

**Oppegård kommune**

Kolbotnvn. 30

Postboks 510

1411 Kolbotn

Telefon: 66 81 90 90

Telefaks: 66 81 89 89

E-post: postkasse@oppegard.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.oppegard.kommune.no>**Offentlig høring - høringssvar**

Innsender		
Innsender er: Privatperson		
Fornavn og ev. mellomnavn Tora Ferner	Etternavn Lange	
Adresse Framveien 38	Postnr. 1420	Poststed Svartskog
E-postadresse tora@ningensemble.com		Mobilnr. 97065124

Saken gjelder
Velg sak du vil gi høringssvar til Detaljregulering for Vildmark og Ragnarud
Saksnr. 18/136
Høringssvar Vi viser til høringsbrev av 25.04.2019 med forslag til detaljregulering for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 i Oppegård kommune. Sak nr. 18/136 Den foreslåtte detaljregulering strider mot nylig vedtatt reguleringsplan for Bålerud på vesentlige punkter. Vedtas detaljreguleringen, vil det skape en uheldig presedens for kommende søknader til Oppegård kommune. Kommunens fagadministrasjon har også vært meget tydelige på dette, og Rådmannen har utvetydig anbefalt å ikke gå videre med omreguleringen. Forslaget om omregulering fra 5100 LNF til 1111 Boligbebyggelse, samt oppføring av 21 eneboliger, må sies å innebære et omfattende inngrep både i forhold til eksisterende bebyggelse og i forhold til den totale boligmassen på Svartskog. Forslaget bryter med tidligere vedtatt reguleringsplan både gjennom å omregulere et friområde til boligformål, og gjennom å øke det totale boligtrykket i reguleringsområdet. I forrige grundige planprosess ble ulempene ved bebyggelse vurdert til å være større enn fordelene. Forslaget til detaljregulering som nå foreligger, argumenterer ikke tilfredsstillende for hvorfor det stiller seg annerledes i dag. Argumentet som fremsettes til fordel for utbygging og ny detaljregulering, er at eier av eiendommen ønsker å bebygge den og at det blir noen få flere hus til å dele på kostnadene for ny VA-løsning. Vi kan ikke se at dette er en holdbar argumentasjon. En utbygging i denne skråningen er ikke medregnet i plan for ny VA-løsning og vil også kunne fordyre denne. Boligene vil også ligge i et område langt unna planlagte hovedårer for VA-systemet, og dermed gi større inngripen i landskapet enn ved etablering av nye boligområder nærmere hovedveiene på Svartskog. Forslaget bryter både med regionalpolitiske føringer om fortetting rundt kollektivknutepunkt og bevaring av LNF-områder, og med kommuneplanens intensjoner om «et regionalt utbyggingsmønster som fremmer kollektivtrafikk».

Svartskog er et bilbasert samfunn med mangelfullt kollektivtransporttilbud. Den foreslåtte utbyggingen vil føre til økt bilbruk, og likevel ikke gi grunnlag for et økt kollektivtilbud. (kilde: Ruter) Det er altså feil å anta at planforslaget vil styrke kollektivtilbudet slik planbeskrivelsen gjør.

Forslaget legger opp til en byttehandel mellom utbygger og Oppegård kommune; utbygger etablerer utfartsparkering, uteoppholdsområde og turstier som skal gi bedre atkomst til LNF-området - i bytte mot tillatelse til utbygging. Vi kan ikke se at dette er noen god byttehandel for verken kommunen eller lokalbefolkningen. Forslaget vil tvert imot innebære at ny bebyggelse deler opp eksisterende skogsområde og være forringende for dagens bruk av skogen til rekreasjon.

Naturmangfold:

Selv om deler av eksisterende LNF-område fortsatt foreslås ubebygget, er den nye foreslåtte utbyggingen så tett inntil hensynssonen for bevaring av naturmiljø og de mest sårbare områdene, at det er sannsynlig at dette vil kunne påvirke naturmangfoldet negativt. Vi kan ikke se at forslagsstiller svarer tilfredsstillende på dette, og ønsker at det skal utredes om en omregulering fra LNF-formål til boligformål er i strid med Naturmangfoldsloven.

Viltområde:

I planbeskrivelsen står det at tomten «ikke er registrert som viktig viltområde». Vi vil opplyse om at det jevnlig jaktes på rådyr i planområdet. Rådyr observeres nesten daglig, og vi har observert spor av elg, rev og gaupe hvert eneste år, særlig på stien som går på det usjenerte plataået langs åssiden. En utbygging både på oversiden og nedsiden av dette skogsområdet vil nødvendigvis ha konsekvenser for disse ville dyrenes muligheter til å bevege seg gjennom grøntstrukturen langs Bunnefjorden.

Adkomst og tilgjengelighet eksisterer allerede:

Midt i planområdet har Naturvernforbundet i Oslo og Akershus registrert Oppegårds eneste såkalte «eventyrskog - en spesielt opplevelsesrik skog, som regel en gammel naturlig skog med stor variasjon i trærnes aldre og skogens struktur» (fra planbeskrivelsen). Forslaget til detaljregulering foreslår å bygge boliger inntil denne skogen, og forslagsstiller argumenterer med at det vil gjøre området mer tilgjengelig.

Det finnes allerede flere stiadkomster til dette skogsområdet, både fra Framveien, fra Linnekastveien, og fra Svartskogveien ved Svartskog Kolonial. Området brukes mye til turformål av både lokalbefolkningen og tilreisende. Stien som går gjennom eventyrskogen er den eneste stien som går fra Svartskog kolonial gjennom grøntområdene i åssiden langs Bunnefjorden. Dette er en spesielt opplevelsesrik sti fordi den byr på så variert skog og samtidig utsikt til Bunnefjorden. Dette er en sjelden kvalitet ved grøntområdene i Oslo og Akershus som bør bevares for fremtiden til glede og bruk for hele regionen. Foreningen Skautraveren i Oppegård har de siste 3 årene også hatt poster langs denne stien.

I planforslagets beskrivelse av dagens situasjon heter det at «Det finnes ikke utfartsparkering i nærheten». Det stemmer ikke. Det er allerede godt etablerte utfartsparkeringsplasser langs hovedveiene på Svartskog; Bålerud kirke, Solheim, Vestenga, i tillegg til parkeringsplassene ved snuplassen ved Svartskog kolonial. Utfartsparkeringene ved Svartskog kolonial og ved Oppegård kirke brukes for å komme til dette stinettet i dag, så det er godt tilgjengelig.

Forringelse av områdets kvalitet som turområde:

En utbygging av boliger inntil eventyrskogen og på begge sider av stien vil forringe dette områdes kvalitet som turområde dramatisk. Stien går nå i en skog der bebyggelsen på hver kant ikke sees pga topografien. Stien går på en hylle igjennom terrenget, med nåværende bebyggelse på plataået under eller over, slik at følelsen av å gå i uberørt skog er tydelig. Ved en utbygging i skråningene ovenfor og nedenfor denne hyllen i terrenget, vil bebyggelsen komme så nær at dette ikke lenger blir en uberørt skog. Det er derfor direkte villedende når det hevdes at dette

planforslaget vil «sikre en videreføring av disse kvalitetene og ikke endre opplevelsen av hverken grønnskstruktur eller landskap i sin fjernvirkning». Vi er også sterkt uenige i konklusjonen om at «Dette vil ha liten konsekvens for lokalbefolkning og tilreisende».

I strid med eksisterende bygningsstruktur:

Bebyggelsen i Framveien øst for planområdet ligger nå på et platå med en naturlig felles topografisk grense mot skogsområdet nedover mot sjøen. Nedenfor boligene er det bratt skrånende terreng, som skaper denne naturlige terrengavgrensningen. Denne delen av Framveien grenser til landskapsvernområdet på Svartskog og er en del av opplevelsen av dette området. Planforslaget, som innebærer en utbygging av skråningen nedenfor platået i Framveien, vil innføre et helt nytt element i bebyggelsesstrukturen. De nye boligene vil måtte bygges i sterkt skrånende terreng, noe som nødvendiggjør mye større inngrep i terrenget enn det som preger nåværende bebyggelse, som ligger i flate områder. Vi vil derfor bestribe konklusjonen i konsekvensutredelsen som sier at «bebyggelsen kompletteres innenfor gjeldende/eksisterende struktur». Den nye bebyggelsen vil ikke ligge på samme platå som eksisterende og vil endre byggestrukturen som grensr til landskapsvernområdet. Vildmark og Ragnarud bebygges, vil det bryte med eksisterende plassering av boliger i landskapet langs Framveien, og dessuten åpne for nye, lignende utbygginger i samme felt: Så lenge terrengavgrensningen overholdes, er det tydeligere for alle parter hva som er boligområde og hva som ikke er det.

Fjernvirkning fra sjøen:

Under arbeidet med eksisterende reguleringsplan for Bålerud, ble Oppegård kommunes vedtatte plan justert av Kommunaldepartementet. Et boligfelt i Rødstenåsen ble tatt ut av KMD fordi utbygging av skråningen ville være et for stort inngrep i naturen, og dessuten bli svært synlig fra sjøen. Vedtaksbrevet fra KMD sier:

«Området er viktig for fjernvirkningen fra sjøen og Nesodden, da terrenget er relativt bratt og eksponert. En utbygging her vil gi store landskapsinngrep og endre områdets karakter på en uheldig måte. Bygningene og skoglandskapet i samspill er viktig for opplevelsen av natur- og kulturmiljøet.»

De samme innsigelser gjelder i like stor grad for det foreliggende området Vildmark og Ragnarud. I dag ligger bygningene spredt i to felt over og under skogsområdet, der det øverste feltet i liten grad er synlig fra sjøen. Den foreslåtte detaljreguleringen vil i stor grad bygge igjen det grønne beltet imellom disse, og dessuten gjøre de eksisterende boligene mer eksponert fra sjøen og forringe opplevelsen av at det er et sammenhengende skogslandskap i åssiden.

Verdiforringelse av våre tomter:

Eksisterende reguleringsplan for Bålerud ble vedtatt i juni 2015. I august 2016 kjøpte vi tomten Framveien 34B, i stor grad på bakgrunn av den vedtatte regulering av området nedenfor tomten til ikke-bebygd LNF-område. Det er åpenbart at både vår og allmennhetens forventning til tidshorison på en nylig vedtatt reguleringsplan vil brytes kraftig hvis den foreslåtte detaljreguleringen nå vedtas.

Som den eksisterende reguleringsplan sier under «Formål med reguleringsplanen»:

«Områdereguleringen vil gi føringer for områdets videre utvikling, fremtidig arealbruk og forholdet mellom vekst og vern. Dette vil gi beboere og utbyggere større forutsigbarhet om rammene for utvikling av deres eiendommer. (pkt 1.2)

En omregulering vil bryte kraftig med punktet om forutsigbarhet og utvikling av eiendommer for oss som grunneiere. Det vil være aktuelt for oss å fremme erstatningskrav basert på verdireduksjon av eiendommen hvis planforslaget gjennomføres. Ved tillatelse av bygging av boliger 4 meter fra tomtegrense og garasje/bod 1 meter fra vår tomtegrense vil vi miste store deler av ettermiddags- og kveldssol og sjøutsikt.

Planbeskrivelsen beskriver at detaljreguleringen ikke vil få negativ konsekvens for omkringliggende bebyggelse

eller naboer, men at «situasjonen antas å bli bedret etter utbygging» fordi vi får bedret adkomstvei. Dette er vi sterkt uenige i. Vi har ingen problemer med adkomsten slik den er i dag. Bedret adkomstvei er heller ingen erstatning for tap av sol og utsikt, heller ikke på eiendomsmarkedet.

Vei:

I vedtatt reguleringsplan for området framgår det tydelig at eksisterende veistruktur skal beholdes, og at det ikke skal bygges nye veier for boligområder.

Forslaget til detaljregulering inkluderer adkomstveien til bl.a. Framveien 38 og 34B. Dette er privat vei blant annet over vår private grunn. Vi ønsker ikke en omregulering av denne veien.

Framveien 38 og 34B har begge tinglyst veirett over gnr 35/36. Denne veien foreslås fjernet. Hvis detaljreguleringen vedtas, forutsetter vi at begge tomter får ny tinglyst veirett fra Framveien, med minst like høy standard og framkommelighet, og at alle kostnader i forbindelse med ny vei og tilknytning til eksisterende adkomst til tomtene, bekostes av utbygger.

Rekreasjonsområde for barn og unge:

I planbeskrivelsen heter det at «området har i dag liten verdi som lek eller rekreasjonsområde for barn og unge».

Dette vil vi bestride. Skråningen nedenfor Framveien 38 og 34B ned mot eventyrskogen brukes av barna i Framveien til å bygge hytter, klatre i trær og lage filminnspillinger. Det skrånende terrenget er nettopp godt egnet til klatring og lek i naturen.

Uteoppholdsplassen, slik den er skissert i planforslaget, framstår som meget lite gunstig og attraktiv, og en dårlig erstatning for barnas nåværende områder for lek i naturlig skogsterreng. Oppholdsplassen er omringet av bilvei på mer enn tre sider og framstår som et restareal der en boligtomt ville være meget lite attraktiv eller salgbar. At et slikt areal settes av til uteoppholdsplass viser planforslagets manglende respekt for området eksisterende beboere, og barns behov for trafiksikre lekeplasser.

Krav til ny bebyggelse:

Planforslagets eneboliger nedenfor Framveien ligger i svært bratt terreng. Området framstår ikke særlig egnet til verken boligbebyggelse, anleggelse av vei eller lekeplass. Vi kan ikke se at skisserte utbygging vil være mulig uten å komme i konflikt med Kommuneplanens paragraf 14 (Grønnstruktur og Landskap):

«Ny bebyggelse og anlegg skal, i utforming og plassering på tomte, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres», samt at

«Ved tomtetilpassning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås.»

Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 17% for feltene i skråningen nedenfor Framveien, og maksimal gesims- og mønehøyde skal fastsettes i forhold til laveste planerte terrengnivå rundt huset. Det er grunn til å forvente at utbygger vil maksimere høyde i forhold til gjeldende regler, og planere nytt terrengnivå rundt huset så høyt opp i skråningen som mulig for å utnytte sol- og utsiktumulighetene best. En slik utbygging vil være et massivt inngrep i terrenget. Hvis detaljreguleringen vedtas, vil vi foreslå at detaljreguleringen nøyaktig fastsetter hvilken nåværende kote i terrenget høydene skal måles fra, slik at man har kontroll på byggehøyde og påvirkning av solforhold for eksisterende naboer. Om intensjonen om å begrense fjernvirkningen fra sjøen skal tas på alvor må detaljreguleringen også nøyaktig fastsette hvor på tomtene boligene kan oppføres slik at synlighet fra sjøen minimeres.

Tora Ferner Lange og Amund Sjølie Sveen

Dokumentasjon		
Beskrivelse Høringssvar	Last opp dokumentasjon Høringssvar til forslag til detaljeregulering av Vildmark og Ragnarud.docx	Ettersendes per post

Høringssvar til forslag til detaljregulering for Vildmark og Ragnarud

Viser til høringsbrev av 25.04.2019 med forslag til detaljregulering for Vildmark og Ragnarud - gnr/bnr 35/18 og 35/133 i Oppegård kommune. Sak nr. 18/136

Den foreslåtte detaljregulering strider mot nylig vedtatt reguleringsplan for Bålerud på vesentlige punkter. Vedtas detaljreguleringen, vil det skape en uheldig presedens for kommende søknader til Oppegård kommune. Kommunens fagadministrasjon har også vært meget tydelige på dette, og Rådmannen har utvetydig anbefalt å ikke gå videre med omreguleringen.

Forslaget om omregulering fra 5100 LNF til 1111 Boligbebyggelse, samt oppføring av 21 eneboliger, må sies å innebære et omfattende inngrep både i forhold til eksisterende bebyggelse og i forhold til den totale boligmassen på Svartskog. Forslaget bryter med tidligere vedtatt reguleringsplan både gjennom å omregulere et friområde til boligformål, og gjennom å øke det totale boligtrykket i reguleringsområdet.

I forrige grundige planprosess ble ulempene ved bebyggelse vurdert til å være større enn fordelene. Forslaget til detaljregulering som nå foreligger, argumenterer ikke tilfredstillende for hvorfor det stiller seg annerledes i dag. Argumentet som fremsettes til fordel for utbygging og ny detaljregulering, er at eier av eiendommen ønsker å bebygge den og at det blir noen få flere hus til å dele på kostnadene for ny VA-løsning. Vi kan ikke se at dette er en holdbar argumentasjon. En utbygging i denne skråningen er ikke medregnet i plan for ny VA-løsning og vil også kunne fordyre denne. Boligene vil også ligge i et område langt unna planlagte hovedårer for VA-systemet, og dermed gi større inngripen i landskapet enn ved etablering av nye boligområder nærmere hovedveiene på Svartskog.

Forslaget bryter både med regionalpolitiske føringer om fortetting rundt kollektivknutepunkt og bevaring av LNF-områder, og med kommuneplanens intensjoner om «et regionalt utbyggingsmønster som fremmer kollektivtrafikk». Svartskog er et bilbasert samfunn med mangelfullt kollektivtransporttilbud. Den foreslåtte utbyggingen vil føre til økt bilbruk, og likevel ikke gi grunnlag for et økt kollektivtilbud. (kilde: Ruter) Det er altså feil å anta at planforslaget vil styrke kollektivtilbudet slik planbeskrivelsen gjør.

Forslaget legger opp til en byttehandel mellom utbygger og Oppegård kommune; utbygger etablerer utfartsparkering, uteoppholdsområde og turstier som skal gi bedre atkomst til LNF-området - i bytte mot tillatelse til utbygging. Vi kan ikke se at dette er noen god byttehandel for verken kommunen eller lokalbefolkningen. Forslaget vil tvert imot innebære at ny bebyggelse deler opp eksisterende skogsområde og være forringende for dagens bruk av skogen til rekreasjon.

Naturmangfold:

Selv om deler av eksisterende LNF-område fortsatt foreslås ubebygget, er den nye foreslåtte utbyggingen så tett inntil hensynssonen for bevaring av naturmiljø og de mest sårbare områdene, at det er sannsynlig at dette vil kunne påvirke naturmangfoldet negativt. Vi kan ikke se at forslagsstiller svarer tilfredstillende på dette, og ønsker at det skal utredes om en omregulering fra LNF-formål til boligformål er i strid med Naturmangfoldsloven.

Viltområde:

I planbeskrivelsen står det at tomten «ikke er registrert som viktig viltområde». Vi vil opplyse om at det jevnlig jaktes på rådyr i planområdet. Rådyr observeres nesten daglig, og spor av elg, rev og gaupe er observert av naboer hvert eneste år, særlig på stien som går på det usjenerte plataet langs åssiden. En utbygging både på oversiden og nedsiden av dette skogsområdet vil nødvendigvis ha konsekvenser for disse ville dyrenes muligheter til å bevege seg gjennom grøntstrukturen langs Bunnefjorden.

Adkomst og tilgjengelighet eksisterer allerede

Midt i planområdet har Naturvernforbundet i Oslo og Akershus registrert Oppegårds eneste såkalte «eventyrskog - en spesielt opplevelsesrik skog, som regel en gammel naturlig skog med stor variasjon i trærnes aldre og skogens struktur» (fra planbeskrivelsen). Forslaget til detaljregulering foreslår å bygge boliger inntil denne skogen, og forslagsstiller argumenterer med at det vil gjøre området mer tilgjengelig.

Det finnes allerede flere stiadkomster til dette skogsområdet, både fra Framveien, fra Linnekastveien, og fra Svartskogveien ved Svartskog Kolonial. Området brukes mye til turformål av både lokalbefolkningen og tilreisende. Stien som går gjennom eventyrskogen er den eneste stien som går fra Svartskog kolonial gjennom grøntområdene i åssiden langs Bunnefjorden. Dette er en spesielt opplevelsesrik sti fordi den byr på så variert skog og samtidig utsikt til Bunnefjorden. Dette er en sjelden kvalitet ved grøntområdene i Oslo og Akershus som bør bevares for fremtiden til glede og bruk for hele regionen. Foreningen *Skautraveren* i Oppegård har de siste 3 årene også hatt poster langs denne stien.

I planforslagets beskrivelse av dagens situasjon heter det at «Det finnes ikke utfartsparkering i nærheten». Det stemmer ikke. Det er allerede godt etablerte utfartsparkeringsplasser langs hovedveiene på Svartskog; Bålerud kirke, Solheim, Vestenga, i tillegg til parkeringsplassene ved snuplassen ved Svartskog kolonial. Utfartsparkeringene ved Svartskog kolonial og ved Oppegård kirke brukes for å komme til dette stinettet i dag, så det er godt tilgjengelig.

Foringelse av områdets kvalitet som turområde

En utbygging av boliger inntil eventyrskogen og på begge sider av stien vil forringe dette områdes kvalitet som turområde dramatisk. Stien går nå i en skog der bebyggelsen på hver kant ikke sees pga topografien. Stien går på en hylle igjennom terrenget, med nåværende bebyggelse på plataet under eller over, slik at følelsen av å gå i uberørt skog er tydelig. Ved en utbygging i skråningene ovenfor og nedenfor denne hyllen i terrenget, vil bebyggelsen komme så nær at dette ikke lenger blir en uberørt skog. Det er derfor direkte villedende når det hevdes at dette planforslaget vil «sikre en videreføring av disse kvalitetene og ikke endre opplevelsen av hverken grønnskstruktur eller landskap i sin fjernvirkning». Vi er også sterkt uenige i konklusjonen om at «Dette vil ha liten konsekvens for lokalbefolkning og tilreisende».

I strid med eksisterende bygningsstruktur

Bebyggelsen i Framveien øst for planområdet ligger nå på et plata med en naturlig felles topografisk grense mot skogsområdet nedover mot sjøen. Nedenfor boligene er det bratt skrånende terreng, som skaper denne naturlige terrengavgrensningen. Denne delen av Framveien grenser til landskapsvernområdet på Svartskog og er en del av opplevelsen av dette området. Planforslaget, som innebærer en utbygging av skråningen nedenfor plataet i Framveien, vil innføre et helt nytt element i bebyggelsesstrukturen. De nye boligene vil måtte bygges i sterkt skrånende terreng, noe som nødvendiggjør mye større inngrep i terrenget enn det som preger nåværende bebyggelse, som ligger i flate områder. Vi vil derfor bestride

konklusjonen i konsekvensutredelsen som sier at «bebyggelsen kompletteres innenfor gjeldende/eksisterende struktur». Den nye bebyggelsen vil ikke ligge på samme platå som eksisterende og vil endre byggestrukturen som grensr til landskapsvernområdet. Vildmark og Ragnarud bebygges, vil det bryte med eksisterende plassering av boliger i landskapet langs Framveien, og dessuten åpne for nye, lignende utbygginger i samme felt: Så lenge terrengavgrensningen overholdes, er det tydeligere for alle parter hva som er boligområde og hva som ikke er det.

Fjernvirkning fra sjøen

Under arbeidet med eksisterende reguleringsplan for Bålerud, ble Oppegård kommunes vedtatte plan justert av Kommunaldepartementet. Et boligfelt i Rødstenåsen ble tatt ut av KMD fordi utbygging av skråningen ville være et for stort inngrep i naturen, og dessuten bli svært synlig fra sjøen. Vedtaksbrevet fra KMD sier:

«Området er viktig for fjernvirkningen fra sjøen og Nesodden, da terrenget er relativt bratt og eksponert. En utbygging her vil gi store landskapsinngrep og endre områdets karakter på en uheldig måte. Bygningene og skoglandskapet i samspill er viktig for opplevelsen av natur- og kulturmiljøet.»

De samme innsigelser gjelder i like stor grad for det foreliggende området Vildmark og Ragnarud. I dag ligger bygningene spredt i to felt over og under skogsområdet, der det øverste feltet i liten grad er synlig fra sjøen. Den foreslåtte detaljreguleringen vil i stor grad bygge igjen det grønne beltet mellom disse, og dessuten gjøre de eksisterende boligene mer eksponert fra sjøen og forringe opplevelsen av at det er et sammenhengende skogslandskap i åssiden.

Verdiforringelse av våre tomter

Eksisterende reguleringsplan for Bålerud ble vedtatt i juni 2015. I august 2016 kjøpte vi tomten Framveien 34B, i stor grad på bakgrunn av den vedtatte regulering av området nedenfor tomten til ikke-bebygd LNF-område. Det er åpenbart at både vår og allmennhetens forventning til tidshorisonnt på en nylig vedtatt reguleringsplan vil brytes kraftig hvis den foreslåtte detaljreguleringen nå vedtas.

Som den eksisterende reguleringsplan sier under «Formål med reguleringsplanen»: «Områdereguleringen vil gi føringer for områdets videre utvikling, fremtidig arealbruk og forholdet mellom vekst og vern. Dette vil gi beboere og utbyggere større forutsigbarhet om rammene for utvikling av deres eiendommer. (pkt 1.2)

En omregulering vil bryte kraftig med punktet om forutsigbarhet og utvikling av eiendommer for oss som grunneiere. Det vil være aktuelt for oss å fremme erstatningskrav basert på verdireduksjon av eiendommen hvis planforslaget gjennomføres. Ved tillatelse av bygging av boliger 4 meter fra tomtegrense og garasje/bod 1 meter fra vår tomtegrense vil vi miste store deler av ettermiddags- og kveldssol og sjøutsikt.

Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen beskriver at detaljreguleringen ikke vil få negativ konsekvens for omkringliggende bebyggelse eller naboer, men at «situasjonen antas å bli bedret etter utbygging» fordi vi får bedret adkomstvei. Dette er vi sterkt uenige i. Vi har ingen problemer med adkomsten slik den er i dag. Bedret adkomstvei er heller ingen erstatning for tap av sol og utsikt, heller ikke på eiendomsmarkedet.

Vei

I vedtatt reguleringsplan for området framgår det tydelig at eksisterende veistruktur skal beholdes, og at det ikke skal bygges nye veier for boligområder. Forslaget til detaljregulering inkluderer adkomstveien til bl.a. Framveien 38 og 34B. Dette er privat vei blant annet over vår private grunn. Vi ønsker ikke en omregulering av denne veien.

Framveien 38 og 34B har begge tinglyst veirett over gnr 35/36. Denne veien foreslås fjernet. Hvis detaljreguleringen vedtas, forutsetter vi at begge tomter får ny tinglyst veirett fra Framveien, med minst like høy standard og framkommelighet, og at alle kostnader i forbindelse med ny vei og tilknytning til eksisterende adkomst til tomtene, bekostes av utbygger.

Rekreasjonsområde for barn og unge:

I planbeskrivelsen heter det at «området har i dag liten verdi som lek eller rekreasjonsområde for barn og unge». Dette vil vi bestride. Skråningen nedenfor Framveien 38 og 34B ned mot eventyrskogen brukes av barna i Framveien til å bygge hytter, klatre i trær og lage filminnspillinger. Det skrånende terrenget er nettopp godt egnet til klatring og lek i naturen.

Uteoppholdsplassen, slik den er skissert i planforslaget, framstår som meget lite gunstig og attraktiv, og en dårlig erstatning for barnas nåværende områder for lek i naturlig skogsterreng. Oppholdsplassen er omringet av bilvei på mer enn tre sider og framstår som et restareal der en boligtomt ville være meget lite attraktiv eller salgbar. At et slikt areal settes av til uteoppholdsplass viser planforslagets manglende respekt for området eksisterende beboere, og barns behov for trafiksikre lekeplasser.

Krav til ny bebyggelse:

Planforslagets eneboliger nedenfor Framveien ligger i svært bratt terreng. Området framstår ikke særlig egnet til verken boligbebyggelse, anleggelse av vei eller lekeplass. Vi kan ikke se at skisserte utbygging vil være mulig uten å komme i konflikt med Kommuneplanens paragraf 14 (Grønnstruktur og Landskap):

«Ny bebyggelse og anlegg skal, i utforming og plassering på tomta, være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres», samt at «Ved tomtetilpassning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:2. Større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås.»

Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på 17% for feltene i skråningen nedenfor Framveien, og maksimal gesims- og mønehøyde skal fastsettes i forhold til laveste planerte terrengnivå rundt huset. Det er grunn til å forvente at utbygger vil maksimere høyde i forhold til gjeldende regler, og planere nytt terrengnivå rundt huset så høyt opp i skråningen som mulig for å utnytte sol- og utsiktsmulighetene best. En slik utbygging vil være et massivt inngrep i terrenget. Hvis detaljreguleringen vedtas, vil vi foreslå at detaljreguleringen nøyaktig fastsetter hvilken nåværende kote i terrenget høydene skal måles fra, slik at man har kontroll på byggehøyde og påvirkning av solforhold for eksisterende naboer. Om intensjonen om å begrense fjernvirkningen fra sjøen skal tas på alvor må detaljreguleringen også nøyaktig fastsette hvor på tomtene boligene kan oppføres slik at synlighet fra sjøen minimeres.

Tora Ferner Lange og Amund Sjølie Sveen