hun håper varslet plan vil ivareta både interessene til den enkelte huseier og fellesskapet på Blåkollen.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren viser til sin kommentar til bemerkning nummer 5. Planforslaget har til hensikt å ivareta og styrke de eksisterende kvalitetene som området allerede har i dag, og vil på den måten bidra til økt forutsigbarhet og attraktivitet. Beskrevet scenario med riving av eksisterende bolig og oppføring av 2-3 nye boliger, vil være i strid med dette planforslaget, og vil ikke kunne gjennomføres dersom denne reguleringsplanen vedtas. Øvrige innspill tas til orientering.

**7. Frank & Hilde Sarastuen-Kleven, Ringveien 8, 29.05.2018**

Merknaden omhandler det midlertidige forbudet mot tiltak: De mener det vil gjøre det vanskelig for beboere å utføre oppgraderinger av boligene, i første omgang i 4 år. Dette finner de urimelig, da flere boliger i området trenger oppgraderinger, noe et midlertidig forbud vil vanskeliggjøre. Flere boliger har allerede gjennomført oppgraderinger, og opprinnelig hus er ikke til å kjenne igjen. Flere tomter er seksjonert ut. De er i tillegg bekymret for markedsverdien på eget hus, dersom forbud iverksettes.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren viser til sin kommentar til bemerkning nummer 5. Det midlertidige forbudet ble vedtatt for å hindre endringer mens planarbeidet pågår. Bemerkningen tas ellers til orientering, da det ikke gir innspill til selve reguleringsplanen.

**8. Jane og Vidar Grimshei, Blåkollveien 4, 30.05.2018**

Grimshei savner begrunnelse for hvorfor planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning og etterlyser større grad av medvirkning, blant annet med informasjonsmøte før merknadsfrist. Grimshei mener kommunen har vist mangeårig passivitet, og lurer på hvorfor bevaringsspørsmålet tas opp akkurat nå (2018). De mener kommunedelplan for bevaring av kulturminner fra 2006 er grundig, og reagerer på ny vurdering fra NIKU, der enkelte eiendommer her har fått endret bevaringskategori. De er skeptiske til bevaring, og mener at mye av kvalitetene allerede har gått tapt, da flere eiendommer er delt med oppføring av nye boliger og at mange hus er mye endret. Grimshei peker på Fjellhammer Bruk-prosjektet, som har høyere bevaringsverdi enn Blåkollen. Her blir likevel få bygninger bevart, begrunnet med behov for nye boliger. Grimshei skriver at i kommunedelplanen er det spesielt 4-mannsboligene som omtales som tidstypiske bygninger, og at disse i større er grad finnes rundt Bråtaveien, som ikke er med i planområdet. De mener dagens praksis og gjeldende regulering ivaretar de viktigste hensynene og sikrer at strøkets karakter og setter begrensning for utnyttelsen. De mener at regulering ikke bør hindre vedlikehold og oppgradering i forhold til miljøkrav, utbygging, vindusutskiftning eller fasadeendring, og at hensynet til likhetsprinsippet er sentralt. De nevner Myntgata 2 i Oslo, der de mener at det vurderes å rive flere fredede bygninger, med begrunnelse i samfunnsutvikling og behov for attraktivt byrom. De forstår viktigheten av å ivareta viktige kulturminner, fortrinnsvis kategori A og B, mens videre vurderinger om hvorvidt enkeltbygg bør bevares, bør gjøre i den enkelte sak. De mener deres eiendom (pluss flere andre) ikke gjenspeiler etterkrigsperioden, og kunne vært et hvilket som helst funkishus i moderne tid.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunen har vurdert planforslaget iht. plan- og bygningslovens § 4-2, Planbeskrivelse og konsekvensutredninger med forskrift, og funnet at forslaget ikke utløser konsekvensutredning. Medvirkning gjennomføres ihht krav i plan- og bygningsloven. Reguleringsplanarbeid handler om at ulike hensyn veies mot hverandre, i dette tilfellet hensynet til å bevare bygninger/område opp mot hensynet til utbygging. Planarbeidet er en følge av Teknisk utvalg sitt vedtak i 2018 om at det skal utarbeides en reguleringsplan for vern på Blåkollen.

Når det gjelder kommunedelplanen for kulturminner fra 2006, så fremgår det i del 1, side 28 at det etterkrigsområdene «*bør gjennomgå en mer omfattende registrering. Områdene bør vurderes med henblikk på at en av disse vil bli bevart som helhetlig miljø*», I forbindelse med revisjonen av kommunedelplanen ble det så sett behov for å kartlegge kulturminneverdiene på Blåkollen, i regi av

NIKU, som er nasjonal faginstans for kulturminner. Blåkollen ble her vurdert som verdifullt i nasjonal/regional sammenheng. Miljøverdien, altså kvaliteter knyttet til helheten, ble vurdert som like viktig som enkeltbyggene, som i ulik grad er endret.

I det pågående planarbeidet for Fjellhamar er bevaring og gjenbruk av den eldre industribebyggelsen tema i planarbeidet.

Både eneboliger, tomanns- og firemanns-boligene inngår i planforslaget. Bestemmelse om høyde og utnyttelse i kommuneplanen (§ 3.3), gjelder for hele kommunen, men ut fra Blåkollens spesielle karakter, foreslås det tilpassede bestemmelser som skal ivareta områdets kvaliteter. I Myntgata 2 foreslår den pågående reguleringsplanen å rive ett bygg, «Tyskerbrakka», som er et nyere bygg uten bevaringsverdi, mens øvrig bebyggelse bevares og gis ny bruk. Øvrige innspill tas til orientering.

#### **9.Tordis Sæther, for Blåkollen borettslag, 30.05.2018**

Sæther stiller spørsmål om Ringveien 36, en 4-mannsbolig med 4 garasjer i rekke. Med bakgrunn i at de gamle garasjene er usikre, og at borettslaget er ansvarlige for sikkerhet for beboerne (HMS), ble det i 2018 bestemt riving av gamle garasjer og gjenoppbygging av nye, med samme plassering og stil som de gamle. Anbud er avklart, og hun spør om kommunen vil nekte oppføring av nye garasjer.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Riving og gjenoppbygging av garasjer er et søknadspliktig tiltak som må dokumenteres og behandles i egen søknad. Dersom planforslaget for Blåkollen blir vedtatt, må behandling av søknad om gjenoppbygging av garasje forholde seg til ny plan.

#### **10.Anne Jorunn Eide og Kurt Einar Stokke, Blåkollveien 5, 03.06. og 13.06.2018**

Eide/Stokke er overrasket over varslet planoppstart. I de ca 20 år de har bodd i området har det skjedd store endringer, også av strøkets karakter, med deling av tomter, nybygg og tilbygg. Enkelte saker har vært krevende for nærmiljøet, og at det nå varsles nytt planarbeid, mener de kan skape splid i et godt miljø, hvor et av særtrekkene har vært et godt naboskap. De stiller spørsmål ved om kommunen med «bebyggelsesstruktur» mener: «Eksisterende, eldre bebyggelse - herunder alder, stil og funksjon er element som er med på å formidle områdets karakter». Dersom det er dette som legges til grunn så er det minimalt igjen av eldre bebyggelse. De anbefaler at kommunen kommer på befaring for å se dette. Eide/Stokke stiller spørsmål ved om kommunen med «bygningstypologi» mener: «Områdets kjennetegn på arkitektur i bebyggelsen». Dersom det stemmer, stiller de seg undrende. Historisk sett har det trolig vært fellestrekk som har kjennetegnet strøkets karakter, men dette er nå betydelig endret. Få hus, inkludert deres, er i opprinnelig stand når det gjelder helhet, og arkitektonisk uttrykk. Området er nå preget av tilfeldighet. De undres over hva som ligger til grunn for utformingen av flere nye bygg som ikke ligner noe annet i området. De spør om det er typologien av eneboliger, rekkehus eller flermannsboliger som skal bevares. Dersom «bygningstetthet» er begrunnelse for bevaring av strøkets karakter, er det svært lite igjen av det opprinnelige, da svært mange har skilt fra en tomt og fortettet. De siste 10 år er det gjort mange endringer som er godkjent av kommunen og som de mener har medført betydelige endringer av strøkets karakter. De har sett på planavgrensningen og lurer på hvorfor nettopp dette området skal bevares. De mener at det er for sent å bevare strøkets karakter, da all bebyggelse er endret og de fleste tomtene er delt opp og bebygd. De trodde kommunen ønsket fortetting, utvikling og sentralisering, slik det legges opp til fra sentrale myndigheter. Området ligger i gangavstand fra Akershus' største arbeidsplass, A-hus og 5-10 minutter fra togstasjonen, i tillegg pågår arbeid med videreføring av T-banenettet til A-hus. De mener friområdet, som i stor grad benyttes til kompostering, bør benyttes til boliger. De mener området ikke har noe å fortelle kommende generasjoner om fortida, slik det fremstår i dag, da minnene fra etterkrigstida er borte. De mener det allerede foreligger en god reguleringsplan, og å at bruke spleiselagets midler til nytt planarbeid er sløsing med fellesskapets ressurser.



**Kommunedirektørens kommentar:**

Planarbeidet er følge av Teknisk utvalg sitt vedtak i 2018 om at det skal utarbeides en reguleringsplan for vern på Blåkollen. Planarbeidets faglige begrunnelse er at Blåkollen er et særlig interessant og representativt kulturminne med boligbebyggelse fra etterkrigstiden, som en ønsker å bevare for ettertiden. Det er riktig at boligene har gjennomgått ulik grad av endring. Viktigere enn hvert enkelt bygg, er likevel helheten. Kommunedirektøren mener at boligene i området til sammen utgjør en tydelig bebyggelsesstruktur. Til tross for at boligene og uteområdene har gjennomgått ulik grad av endring, inngår de fortsatt i en tydelig og lesbar sammenheng som forteller historien om Lørenskogs utvikling mot en mer urban forstad til Oslo, og som er med på å gi tidsdybde og lokal verdi til nærmiljøet. Helheten, med både eneboliger, tomanns- og firemannsboligene er vurdert som viktige og inngår derfor i planarbeidet. Planavgrensningen er satt slik at de eiendommer kommunen mener er relevante inngår i planen. Det er i de siste årene blitt satt mer søkelys på vern av etterkrigstidens bebyggelse. Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus fra 2019 egger vekt på det skal sikres et utvalg av kulturminner fra 1900-tallet, og boligbebyggelse fra etterkrigstiden skal gis særlig prioritet. Deler av bemerkningen gir ikke innspill til selve planarbeidet, men tas til orientering.

**8.2 Bemerkninger ved offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.01. – 25.02.2022. Det kom i alt inn 11 merknader.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 14.02.2022
2. Norges Vassdrags- og Energidirektorat, 14.01.2022
3. Viken fylkeskommune, 25.02.2022
4. Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus, 25.02.2022
5. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS, 18.01.2022
6. Kenneth M Grimshei, 24.02.2022
7. Anne Marie Larsen, 15.01.2022
8. Arvid Tønnesen, 23.02.2022
9. Eli og Jan Reidar Håland, 25.02.2022
10. Håvard Kristian Bjør, 25.02.2022
11. Jan K Gulbrandsen, 25.02.2022

**Sammendrag av innkomne bemerkninger med kommunedirektørens kommentar****1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 14.02.2022**

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder, og har, basert på den informasjonen de har mottatt, ingen konkrete merknader til planforslaget. Statsforvalteren ber om å få oversendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Bemerkningen tas til orientering.

**2. Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), 14.01.2022**

I NVEs generelle tilbakemelding pekes det på at kommunen som planmyndighet har ansvar for å se til at NVE sine saksområder i henhold til deres veiledere blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Blant annet nevnes hensynet til flom- og skredfare samt overvann, som kan være relevant i denne saken.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Bemerkningen tas til orientering.

### **3. Viken fylkeskommune (VFK), 25.02.2022**

VFK stiller seg svært positivt til at Lørenskog kommune regulerer det helhetlige kulturmiljøet med etterkrigs boligbebyggelse på Blåkollen til hensynssone for bevaring. De berømmer kommunen for å følge opp kommunedelplanen for kulturminner med en bevaringsplan, som de mener vil være et viktig verktøy for å sikre det helhetlige kulturmiljøet, som er sårbart for endringer. Etterkrigs boligbebyggelse er et prioritert tema i Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer (2019). Viken vurderer at deres kulturminnefaglige råd ved varsel om oppstart er fulgt opp, og de mener at planforslaget er gjennomarbeidet og oversiktlig, med differensiering av ulike verneklasser som er med på å gjøre planen brukervennlig og forutsigbar. VFK foreslår at bestemmelse i 5.1.1 suppleres med en spesifisering av hva som menes med «vanlig» vedlikehold. VFK vurderer at planforslaget er i tråd med målsetningene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. VFK forutsetter at det sikres gode kvaliteter på leke- og oppholdsarealer og ses som positivt at kollen ivaretas som friområde. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, vurderes potensialet for funn som lavt, og det er ikke behov for nærmere utredning av dette. Det anbefales at følgende tekst tas inn i bestemmelsene: «Dersom det under arbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8».

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Når det gjelder VFKs kommentar til bestemmelsenes punkt 5.1.1, om en presisering av hva som menes med «vanlig vedlikehold», så er det tatt inn en presisering i vurderingen i saksfremlegget til 2. gangs behandlingen. Her fremkommer det at med vanlig vedlikehold menes det i denne saken arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen, og som sikrer at bygningen fungerer etter hensikten. Søknadspliktige arbeider vil bli vurdert opp mot gjeldende bestemmelser. Foreslått tekst om automatisk fredete kulturminner tas ikke inn i bestemmelsene, da det vurderes at den uansett ivaretas gjennom kulturminneloven.

### **4. Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus, 25.02.2022**

Fortidsminneforeningen er svært positive til kommunens forslag om å regulere Blåkollen til hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. De støtter NIKUs vurdering av Blåkollen som regionalt kulturminne, samtidig som området er av nasjonal interesse. De mener at Blåkollen er representant for det beste som ble skapt av norske boligområder i etterkrigstiden. Som regionalt kulturminne bør området prioriteres for vern. Selv om mange boliger har fått til dels nye fasadeuttrykk og en del bygningselementer er byttet ut, er opprinnelige bygningsvolumer og proporsjoner er jevnt over bevart. De mener at fasadeendringer som preger en del av bebyggelsen ikke har svekket områdets helhetlige og opprinnelige kvaliteter. Til sammen gir disse ulike uttrykkene en unik historiefortelling med stor kunnskaps- og formidlingsverdi. Hagene og grøntområdene mellom boligene og skogholtet på toppen bidrar til det helhetlige preget, og gir særegne kvaliteter som begynner å bli sjeldne i mange norske tettbygde strøk. Området er derfor sårbart for fortetting, -noe som vil svekke eller ødelegge disse kvalitetene og helheten. Å bevare grøntpreget og naturmangfoldet er også god og bærekraftig klimapolitikk. Fortidsminneforeningen mener saken er godt gjennomarbeidet og vil ivareta både ulike kvaliteter og helhetsverdi på en utmerket måte.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Bemerkningen tas til orientering.

### **5. Nedre Romerike Brann- og redningsvesen IKS (NRBR), 18.01.2022**

God tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøyer samt god slokkevannsdekning er viktig for at brannvesenet kan utføre sitt rednings- og slokkearbeid, herunder bidra til å redusere risiko for tap av kulturhistoriske verdier. Brannvesenet anbefaler at det i forbindelse med planarbeidet gjøres en vurdering av om det er god slokkevannsforsyning i området.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Bemerkningen tas til orientering.

#### **6. Kenneth M Grimshei, 24.02.2022**

Grimshei har skrevet en omfattende bemerkning på 16 sider. Bemerkningen er underskrevet av 28 personer. Under er det forsøkt å dele opp og strukturere bemerkningen temavis.

Grimshei har også sendt inn en underskriftsliste fra en beboerundersøkelse om for- eller mot vern.

1. Grimshei mener det ikke foreligger saklig grunn til å regulere Blåkollen til hensynssone. Han mener bestemmelsene ikke oppfyller kravet til «nødvendig utstrekning». Han mener at det ikke er helhetlig karakter eller verneverdi i området, grunnet endring, ombygging og fradeling. Han skriver at det burde være krav til at minst halvparten av husene burde fremstå som originale før det er snakk om helhetlig kulturmiljø og man kan benytte regulering til hensynssone. Da han mener de fleste husene på Blåkollen ikke kan sies å være et kulturminne, finner han det urimelig at disse skal reguleres som følge av at de ligger i et område der enkelte hus er vurdert som bevaringsverdige. Han mener at Formannskapetets vedtak om å vurdere bevaring av strøkets karakter ikke betyr bevaring av etterkrigsbebyggelse. Han mener strøkets karakter ivaretas gjennom kommuneplanen, og at dette illustreres godt i Ringveien 7-saken, der han synes de nye byggene er godt tilpasset strøkets karakter. Grimshei mener at saken egentlig handler om eplehageutbygging i kommunen generelt, og at de rommelige tomtene ikke er unike for Blåkollen. Med ca 1100 m<sup>2</sup> skiller de seg ikke fra andre områder i kommunen. Grimshei mener at verken rommelige tomter eller eplehager er et særpreg fra etterkrigstiden, da bortimot alle tomter også før dette var rommelige. Han mener at begrepet «eplehager» brukes på tomter fra 2 mål og oppover, og at det beskriver en selvforsynt hage med bl a frukt- og epletrær. Dette stemmer ikke med Blåkollen, der tomtene er forandret med innkjørsler, garasjer, beplantning og andre elementer. Bare 7-8 tomter svarer på eplehagedefinisjonen, og utover dette mener han at området ikke utgjør et særlig grønt område som må ivaretas. Av grønt ønsker han kun å bevare friområdet på kollen, noe som vil være mer i samsvar med utviklingen ved Fjellhamar Brug, der det legges til rette for utbygging med bevaring av noen enkeltbygg uten særskilte grønne områder.

2. Grimshei er mot planen ut fra ønske om å oppnå lokal bestemmelsesrett. Han mener forslaget innebærer et inngrep i den frie råderetten over egen eiendom. Han viser til Den Europeiske Menneskerettighetskonvensjonens og de grunnleggende friheter, som han mener styrker argumentet om at det ikke foreligger saklig grunn til å regulere Blåkollen til hensynssone bevaring.

3. Grimshei mener planen er i strid med likhetsprinsippet og innebærer forskjellsbehandling. Det pekes på Ringveien 7, der Formannskapet 2017 vedtok riving og nybygging uten at dette ble ansett å være i konflikt med strøkets karakter, selv om NIKU-rapporten fra 2016 vurderte huset i kategori A. I tillegg er det utført endringer på flere boliger etter 2016. Planens begrensninger innebærer forskjellsbehandling både i forhold til dette og til andre områder i kommunen der det tillates fradeling av tomter. Planen innebærer verditap på eiendommene, hindrer fradeling av tomt til egne barn, etablering av generasjonsbolig etc. Mener kravet om at søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminnemyndighet medfører forskjellsbehandling og vanskelige søknadsprosesser. Mener at uttalelser om verdiøkning av eiendommer ved regulering til bevaring på Blåkollen er urimelig og lite saklig, og etterlyser eksempler/dokumentasjon.

4. Klima og miljø. Mener planforslaget fratar eierne muligheten til å foreta oppgraderinger og reparasjoner, og at dette kan gjøre det vanskelig og oppfylle dagens krav til teknisk standard og bokvalitet. Med beliggenhet nær togstasjon ligger området godt til rette for fortetting.

5. Grimshei mener at NIKUs verdivurdering ikke tilsa endring av Blåkollen som helhet fra bevaringskategori C til B eller at området som helhet skulle bevares. Mener at NIKU ikke anser de rommelige tomtene som et særpreg fra etterkrigstiden, og de bør derfor ikke bevares. Mener at NIKU-rapporten er tillagt for stor vekt i kommunen.

6. Medvirkning. Mener det burde ha vært høyere grad av medvirkning i saken. Mener det er lagt for liten vekt på innspill fra innbyggerne både ved varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplanen og ved høringsinnspill til den nye kulturminneplanen. Savner felles befaringer, folkemøte e.l.

7. Planen bør ikke vedtas, alternativt utsettes, som følge av saksbehandlingsfeil, og ikke vedtas i ny behandling heller.

8. Mener det har vært klanderverdig saksbehandling som minner om saksbehandlingsfeil og at kommunen har brukt for lang tid. Mener det midlertidige forbudet må oppheves umiddelbart eller senest 22.08.2022, og at kommunen ikke kan benytte seg av fristforlengelse. Mener gjeldende kommuneplan definerer Blåkollen som del av området rundt Fjellhamar stasjon der det skal fortettes. Viser til Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart, og reagerer på kommunedirektørens uttalelse om at Blåkollen ligger utenfor utviklingsområdet på Fjellhamar. Mener ingen overordnede planer, rapporter eller vedtak tilsier at det er et helhetlig miljø som skal ivaretas på Blåkollen. (Regional plan for kulturminner i Akershus, NIKU-rapporten, Formannskapetets vedtak). Mener det er først i plansaken begrepene kulturminne og etterkrigsbebyggelse er tatt inn, og på feil grunnlag. Mener planen burde vært delt i to, da det er snakk om to områder, Blåkollen og Vittenberg, med ulik bebyggelse og karakter, og der Vittenbergdelen er bevart mer helhetlig. Mener det ikke er gjort en kvalifisert vurdering av planavgrensningen, og at kommunens egen registrering av boliger ikke kan anses som en fullverdig vurdering. Mener alle etterkrigsmiljøer i kommunen bør vurderes opp mot hverandre, og det området som prosentvis har flest bygninger med verneverdi eller uberørte tomter bør vurderes for vern, og at det ikke er saklig grunn for å velge Blåkollen. Peker på at NIKU vurderte prosentvis flere eiendommer på Solheim til bevaringskategori B enn Blåkollen og Rolvsrud uten at kommunedelplanen foreslår regulering til hensynssone bevaring der. Når Solheim er vurdert i bevaringskategori C mener han det er klanderverdig saksbehandling å vedta et midlertidig forbud mot tiltak i Skårerveien 69.

9. Tar også opp kommunens plassering av gatelys som han mener ikke er godt tilpasset miljøet og som kan oppleves som lysforurensning av beboerne.

10. Grimshei skjønner ikke helt hva kommunen vil bevare, og mener begrunnelsen er dårlig, at saken er uklar, og vanskelig å angripe.

11. Det midlertidige forbudet har ført til at flere hus forfaller. Flere selger husene sine som havner i hendene på proffe utleiere, noe som resulterer i beboere som ikke er engasjert i bomiljø/lokalmiljø

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Planforslaget er en oppfølging av formannskapetets vedtak 31. januar 2018, (sak 007/18), om at det skulle utarbeides en reguleringsplan for Blåkollen. Forslaget er utarbeidet i samsvar med oppdaterte kulturminnefaglige vurderinger og råd, blant annet regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, NIKU-rapporten, kommunedelplanen for kulturminner og faglige råd fra kulturminnemyndigheten, (Akershus) Viken fylkeskommune. Det er riktig at planen betyr restriksjoner for den enkelte eier for hva som vil være tillatt av tiltak på eiendommen. Bestemmelsene vil gjelde fra vedtakstidspunkt, og vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Tiltak som er gjort før det midlertidige tiltaket vil ikke bli krevd tilbakeført. Hensikten er å bevare kulturmiljøet, som av fagfolk er vurdert som verdifullt og sårbart for endringer. Spørsmålet om verditap på eiendommene er sammensatt, men ett aspekt er at bevaringsregulering også gir en økonomisk gevinst, da man vil



kunne anta at markedsverdien vil øke sammenlignet med andre boligområder i nærheten uten slikt vern. En av faktorene i en slik vurdering er den positive effekten av forutsigbarhet og visshet om at området ikke vil endre karakter eller forringes som følge av utbygging og fortetting. Denne problemstillingen er belyst blant annet i rapporten: «*Verdien av kulturminner – økonomisk merverdi på boliger i Oslo 2004-2013*», Fortidsminneforeningen, Årbok 2016, forfattere Martin Austvoll og Morten Stige. Det er også utført en rapport som belyser økonomiske konsekvenser av reguleringen for beboerne på Blåkollen. Denne legges fram som en egen orienteringssak. Når det gjelder oppgraderinger, reparasjoner samt å oppfylle dagens krav til teknisk standard og bokvalitet, skal ikke planen hindre dette. Den helhetlige vurderingen av verneverdien på Blåkollen som er gjort i kommunedelplanen for kulturminner, er basert på NIKU-rapporten, anbefalinger fra kulturminnemyndighetene og kommunens egen faglige kulturminnekompetanse. Ut fra dette er gjort en vurdering av området som helhet kategoriseres i bevaringskategori B, og forslås at området reguleres til hensynssone bevaring. Hvorvidt de to andre områdene med etterkrigsbebyggelse, Solheim og Rolvsrud, vil foreslås regulert til bevaring senere, er det foreløpig ikke tatt stilling til. Medvirkning har vært gjort i henhold til lovens krav, med kunngjøring av varsel om oppstart der alle berørte ble varslet med brev og gitt mulighet til å uttale seg. Forslaget ble kunngjort og lagt ut på offentlig ettersyn i 6 uker, med mulighet for alle berørte til å uttale seg om det konkrete forslaget. Grimshei mener at planforslaget ikke bør vedtas, blant annet som følge av saksbehandlingsfeil, men går ikke nærmere inn på hvilken feil dette skulle være. Når det gjelder tidsbruk, så er planprosessen gjennomført innenfor de rammene som gis i plan- og bygningsloven og tilgjengelige ressurser i kommunen. Med hensyn til planavgrensningen, ble denne satt ved varsel om oppstart av planarbeid, og er opprettholdt siden, da det ikke har vært indikasjoner eller kommet ny kunnskap som kunne tilsi at den skulle justeres. Når det gjelder de eksisterende gatelysene, har vi ikke tatt stilling til disse i dette planforslaget. Kommunedirektøren har forståelse for at det kan være en ulempe å være omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak. Så snart detaljreguleringen er ferdigbehandlet/vedtatt vil forbudet bli opphevet.

#### **7. Anne Marie Larsen, 15.01.2022**

Larsen bor i Ringveien 2 og er i hovedsak positiv til planforslagets grunntanke. Peker på viktigheten av at planen utformes slik at det er mulig å opprettholde/utvikle moderne komfort og attraktivitet i boligene, slik at markedsverdien ikke svekkes. Ringveien 2 er en stor tomt på 1,2 daa som ligger godt til rette for fradeling og oppføring av en ny bolig. Sett ut fra den utførte utbyggingen med 3 boligheter på nabotomta, Ringveien 7, kan planforslagets forbud mot fradeling og ny bebyggelse oppleves som urettferdig og dessuten medføre et betydelig potensielt økonomisk tap.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Planen skal ikke hindre muligheten for å opprettholde/utvikle moderne komfort og attraktivitet i boligene. Planforslagets hensikt er bevaring områdets særegne kvaliteter og helhet, blant annet åpenheten og det grønne preget. Da dette særpreget er vurdert å være sårbart for endringer, blant annet fortetting, er det foreslått et generelt forbud mot deling som vil gjelde alle eiendommene. Et slikt forbud vil også beskytte beboere for uønskede endringer eller utbygginger i eget nabolag.

#### **8. Arvid Tønnesen, 23.02.2022**

Tønnesen bor i Ringveien 20 og støtter hovedmålet med planforslaget. Tønnesen mener at planforslagets forbud mot fortetting og riving, samt videreføring av områdets kvaliteter som et rolig og familievennlig område, godt bomiljø og trivsel, neppe fører til prisfall på eiendommene. Forslaget vil heller bidra til et område der unge kan etablere seg med bolig i et godt bomiljø. Han opplyser at deler av eget hus i Ringveien 20 har original kledning fra 1952, og han skriver «Gode materialer skiftes ikke ut».

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Kommunedirektøren tar bemerkningen til orientering.

**9. Eli og Jan Reidar Håland, 25.02.2022**

Håland bor innenfor planområdet og ønsker ikke vern på Blåkollen. De mener vern vil frata eierne råderett over egen eiendom, noe de ikke ønsker. De mener på at det midlertidige forbudet har hindret vedlikehold av boligene for noen, mens andre har bygget nytt i samme periode, og etterlyser likebehandling. Spør om hvor de kulturminnene som beskrives i planen egentlig er.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Bemerkningen tas til orientering. Det vises ellers til svar til merknad nummer 6.

**10. Håvard Kristian Bjor, 25.02.2022**

Bjor skriver at han i helhet støtter felles uttalelse fra beboerne i området som er sendt inn av Kenneth Marius Grimshei.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Bemerkningen tas til orientering. Det vises ellers til svar til merknad nummer 6.