

Felles høringsuttalelse fra Gullhella vel og Nordre Gullhella vel

Ref 1786 Gullhelleveien - Detaljregulering
Kommunens ref S 18/10148

Vi viser med dette til "Varsel om oppstart av detaljregulering" datert 30.01.2019, samt dokumenter og vedlegg publisert på sak 18/010148 i teknisk saksarkiv i Asker kommune. På vegne av Gullhella vel og Nordre Gullhella vel melder vi med dette følgende innspill til det skisserte tiltaket.

Området er del av utbyggingsområde BL3, avsatt til fremtidig boligutbygging i kommuneplanen 2018-2030. Gullhella vel og Nordre Gullhella vel har tidligere påpekt at konsekvensutredningen av BL3 er gjennomgående mangelfull. Vi viser her til vårt brev av 17.01.2017, saksnummer 15/001005-0087.

Vernehensyn og konsekvensutredning

Den utbyggingstomten som nå foreslås inneholder viktige og sårbare naturverdier, og overlapper med hensynssone natur. Den inneholder også registrerte kulturminner av stor betydning, blant annet den historiske vinterveien mellom Asker og Røyken. Både naturverdiene og kulturminnene vil bli negativt påvirket av den foreslåtte utbyggingen.

Det er grunnen til at vi i vårt brev fra 2017 forklarer at det er nødvendig at det ikke bygges på den delen av BL3 som ligger på vestsiden av Gullhellaveien, men at dette området i stedet blir regulert til friområde.

Vi anser at de momentene vi peker på i brevet fra 2017 tilsier at det foreslåtte tiltaket opplagt vil kreve konsekvensutredning, jmfør Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 3. Den utredningen som ligger til grunn for BL3 i kommuneplanen er altså åpenbart utilstrekkelig.

Viktige hensyn ved eventuell utbygging

Dersom konsekvensutredningen skulle vise at det likevel kan bygges på vestsiden av veien, mener vi tiltaket slik det så langt er skissert har flere kvaliteter:

- Plassering i terrenget lagt opp mot veien lengst nord på tomten
- Flere mindre blokker som ikke vil skape en mur mot skogen sett fra veien
- Høydebegrensning på to etasjer over nivået på veien
- Bevaring av toppen med husmannsplasstuften som friområde
- Forlengelse av fortau ned til parkeringsplassen ved toget

Vi anser at hver av disse kvalitetene er svært viktige, og forutsetter at de beholdes gjennom den videre reguleringsprosessen.

Vi antar at det at den foreløpige skissen viser en bygning inn i løpet på av den historiske Vinterveien skyldes en misforståelse. Vi forutsetter at det vil legges inn en god buffer mellom anleggsområdet og dette kulturminnet, som har stor betydning for nye Asker.

Parkeringsdekning

Forutsetningen om at tiltaket skal planlegges med "lav parkeringsdekning" fremstår som lite gjennomtenkt. Vi viser til *Parkeringsnorm for Asker*, som den fremgår av *Vei- og gatenormal for Asker kommune*, versjon 1.2. Vi anser at normen for kategorien *Kollektivnære områder med blokker og konsentrert småhusbebyggelse* her må følges, for å unngå at parkerte biler langs kjøreveien blir et framkommelighets-, vedlikeholds- og trafiksikkerhetsproblem.

Erfaringen fra ungdomsboligene Norddalplassen boligsameie rett ved siden av den aktuelle tomten viser at unge som velger å bosette seg i vår del av Asker ønsker å eie egen bil. Vi konstaterer at normen i Norddalplassens tilfelle har vist seg å stemme godt med det faktiske behovet, og anser at den følgelig må legges til grunn også her.

Den skisserte parkeringsplassen oppe ved Norddalsveien vil ikke kunne bøyte på problemet. Plassene ligger for langt fra de nye boligene til at beboere og gjester vil benytte disse i stedet for å parkere i og rundt veien utenfor ungdomsboligene. På Nordre Gullhella boligfelt sliter vi med å få folk til å holde seg til parkering på plasser som ligger 60-80 meter gangavstand fra boligene. Den foreslåtte parkeringsplassen vil ligge over 150 meter fra boligene, og vil bli lite brukt. Videre vil biler som står parkert på plassen over tid vil være utsatt for innbrudd. Og når dette først har skjedd én gang og blir kjent, vil det bli lite attraktivt å bruke plassen.

En parkeringsplass uten tydelig tilknytning til noen boliger vil i seg selv bli kilde til problemer for nærmiljøet. Erfaringer fra eksempelvis parkeringen ved toget på Gullhella og den ved innkjørselen til Huldreveien på Borgen viser at vi kan forvente

- Hensetting av fremmede kjøretøy med og uten skilter
- Nattparkering av lastebiler, tidvis med motoren på gjennom natten
- Ulovlig camping, med medfølgende sanitærproblemer
- Generell forsøpling og ulovlig dumping av masser

Navn på eventuelt sameie

Hvis forslaget om å bygge boliger på denne tomten blir realisert, vil verken "Stasjonsbakken" eller "Barlindbekken" være gode navn på sameiet.

Navnet "Stasjonsbakken" er alt gitt til en rekke veier ved togstasjoner rundt om i landet. Det finnes også flere norske sameier/borettslag med lignende navn. (Gullhella har strengt talt heller aldri vært noen togstasjon, men en holdeplass.) Uansett vil det etterhvert komme annen bebyggelse innenfor BL3 som vil ligge mye nærmere perrongen enn dette.

Navnet Barlindbekken, og avledninger av dette, vil som kommunen påpeker skape forveksling med veien Barlindbekken oppe på Borgen i Asker, og bør være uaktuelt.

Vi mener det er mer naturlig å bygge videre på navnet på husmannsplassen Norddal. Bygningene vil ligge i hestehagen til denne husmannsplassen. Dette var også et viktig veikryss i gamle Asker. Vi foreslår derfor noe i retning av Norddalhagen, Norddalbakken, eller Norddalkrysset.

Det at det alt er et sameie som heter Norddalplassen rett ovenfor er ingen ulempe. Vi har jo allerede tre sameier med navnene Korpefaret, Korpåsen og Korpeplassen lenger oppe på boligfeltet. Et navn med utgangspunkt i Norddal- vil derfor skape helhet og fungere bra.

Gullhella 3. mars 2019

For Gullhella vel
Jarl Sverre Schiager
Styreleder

For Nordre Gullhella vel
Wilhelm Kavli
Styreleder