

Holmen og Landøen vel  
Hvalsodden 11  
1394 Nesbru



Holmen, 18. August 2017

IN'BY AS  
v/Lena Johansson  
Grubbegata 14  
0179 Oslo

Kopi: Asker kommune,  
[post@asker.kommune.no](mailto:post@asker.kommune.no)

### **Merknader til planarbeidet for regulering av Landøyveien 5 Asker Kommune, gbrn 39/287**

Holmen og Landøen vel referer til varsel om oppstart av detaljregulering og møte med utbygger 16.08.17. Vellet er opptatt av å bevare de lokale verdiene samt sikre en helhetlig utvikling av området.

Presentert planskisse viser en bymessig bebyggelse med 75-80 boligenheter i blokker på 4 og 5 etasjer. Blokkene er lagt på en fylling og det er tegnet inn takterrasser som resulterer i at 2 blokker framstår med høyder som 6 etasjer blokker og 1 blokk med 5 etasjer. Holmen og Landøen vel har følgende merknader:

#### **Kommunedelplanen**

En utbygning med 75-80 boligenheter og blokker på 4-5 etasjer strider mot gjeldende Kommunedelplan som sier konsentrert småhusbebyggelse med 28 boliger i inntil 2 etasjer med en tilbaketrukket 3. etasje.

Tor Arne Midtbø og Per Anders Owren fra Asker kommune presenterte status for E18 og Holmenutbyggingen for vellets medlemmer 28.02.15 og viste en planskisse med 18 boenheter i Landøyveien 5.

Dagens reguleringsbestemmelse fra 1999 sier: «Gesimshøyde må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, eller 6,5 m på husets nedsida i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.» Vi mener områdets karakter tilsier tilsvarende gesimshøyder ved omregulering.

Kommunedelplanen for 2014-2026 ble vedtatt så sent som i 2013. Planen ble utformet etter en lang og omstendelig prosess hvor utbyggere, næringsdrivende og innbyggere var involvert. Etter vår oppfatning må hele Kommunedelplanen revideres før en kan tillate bymessig bebyggelse på Landøya. Ingen har utredet konsekvensene eller føringene en slik radikal endring kan medføre.

### **Trafikksituasjonen**

Utkjørsel til Fekjan er en utfordring. Krysset er allerede sterkt belastet og vil øke ytterligere med utbygningen av 30 boliger i Nesbukta, ny ungdomsskole og en eventuell framtidig utbygning på Plantasjen. Ombygging av Fekjan med en ekspress sykkelvei vil øke utfordringen i krysset.

Fekjan ligger i dag allerede for nære Neselva og kan ikke utvides mot elven.

Vi mener derfor at utbygging av Landøyveien 5 må begrenses til maksimalt 28 boenheter som det er lagt opp til i Kommunedelplanen.

### **Strandsonen**

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet som tilsier en tilbaketrukket lav bebyggelse.

### **Kystkultur**

Holmenbukta og Landøya har en rik historie. Nes var den første gården ved fjorden og den ligger på høydedraget over området, med funn fra yngre steinalder (4000 – 1800 fK). Saltkoking var en viktig industri fra 1300-tallet. Kalkbrenning startet tidlig og ble også storindustri, mens eksport av is var viktig fra slutten av 1800 tallet. Neselva var en viktig elv for laks og sjøørret. Eksport av tømmer startet tidlig og holdt fram helt til tidlig 1900-tallet. Mange jakteskipperer holdt til i området. Rundt 1860 begynte området å bli populært for sommergjestene fra Oslo og lokalbefolkningen leide ut sine hus. Etter hvert ble det utparsellert eiendommer for nye sommerhus.

Landøya framstår i dag med mange gamle hus som er tatt godt vare på. Det er et område som er fint å beskue fra sjøen.

Vi mener det er viktig å ta vare på området og at ny bebyggelse innordner seg stedets kvaliteter. 5 etasjers blokker blir svært ruvende og passer dårlig sammen med øvrig bebyggelse.

### **Turområde/Kyststi**

Landøya er et meget brukt turområde på grunn av nærhet til sjø, hyggelige spaserveier og et opplevelsesrikt miljø. Asker kommune har planlagt Kyststien og den er under arbeid. Vellet mener at Kyststien bør følge Landøyveien før den går ned til kommunens friareal på sørtippen av Landøya – og at den så går videre via Bloksbergstien langs kysten til Breivika og videre til Slepanden. Bebyggelsen bør være lav, tilbaketrukket og ikke dominerende langs Kyststien.

Det er etablert 2 rundturer med utgangspunkt fra Plantasjen som en del av kommunens satsning på folkehelse, ref Partnerskapsavtalen med Asker Turlag. Turstien som kommer ned fra Øvre Nes gård med utsikt til Holmen og fjorden vil bli sterkt forringet ved en høy blokkbebyggelse i dette området.

Området er et viktig turområde for den framtidige bebyggelsen på Holmen og storutbyggingen på Vestre Billingstad. En viktig turvei vil være langs fortauet, sykkelveien eller Elveveien langs Neselva mot Landøya/Kyststien og Holmen (Holmenskjæret, svømmehallen, marina etc). I stedet for å gå i et landskap som åpner seg mot sjøen – går man mot en blokkbebyggelse.

## **Stormflo**

Bebyggelsen må forholde seg til stormflo og vi frykter derfor at området blir fylt opp slik at byggene på 4-5 etasjer blir høyere enn normalt.

## **Geologi og kvikkleire**

Området var tidligere bunnen på en fjordarm. Fjorden gikk inn forbi nåværende Landøya skole nesten til Nesbukta. I Vikingetiden var det fremdeles bare en smal landtunge mellom Nes og Landøya. Store masser med leire er avsatt. Ved ABB-bygget hvor det nå kommer ca. 1 640 nye boliger (Vestre Billingstad) er det store områder langs Neselva hvor det er 30 – 60 m ned til fjell med leire og kvikkleire. Utbygger har opplyst at boringer tyder på 10 – 30 m til fjell.

Tradisjonelt ble slike tomter bebygget med enklere bygninger. Dette bør videreføres. Fremtidige innbyggere bør kunne få en fornemmelse av historiske løsninger.

Vi antar at området må kalkstabiliseres for å unngå kvikkleireras. Kalkstabilisering må gjøres utenfor naturvernområdet og med tilstrekkelig avstand for ikke å skade røttene.

## **Naturvernområdet**

Naturvernområdet kommer automatisk under sterkt press ved boligbygging tett på. Framtidige beboere vil nok ønske å se vann. Erfaring viser at mange tar seg til rette hvis det ikke forebygges. Utbyggere som graver og/eller kjører maskiner i kanten av naturvernområdet skader røtter. Jordhauger skader også røtter. Det bør derfor være en vesentlig bredde på bufferområdet mellom bygg- og anleggsvirksomhet og naturvernområdet, minst 10 m.

## **Området sett fra sjøen**

Asker kommune har bygget en ny svømmehall på Holmen som er et flott eksempel på hvordan det kan bygges uten at siktlinjer brytes og slik at bygget blir tilnærmet usynlig fra sjøen selv om det ligger bare ca. 100 m fra sjøen.

Vellet mener at landformasjonene, siktlinjer og grønne belter må bevares langs sjøen.

## **Området sett fra Fekjan**

Landøya har en meget interessant geologi. Historien om øya som ble til fastland er lett å lese når en ser Landøyas høydedrag fra Fekjan. Med de foreslåtte fem etasjene, samt antatt kopieringen på Plantasjetomta, vil høydedraget bli skjult og man vil ikke lenger kunne se den gamle kystkulturen.

## **Næringsveier**

Området har vært gjennom nesten alle Askers tradisjonelle næringsveier. Fra jordbruk, saltsyding, kalkbrenning, sjøtransport og gartnerivirksomhet. Holmenbukta har et unikt mikroklima. Det var ikke tilfeldig at gartneriene ble anlagt nettopp her. En reguleringsplan for to etasjer med en tilbaketrukken tredje etasje, kan gi en god ramme for en bebyggelse som trekker inspirasjon fra gartnerienes epoke. En generisk bymessig bebyggelse som kan bygges hvor som helst vil avspore hele budskapet. Store blomsterkasser i femte etasje er ikke egnet til å underbygge stedets egenart.

Vi minner også om rekkefølgebestemmelsene for området:

*Innenfor delområde 5, kan bruksendring til, utbygging av ny og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse, kjøpesenter, næringsbebyggelse og småbåthavn, både på land og i sjøen, ikke skje før ombygging av Slemmestadveien langs felt 5.K og 5.S og Fekjan fram til Landøyveien til gater med kryss i plan, er gjennomført eller sikret. Videre skal opparbeiding av felt 5.S og tilgrensende del av felt 5.SS (småbåthavn i sjøen), med grøntanlegg, torg og poll være gjennomført eller sikret.*

*Oppføring av ny boligbebyggelse kan ikke skje før hensynet til trafiksikkerhet, trygghet og fremkommelighet for gående og syklende er ivaretatt. Gang -og sykkeltraseer til skoler,*

*idrettsanlegg, forretninger, bussholdeplasser og togstasjoner skal vektlegges spesielt. Hensynet til sikkerheten for den enkelte skal være ivaretatt. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.*

Det skal utvikles mange nye boligfelt i Holmen-området. Vi er redde for at en eventuell godkjenning av høyere bebyggelse med flere boenheter i Landøyveien 5 vil skape presedens for høyere bebyggelse med flere boenheter på øvrige områder som naboeiendommen på Plantasjentomten og på Holmen Slipp.

Holmen og Landøen Vel ønsker dialog med forslagsstiller og ber om å bli informert om videre arbeid i prosessen for utbygging av området. Vi står til rådighet og informerer gjerne om våre synspunkter og verdier.

Utbygger presenterte planen for vellets medlemmer 16.8. Det var stor skuffelse og massiv motstand mot planene og et uttrykkelig ønske om at føringene i kommunedelplanen med 28 boenheter med høyde på to etasjer og inntrukket trede etasje blir fulgt. Vi ber om at vellets medlemmer blir hørt.

Med vennlig hilsen

For Holmen og Landøen Vel

Trond Øiseth