

Nesodden kommune
Postboks 123
1451 Nesoddtangen,
post@nesodden.kommune.no

Ellingstadåsen Vel og Veilag
c/o Bergliveien 16
1458 Fjellstrand
styret@ellingvel.org

Saksreferanse: **15/44**

Høringsfrist: 03.08.2018

Dette dokumentet sendes kun på epost.

Fjellstrand, 23.07.2018

Merknader til områdeplan for Ellingstadåsen

Ellingstadåsen Vel og Veilag representerer beboere og eiendomsbesittere på Ellingstadåsen, som ligger på Nesoddens vestsida, mellom Fjellstrand og Alværn. Ellingstadåsen består av 83 hytter/fritidseiendommer, hvorav rundt halvparten er helårsbebodd. Herav er det 23 hytter/fritidseiendommer som er berørt av kommunens plan når angår detaljregulering.

Ellingstadåsen Vei og Veilag vil i hovedsak kommentere følgende:

- Hvorfor det er viktig for den enkelte grunneier og området i sin helhet at alle får mulighet til å bruksendre fritidsbolig til bolig uten å måtte detaljregulere.
- Behovet for grundigere vurderinger og muligheter til alternative løsninger av vann- og avløpsløsninger for eiendommer som ligger utenfor det planlagte offentlige nettet, inkludert en utvidelse av det offentlige nettet.
- Behov for at kommunen må sørge for sikker og robust håndtering av overvann. Vi er svært bekymret for løsningen kommunen skisserer i planutkastet, basert på egne erfaringer.
- Vi ber kommunen legge til rette for å kreve lav sats på tilkoblingsavgift for vann- og avløp for de som bor i områder som krever større investeringer til vann- og avløp, trykkrørledning eller de som velger godkjent separat løsning.
- Vi ber kommunen ferdigstille kostnadsanalyse samt prosjektere ledningsnett også for Utsikten, nedre del av Solveien og øverst i Bergliveien, og sikre eventuell fremføringsrett for vann og avløpsrør over annen eiendom
- Vi imøteser en trafiksikker løsning med færrest mulig kryssinger av fylkesvei/innfartsvei for myke trafikanter langs fylkesvei 157, både midlertidig som følge av opparbeidelsen av ny gang- og sykkelvei, og permanent som følge av ny innfartsvei til Ellingstadåsen.
- Vi imøteser at midler til ny innfartsvei blir satt av i neste års budsjett, og at arbeidet starter så raskt som mulig.
- Vi imøteser rask fremdrift av gang- og sykkelvei fra Ellingstad til Alværn
- Innbyggermedvirkning.

Forurensingen på Ellingstadåsen er en felles utfordring både for oss og kommunen, og vi ønsker en områdeplan som både sikrer at alle faktisk får tilgang til offentlig vann- og avløpsløsning, og at alle får samme mulighet til å søke bruksendring til boligformål basert på felles rekkefølgebestemmelser som krav til offentlig eller annen godkjent VA-løsning, livsløpsstandard på bygningen (nye bygg), adkomst og parkeringsplasser.

VA-løsning – en kommunal løsning på hele Ellingstadåsen

Vi mener at kommunen må se bort fra kravet om detaljregulering. Løsningen oppleves som forskjellsbehandling i et relativt lite område.

Vi har valgt å benytte ekstern bistand for å vurdere en fremtid VA-løsning på Ellingstadåsen. I den sammenheng har representanter fra styret besøkt Hvaler kommune, og her blitt vist og informert om den private løsning som foreslås i Nesodden kommunes plan. Senere har Hvaler Rørleggerbedrift AS gjennomført befarings på Ellingstadåsen. Anbefaling er å bygge selvfallsledning fra Svartskogvei til bunnen av Utsikten, og her oppføre en felles avløpsstasjon som inkluderer Solveien. Prinsippet som ligger til grunn er selvføll. Denne kan bygges i både kommunal og privat standard. Rapporten inneholder også tilbakemelding når angår 5 eiendommer innerst i Bergliveien. Her vises til samme løsning.

Med det utgangspunkt er det klart å foretrekke en kommunal løsning. Vi ble opplyst priser basert på kommunalt eller privat anlegg Hvaler, og utfra dem synes klart en kommunal løsning å foretrekke. Hvaler Rørleggerbedrift AS har gjennom sin tilbakemelding også vist til en mer helhetlig vurdering når angår at VA, overvann og ikke minst veikvalitet. Vi ber derfor Nesodden Kommune vurdere alternativ kommunalt anlegg for åsen som helhet. En løsning som sikrer alle beboere de samme rettigheter og plikter.

(Vedlegg: Daglig leder/avd. leder Va Rune Svennes, Hvaler Rørleggerbedrift AS)

Det har i forbindelse med Bergliveien vært benyttet boring over privat eiendom. Henvisning: B/SVA. Vi vurderer at dette er en løsning som også kan gjennomføres på andre eiendommer. Eksempelvis kan det fra Solveien få selvføll ved at det borres over privat eiendom til Gerds vei. På den måten vil Solveien og Utsikten kunne koble seg til et felles anlegg. Dette vil etterleve både anbefaling om selvføll, og ikke minst være en mindre kostbar løsning. Når angår 5 eiendommer i Bergliveien som også er utelatt i områdeplanen, kan det vurderes boring over privat eiendom, samt heving av vei med masser fra anleggsarbeid på åsen.

Vi kan bidra med samtale med berørte, med tanke på at de gir skriftlig samtykke til gjennomføring av tiltak.

Vei og fremkommelighet

Det vises i planen til at adkomst via «Utsikten» med fall på 17%, samt at her må gjennomføres store terrenginngrep, grunnverv og relativt kostbare løsninger. Vi ber om at dette vurderes på ny. Ut fra vår forståelse er grunneiere langs hele Utsiktsveien, Fagerliveien og Gerdsvei villig til å bidra til rett utvidelse av veien for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy, samt grøfter, parkeringsplasser og nødvendig adkomst til bygningene.

Vi er opplyst av fagpersoner at «topper» kan «høvles» av, samt at steinmasser fra andre steder på åsen kan benyttes for å jevne ut. Sistnevnte vil også bidra til en innsparing kostnadmessig med tanke på å slippe bort kjøring av masser.

Vi er opptatt av en sikker fremkommelighet for beredskap på Ellingstadåsen. Planer skal derfor tilfredsstillende både krav forbundet med vei og krav til vannforsyning.

Kostnader

Det er viktig for samtlige grunneiere å få kunnskap om det totale kostnadsbildet for fremføring av vann- og avløp til den enkelte eiendom, særlig de som eventuelt må beholde eller ta i bruk private løsninger. Derfor ber vi om at kommunen prosjekterer anlegget til et slikt nivå at man kan få bedre oversikt over kostnadene, samt sikre riktige traseer for å legge ledninger. Vi er kjent med at man i enkelte områder vil måtte gå over annen manns grunn og dette kan være konfliktfylt. Derfor er det viktig at planen sikrer fremføringsrett på disse arealene for å unngå hindringer i dette utviklingsarbeidet, og slik at vi faktisk oppfyller områdeplanens mål om minst mulig forurensning.

Vi ber også kommunen legge til rette for å kreve lav sats på tilkoblingsavgift for vann- og avløp for de som bor i områder som krever større investeringer til vann- og avløp, som følge av løsninger utenfor offentlig nett.

Vi har forstått det slik at eiendommer kan velge hvorvidt de knytter seg på anlegget i denne sammenheng. Dersom det er eiendomsinnehavere som avstår fra å delta på nåværende tidspunkt, skal det sikres at de betaler minimum tilsvarende beløp som andre eiendomsinnehavere den gang de eventuelt vil knytte seg på. Vi ber om at kommunens sier noe om fremgangsmåte i så tilfelle.

Overvann

Kommunen må også sørge for sikker og robust håndtering av overvann. Vi er svært bekymret for løsningen kommunen skisserer i planutkastet, basert på egne erfaringer med oversvømmelser og ytterligere forurensning. I forbindelse med naturtypelokaliteter er det spesielt pekt på et område i Svartskogvei. Dette er et område som gjennom årrekker har mottatt overvann (inkl gråvann og svartvann) fra deler av Ellingstadåsen. Vi er derfor ikke overbevist om at dette er et område som skal bevares, men det er snarere snakk om eiendomsinnehavere som har vært utsatt for forurensning over tid. Skulle eiendomsinnehaver i tillegg få begrensninger i forbindelse med reguleringsplan vurderes det klart urimelig.¹

Vi ber samtidig kommunen vurdere koordinert opparbeidelse av veiene i samarbeid med veilaget, særlig Solveien, Svartskogveien og Utsikten i forbindelse med tiltak mot overvann som er skissert i planutkastet. VA bør kombineres i forbindelse med tilstrekkelig veikvalitet og overvann. Vi vurderer at løsning overvann er å anse som en rekkefølgebestemmelse.

¹ Asplan Viak – Naturmiljø – utgave 1 av dato: 02.01.2018

Fremtidige boliger

Det er i tråd med våre ønsker at det ikke bygges rekkehus og blokker på Ellingstadåsen. Vi vurderer imidlertid at det legges opp til en plan som gir ekstra begrensninger utover det som må være vanlig på Nesodden. Et eksempel er krav knyttet til mønehøyde og gesimshøyde.

Vi er også helt uenig i at det ikke skal være tillatt med sekundærleilighet i egen bolig. Dette er en mulighet for eiendomsinnehaver til å dekke kostander med å bygge bolig, ikke minst er det marked for personer som trenger et sted å bo på Nesodden. I tillegg er det ikke uvanlig på Nesodden og Ellingstadåsen med generasjonsboliger, gjestehus og anneks, og denne muligheten vil vi bevare, samtidig som vi forstår kravet om en grense på total utbyggingsflate per eiendom og at bebyggelse ikke kan seksjoneres ut på mindre eiendommer. Fremfor et forbud kan det heller vises til at krav i tråd med Plan- og bygningsloven med forskrifter om at det skal følges når angår eksempelvis branncelle, lys, parkeringsplasser mm.

Veltomta – fremtidig lekeplass og renovasjon

Veltomten er i planen referert til som Lekeplass f_BLK / Renovasjon felt f_RE. I planen er det lagt opp til at dette blir et område som inkluderer kun deler av åsen. Vi må påpeke at dette området har gjennom årrekker vært et felles område som eies av alle eiendommene på åsen. Dette området skal derfor også i fremtiden være et felles leke og renovasjonsområde for alle eiendommer på Ellingstadåsen. Det er urimelig at et område hvor kommunen har stilt krav om detaljregulering skal måtte lage et felles lekeplass for barn. ²

Grønnstruktur

Kommentar i forbindelse med grønnstruktur anser vi at må fjernes, siden denne skaper tvil om dens faktiske innhold. Det har i epost fra kommunens side vært vist til at alternativet til gjennomføring av denne plan er LNF-område. En trussel som er urimelig og ville klart bidratt til forskjellsbehandling. ³

Veier

I tillegg til at Granåsveien og Solveien er planlagt utbedret til kommunal vei, mener vi også at det må være tilkobling mellom ny innfartsvei i Granåsveien og gamle Åsenveien, der kommunen har foreslått en gangssti mellom de to veiene, der de to veiene skal være nærmest hverandre. Slik kan deler av gamle Åsenveien fortsatt brukes som vei, og nedre del som gang- og sykkelvei til blant annet det nye busstoppet som skal gå nordover. På denne måten kan vi avlaste Granåsveien, samtidig som vi ivaretar sikkerheten for myke trafikanter.

Vi ber kommunen også vurdere veibredde på ny innfartsvei, samt kompensasjon til eiendomsbesittere som mister store deler av sin eiendom, hekker, gjerder og bygninger som følge av opparbeidelse av ny innfartsvei.

Vi imøteser at det legges opp til to parkeringsplasser på egen eiendom.

² 0217-2016098 Reguleringsbestemmelser, vedtatt.... s. 4 pkt 3.5

³ 0217-2016098 Reguleringsbestemmelser, vedtatt.... s. 4 pkt 3.5

Vi tar det ellers for gitt at det blir lagt ned strøm og fiberkabler i veiene, under utviklingen av disse.

Fartsgrense

Og selv om innfartsveien ifølge planutkastet kan håndtere 50 km/t så ber vi om lavere fartsgrense. Vi har pr dags dato 20 km/t. Vi er opptatt av at det gjennomføres tiltak for å begrense hastighet, av den grunn ber vi om at det lages fartsdumper eller innsnevring av vei. Sistnevnte er en løsning brukt i Skogveien, Tangen.

Lavere fartsgrense er også ønskelig langs fylkesveien der hvor det er gang- og sykkelvei.

Belysning

Vi ber også kommunen vurdere løsninger som sikrer belysning langs den nye Åsenveien/Granåsveien, men som likevel er skånsom for beboerne. Det kan vurderes en løsning hvor det er redusert antall lyspunkter langs den delen av den nye adkomstveien som går inne på de eksisterende veier, og/eller ha lave lyspunkter slik at de lyser opp veien, men begrenser lysforurensingen for de som bor langs veien.

Ros-analyse

Som vedlegg til planen fremgår vurdering av risiko. Dette er i tråd med god saksbehandling. Vi anser at det må gjennomføres en ny vurdering, som også inkluderer brannsikkerhet, noe brannvesenet også mener er nødvendig både i forhold til skogbrann, tilgang til vann etc. En slik risikovurdering vil støtte opp om en plan for vannforsyning, med brannhydranter og kummer langs veiene, samt vår tilbakemelding når angår vei. ⁴

Det vises også til at det er fare for snø-/isras på Ellingstadåsen, og at det i den sammenheng må vises aktsomhetskrav. Utfra vurderingskriteriene vil vår antagelse være at det er lite sannsynlig (det har aldri skjedd), samt det ville være mindre alvorlig / en viss fare når angår konsekvens.

Videre er det vist til at det er sårbar flora i Svartskogvei. Våre antagelser er at dette er en følge overvann / forurensning fra åsen for øvrig over mange år. ⁵

Gang og sykkelvei

Vi følger arbeidet med den nye gang- og sykkelveien fra Fjellstrand til Alværn tett, og er svært opptatt av progresjon for både gang- og sykkelvei videre fra Ellingstad til Alværn, og ny kryssløsning til Ellingstadåsen. Dagens kryssløsning er svært trafikkfarlig, ikke minst for det økende antallet skolebarn på Ellingstadåsen og Fjellstrand de siste årene. Vi er derfor svært glade for at kommunen, med mulighetene som de nye omsorgsboligene gir, fikk finansiert og ferdigstilt gang- og sykkelvei til barnehager, skolen og Fjellstrand sentrum. Videre utvikling må holde høyt tempo.

⁴ Søndre Follo Brannvesen IKS tilbakemelding Nesodden-Ellingstadåsen – Reguleringsarbeid – varsel om IG

⁵ ROS-analyse for områdeplan Ellingstadåsen

Vi er nå naturligvis svært opptatt av at våre barn og voksne skal krysse veien minst mulig, og vi forventer at kommunen legge til rette for en sikrere midlertidig løsning når gang- og sykkelvei fra Ellingstad til Fjellstrand står klar ved nyttår, samt en permanent løsning med deler av planforslaget, det vil si fortaus løsning og overgangsfelt over veien fra dagens innkjøring til Åsenveien, slik planforslaget legger opp til. En slik løsning vil heller ikke være til hinder for fremtidig vei og kryssløsning i den kommende områdeplanen for Ellingstadåsen. Det vil ikke være akseptabelt å ikke opparbeide en trafiksikker løsning på ”vår side” av veien når gang- og sykkelveien er klar. Dere vet like godt som oss at en gang- og sykkelvei bidrar til mer trafikk med myke trafikanter, og muligens også økt fart langs bilveien nettopp på grunn av en ny gang- og sykkelvei. Dere må da sørge for tryggest mulig krysningsmuligheter og kryssløsning.

Fjellstrand og grendestruktur

Det pågår også, og er planlagt, mange utbyggingsprosjekter for eksempel på Fjellstrand og i området rundt, i tillegg også til reguleringen av Ellingstadåsen og muligvis kommende fortetting her. Dette stiller større krav til infrastrukturen på Fjellstrand, og vi håper at kommunen utvikler gode relasjoner og finansieringsmuligheter med utbyggere, både nå og i fremtiden. Vi mener det må stilles krav til større utbyggere om å bidra til både utvikling av Fjellstrand-krysset, gang- og sykkelvei både nordover og sørover, samt langs Kirkeveien, og øvrige tiltak for økt trafiksikkerhet. I tillegg bør både det offentlige og private bidra i større grad til utvikling av felles lek- og fritidsområder etc.

Vi ser også at kommunen legger opp til en mer strukturert og forutsigbar utvikling av Nesodden i utkastet til ny kommuneplan, og vi verdsetter at Ellingstadåsen og områder ellers blir regulert og får ryddet opp i vann- og avløpsforhold etc. Vi ønsker at kommunen prioriterer arbeidet med de områdeplanene som nå er under arbeid, med tilhørende effektiv og god prosess, som inkluderer gode løsninger for alle, samt nødvendig offentlig finansiering. I tillegg må vi understreke behovet for at kommunen gjør sitt ytterste for å sikre adkomst for ambulanse, brannbil og offentlige tjenester som hjemmehjelp og renovasjon til samtlige innbyggere på Nesodden. Der har kommunen en lang vei å gå når det kommer til å jobbe frem fleksibilitet og gode løsninger.

Det er også viktig at vi opprettholder den grendestrukturen på Nesodden, som vi er så glad i, med nærskoler, barnehager og andre servicetilbud. Fjellstrand sentrum med barnehager, nærskole, matbutikk, frisør, kafé, jernvare, og snart blomsterbutikk, er et godt eksempel på en mangfoldig grend. La det fortsette slik. Tanken om for eksempel én ungdomsskole for hele Nesodden, for eksempel, bygger ikke opp om en bevaring av en slik grendestruktur. Vi ønsker også utvikling av Fjellstrand skole i tråd med befolkningsøkning og opprusting av grendehuset som et naturlig samlingssted for innbyggerne her.

Vi vet også av erfaring at det er gitt utallige dispensasjoner fra reguleringsbestemmelser på Nesodden. Vi ønsker en kommune med en administrasjon og politikere som sikrer at områder, som for eksempel Ellingstadåsen, ikke blir fortettet i større grad enn det utkast til områdeplanen legger opp til nå.

Kort høringsfrist

Avslutningsvis vil kommentere den korte høringsfristen. Innbyggermedvirkning er viktig. Kommunen går ofte aktivt ut og inviterer innbyggere, lag og velforeninger til å komme med innspill til planer. Vår områdeplan, og eksempelvis utkast til den nye kommuneplanen, er svært omfattende, og legger rammer for mange år fremover. Planene berører beslutninger for generasjoner fremover og veivalg for vårt nærområde og for Nesodden som ikke kan gjøres om senere, for eksempel hva angår og utbyggingstakt, vern av grønne områder etc.

Vi ser, som Velforbundet og vi også har meldt inn som merknad til kommuneplanen, en risiko for at mange innbyggere ikke får muligheten til å bli hørt. Vi vet også at mange eiendomsbesittere på åsen sliter med å svare, og ikke får muligheten til å gi sine merknader. Vi er også bekymret for at få lokale velforeninger har muligheten til å svare nå i sommer, og vi er i tvil om kommunen får innspill fra andre velforeninger.

Til slutt vil vi understreke at vi er videre innstilt på en konstruktiv dialog og samarbeid om nye muligheter og endelige løsninger.

For styret i Ellingstadåsen Vel og Veilag

Styret