

Ref.: 24/1272

Nesodden Høyres merknader til utkast til kommunedelplan for Fagerstrand og områdene langs sjøen

1. Generelle merknader til planen

Først og fremst skal administrasjonen berømmes for å ha utformet en plan som ivaretar mange ulike behov, og legger premisser for ønsket og nødvendig infrastruktur. I tillegg legger planen til rette for økt tilgang på natur og nye rekreasjonsområder. Alt dette vil bidra til å gjøre Fagerstrand til et enda bedre sted å bo, og danner et godt grunnlag for videre bearbeidelse av planen.

Under er våre generelle merknader til planen.

1.1 Antallet boliger må økes

Antallet boliger innenfor planområdet må økes. Kommunen har vedtatt arealnøytralitet som prinsipp, og vi må derfor legge til rette for en høy utnyttelse av arealene som er avsatt til boligformål.

Å øke boligantallet er viktig av flere årsaker. For det første, trengs det flere innbyggere på Fagerstrand for å kunne realisere en hurtigbåtforbindelse til Aker brygge. Denne er igjen viktig for at Fagerstrand skal være et attraktivt sted å bosette seg. Dernest har Nesodden et sterkt behov for et mer variert boligmarked, blant annet med flere leiligheter. Videre er det nødvendig å øke boligantallet for å sikre tilstrekkelig lønnsomhet i prosjektene. Dette gjelder særlig i områdene langs sjøen.

Vi foreslår at planen legger til rette for flere boliger ved å redusere MUA der det er hensiktsmessig, øke høyder og åpne for mer blokkbebyggelse. Dette kan gjøres på en god måte gjennom områderegulering.

1.2 Presisering av rekkefølgebestemmelser og teknisk infrastruktur

Planen legger opp til at de første 300 boligene skal bidra til Skogheimkrysset, og at resterende skal gå til teknisk infrastruktur, herunder svømmehall. Nesodden Høyre mener at det bør presiseres at alle boligene som skal bygges innenfor planområdet, skal bidra likt til et fond for teknisk infrastruktur. Svømmehall bør være kommunens øverste prioritering. Videre bør det presiseres at midlene i fondet kan finansiere annen nødvendig teknisk infrastruktur innenfor planområdet, etter at en svømmehall har blitt realisert.

1.3 Alternativ adkomstvei til sjøsiden

Fagerstrandbakken, som foreløpig eneste adkomstvei til sjøsiden, må utredes, og det må slås fast at denne er tilstrekkelig dimensjonert for eventuell fremtidig busstransport og økt trafikk som følge av de nye boligfeltene. Kommunedelplanen skal ha et langsiktig perspektiv, og infrastrukturen må være godt planlagt. En alternativ adkomstvei må utredes, også for å minske trafikken i Fagerstrandbakken. Dersom en alternativ adkomstvei stipuleres, skal avsatt areal til bolig ikke minske.

Alternativer kan være en utbedring av Damveien, eller en ny vei fra krysset overfor Fager Skog FUS barnehage.

1.4 En meget detaljert plan

Planen er formulert for detaljert på flere områder. Nesodden Høyre mener at disse detaljene heller bør komme på detaljreguleringsnivå. En kommunedelplan skal være overordnet og gi føringer for detaljer som skal utarbeides i senere ledd. Ved å detaljere aspekt som hvilke etasjer som kan bygges med balkong og hvor etasjeskiller skal gå, risikerer man å kneble arkitektonisk kreativitet.

På enkelte områder er imidlertid begrepsbruken svært vag. Planen bruker for eksempel ofte begrepet «høy arkitektonisk kvalitet», uten at dette er utdypet. Hva som har høy arkitektonisk kvalitet, er en subjektiv vurdering.

1.5 Belegningsstein og universell utforming

Belegningsstein gir et flott uttrykk og en kvalitet som vi er enige i at er ønskelig i sentrumsområdet. Erfaringsmessig kan dog belegningsstein og heller skape ujevnheter i terrenget som svekker fremkommeligheten, især for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I noen tilfeller kan områder med dette underlaget bli utilgjengelige for enkelte, hvilket vi mener er uheldig. Av hensyn til universell utforming, mener Nesodden Høyre at belegningsstein bør avgrenses til torg innenfor planområdet. Stier og traseer bør utformes med andre materialer.

2. Spesifikke merknader til planbestemmelser

Der ikke annet er spesifisert, gjelder merknaden bestemmelsen i sin helhet.

Tekst i planforslaget	Merknad
2.2. Krav om områderegulering	KDP-en må være tydeligere på hvordan infrastrukturen er tenkt løst innenfor KBA3, KBA4, KBA6, KBA7 og B8, især med tanke på interne veier og andre faktorer som er førende for området. Gjøres dette kjent i KDP-en, kan kravet om områderegulering fjernes.
3.1. Krav til dokumentasjon i detaljregulering	Første avsnitt gir rom for mange subjektive betraktninger. Vi foreslår at dette overlates til detaljreguleringsnivå, og at avsnittet strykes.
3.2 Krav til nærmere undersøkelse (pbl. § 12-7 nr. 12)	<p>A og B strykes. C beholdes.</p> <p>Det har blitt påpekt at noen av forutsetningene kommunen har lagt til grunn vedrørende alder og historisk verdi på tankene og annet industrielt anlegg er feilaktige. For eksempel er det kun én av tankene som er en såkalt «klinktank», og flere av anleggene er nyere. Det som skal bevares, må ha reell industrihistorisk betydning.</p> <p>Ren bevaring, som for eksempel å bevare klinktanken i sin helhet, har en verdi, men det bør også åpnes for alternative og kreative måter å bevare Fagerstrands industrihistorie. Eksempler kan være skulpturer laget av stål eller rør fra området, eller bruk av monterer med fragmenter fra maskinene. Slike installasjoner kan plasseres i tilknytning til tun og fellesarealer, i næringsdelen til kombinerte bygg eller overrekkes til borettslag og sameier.</p> <p>Planen krever at nærmest alt bevares, uten at det foreligger en vurdering av hva som er genuint verdifullt og om det er ønskelig for lokalbefolkningen å ha flere rustende</p>

	<p>rørsystem gjennom nabolaget. I tillegg vil rørtraseen sannsynligvis komme i konflikt med tiltenkt næring innenfor KBA6. Planen bør derfor avgrense hva som skal bevares, og legge til rette for mer kreativ bevaring og formidling av historien.</p> <p>Videre må det avklares hvem som skal ha ansvar for det som besluttes bevart, herunder det økonomiske ansvaret knyttet til vedlikehold.</p>
<p>4.1.1 Krav om teknisk infrastruktur, punkt 2: Nødvendig teknisk infrastruktur til rekreasjon, eksempelvis svømmehall i område T1, KBA1 eller KBA2, skal være sikret opparbeidet av nye boenheter fra boligantall 301 og videre før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områder med krav om regulering etter 2.1.</p>	<p>Det bør tydeliggjøres at hver boenhet skal bidra til et fond som først skal finansiere en svømmehall, og deretter annen teknisk infrastruktur som er politisk bestemt. Dette for å forhindre at boliger ikke blir bidragsytende om en svømmehall allerede har blitt finansiert.</p> <p>Brukstillatelse bør gis fortløpende så lenge bidrag til teknisk infrastruktur er gitt.</p>
<p>4.1.1 Krav om teknisk infrastruktur, punkt 4: Ny pumpestasjon for avfall [...]</p>	<p>Avsnittet er vanskelig å forstå.</p> <p>For det første er det uklart om det gjelder for all ny bebyggelse innenfor planområdet, eller kun deler av det. Hvem vil ha ansvaret for å finansiere denne av de ulike tomteeierne innenfor KDP-en? Høyre mener at formuleringen kan hindre ønsket utvikling.</p> <p>For det andre bør det tydeliggjøres om det er snakk om avløp eller avfall.</p>
<p>4.1.3 Krav om blågrønne strukturer og forbindelser</p> <p>1. Turvei rundt Lilleruddammen skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse i områder med krav om områderegulering etter 2.2.</p> <p>2. Fellesveien i bestemmelsesområde #1 skal være opparbeidet i hvert enkelt tilhørende område i henhold til tabell 1 før</p>	<p>Det bør kunne gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse før turvei (punkt 1) og fellesvei (punkt 2) er ferdigstilt så lenge disse er innarbeidet i prosjektet. Ferdigattest skal ikke gis før disse er ferdigstilte.</p>

<p>det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse innen de respektive områdene. Ferdig etablert fellesvei kan ikke benyttes som anleggsvei.</p> <p>3. Kyststi skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse i KBA4 og KBA6.</p>	
<p>5.1.1 Bokvalitet og arkitektonisk kvalitet i bebyggelse</p>	<p>Denne delen er i sin helhet for detaljert, bærer preg av subjektive preferanser og gir ikke nødvendigvis de beste boligene. Disse detaljene bør komme frem i detaljregulering som tiltakshavers visjoner.</p>
<p>5.1.2 Offentlig uterom og landskap</p>	<p>Avsnitt 3: Stryk «og bruk av vann. Vann skal benyttes som ressurs i uterom». Vi mener at dette heller bør vurderes på detaljreguleringsnivå.</p>
<p>5.1.2 Offentlig uterom og landskap: Terreng</p>	<p>Det er områder innenfor KDP-en som er svært bratte, hvilket gjør det nødvendig med forstøtningsmurer og fjellskjæringer. Andre setning bør fjernes. Høydebestemmelser kan fastsettes på detaljreguleringsnivå.</p>
<p>5.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA)</p>	<p>Generelt vil vi bemerke at gode bomiljø og høy bokvalitet i bygningsmassen er positivt. Allikevel kan rigide regler forhindre effektiv utnyttelse av enkelte tomters utforming, og dermed gå imot arealeffektivitetsprinsippet. Dessuten kan strenge MUA-krav forhindre kreative løsninger som kan være berikende for Nesoddens arkitektur.</p> <p>MUA-kravene bør fremsettes først i detaljregulering. Vi bemerker at områdeplanen for Tangen sentrum ikke inneholder MUA-krav. Punk 5.1.3 bes derfor strøket fra KDP-en, og innarbeidet i detaljreguleringene.</p>
<p>5.3 Overvann</p>	<p>Setningen er forvirrende. Skal den sees i sammenheng med setningen i forrige avsnitt angående bekkeløp, eller skal den forstås</p>

<p>«Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder, og skal benyttes som ressurs».</p>	<p>bredere? På hvilken måte er det tenkt at vannet skal brukes som ressurs?</p> <p>Setningen foreslås strøket.</p>
<p>6.1.1. Sentrumsformål (1130)</p> <p>Det tillates ikke balkonger i første og andre etasjer. I områder der angitt bebyggelsestype i tabell 3 er konsentrert småhusbebyggelse, bør minst halvparten av boenhetene ha inngang fra eller trapp til bakkeplan.</p>	<p>Balkonger i første etasje tilhører vel sjeldenhetene, men vi ser ingen grunn til å begrense bruken av balkonger i andre etasje i KDP-en. Nye byggeprosjekter på Tangen, herunder Tangentoppen, har balkonger i andre etasje og øker bokvaliteten. Det er ingen grunn til at bygningsmassen innenfor Fagerstrand sentrum ikke skal ha samme mulighet.</p> <p>Videre anser vi bestemmelsen om at halvparten av boenhetene skal ha «inngang fra eller trapp til bakkeplan» som unødvendig detaljert. Dette er et forhold som bør innlemmes i arkitektens visjon for bygningsmassen. Bestemmelsen kan også oppleves subjektiv, altså at det er foretrukket av noen, men uten at det er understøttet av empiri.</p> <p>Hele avsnittet foreslås strøket.</p>
<p>6.1.1. Sentrumsformål (1130), Tabell 3</p>	<p>For å kunne opprettholde prinsippet om arealnøytralitet, må vi bygge mer i høyden. Høydene som er fremlagt i tabellen er for lave. Heis blir umulig med så få etasjer, hvilket gir mindre boligmasse som er tilgjengelig for folk i ulike livssituasjoner og med mobilitetsvansker.</p> <p>Det legges opp til mye rekkehusbebyggelse innenfor det som skal være et sentrumsområde. Her må det legges opp til mer blokk- og leilighetsbebyggelse. Dette vil også gi bedre arealutnyttelse.</p> <p>Høyder bør ikke begrenses i kommunedelplanen. Dette kan tas på detaljreguleringsnivå. Vi foreslår at tabellen fjernes.</p>

<p>6.1.2. Kombinert bebyggelse og anlegg, Tabell 4</p>	<p>Samme kommentar som for tabell 3. Vi ber om at tabellen strykes, og innlemmes i detaljregulering.</p>
<p>6.1.2. Kombinert bebyggelse og anlegg: KBA1 og KBA2</p>	<p>Formuleringen for KBA1 gir ikke anledning til å bruke området til andre formål enn svømmehall/folkebad. Samtidig åpner KDP-en for at også KBA2 og KBA7 kan brukes til svømmehall. Dersom svømmehall i fremtiden legges til KBA2 eller KBA7, hva skal da KBA1 kunne benyttes til? Vi foreslår at KBA1 defineres slik at det gis anledning til alternativ bruk dersom KBA2 eller KBA7 brukes til svømmehall.</p> <p>Vi mener også at deler av KBA1 egnert seg godt til kombinerte formål, især områdene som ligger nærmest sentrum. Om en svømmehall blir plassert i dette området, bør den ha tilknytning til andre tjenester knyttet til helse og trening.</p> <p>Tomtene 23/19 og 23/30 bør sones om til kombinert bolig- og næringsformål.</p>
<p>6.1.2. Kombinert bebyggelse og anlegg KAB4, KBA5 & KBA6</p>	<p>Vi har notert oss at det er sterke meninger om bruken av arealet innenfor KBA4 og KBA6. Noen ønsker at arealene utelukkende skal brukes til næring, mens andre ønsker at en større andel – om ikke hele arealer - skal avsettes til kombinert bolig og næring.</p> <p>Vi forstår fordelingen i KDP-en som et forslag til kompromiss.</p> <p>Det er mange hensyn å ta, og i vektleggingen av disse, mener vi at forslaget langt på vei imøtekommer majoritetens ønsker og behov.</p> <p>Hvorvidt størrelsen på KBA4 og KBA6 er korrekt forholdsmessig er vanskelig å bedømme. Hovedpoenget er å skape rammer for næring, og gjøre kaiområdet åpent og innbydende for allmennheten, som vil bidra positivt til hele Nesodden.</p>

	<p>For både KBA4, KBA5 og KBA6 foreslås det tatt inn i planen at bygningsmassen skal ha et permanent preg. Bruk av containere og tilsvarende konstruksjoner skal unngås, slik at området får høye arkitektoniske kvaliteter – som KDP-en for øvrig legger opp til. Så langt det lar seg gjøre, skal bygningsmassen ha lik fremtoning slik at uttrykket fra sjøen er harmonisk. Samtidig må næringslivet få utforme sine bygg etter behov. Gode eksempler finnes i andre kystbyer, blant annet i Kypros. Her er variert næring samstemt med øvrig bebyggelse slik at en harmoni skapes uten at det blir sterilt.</p>
<p>7.1.9 H570_9: Sagbruket: Fabrikkpipen knyttet til sagbruket (bygningsnummer 149417761) skal ikke rives.</p>	<p>Fabrikkpipen bør tillates bevart på ulike måter i ny bygningsmasse. Hvordan bevaringen skal skje, bør vurderes i detaljreguleringen.</p> <p>Det er på det rene at bygningsmassen hvor fabrikkpipen står er utdatert og vil på sikt måtte oppgraderes. Fabrikkpipen bør derfor kunne søkes bevart på flere ulike måter i en ny bygningskropp. Flytting og ombruk av denne bør være mulig å tillate dersom kulturverdien bevarer på en god måte.</p>