

Høgevarde Vel
v/Per E. Fagerlund
Løkkalia 12B
0783 Oslo.

Flå kommune
v/Vidar Seterstøen
Postmottak@flaa.kommune.no

Oslo, 2012-06-17

Deres ref. 12/00030-08

Merknader vedr. offentlig ettersyn – Forslag detaljregulering av områdene F/H1 og F/H2 i gjeldende reguleringsplan for Høgevarde HV7

Vi takker for tilsendt melding i brev fra kommunen av 07.05.2012.

Det er noen faktafeil i forslaget, og en av dem medfører saksbehandlingsfeil. Høgevarde Vel sendte inn kommentarer til varsel om oppstart til fristen i august 2011, som er bekreftet mottatt, se vedlegg i epost med dette brevet. Vi gjør fortsatt disse merknadene gjeldende.

Det er ikke etablert en samlet plan for sti og løyper i Gulsvikfjellet, slik det beskrives og som vi påpekte i våre første merknader. Vi er kjent med et gryende arbeid med dette, og vi må be kommunen påse at dette kommer på plass snart.

Vi er positive til det prinsipielle i omreguleringen til kun å skulle omfatte fritidsboliger, som også meddelt i tidligere uttalelse til denne saken. Vi vil igjen understreke at vi ved å bifalle dette forslaget ikke automatisk har åpnet for relokalisering av "varme senger". Det må eventuelt skje innenfor rammen av ny områdereguleringsplan for Gulsvikfjellet, når den foreligger.

Vi har kun to prinsipielle kommentarer.

- **Enhetlige reguleringsbestemmelser med omkringliggende felt**
- **Adkomst til sti og løyper**

Enhetlige reguleringsbestemmelser med omkringliggende felt

Vi kan ikke si oss enig i argumentasjonen om en annen utnyttelsesgrad og byggegrense for disse områdene enn de omkringliggende, selv om områdene tidligere var regulert til "varme senger".

"Varme senger" ville fordret en annen byggestruktur og utgjort et mer naturlig, om enn uheldig avvik fra omgivelsene. Høyere utnyttelsesgrad på foreslåtte tomter til fritidsboliger påvirker området negativt, dette går både på estetisk opplevelse med hvordan feltet fremstår og faktiske kvaliteter på tomtene.

Vi opplever at det med en så tett utnyttelsesgrad vil fremstå som en mer eller mindre tett visuell barriere mellom Fyrisjøen og bakenforliggende terreng, og stikke seg ut med mindre grøntareal og mer innslag av veier enn for øvrig i området. Dette vil bli godt synlig sirkelen rundt, også f.eks. fra toppen av Høgevarde.

Noen av tomtene ligger til dels inneklemt og med innsyn fra veier og tomter på alle kanter. Ulempen med dette forsterkes med at de er små og med reduserte krav til byggegrenser, og bryter klart med de kvaliteter Høgevarde AS tidligere nettopp har lagt opp til.

Tilgang vei/sti/løyper

Mange av tomtene, nesten alle i F/H2, får dårligere adkomst til løypenett enn det som er en ellers god norm i Gulsvikfjellet. De må ut på veinettet og har ikke tilgang til sti/løypenett rett fra egen tomt.

Vi ser ikke at foreslått plan er til hinder for et bedret stamløypenett, som vi er i god dialog med Høgevarde AS om, også i denne delen av Gulsvikfjellet.

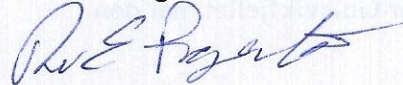
Oppsummering

Vi er positive til omreguleringen, og mener de øvrige forhold som vi ikke har kommentert, er rimelig ivaretatt.

Det er faktafeil i forslaget, men ikke av en slik art at det påvirker innholdet i foreslått reguleringsplan.

Vi mener dog at utnyttelsesgraden må bli redusert med størrelsesorden et par tomter i både F/H1 og F/H2, og at derved estetikken blir mer enhetlig. Dette vil også lette situasjonen for adkomst til sti/løypenett noe, samt at kvaliteten på de enkelte tomter også bedres og blir mer på linje med Gulsvikfjellet for øvrig.

Med vennlig hilsen



Høgevarde Vel
v/Per E. Fagerlund

Vedlegg:

- Tilbakemelding fra Hallingkonsult på mottatt merknad
- Merknadsbrev av 2011-08-18