



Asker og Bærum Boligbyggelag

[post@abbl.no](mailto:post@abbl.no)

Arkitektkontoret Gasa AS

[baard.hagen@gasa.no](mailto:baard.hagen@gasa.no)

Asker Kommune v/Sissel Haug, Plan- og bygningsavdelingen

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

Deres ref.: 20/848

1. desember 2023

Dette brevet sendes på vegne av Asker Elveforum, BirdLife Oslo og Akershus, DNT Oslo og Omegn, Naturvernforbundet Oslo og Akershus, Norges Jeger- og Fiskerforbund Akershus, og Oslo og Omland Friluftsråd.

## Uttalelse til Regulering av Atelierhagen, Asker 51/129 m.fl.

*Forum for natur og friluftsliv (FNF) Akershus er et samarbeidsnettverk for natur- og friluftslivsorganisasjoner i Oslo og Akershus og har som hovedformål å ivareta naturmangfoldet og friluftslivet i området.*

*FNF Oslo og Akershus sender uttalelsen på vegne av organisasjonene over, og vi viser til organisasjonenes egne uttalelser for mer detaljer.*

### Sammendrag

**FNF Oslo og Akershus mener at det er muligheter for at prosjektet kan bli mer bærekraftig ved endringer.**

- **Planlagt utbygging av boliger og gang- og sykkelvei tett på naturvernsonen skaper mange problemer. Det er behov for en større buffersone mellom naturvernsonen og infrastruktur og boliger.**
- **Kantsonen til Bondivann er for smal. Byggeområdet bør plasseres minimum 50 meter fra Bondivann (tilsvarende som for Søndre Bondi).**



- **Terrenget og adkomsten er krevende, og det er mange argumenter mot en utbygging.**
- **Sammenhengende naturområder og blågrønne korridorer må bevares i henhold til nml §§ 4 og 5.**
- **Kantsonen og buffersoner må være brede nok til at døende og fallende trær ikke må fjernes av sikkerhetsgrunner.**
- **Naturvernsonen er ikke tilstrekkelig beskyttet i reguleringsbestemmelsen pga. unntaket i § 9.1.2 hvor skjøtselsplaner lages på et senere tidspunkt**
- **Lysforurensning i naturvernområdene er ikke omtalt og vurdert.**
- **Det er store mangler angående universell adkomst gjennom området. Gang- og sykkelveien må plasseres med universell utforming i trasé inne i boligbebyggelse og GN-2.**
- **Adkomstveien til stasjonen må bygges som en bro på pæler i henhold til vannressursloven § 11.**
- **Anleggsarbeid ved naturvernsonen utgjør en meget stor risiko for forringelse av kantsonen og Bondivann. Kantsonen må være bred nok for å redusere denne risikoen. Behovet øker ytterligere ved en lang anleggsfase frem til 2050.**
- **Turstien fra Asker sentrum må bevares som en tursti gjennom planområdet - som en forlengelse av den gamle ferdselsveien gjennom naturområdene fra Lensmannslia.**
- **Kommunen må sørge for at det i anleggsfasen, mens GSV-1 stenges, må opparbeides en midlertidig gang- og sykkelvei.**

## Bakgrunn

Atelierhagen er et forslag til boligfelt mellom Røykenveien og Bondivann på 1. gangs høring med frist 03.12.2023. Det er planlagt med tre boligrekker mot vest i et bratt skogsterreng med ni blokker og 128 leiligheter. Samtidig skal småbruket/kunstnerboligen utvikles som et kunstsenter med skulpturpark.

Forslag til reguleringsbestemmelsene gir tillatelse til fire byggetrinn med en anleggsperiode fram til 2050. Boligbyggeprogrammet vedtatt 13.06.2023 indikerer ferdigstillelse innen 2025.

Bondivann er en vegetasjonsrik innsjø med viktige kvaliteter knyttet både til vannmassene og kantsoner med myr, våtmark og fuktskog. Vannet har opplagt en stor betydning for våtmarks- og vanntilknyttede arter. Vannet har en særlig viktig funksjon for arter som lever i overgangen mellom vann og skogsmark som det finnes en god del av på denne lokaliteten. Boligene og gang- og sykkelvei skal plasseres tett på Bondivann og helt inntil naturvernsonen H560: Bevaring naturmiljø, heretter kalt naturvernsonen. Naturvernsonen er kantsonen til Bondivann.

## Utbyggingen kan endres til et prosjekt med mindre miljøfotavtrykk

Utbygging med mindre miljøfotavtrykk gir mange fordeler – for naturmangfold, klima, universell adkomst, redusert støy, turvei, bedre bokvalitet, mer sol og utsikt, bedre ivaretagelse av kulturminnet. Det vurderes at prosjektet har gode endringsmuligheter.

## Naturvernsonen som kantsone

### Kantsonen er for smal

Planområdet Atelierhagen har en gammel etablert, frodig kantvegetasjon. Kantsonen er nødvendig som levested for planter, dyr og fugler, og fungerer som en buffer for Bondivann. Planlagt utbygging må derfor tilpasses naturvernsonen. Utbyggingen bør plasseres minimum 50 meter fra Bondivann (tilsvarende som for Søndre Bondi) og høyere i terrenget.

Blokkrekke A er plassert ca. 10 m fra naturvernsonen. En «buffersone» på 10 meter er svært smal når sonen består av små private hager og gang- og sykkelveien. Eksisterende frodige kantsone rager nå høyt over planlagte øverste etasje og vil blokkere for sol og utsikt. Faren er stor for at kantsonen vil bli hogd ned for å få sol og utsikt med den foreslåtte plasseringen.

### Sammenhengende blågrønne korridorer for naturmangfold

Bevaring av store sammenhengende naturområder og blågrønne korridorer mellom tettsteder er svært viktig for å sikre og opprettholde trekkveier og spredningskorridorer for en rekke arter. En gradvis nedbygging av slike områder vil på sikt kunne føre til at de overordnede forvaltningsmålene for naturtyper og arter knyttet til vassdrag ikke nås, jf. nml §§ 4 og 5.

I tillegg gir den eksisterende turstien i kanten av frodig vegetasjon i dag en flott turopplevelse i «jungelen».

**Døende og fallende trær er viktige økologiske elementer i kantsonene langs vassdrag.** Dessverre risikerer disse trærne ofte å bli fjernet av sikkerhetsmessige årsaker, og dette har negative konsekvenser for naturvernsonen. Det er derfor veldig viktig at kantsonene har tilstrekkelig bredde, slik at trær naturlig kan falle og råtne på stedet.

### Kantsone beskytter bebyggelse ved flom

I møte med fremtidens økende flomrisiko er det essensielt å anlegge bredere kantsoner langs vassdrag. Disse kan redusere skadene ved å tillate naturlig avrenning, absorbere overskuddsvann og bevare vegetasjonen. En bred kantsone fungerer som en naturlig flomdempende buffer, og blir dermed avgjørende for å unngå store flomskader.

En lang anleggsperiode vil ha store konsekvenser for naturmiljøet.

### Skjøtselsplaner er ikke tilstrekkelig sikring

Reguleringsbestemmelsen naturvernsoner forutsetter bevaring, ref. § 9.1.1. Men skjøtselsplan skal lages senere og godkjennes av kommunen ref. § 9.1.2. Skjøtselsplaner

gir etter vår erfaring ikke tilstrekkelig sikring for naturvernsoner. Det er behov for en buffersone mellom naturvernområder og infrastruktur og boliger.

### **Lysforurensning i naturvernområdene er ikke omtalt**

Lysforurensning kan skade naturmangfold. I rapporten “Effekter av kunstig nattbelysning på naturmangfoldet - en litteraturstudie” legges det frem flere problemstillinger som også gjelder et prosjekt som Atelierhagen. F.eks. påvirker dette insekter og dermed andre arter som livnærer seg av insekter og amfibier, som det finnes mye av i Bondivann<sup>1</sup>. Vi anbefaler at kommunen og utbygger følger opp denne rapporten, og innhenter ny kunnskap om effektene av lysforurensning på naturmangfold. Et tiltak er å beholde den godt etablerte skogen mellom planlagt bebyggelse og vannet.

## **Åpen og sammenhengende gang- og sykkelvei og turvei for aktiv transport**

Temaplan sykkel Asker 2018 – 2030 vedtok en sekundær gang- og sykkelvei gjennom boligfeltområdet, og kommuneplanens arealdel vedtatt 13.06.2023 inkluderer en offentlig samferdselslinje gjennom boligfeltet. Planforslaget avviker fra politisk vedtak ved at veien ikke er universelt utformet og dermed også kan være sterkt trafikkfarlig. Forslaget til **universell utforming** er henvisning til heisen i blokk B1. Dette er urealistisk, og vil fort oppfattes som en hindring, og kan også skape konflikter med beboere. En offentlig universelt utformet intern gang- og sykkelvei oppfattes som nødvendig som erstatning for planforslaget.

Universell adkomst på vestsiden av Bondivann opp til stasjonen er tegnet som en stor sving på en fylling helt ned i vannkanten. Adkomstveien må bygges som en bro på pæler i henhold til vannressursloven.

Tegningen «*Stigningsforhold interne veier*» datert 01.06.23 viser at gang- og sykkelveien skal gå gjennom kulturminneveien og har et urealistisk stigningsforhold. **Kulturminnet** kan ivaretas bedre ved at gang- og sykkelveien flyttes til boligområdet. I tillegg er den tett på kunstnerboligen og i rotsonen til den bevaringsverdige asken. En endring vil ha stor betydning for bevaring av atmosfæren og roen i kulturminnet og naturvernområdene.

En gang- og sykkelvei i kanten av naturvernsonen vil påvirke den – både i anleggsfasen og driftsfasen. **Anleggsfasen** har ofte en tendens til å gå ut over grenser avsatt i kart. En anleggsfase helt frem til 2050 i henhold til reguleringsbestemmelsene vil være ødeleggende for naturvernsonen. Kantsonen må være bred nok for å redusere denne risikoen.

**Turstien fra Asker sentrum** må videreføres som en tursti gjennom planområdet - som en forlengelse av stien og en gammel ferdselsvei gjennom naturområdene fra Lensmannsliå.

I planforslaget står det at et parti av dagens gang- og sykkelvei (GSV-1) må stenges i anleggsfasen som kan vare i over 20 år, for å tilfredstille utbyggers interesser. Skal det

---

<sup>1</sup> «[Biologiske undersøkelser i sørenden av Bondivann, Asker kommune](#)», BioFokus 2009 (s. 51)

bygges anleggsvei som stenger GSV-1 for myke trafikanter, må det i anleggsperioden opparbeides en midlertidig gang- og sykkelvei. Der gang- og sykkelveien eventuelt krysser anleggsveien må det bygges en gangbro.

Vi ber kommunen legge til i bestemmelsene at det i anleggsfasen, mens GSV-1 stenges, må opparbeides en midlertidig gang- og sykkelvei for å kompensere for dette.

Vennlig hilsen

**Forum for Natur og Friluftsliv Oslo og Akershus**



Maria Rundhaugen Tesaker  
Koordinator  
FNF Oslo og Akershus

