BØRREBRÅTEN MEDVIRKNINGSRAPPORT



Innledning
Børrebråten i dag
Intressenter og involvering
Internt arbeidsverksted
Digitale fokusgrupper
Nabomøter
Resultater
Dagens bruk og kvaliteter
Innspill fra nabomøtet
Muligheter og utfordringer ved utvekling av Børrebråten
Anbefalinger
Veien videre
Vedlegg 1: Referat digitale fokusgrupper
Vedlegg 2: Notat fra Frognmarkas venner i forkant av møte

Opgaven er bestilt af:
Solbergstrand Eiendom AS

Opgaven er udført af:

COurban Design Collective
Bettina Werner

Fotos tilhører COurban
Illustrasjon forside av Matilde Riou, The Urban Mycelium (theurbanmycelium.com)

Illustrasjonen er underlagt opphavsrett til COurban og Mathilde Riou

INNLEDNING

I starten av 2022 kjøpte Solbergstrand Eiendom AS det historiske Børrebråten feriehjem i Frogn kommune av Tele- og dataforbundets forening. I forbindelse med oppstarten av arbeidet med detaljregulering og konsekvensutredning for eiendommen Solbergstrandveien 54 A og B, samt Telegrafveien 5 og 7 (eiendommer gnr 7 BNR 3,6 og 35), Frogn kommune, heretter omtalt som "Børrebråten", har det blitt satt i gang arbeid med å samle inn kunnskap i et større kunnskapsgrunnlag. Som en del av kunnskapsgrunnlaget har det blitt gjennomført flere medvirkningsaktiviteter. Målet med medvirkningsprosessen har vært å få et overblikk over ulike aktører, innhente innspill om dagens bruk og opplevelse av området, få økt innsikt i nabolaget, i tillegg til å få innsikt i naboers og andre interesseaktørers ønsker og tanker for en fremtidig utvikling av eiendommen. Denne rapporten redegjør for resultater fra medvirkningsaktivitetene gjennomført mellom februar og juni 2023.

Utover denne medvirkningsrapporten omfatter kunnskapsgrunnlaget også flere andre rapporter, blant annet kulturminnevurdering, vurdering av biologisk mangfold, innspill fra kommunen, fylket og statsforvalteren samt vurdering av økonomisk bærekraft. I juni 2023 ble en ny arealdel til Frogn kommunes kommuneplan og en oppdatert kulturmiljøplan vedtatt, som også skal tas i betraktning i arbeidet videre med detaljreguleringen. Plankonsulent har også gjennomført en befaring med Sweco og representant for Solbergstrand Vel i forbindelse med regulering av Solbergstrandveien, som en del av planområdet. Kunnskapsgrunnlaget ses som en sentral del i oppdraget med å utforme en kunnskapsplattform til arkitekten(e).

Med **kunnskapsplattform** til arkitektene menes et grunnlag for å kunne levere et planforslag som ivaretar og balanserer forskjellige interesser på best mulig måte. Kunnskapsplattformen gir innsikt i hvilke behov som skal imøtekommes i videre skisser og detaljerte plantegninger, sosial-, økonomisk, miljø og kulturell bærekraft i prosjektet, samt oppdragsgivers mål og myndighetens føringer for å levere et presist og gjennomarbeidet planforslag.



Utover medvirkningsaktivitetene som redegjøres for i denne rapport, sitter en fysisk postkasse på Solbergstrand hvor naboer kan gi innspill.

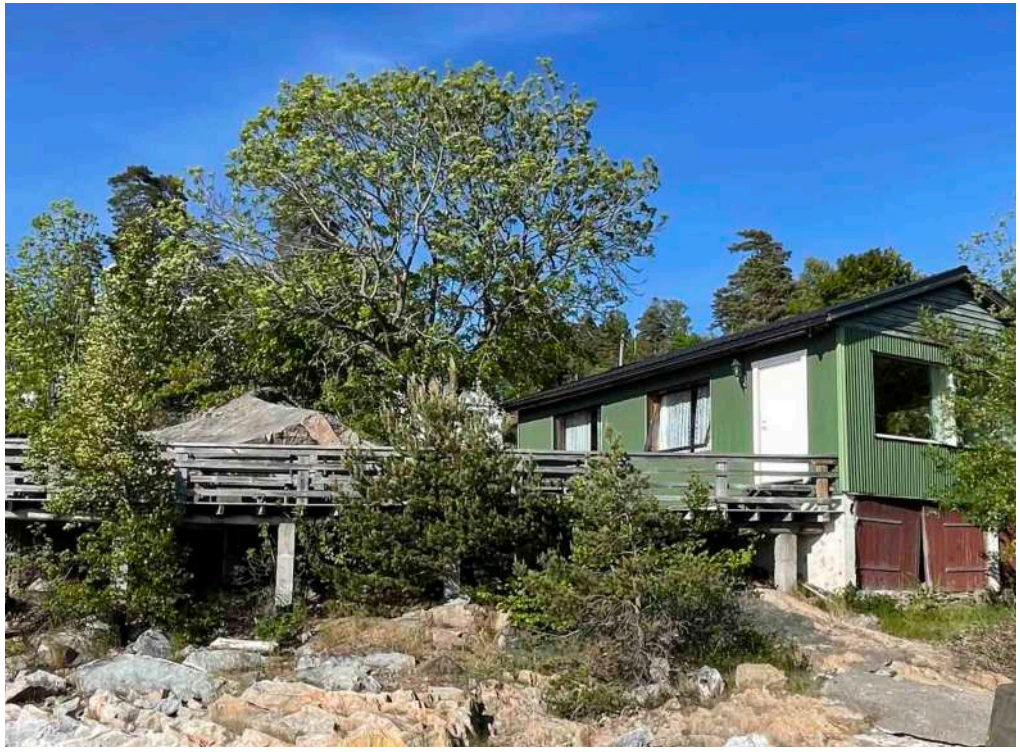
BØRREBRÅTEN I DAG

Eiendommen er i dag regulert som LNF1 under kommuneplanen, med unntak av Telegrafveien 7, som er regulert som fritidsformål. Det er i dag 16 fritidsboliger på eiendommen. De er i varierende stand, men generelt har de lav standard uten vann og avløp. Noen av bygningene er delvis forfallet.

Nesten hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet og er privatisert med begrenset mulighet for opphold og tilrettelegging for almenheten. Det går stier gjennom området som ibland brukes av naboer, men på grunn av manglende vedlikehold oppleves omgivelsene som gjengrodd. Kyststien ligger i dag trukket vekk fra strandlinjen, og går i bakkant av hytteområdet. Et par av bygningene har atkomst med bil og det finnes en liten parkeringsplass som hører til eiendommen.



En av bygningene i dårlig stand.



'Båthuset' sett fra sjøen.

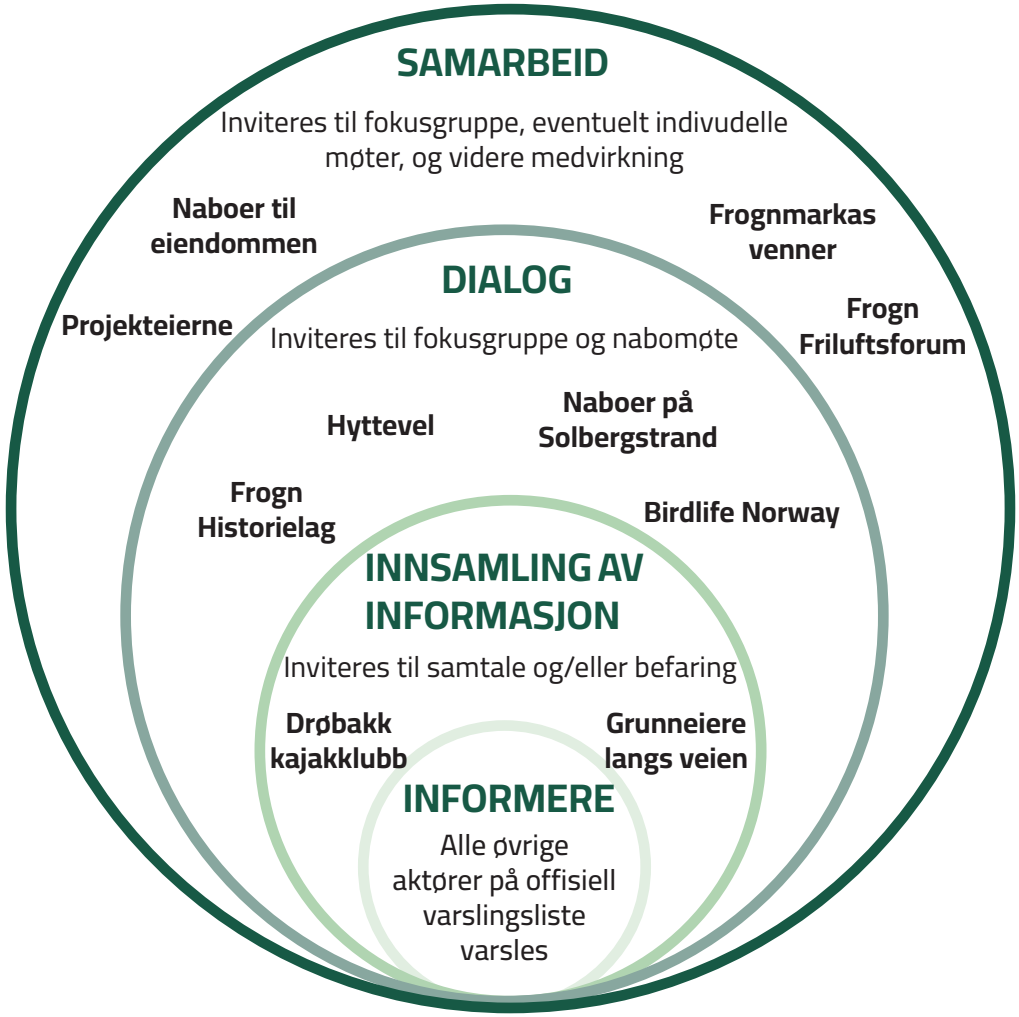
INTERESSENTER OG INVOLVERING

INTERNT ARBEIDSVERKSTED

I et internt arbeidsverksted med én av eierne, byggherrerådgiver, plankonsulent og planarkitekt ble det gjennomgått en kartlegging av lokale interessenter og aktører, tematikker til kunnskapsgrunnlaget generelt og medvirkningen spesielt, og type involvering av forskjellige aktører.

Med utgangspunkt i varslingslisten for reguleringsarbeidet, ble aktører delt inn i forskjellige grupper basert på ønsket nivå av involvering. Medvirkningsaktivitetene fokuserte på de aktørene der kontinuerlig dialog og kvalitative metoder har vært relevant. Aktører og metoder for involvering ble diskutert og visualisert i det digitale verktøy Miro, og ble deretter brukt som utgangspunkt for rekruttering til digitale fokusgrupper og et nabomøte.

Utover de aktører som er listet i diagrammet, er det ønskelig å invitere Frogn kommune, Viken Fylkeskommune, samt Statsforvalter til befaring og tidlig dialog for å avdekke prosjektets rammebetingelser før planforslag blir utarbeidet. Dette er dog ikke gjennomført i denne omgang medvirkningsaktiviteter.



DIGITALE FOKUSGRUPPER

Hensikten med å gjennomføre digitale fokusgrupper, er å innhente innsikt om de sosiokulturelle forholdene i nabolaget, i tillegg til behov og ønsker blant beboere og brukere av området. Innsikten skal blant annet gjøre det mulig å identifisere og prioritere viktige funksjoner, kvaliteter og behov som kan gi retning for de overordnede tematikkene i den videre medvirkningen, samt til kunnskapsgrunnlaget generelt. Aktører som inviteres til fokusgruppene ble valgt ut i det interne arbeidsverkstedet. Her ble en rekke lokale foreninger identifisert. I den første fokusgruppen var lokalområdets velforening, Solbergstrand vel, representert gjennom styret. I den andre fokusgruppen ble lokale interesseorganisasjoner invitert, som i første omgang var Frognmarkas venner og Birdlife Norway sin lokalavdeling i Drøbak/ Frogn. Frogn historielag var også utvalgt som en organisasjon som ville bli invitert til eget møte, men da Frognmarkas venner videresendt invitasjon til dem, ble de i stedet invitert til å delta i dette møtet. Drøbak Kajakklubb var også invitert, men kunne ikke stille på valgt dato. Referat fra digitale fokusgrupper er vedlagt som bilag til denne rapporten. I forkant av møtet med lokale foreninger sendte Frognmarkas venner også et notat som, etter ønske, også ligger vedlagt som bilag.

I fokusgruppene med lokale foreninger og vel, ble det forklart at det ikke fantes noen planer eller tegninger å vise frem, og at planarbeidet på dette tidspunkt var helt overordnet. Det ble forklart at hensikten med involvering før planarbeidets start, er å gjennomføre en annerledes prosess, som bedre kan sikre at relevante aktører og instanser blir hørt tidlig i prosessen. Først når det er innsamlet et større kunnskapsgrunnlag vil det utformes en arkitektoppgave som utfordrer fremtidige arkitekter til å balansere interesseaktørers meninger og interesser, områdets styrker, svakheter, muligheter og utfordringer, samt lovbestemte krav og regler i arbeidet med planforslag for detaljregulering.

Deltagerne hadde på forhånd tilgang til andre offentlige dokumenter, fremst planinitiaitvet (fra desember 2022) samt utkastet til møtereferat om anmodning om oppstart av planarbeid mellom Frogn kommune og Solbergstrand eiendom AS (januar 2023, ikke signert ved tidspunktet for fokusgruppene). Det var heller ikke offisielt varslet om oppstart på dette tidspunkt. Offisiell varsling ble sent ut den 2. juni.

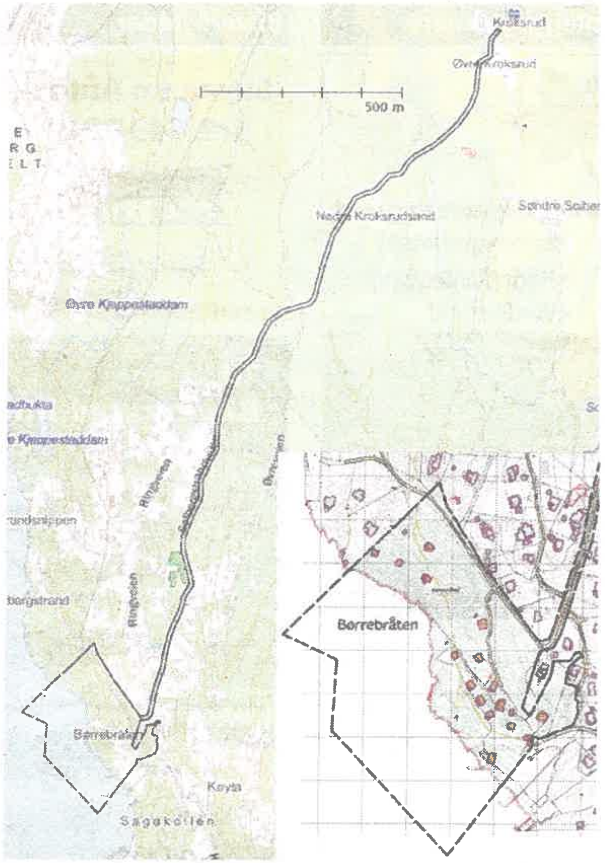
DELTAKERE FOKUSGRUPPER

Digital fokusgruppe 8. mai 2023
Deltakere fra styret i Solbergstrand Vel: Per Arne Skjæveland, Asle Jørgen Firing, Trygve Harvei, Anne Margrethe Vesterdal Johannessen, Kenneth Johnsen og Per Ivar Johannessen.

Digital fokusgruppe 9. mai 2023
Birdlife Norway, lokal avd. Frogn/Drøbak - Ivar Ruud Eide
Frognmarkas venner - Øystein Giertsen & Trine Chrsitensen
Frogn Historielag - Arne Rød, Solveig Krogsrud, Anne Gulliksen, Harald Wærnhus

Varsel om igangsetting av arbeid med reguleringsplan for Børrebråten, adresse: Solbergstrandveien 54 a og b, samt Telegrafveien 5 og 7, eiendommer gnr./bnr 7/ 3, 6, 35, og 6/8 i Frogn kommune

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 gjøres herved kjent at det er startet arbeider med detaljregulering og tilhørende utredninger. Planarbeidet vil bli varslet i to etapper. Dette er varsel nr. 1. Varsel nr. 2 vil komme når det er utarbeidet forslag til planprogram for konsekvensutredning av planarbeidet. Varslet planområde omfatter Børrebråten samt felles privat adkomstvei fra Børrebråten frem til offentlig veg ved Kroksrud. (Se ill. under).



Dagens situasjon med områdeavgrensning inntegnet. Kilde: Statens Kartverk

Dagens situasjon
Reguleringsplanarbeidet er initiert av Solbergstrand eiendom AS. Børrebråten er i dag en privat eiendom som er preget av forfall og gjengroing. Tidligere eier har ikke brukt stedets hytter på mange år grunnet utidsmessighet. Tilstanden på området oppleves i dag som privat, forsøplet, gjengrodd og lite tilgjengelig.

Formål med reguleringsarbeidet
Det er et hovedmål med planarbeidet å tilrettelegge for tilgjengelighet i området, for allmenheten og for framtidige private hytteeiere. Planarbeidet tilstreber en sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft der felleskapets interesser skal balanseres med hensynet til natur og miljø samt med hensyn til naboer og hytteeiernes bruk (vern gjennom bruk).

Historisk bruk av området til fritidsbebyggelse og rekreasjon søkes videreført til en tidsmessig og fremtidsrettet bruk med en balansert og helhetlig avveining mellom miljø-/naturverdier og lokalsamfunnets bruk av området.

Planinnhold
Planarbeidet vil bli styrt av medvirkningsprosesser og kunnskapsbasert kartlegging av kultur- og naturverdier. På grunnlag av funnene fra kartleggingen og medvirkningsarbeidet vil det bli utarbeidet ett eller flere alternative forslag. Alternativene vil bli konsekvensutredet og vurdert opp mot nasjonale føringer, bestemmelser i kommuneplanen, fellesskapets og allmenne interesser, bruk av fritidsbebyggelsen, landskapsverdier, natur, kulturverdier, nabolag og allment friluftsliv.

Tiltak som planarbeidet vil legge til rette for, er allmennhetens adgang til – og bruk av strandlinjen og sjøen med forbindelser til kyststien og andre turveier, skjerming av verdifull natur, tiltak mot slitasje på natur- og kulturverdier samt tydelighet i avveiningene mellom privat og allmennhetens bruk av området.

Viktige arealformål vil være turveier, kjøreveier, grøntstruktur, badeområde, molo, småbåtanlegg, vern av verdifull natur, hensynssone bevaring av kulturmiljø, fritidsbebyggelse, infrastruktur; vei, vann/avløp og energinett mv.

Medvirkning
Planprosessen vil gjennomgående foregå etter, og ledes av en samspills- og medvirkningsmodell. Dette betyr at før man bestemmer utforming av planen, inviteres offentlige, private og øvrige aktører og interessenter til å gi planinnspill til ønsket bruk av området. Medvirkningsprosessen vil være et viktig grunnlag for senere detaljert planlegging.

Det er engasjert en egen medvirkningskonsulent i planarbeidet. Omgivelsenes og hytteeiernes synspunkter og interesser i området er grunnleggende viktig for et godt planresultat. Det oppfordres til å ta kontakt med medvirkningskonsulenten dersom du har spørsmål til gjennomføring av medvirkningsarbeidet:

E-post og link til medvirkningskonsulent Bettina Werner:
info@courban.co https://courban.co/

Konsekvensutredning
Forslag til detaljregulering er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Det er konkludert med at planforslaget utløser krav om utarbeidelse av konsekvensutredning ettersom området er stort, får nye arealformål og ligger i et attraktivt fjordlandskap. Planforslaget vil få nye arealformål innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Her vil også friluftslivs- og kulturmiljøinteresser bli ivaretatt.

Varsel av etappe nummer 2 - *Konsekvensutredning med planprogram* vil skje etter at første del av utredningsarbeidene og potensielle alternativer for området foreligger.

Bakgrunn for varsling i 2 etapper:
For å ivareta alle samfunnsinteresser på best mulig måte og samtidig ha som mål å etablere ny tidsmessig bruk, ønsker vi å gjennomføre en utvidet utrednings- og medvirkningsprosess i første etappe for å øke vårt kunnskapsgrunnlag forut for utarbeiding av planalternativer. Forslagsstiller ønsker en planprosess med mål om lavt konfliktnivå og rasjonell tidsbruk ved å legge stor vekt på forarbeidene til planarbeidet. En bred utrednings- og medvirkningsprosess med naboer, øvrige interessenter, sektorinteresser og offentlige myndigheter vil være hensiktsmessig og gir grunnlag for å ivareta medvirkning på en fullverdig måte med planutforming og konsekvensutredning i etappe nummer 2.

Bemerkninger til planarbeidet sendes til plankonsulent IN`BY as
v/landskapsarkitekt Sigve Grønsberg, e-post: sg@inby.no
Bemerkninger kan også sendes per brev til:
INBY as
Grubbegata 14, 0179 OSLO
Attn. Sigve Grønsberg
Tlf. 22 94 24 10

FRIST 02.07.2023

Med vennlig hilsen
IN`BY AS

Varslingsannonsen i sin helhet. Publisert i Akershus Amstidene den 2. juni 2023

FOKUSGRUPPE MED EIERTEAM

Som også beskrevet i planinitiativet ønskes et konsept som balanserer områdets mange sterke føringer relatert til kystsonevern, kulturvern, økologisk mangfold, tidsmessig bruk og bevaring (vern gjennom bruk). Dette er grunnen til at noen av tematikkene ble diskutert i de digitale fokusgruppene.

Eierne syns Børrebråten er attraktivt som fritidsboligområde for familier i Oslo/Ås, men har en målsetning om å oppgradere dagens bebyggelse til en nødvendig tidsmessig standard samt vurdere om planområdet tåler en begrenset fortetting med flere mindre hytter innenfor kommunens areal regulativ for hyttestørrelser (Kommunal- og destriktsdepartementets rettleier om planlegging av fritidsbustader og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt 8: retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen). Retningsgivende er standard og fortetting som er sammenlignbar med øvrige hytter innenfor hytteområde på Solbergstrand. Man ser positivt på bevaring av strandsonen og muligheten for allmenn bruk av området. Det er et sterkt ønske om et bærekraftig prosjekt, både sosialt, miljømessig og økonomisk. For prosjektet betyr det blant annet å etablere en god dialog med naboer og interessenter gjennom medvirkning. Det betyr også ambisiøse og innovative måter å arbeide med energi, miljø og avfall. I tillegg innebærer dette et fokus på lang økonomisk lønnsomhet, hvor det legges vekt på en lengre og mer kostbar prosess for å finne gode økonomiske løsninger, og kompromisser som også gir tilbake til nabolaget og områdets mange andre interessenter.

Digital fokusgruppe 3. mai 2023
Deltakere Solbergstrand Eiendom AS:Espen Løken, Kim Johnsen, Espen Aubert samt bygherrerådgiver Knut Halvor Hansen, Bykon AS

NABOMØTE

Etter fokusgruppene ble naboer på Solbergstrand invitert til Nabomøte i "Båthuset". Da de nærmeste naboene ikke var varslet om oppstart av planarbeid offisielt på dette tidspunktet, ble invitasjonen delt av Solbergstrand Vel med alle sine medlemmer. Utover det fikk de nærmeste naboene en seddel i postkassen og en muntlig invitasjon hvis de var hjemme da sedlene ble delt ut.

Møtet fant sted den 2. juni og opplegget var en kort introduksjon til prosessen, da denne skiller seg fra tidligere prosjekter i kommunen, og en medvirkningsaktivitet hvor fokus var å komme med innspill til muligheter og utfordringer i planområdet. Totalt var det 26 deltakere til stede. Deltakerne i møtet ble delt opp i grupper om 4-6 personer i hver gruppe og markerte med røde og grønne klistremerker på et satellittkart over området hvor de mener at det finnes utfordringer/muligheter. Deltakerne ble også introdusert for de tematikker som ble utpekt som relevante i det interne arbeidsverkstedet og etterfølgende diskutert i fokusgruppene.

I starten av møtet ble deltakerne oppfordret til å skrive ned en forventning til møtet. Her beskrev en stor majoritet av deltakerne at de ønsket 'informasjon' om prosjektet generelt, eiernes intensjon, planer, tidsplan m.m. Møtet så tidlig i prosessen at vi ikke hadde mer informasjon å dele med deltakerne, men man prøvde heller å gi et så klart bilde som mulig av hvordan prosessen med planarbeidet vil se ut før det blir en oppgave for et eller flere arkitektkontor å gi et konkret forslag. I forlengelse av dette er det viktig å påpeke at medvirkningsaktiviteter fremover bør fokusere dialogen på å innhente feedback og innspill på mer konkretiserte planer for å beholde engasjement hos naboene, som er viktige stemmer i prosjektet.

RESULTATER

I neste avsnitt er resultatene fra medvirkningen så langt oppsummert. De er delt inn i to overordnede kapitler; ''Dagens bruk og kvaliteter'', og ''Muligheter og utfordringer ved utvikling av Børrebråten''. Videre er resultatene inndelt i flere av de temaene som har utpekt seg som viktige utviklingsfaktorer i kunnskapsgrunnlaget.



DAGENS BRUK OG KVALITETER

OMRÅDET SOLBERGSTRAND

Det er stor enighet hos alle respondentene at området er veldig attraktivt med en sterk lokal identitet. Blant områdets kvaliteter nevnes at det er landlig, nært både skogen og fjorden, og med tre strender. Det er også nært Oslo og Ås, hvor mange av hytteeierne bor til daglig. Fordi det er en bom ved innkjørselen til området og veien ikke har gjennomkjøring (blindvei), oppleves nabolaget veldig rolig og trygt. Området er kupert, hvilket gjør at mange hytter har god utsikt til fjorden. Denne utsikten beskrives som veldig viktig å ta vare på.

Mange hytter har gått i arv i flere generasjoner, og det er familier i alle aldre i nabolaget. Det bidrar til et sterkt eierskap og en sterk identitet, noe som for respondentene er viktig å bevare. Velforeningen har i dag en tomt som brukes til fellesaktiviteter, som sammen med strendene beskrives som lokale møteplasser. Men aktiviteten i området er langt større om sommeren (mai-august) enn i vinterhalvåret, selv om en del av hytteeierne bruker hyttene året rundt.

OPPFATTELSE AV EIENDOMMEN BØRREBRÅTEN

Børrebråten oppfattes generelt sett positivt av alle respondenter som deltok i medvirkningsaktivitetene, men mange vitner også om forfall i de siste 20 årene. Eiendommen er tett knyttet opp mot identiteten og historien på Solbergstrand, ikke minst gjennom den gamle poststien og fortellinger om 'Pappabåten', som gikk fra moloen før i tiden, og som mange av de eldre i området fortsatt husker.

Børrebråten beskrives som kupert og at tilgjengeligheten kan bli bedre enn hva den er i dag, men både naboer og andre som padler kajakk eller har båt, setter stor pris på at eiendommens uttrykk fra sjøsiden er grønt, naturlig og at bebyggelsen er tilbaketrukket. En respondent fra velforeningen nevner at de naturlige forutsetningene gjør Børrebråten relativt hardt utsatt for vær og vind. Videre påpekes det at det mangler teknisk infrastruktur for vann og avløp, som de fleste andre på Solbergstrand har i dag.

KULTURVERDI OG NATURVERDI

Oslofjorden er en viktig attraksjon for hele regionen og den tilbyr rekreasjon både på vannet, på kyststier og i sjønære områder. Oslofjorden har videre et sjøfuglhabitat, som gjennom utbygging i strandsonen har blitt mer og mer innskrenket med tiden. Lokalt foreningsliv mener også at slik utbygging bidrar til en privatisering, som gjør det mer og mer vanskelig å få tatt kysten i bruk for offentlige formål og rekreasjonsformål. Børrebråtens status som feriehjem er i seg selv et kulturminne og er bevaringsverdig, mener blant andre representanter fra Frogn Historielag. Det finnes flere andre eksempler hvor de historiske feriekoloniene er blitt omdannet til helårsbruk og er nå privatisert, hvilket også har bidratt til privatiseringen av strandsonen og/eller sjønære områder.



INNSPILL FRA NABOMØTET

På neste side vises et sammendrag av innspillene fra nabomøtet, hvor deltakernes punkter er plassert inn i kartet. De røde prikkene representerer temaer man mener er utfordrende eller bekymringsfullt med området i dag eller ved en eventuell utvikling. De grønne prikkene representerer kvaliteter i området eller potensialer med utvikling av Børrebråten. Der prikken er større er det fler enn én gruppe som mener det samme. Formuleringen av temaet kan ha vært litt forskjellig hos de forskjellige grupper og er forenklet i oversikten.

"Jeg ønsker at disse bidrag gjør foskjelle i prosjektet."


1. Trafikkøkning/ikke utøke veien
2. Ikke ønskelig med nye hytter her
3. Ønsker ikke høyere hytter enn hva som er der i dag/ikke blokkere utsikt
4. Overvokset/vegetasjon dårlig vedlikeholdt
5. Ønsker ikke vei/atkomst til eiendommen
6. Begrense tilgjengelighet til eksisterende hytteeiere
7. Anleggsfri periode Juni-Augusti
8. Forfallt hytte nære tomtgrense
9. Atkomst til strand/sjøen, felles strand
10. Utbedre moloen/krabbefiskebrygge
11. Mulighet for båtplasser
12. Aktivering av Båthuset til felles formål
13. Bevar områdets egenart
14. Tilgjengelig sanitæranlegg
15. Gjør storplenen attraktiv
16. Beholde stier/passasjer gjennom området
17. Tilgjengeliggjøre fra vannet
18. Kyststi langs vannet
Telegrafveien
Sagakollen
Solbergstrand

MULIGHETER OG UTFORDRINGER VED UTVIKLING AV BØRREBRÅTEN

I dette avsnittet redegjøres det for de kvalitative innspillene fra medvirkningen med utgangspunkt i dialog rundt hvilke muligheter og utfordringer som finnes i forbindelse med eventuell utvikling av Børrebråten. På kartet på forrige side er også en oversikt over planområdet, samt de spesifikke stedene hvor deltakere i nabomøtet plasserte utfordringer/bekymringer og muligheter/kvaliteter. Temaene i dette kapittelet er basert på analysen av resultatene, selv om noen andre temaer også var utvalgt til medvirkningsaktivitetene.

FELLESOMRÅDER OG FELLES MØTEPLASSER

Naboer setter i dag stor pris på veltomta og de fellesfasilitetene som finnes på Solbergstrand. Fra resultatene fra nabomøtet er det tydelig at man har ønske om flere felles møteplasser. Blant annet nevnes stranden av alle grupper, og flere grupper har pekt på muligheter for gjenoppretting av moloen og å aktivere båthuset for felles bruk, som noe som ville bidra med kvalitet til hele området. To grupper peker også på muligheter med gressplenen mellom båthuset og "Gamlehuset" som noe som har potensial til å bidra til felles kvaliteter, særlig hvis båthuset blir gjort tilgjengelig for mer offentlig bruk eller for velforeningens medlemmer. En gruppe i nabomøtet nevner også bålplassmuligheter som noe de mangler i dag.

TILGJENGELIGHET

Naboer ønsker atkomst til stranden, hvilket kan tolkes som tilgjengelige stier over eiendommen, særlig fra nord til sør. Her er det viktig å nevne at Børrebråten har blitt brukt som passasje til stranden i lang tid, dels da hyttene nærmest ikke har vært i bruk, og selv om de har vært utleid tidligere, så har det ikke oppleves så privat at gjennomgang ikke har vært mulig. En av gruppene har spesifisert at de ønsker at stranden blir tilgjengelig for hytteeiere i området, men ikke nødvendigvis for allmennheten.

Den gamle poststien ønsker Frognmarkas venner også blir/forblir offentlig tilgjengelig, og foreningen samt noen av naboene ser også positivt på muligheten med å tilgjengeliggjøre kyststien langs strandlinjen i stedet for der hvor den går i dag. En av gruppene i nabomøtet mener også det er ønskelig å tilgjengeliggjøre området fra vannet, og legge til rette for båtplasser. Båtplasser er til tross for dette noe som Birdlife Norway bekymrer seg for i forhold til stedet som sjøfuglhabitat.

"Innimellom kan jo en god 50-metersone være bedre enn en 100-metersone".

NATUR OG KULTUR

Selv om mange av dem som deltok i medvirkningen mener at vegetasjonen på eiendommen er fin, og at det er en kvalitet at stedet oppleves som grønt med mye biodiversitet, peker tre av gruppene også på et manglende vedlikehold. Spesielt er det noen grantrær og tuja som har vokst svært høye, hvilket for noen naboer påvirker utsikten til sjøen. Andre steder er vegetasjonen vokst inn over stiene, hvilket gjør det vanskelig å komme seg frem. På den andre siden beskriver en deltaker i fokusgruppen med lokalt foreningsliv at vegetasjonen er viktig for opplevelsen av at det er offentlige stier og at man ikke går for tett på en privat terrasse eller uteplass. To av gruppene i nabomøtet noterer at det er viktig at områdets egenart bevares. Dette kan tolkes både i relasjon til landskap og bebyggelse. Et annet punkt som blir beskrevet av en gruppe er at man ønsker å bevare 'nattemørket', altså at lyskilder er begrenset om kvelden/natten. I den forbindelse skriver gruppen også at NIVA har mye lys på om kvelden, noe som også kan påvirke dyr og fugleliv. .

SOLBERGSTRANDVEIEN OG TELEGRAFVEIEN

Som beskrevet tidligere er mange hytteeiere på Solbergstrand glade for at Solbergstrandveien ikke er en gjennomfartsvei, og i nabomøtet mener to av gruppene også at det er noen fine kvaliteter ved å kun ha en smal vei gjennom området. En smal blindvei fremmer lav hastighet og trafikale forhold oppleves rolige. Derfor noterer flere av gruppene også bekymring rundt en eventuell trafikkøkning og en eventuell anleggsperiode. Området er sårbart i den betydning at hvis veien blokkeres, selv om dette kun er midlertidig, er det ingen andre veier å kjøre inn eller ut av området. I fokusgruppe med velforeningens styre oppfordres det til at utviklere har omtanke for veien som også er løs og myk om våren, og det gis forslag om å forsøke å ta inn noe av byggematerialene og lignende fra sjøsiden.

En av gruppene i nabomøtet har også skrevet at man ikke ønsker utvidelse av Telegrafveien i forbindelse med utvikling. Det ble også diskusjon under fokusgruppene hvorvidt man skal kunne kjøre frem til døren ved de enkelte bygningene. Her mener de lokale foreningene at man bør begrense muligheten til fordel for natur og gangstier.

"Det er alltid viktig med informasjon hvis det skal stenges veier for graving eller hva det enn må være. Det er en blindvei så man må gi melding i god tid selv om man bare skal stenge en time."

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Som nevnt mangler det infrastruktur for vann og avløp i hyttene på Børrebråten. I fokusgruppene ble det stilt spørsmål om hva man burde kunne forvente seg hvis man i dag skulle kjøpe en og funksjonell hytte i området. Her var det stor enighet om at de fleste nok vil ha en forventning om et ordentlig bad i tillegg til innlagt vann på kjøkkenet. I fokusgruppen med velforeningen beskrives det som en mulighet for Børrebråten, men at man starter dialog med andelslaget som har lagt inn vann og avløp på søndre delen da det i praksis er kort vei dit. Man må da sørge for å få med hele feltet og sørge for at kapasitet m.m. avtales. Å få vann/avløp trukket inn på området vil også gi mulighet for å opprette toaletter/sanitæranlegg ved stranden (se punkt x på kart), hvilket tre av gruppene til nabomøtet har markert som en mulighet/kvalitet ved utvikling av eiendommen.

En gruppe i nabomøtet har også notert at man gjerne ser at kraftledningen blir lagt under jorden.

"Selvfølgelig har vi kapasitet til en modernisering av Børrebråten, det er jo allerede hytter der".. "Det er jo utelukkende positivt da fordi det er jo veldig trist at se at det raser sammen [...] det er veldig bra at det blir satt i stand, det er veldig positivt.

BEBYGGELSE, UTFORMING OG FORMÅL

Et viktig punkt for samtlige grupper i nabomøtet og i fokusgruppene var å begrense bebyggelse til de bygninger/utbygget areal som er i dag. De områdene som spesifikt er markert på kartet hvor ny bebyggelse ikke er ønskelig er i Telegrafveien 5, samt den nordlige delen av planområdet opp mot Solbergstrandveien.

Flere grupper noterer også at de ikke ønsker at det blir bygget større hytter, eller at de blir bygget slik at de påvirker utsikten for de nærmeste naboene. Allikevel er de overordnet positive til at noe skjer med Børrebråten som kan sette en stopper for noe av det forfallet som har skjedd de siste 20 årene. I fokusgruppen med lokale foreninger påpekes flere ganger at det er viktig at det ikke blir bygget store hytter på strandlinjen, som det finnes flere andre eksempler på i kommunen i dag.

En av gruppene i nabomøtet skriver at de vil foretrekke restaurering av eksisterende bygninger heller enn nye hytter. Noe som også blir løftet som et alternativ av de lokale foreningene, er at det ikke blir bygget flere kvadratmeter enn det som er i dag. Disse forslagene er for å bevare det preget som området har i dag. En deltaker i fokusgruppen med lokale foreninger beskriver det de syns er et godt eksempel på oppgradering av feriehus, og det er Langebåtsområdet, hvor hyttene som ligger i strandsonen ligner på dem som var der før (det er også et hyttefelt her utenfor strandsonen som man mener ikke er et godt eksempel).

Ingen respondenter fra medvirkningsaktivitetene sier at de ønsker flere hytter enn det som er i dag, men i nabomøtet blir det stilt spørsmål til om eierne har ønsker om

"Jeg støtter det, å bygge på det som er og bruke de eksisterende veier."

flere bruksnummer enn det som er per i dag. Generelt påpekes at det er viktig for naboene å ha en dialog om eiernes føringer og planer, og man ønsker mer innsikt i deres tanker bak prosjektet.

Utover vann og avløp som er tiltrengt for å oppgradere bygningene til en tidsmessig standard, beskriver naboer at en terrasse eller uteplass er en viktig del av en hytte eller feriebolig på Solbergstrand. Som tidligere nevnt er utsikten til fjorden vurdert høyt og som noe som dels er viktig for de individuelle hytteeiere i nabolaget så vel som en del av identiteten til Solbergstrand. Det er også viktig for dem som har hytte på Solbergstrand i dag at det er et sted der familien samles.

Hvis en detaljregulering ikke endrer dagens formål, har utbygger muligheter å videreføre konseptet med feriehjem for utleie. Her mener for eksempel Historielaget at feriehjemmet har en verdi i seg selv, og man nevner blant annet Lågøya som et godt eksempel hvor naturområder og strandsone er ivaretatt sammen med utleiehytter. Et annet eksempel som lokale foreninger nevner er Solberg feriehjem. Det bør allikevel påpekes at utleieformål ikke er ønskelig av naboene av eiendommen. De uttrykker bekymringer for støy, at området ikke blir tatt vare på, og at opplevelsen av trygghet gjennom det faktum at 'alle kjenner alle' ikke er gjeldende hvis det er utleieformål. Videre mener noen av deltakerne i både fokusgruppe med velforening og nabomøte at private hytteeiere også tilfører kvaliteter til naboskapet gjennom eierskap og lokalt engasjement, hvilken en midlertidig leietaker sjeldent gjør.







"Gamlehuset", moloen som forfallet og en del av stranden.

ANBEFALINGER

Som resultatene fra medvirkningen våren 2023 viser så er det enighet om en del av de temaene som er blitt diskutert, men det er samtidig noen temaer hvor noen interesseaktører ser potensiale og muligheter, men andre ser på det samme som en bekymring. Det er derfor viktig at det teamet som får oppdraget å gi forslag til utviklingen gjør en avveining også opp mot annen dokumentasjon i kunnskapsgrunnlaget, det vil si nasjonale, regionale, og kommunale føringer, samt vurdering av biologisk mangfold, kulturminnevurdering og økonomisk bærekraft for å finne den mest hensiktsmessige løsning. I dette avsnittet presenteres en rekke anbefalinger basert på resultatene. Anbefalingene er delt opp i de temaer som er utpekt som viktige i kunnskapsgrunnlag og prosessens matrise for utredningsplan, men noen er slått sammen. Et par av temaene er de samme som i resultatdelen, men ikke alle. Medvirkning er ikke eget tema i anbefalingene, men det gjentas i stedet i flere forskjellige temaer.

"Det er noen steder hvor det er egnet å gå langs sjøen, og det er jo noe som vi er opptatt av - at man ikke må gjøre en voldsom privatisering av et sånt flott område og heller ikke bygge det helt ned. Det må være rom for å bevege seg i sjønære områder. Det tror jeg vil være en viktig kompromiss i en utbygging."

FELLESSKAP OG TILGJENGELIGHET

Det finnes allerede et sterkt fellesskap på Solbergstrand og en anbefaling er å fremme dette fellesskapet gjennom flere muligheter for opphold og møter. Som nabomøtet særlig viser er det mange ønsker om strand til felles bruk og flere ser potensial i båthuset som et felleshus. I tilfelle det er relevant å åpne opp båthuset til et slikt formål er det også en god idé å gjennomføre et arbeidsverksted for å spesifisere programmeringen av huset, for å sørge for at det kan brukes til de behovene folk har. For å ytterligere styrke eierskapet til et slikt fellesrom, kan man også identifisere oppgaver i forhold til oppgradering/etablering til en dugnad hvor lokale krefter kan bidra.

En viktig del av dagens fellesskap er en høy opplevelse av trygghet. Dette har bakgrunn i at mange av hyttene er arvet i generasjoner og at mange kjenner naboene sine. Det er en anbefaling til fremtidige arkitekter å tenke kreativt rundt opplevelser av private, semiprivate og offentlige stier og steder på området. Fordi det finnes fordeler og ulemper med offentlig tilgjengelighet, må det avveies opp mot resultater fra medvirkningen, samt opp mot atkomstmuligheter til bygningene, eventuelle fellesområder og stranden.

I tillegg oppleves landskapet grønt og kupert, som er en fordel i relasjon til biodiversitet, men det gjør også at området oppleves tildels dårlig tilgjengelig.

- Prosjektet kan bidra til fellesskapet gjennom flere muligheter for opphold og møteplasser og gjennom involveringsprosesser.
- Tilgjengeligheten må vurderes både ut fra opplevelser av private/ offentlige stier og arealer og biodiversitet og naturverdier.

"Fordelen med feriehjemmet der er at det bor noen der en uke ad gangen og vi som bor der fast bruker jo det området litt som et rekreasjonsområde. Det går jo stier og sånn gjennom området... Blir det privat blir det kanskje ikke like enkelt å gå gjennom på samme måte."

KULTURVERN

Det er en anbefaling å bevare det preget som området har i dag, og å holde historier og identitet i live. Det finnes gode muligheter for å fremme identitet, historie og andre kulturminner ved utvikling av nye fellesarealer og formål. Her kan utvikler tenke bredt rundt både hvordan man kan kommunisere informasjon om området og det historiske feriehjem (særlig hvis det blir tilrettelagt for en offentlig kyststi), og å involvere Historielaget og naboer med lokal kjennskap til å skape fortellingene.

Det har tidligere i rapporten blitt beskrevet at feriehjemmets status i seg selv er bevaringsverdig, men basert på det nærmeste naboers og velforeningens innspill hittil, er det allikevel ikke en anbefaling å bevare feriehjemmets formål som feriehus til utleie.

- Interesser og meninger om kulturminner i medvirkningsprosessen må ses opp mot kulturminnevurdering og kommunenes oppdaterte kulturmiljøplan.
- Ivareta og samskape fortellinger som styrker områdets identitet. Kommunisere historien til allmennheten hvis det blir lagt til rette for flere fellesområder.

LANDSKAP OG BIOLOGISK MANGFOLD

Basert på medvirkningen er det en anbefaling å bevare opplevelsen av Børrebråten som et grønt og naturnært sted og relativt ubebygget sett fra sjøsiden. Selv om det finnes mange fordeler med høy biodiversitet, f.eks. i relasjon til mental helse, CO2 opptak mm., er ikke dette noe som medvirkningen spesifikt peker på. Det er viktig at landskapet oppleves bedre vedlikeholdt enn hva det har vært, men samtidig bevare det biologiske mangfoldet som er i dag. Også i relasjon til biodiversitet finnes muligheter for å styrke lokalt eierskap til Børrebråten gjennom å invitere naboer til å bidra. For eksempel kan man under dugnad engasjere lokale barnefamilier til å bygge et insektshotell med sten og døde grener eller trær, eller annet man kan finne lokalt. Det er også en anbefaling å konsultere Birdlife Norway om hva som best vil beskytte, alternativt skape nye oppholdsmuligheter for lokalt fugleliv.

- Anbefalinger og innspill om biodiversitet i medvirkningsprosessen må ses opp mot evalueringen av biologisk mangfold.
- Landskapet bør fremme høy biodiversitet, men samtidig være godt vedlikeholdt langs stier og opp mot naboers eiendommer.
- Bevare et variert, grønt uttrykk i landskapet som kan fremme et rikt vekst- og dyreliv.

MILJØ

Som nevnt er det en anbefaling å samskape løsninger rundt teknisk infrastruktur gjennom velforeningen sitt styre og kontakter til SSVA og andelslaget, som har lagt inn vann og avløp i søndre del av Solbergstrand. Fordi anlegg av vann og avløp er større inngrep som eventuelt krever noe anleggstrafikk til området, er det anbefaling å dels legge arbeidet utenom høysesong, dvs i oktober-april. Dette er fordi veien er bedre og mer robust om vinteren, og fordi færre naboer blir påvirket av eventuelt støy. Videre er det viktig å informere om dette i god tid, gjerne både digitalt og med skilting ved innkjørsel til området.

- Konsultere og involvere naboer i å finne gode løsninger for energi, vann, avløp og avfall.
- Legg anleggsperiode utenfor høysesong (mai-august).







Gressplenen ved Gamlehuset, båthuset med terrasse og en av stierne som løper nord-syd over eiendommen.

BEBYGGELSE

Ut ifra de ønsker og tanker som er redegjort for i resultatkapittelet, er anbefalingen basert på medvirkningen å ta utgangspunkt i de eksisterende bygningene, samt det uttrykket Børrebråten har fra sjøen. Hvis det blir bygget større hytter enn hva som er der i dag, anbefales at de blir tilbaketrukket og designet på en måte at de ikke tar utsikt fra naboer (se kart på side 11 for spesifikke steder som er markert i nabomøtet).

For å skape attraktive feriehus, som er en lignende standard som de som er på Solbergstrand i dag, er det også en anbefaling at det blir lagt inn vann og avløp. I forhold til størrelse og antall soverom er det likevel et kompromiss mellom soverom og fellesarealer i hyttene. Hvis man vil ha flere plasser å sove er det som regel mindre plass i stue/kjøkken. Det kan med fordel også bli lagt til rette med en god uteplass til de enkelte bygningene. I tilfelle det blir bygget nye hytter anbefales at man gjør en avveining både mot det historiske preg som feriehjemmet hatt, og hvordan andre hytter er utformet på Solbergstrand. Både i nabomøtet og fokusgrupper er det løftet frem alternativer man ser som mindre gode eller dårlige, som alle bærer preg av veldig moderne arkitektur, med store vinduer, firkantede uttrykk, ofte med parkeringsplass eller carport, og generelt er et design som ikke matcher med omgivelsene.

- Bevar et historisk preg og uttrykk som minner om andre hytter på Solbergstrand.
- Ta hensyn til både naboer utsikt og Børrebråtens uttrykk fra vannet hvis bebyggelse blir større enn det den er i dag.
- Hvis detaljreguleringen gir mulighet for det så er det en anbefaling å tilby attraktive hytter til familier med minimum to soverom.

"Vi er nær sjøen og de fleste ønsker utsikt, så vegetasjon og sånn er irritasjon for noen. De fleste har godt med utsikt men det er altid et træ for mye."

MILJØMESSIG, SOSIAL OG ØKONOMISK BÆREKRAFT

De aller fleste vil nok skrive under på at et bærekraftig prosjekt er å strebe etter. Ved en eventuell utvikling er det viktig å både informere og involvere naboer i prosessen og være aktive når det gjelder å finne gode og bærekraftige løsninger for vann, avløp, energi mm. Det er et lite lokalsamfunn og både delaktigheten og det å finne miljømessig gode løsninger kan gagne et bærekraftig prosjekt, både sosialt og miljømessig. De som har deltatt i medvirkningen på nåværende tidspunkt er informert om at prosjektgruppen ønsker en annerledes og ambisiøs prosess. Det er viktig å forbli åpen om prosessen samt å kommunisere de holdepunkter som finnes, tidsmessig og planmessig. Det er selvfølgelig et behov fra eiers side om et økonomisk bærekraftig prosjekt, og det vil være viktig for naboer og andre interesseaktører å forstå hvordan prosjektet utvikler seg. Det finnes stemmer som mener at eiere vil forsøke å maksimere profitt i prosjektet gjennom f.eks. nedbygging av strandlinjen. Ofte har dette bakgrunn i at man ikke har god informasjon om prosjektet, som igjen viser hvorfor det iblant kan være viktig å informere ofte og lite, heller enn når store beslutninger er fattet.

Det å føle seg oppdatert, og informert er også en viktig del av videre medvirkningen. En av de lokale foreningene uttrykte også at det ikke skal være en forventning om at ideologiske foreninger skal stille opp med deres kunnskap og ekspertise igjen og igjen. Derfor er det viktig å informere ofte og involvere når man har konkrete ting man ønsker innspill på. Informasjonen kan bidra til å øke forståelsen for prosessens tidsplan og fremdrift, hvilket gjør det mer overskuelig å bidra med innspill de gangene man har gode muligheter til å påvirke. Det å føle at innspill blir ivaretatt og at ens stemme blir hørt kan være med å bidra til en sosialt bærekraftig prosess.

- Involvere naboer i løsninger om vann, avløp og energi.
- Arbeide for en transparent prosess med fokus på kommunikasjon.
- Informere ofte, og involvere når innspill kan få godt gjennomslag.

"Det er bedre at dere sender et brev for mye enn et for lite."

"Siden det ikke er noe konkret [tegninger/planer] blir det jo å snakke veldig generelt og det syns jeg er ganske vanskelig. Det må jo ikke være at vi føler vi at vi sitter å gjør konsulentarbeid for utbygger heller. Det er en balanse å få til en god kommunikasjon uten å utnytte det i forhold til prosjektet."

VEIEN VIDERE

Videre i prosessen anbefales det at de interesseaktørene som er identifisert som aktører man ønsker løpende dialog med, gis mulighet å komme med innspill, og gjerne feedback og kommentarer når det finnes mer konkrete planer. Det er viktig at medvirkningen videre oppleves betydningsfull og at den gjøres på en måte som viser at de innspillene som allerede er kommet inn er tatt i betraktning. I forbindelse med videre medvirkning, anbefales at dem som inviteres får tilgang til den informasjonen om prosjektet som finnes tilgjengelig, f.eks. denne rapport, og evt. andre dokumenter fra kunnskapsgrunnlaget. Det anbefales også at det gis informasjon om til hva og hvordan medvirkningen brukes, slik at dem som blir invitert kan ta informert beslutning om deltakelse. Hvis interesseorganisasjoner for eksempel inviteres til å gi innspill i forbindelse med konsekvensutredningen, bør det fremgå i invitasjonen hva det er, hvordan den brukes, hvorfor deres innspill er viktige, samt i en eller annen form hvilket mulighetsrom medvirkningen har.

Videre finnes mange fine muligheter til å involvere naboer og andre interesseaktører lengre frem i prosessen, i alt fra arbeidsverksteder om fellesområder, landskapsarkitektur, design/arkitektur, samt sirkulær bruk og -økonomi.



"Det å informere tror jeg er veldig lurt, og forventet av alle her ute."

TAKK!

Kontakt:
COurban Design Collective
Bettina Werner
info@courban.co

VEDLEGG 1: REFERAT

MEDVIRKNINGSAKTIVITET I FORBINDELSE MED DETALJREGULERING AV BØRREBRÅTEN FRITIDSHJEM FOR SOLBERGSTRAND EIENDOM AS

REFERAT FRA DIGITALT DIALOGMØTE MED SOLBERGSTRAND VEL DEN 5. MAI 2023, KL 19.00-20.30

Deltakere fra styret i Solbergstrand Vel: Per Arne Skjæveland, Asle Jørgen Firing, Trygve Harvei, Anne Margrethe Vesterdal Johannessen, Kenneth Johnsen og Per Ivar Johannessen.
Vært: Bettina Werner, CoUrban

Dialogmøtet innledes med en introduksjon hvor Bettina presenterte seg selv, formål med møtet samt kort om hvor i prosessen med detaljregulering prosjektgruppen befinner seg i for øyeblikket. En av deltakerne presenterte kort hvor mange hytteeiere som er med i velforeningen og et overordnet inntrykk av Børrebråten feriehjem som stort sett positivt men har forfallet i de siste 20 år.

Heretter ble det spurt inn til de beste kvaliteter ved Solbergstrand, og hvis de opplever noen utfordringer i området i dag.
Som kvaliteter nevnes at området er stille, landlig og fint. Det er nær sjø og til skogen og det finnes tre strender. Det er relativt langt mellom eiendommene og ingen gjennomkjørsel gjennom området, hvilket bidrar til et rolig område. Blant utfordringer nevnes at utsikt til sjøen som begrenses av vegetasjon på naboeiendommen er et tilbakevendende tema. For Børrebråten spesifikt nevnes at eiendommen er hardt utsatt for vær og vind, samt at teknisk infrastruktur for vann og avløp i dag mangler.

Neste tema som diskuteres var om områdets identitet, demografi og fellesskap. Identiteten beskrives som sterk, blant annet takket være at mange eiendommer har gått i arv i generasjoner og mange føler et sterkt eierskap til området. I dag eier og bruker familier i alle aldre eiendommene, selv om det er flere til stede i høysesongen (maj-augusti) enn i vinterhalvåret. Blant andre identitetsskapende historier nevnes Pappabåten og den marine forskningsstasjonen. 'Veltomta' og strendene beskrivs som møteplasser for de lokale hytteeiere.

Siste tema i møtet handlet om fremtiden for Børrebråten feriehjem. Her ble det stilt spørsmål til hva som er viktig i en eventuell byggeprosess, hvordan prosjektteamet best kan informere og respektere naboer; hva fordeler og ulemper er med feriehjem og hytteeiere; hva man forventer seg av en hytte på Solbergstrand i dag og hvis noe har forandrets om 10 år.

Deltakerne i møtet er generelt positive til at noe skjer med Børrebråten. En bekymring er hvis det skal inn tungtrafikk, at veien dels er løs og bløt om sommerhalvåret, og dels at de er sårbare hvis veien blokkeres, også midlertidig. Det er en fordel hvis man kan ta materialer inn fra sjøsiden. I forhold til veien er informasjon i god tid veldig viktig, samt å legge så mye av arbeidet som mulig om vinteren. En deltaker ønsker ikke at det blir adkomst fra Kjøtakroken til eiendommen. Utover veien og eventuell anleggstrafikk, ønskes generelt informasjon løpende om hva som skal skje med eiendommen slik at naboer og andre interesserte kan holde seg oppdatert, og minske risikoen for friksjon i problematikker som kan oppstå underveis i prosjektet.

Feriehjem beskrivs ha den fordel at de er lettere for andre å bruke/gå gjennom området da folk typisk er der på ukebasis. Når allmenn ferdsel i området diskuteres, er det dog enighet om at man kan appellere til naboer/nærmiljø, men at man ikke ønsker å tiltrekke dagsturister som kommer med bil fra andre deler av kommunen/fylket. En deltakere mener at fast eiendom er å foredra da det er bedre for det sosiale miljø i området, trots at det innebærer en høyere grad av privatisering. Adkomst/gjennomgang kan løses med kyststi.

I forhold til hva man kan forvente av en hytte på Solbergstrand er det enighet om at bad er nødvendig. To til tre soverom er også viktig hvis man ønsker en hytte for en familie, men at man må selvfølgelig respektere at det er en maks størrelse på 90 kvm (+ anneks) og at 3 soverom gir mindre fellesareal. Sidst men ikke minst beskrives uteplass eller terrasse som et viktig oppholdssted og fellesareal for hytter i dette området.

Det ble stilt spørsmål til om 'Gamlehuset' var SEFRAK-registrert.

VEDLEGG 1: REFERAT

MEDVIRKNINGSAKTIVITET I FORBINDELSE MED DETALJREGULERING AV BØRREBRÅTEN FRITIDSHJEM FOR SOLBERGSTRAND EIENDOM AS

REFERAT FRA DIGITALT DIALOGMØTE MED REPRESENTANTER FRA LOKALE FORENINGER DEN 6. MAI 2023, KL 19.00-20.30

Deltakere:
Birdlife Norway, lokal avd. Frogn/Drøbak - Ivar Ruud Eide
Frognmarkas venner - Øystein Giertsen & Trine Chrsitensen
Frogn Historielag - Arne Rød, Solveig Krogsrud, Anne Gulliksen, Harald Wærnhus

Dialogmøtet innledes med en introduksjon hvor Bettina presenterte seg selv, formål med møtet samt kort om hvor i prosessen med detaljregulering prosjektgruppen befinner seg i for øyeblikket. Deretter presenterte deltakerne seg, og en medlem fra hver organisasjon presenterte foreningen og deres formål.

Det første tema som ble diskutert var områdets identitet. En deltaker forklarer at det er unikt på den måte at hytter er spredt ut og at det er kupert, hvilket gjør det lettere å bruke for allmennheten. Det er enighet om at det er ønskelig å bevege seg i sjønære områder og langs kyststier. Det er videre en viktig del av Oslofjordens historie, hvor mange feriekolonier ble bygget langs fjorden, og særlig i Frogn. Det påpekes at Børrebråten har status som feriehjem og det finnes en felles bekymring blant deltakerne hvis det blir et annet type område enn hva det er i dag. Bekymringen grunder seg også i at mange andre områder langs fjorden og i 100-metersbeltet er blitt privatisert, med store hytter som i dag blir bygget til helårsbruk i høyere grad enn de historiske feriekoloniene. Historielaget tilføyer her at feriehjemmene som form er et kulturminne og er bevaringsverdig, samt at det er viktig at det bevares. Birdlife Norway forklarer også at habitat for sjøfugler blir mer og mer innskrenket langs fjorden grunnet utbygging i strandsonen. Disse bekymringene blir gjentatt flere ganger under møtet.

Historielaget kommer heretter med innspill fra referat fra oppstartsmøtet mellom prosjektgruppen og kommunen, hvor de påpeker at de er enige i kommunedirektørens innstilling til reguleringen. Det legges også vekt på å oppdatere og respektere den gamle poststi som er mange hundre år gammel og går gjennom Børrebråten. Frognmarkas venner er enig i dette, noe som også er beskrevet i notatet "20230507 Børrebråten-medvirkning", som ble sendt den 8. mai fra styreleder til deltakerne i møtet, fylkeskommune, kommune og statsforvalter. Bettina kommenterer på dette at notatet blir tatt med i rapporteringen av medvirkningen, men da hverken kulturmiljøplan, ny kommuneplan eller referat fra oppstartsmøte er vedtatt eller godkjent ved møtets tidspunkt, er det ønskelig å komme videre med et par andre spørsmål.

En deltaker etterlyser en grunntanke med prosjektet, og spør om prosjektet vil holde seg utenom 100-metersbeltet, og hvis ikke, hvorfor vi foreslår å bygge ned strandsonen som i dag er hensynsone 1. Bettina svarer at eiendommen ligger i 100-metersbeltet og at det derfor ikke går å holde seg utenom, men at det er tydelig skrevet inn i planinitiativet at prosjektteamet er bevisst om dette. Videre forklarer Bettina at det på møtets tidspunkt ikke finnes noe konkret forslag til prosjektet men at eierteamet ønsker et bærekraftig prosjekt, sosialt, miljømessig og økonomisk.

Innspill fra en deltaker om at mye av 100-meterssonen er ganske intakt fra sjøsiden så som hyttene ligger i dag, da de er litt tilbaketrukket, og at dette preg er viktig å ta faste på at det ikke blir brudd i vegetasjonen.

En deltaker har spørsmål om molo og båtplasser. Bettina sier at det er ønske om å gjenetablere molo, men at det ikke er tatt beslutning om båtplasser. Videre spørsmål om hvor mange og hvor store båtplasser det eventuelt kommer bli, har vi ikke svar på på dette tidspunktet.

Innspill fra en deltaker at flere av bygningene i dag ikke er så nedslitt som dokumentene mener, men at de for eksempel ikke har bad. Etablering av bad behøver dog ikke påvirke hvordan man bevarer området og hvordan det oppleves fra sjøen. Videre påpekes at man må prøve å holde biler utenfor området at man ikke behøver kjøre helt frem til døren.

Som oppfølgning på dette spør Bettina inn til hvordan eiendommen oppleves i dag, tilgjengelig/utilgjengelig, privat/offentlig og hvordan allmenn benyttelse kunne se ut på eiendommen.

- Man må sikre at man går gjennom uten å gå for tett på private uteplasser og hageflekker. F.eks. at man eier der hytta står og 1 meter rundt og utover det er det fellesarealet.
- Ikke bebyggelse over det antal kvm som er i dag.
- Ikke kjøre bil til døren.
- En god 50m sone kan være bedre enn en 100 m sone.
- Det er dårlig tilgjengelig i dag, og det kan bli bedre enn hva det er i dag, men det er jo flere år unna da det fortsatt ikke er avklart hva som lovlig kan gjøres.

Bettina stiller spørsmål til andre prosjekter i kommunen hvor natur og kultur er godt ivaretatt, eller hvis det finnes eksempler hvor det ikke er godt ivaretatt.

- Lågøya beskrives som et godt eksempel.
- Langebåtområdet nevnes videre, deltakeren er usikker på eierskap i området, men hyttene ser ikke så annerledes ut mot hva de gjorde før. Se til områder hvor man ikke har fått lov til å bygge helt nytt (det påpekes senere i møtet at akkurat bak 100m beltet er det store, fritidsboliger som ser ut som et vanlig boligfelt. Det er ikke ønskelig med eneboliger med egen utkjøring).
- Solberg feriehjem

Det blir uttrykt en bekymring om at det som nå blir godkjent for utbygging kan sette et presedens for utbygging i strandsonen, da det er planer om utbygging i flere områder (Skiphelleområdet og Meieriarbeidernes feriehjem). Godkjennelse av kommuneplanen før regulering vil sterke føringer for bevaring av 100 metersonen, hvilket deltakerne mener er positivt.
Det blir vist et bilde fra Hallangen som et dårlig eksempel på utbygging i strandsonen.



Foto: Ivar Ruud Eide

Siste tema som diskuteres er kommunikasjon med foreninger og medvirkning videre.
Deltakerne legger vekt ved å få et bedre oversiktsbilde. Det som går gjennom kommunen har de adkomst til, men at man gjerne løpende får informasjon slik at det ikke oppleves at tiltakshaver "går bak ryggen". Som eksempel nevnes et brev fra Kile Stokholm om regulering av Telegrafveien 5 og 7 august 2022, men at man ikke mottatt noen ytterligere informasjon om tanker, prosess eller liknende i forbindelse med det. Hellre et brev for mye enn et for lite.
En deltaker påpeker at det blir en veldig generell snakk da det ikke er noen planer å vise på nåværende tidspunkt. Det er viktig å få til en god dialog uten å utnytte frivilligorganisasjoner i prosjektet.
Arealdisposisjonen for området er Frognmarkas venner interessert i å følge med på.

Aller sist delte deltakerne noen tanker om fremtiden for Børrebråten feriehjem. Da kommunen godkjent oppstart er de enige om at noe vil skje her, selv om et par av deltakerne uttrykker at de beste ville være å bevare strandsonen. Man ønsker ikke å se store hytter langs stranden med bilplass og privat brygge. Det påpekes fra en deltaker at med ny kommunal arealplan, og ny vurdering av feriehjem i en ny kulturminneplan, må man tenke nytt i dette området. Videre sier deltakern at det er muligheter, men at Fylkeskommunen og statsforvalter har i det siste reagert på andre prosjekter i Frogn kommune, at de prøver å opprettholde 100 meterssonen, og hvor statsforvalteren satt stopp for et par prosjekter som ikke tatt hensyn til for eksempel utredning om biologisk mangfold (Solbukta båtforening).

Spørsmål: Hva skal området reguleres til? Fra LNF til hva?
Svar fra prosjektteamet:
Eiendommen er i dag regulert som LNF under kommuneplanen, med unntak av Telegrafveien 7 som er regulert som fritidsformål. Dagens bruk «fritidsbolig» ønskes videreføres i detaljregulering. Det kan derfor bli naturlig at deler av det som i dag er LNF vil kunne bli endret til fritidsformål. Det kan også bli en blandet regulering for å ta vare på naturformål mm.

Kommentarer til referatet sendt på mail fra Øistein Giertsen 16. mai

1. Området har i dag arealformål LNF-R. Det er ikke regulert. Frognmarkas Venner påpekte dette. Dette skiller området fra andre områder med hytter som har arealformål fritidsbebyggelse.
2. Frognmarkas Venners notat må vedlegges referatet i sin helhet.
3. Frognmarkas Venner understreket at prosjektet må ta utgangspunkt i at området er et viktig kulturmiljø og er plukket ut som et av feriehjemmene i Frogn med særlig stor kulturverdi. Området er derfor i hensynssone H570 i ny arealplan.
4. Trine Christensen vektla at det er mange muligheter ved en regulering. For eksempel kan hyttene beholdes små og med dagens struktur . Uteområdene rundt hyttene kan reguleres som fellesområde for å unngå privatisering. Sone mot sjøen kan reguleres til friluftsområde/bevaring av natur. Kjørevei frem til hytter bør ikke tillates. Adkomst via turstier.

Frognmarkas Venner
www.frognmarka.no
redd@frognmarka.no
Adr: Postboks 171, 1441 Drøbak
Bankkonto: 15030253601
Organisasjonsnr.: 992282509

NOTAT Drøbak 7.mai 2023

Børrebråten feriehjem. Planprosess

Sammendrag

- **En reguleringsplan må ta utgangspunkt i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen fra 2021.**
- **En reguleringsplan må respektere og følge ny arealplan og ny kulturmiljøplan i tråd med forutsetningene i kommunens saksfremlegg ved planoppstart.**
- **Utbyggers initiativ for å endre og svekke ny arealdel og ny kulturmiljøplan både ved omfang av hensynssone H570 og ved endring av bestemmelsene bør trekkes av eier av planen.**
- **Planen bør inneholde en regulert sone sjønært for kyststi gjennom området.**

Planforutsetninger

Byggeforbudet i Strandsonen

Plan- og bygningsloven angir et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet er tydeliggjort og utdypet gjennom reviderte Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR) vedtatt i 2021.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune har begge fremmet innsigelser til Frogn kommunes nye arealplan. Innsigelsene gjelder forslaget om bruk av juridisk byggegrense i 100m beltet og også forslag om tillatelse til sekundærbygg på 35m2 med varig opphold «utenfor forbudssonen». Begge overordnede myndigheter signaliserer en restriktiv oppfølging av de statlige planretningslinjene.

Innsigelsene er ikke avklart. Kommunen har foreslått at 35m2 sekundærenheter med varig opphold kun skal være tillatt utenfor 100m sonen og at sonen tegnes som i gjeldende arealplan.

Viken fylkeskomme-høringsuttalelse kommuneplanens arealdel

Hensynssone kulturmiljø H570 og hensynssone landskap H550 En hensynssone viser hvor i kommunen det ligger bevaringsverdige kulturminner, mens de tilhørende retningslinjene sier hvordan verdiene bør ivaretas. Dette er viktig informasjon for lokalbefolkningen, kommunen, planleggere og utbyggere.

Forutsetninger for planen i kommunens saksfremlegg for oppstart av regulering

Utklipp fra vurderingene i saksfremlegget

Utbygging av eksempelvis større hytter og interne atkomstveier er i strid med både kommuneplanen og statlige planretningslinjer for strandsonen, og det er vesentlig at området ikke fremstår mer privatisert og nedbygget etter en regulering. Større hyttevolumer med store fasader og vindusflater mot sjø, terrasser, plattinger, hager, beplanting og atkomstveier/parkering er eksempler på tiltak som kan gjøre at et område fremstår mer privatisert og hvor allmennheten vil kvie seg for å ferdes.

Føringene for utvikling og bevaring av feriehjemmet med bygningsmasse og struktur, i henhold til forslagene i ny kommuneplan og kulturmiljøplan, er et annet vesentlig aspekt som må utredes og ivaretas gjennom et planforslag.

Utklipp fra føringer

Planforslaget må vise ulike alternativer for utvikling av området, med tanke på eventuell ny bebyggelsens utforming, estetikk, størrelse, antall hytter, variasjon i utforming og uttrykk, tilpasning til terreng og omgivelser og bevaring av eksisterende bebyggelsesstruktur og vegetasjon.

Planforslaget må inneholde en utfyllende beskrivelse av kjennetegn og kvaliteter ved eksisterende struktur, som grunnlag for en vurdering av om denne er tilstrekkelig videreført i henhold til kommuneplanens og kulturmiljøplanens føringer for feriehjem.

Beskrivelse av planforslagets konsekvenser for naturmangfold, både isolert sett og sett i sammenheng med feriehjemmet som et helhetlig kulturmiljø. Planarbeidet må samordnes med utredningene av feriehjemmenes bevaringsverdi i kulturmiljøplanen/revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Utbyggers initiativ for å svekke kulturmiljøplanen og ny arealplan innen planområdet for ny regulering

Kile Stokholm Arkitekter har skrevet et offentlig høringsinnspill til kommuneplanens arealdel. Innspillet er et forsøk på å endre omfanget av hensynsone for kulturmiljø, H570 og ufarliggjøre planretningslinjene for sonen. Dette er på tvers av forutsetningene gitt av kommunen ved planoppstart kort tid i forveien. Arkitekten forsøker etter vår oppfatning også å presse kommunens politikere med dette utsagnet:

Det er viktig at bestemmelsen og retningslinjene som skal gjelde for denne hensynssonen ikke utformes slik at de torpederer den politisk vedtatte prosessen (Sak plan-23/00454-1)

Line Stokholm er en sentral politiker i Frogn og er respektert for sine gode kunnskaper om planarbeid. Dette gjør forsøk på å øve politisk press særlig problematisk slik vi ser det.

Utklipp fra utbyggers høringsuttalelse

På bakgrunn av informasjonen fra de innledende undersøkelser som er utført av Multiconsult og tilstanden på eksisterende strukturer i området Børrebråten ber vi kommunen om å revurdere om Børrebråten helt eller delvis skal omfattes av en hensynssone for bevaring

.

Retningslinjer

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller tiltak i områder og på eiendommer med verneverdige kulturminner og kulturmiljø skal tiltaket skje på vernets premisser og innenfor kulturminnets/ kulturmiljøets tålegrense for endring. Dette ~~gjelder særlig~~ ***kan gjelde*** *tilpasning til bygningen(e)s plassering i bystruktur og/eller tun og terreng, utforming, hovedkonstruksjon, takform/taktekking, fasader, proporsjoner på dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.*

Forslaget om endring i planretningslinjene ved å bytte ut **gjelder særlig** med **kan gjelde** er et forsøk på å bytte ut ord slik at hele retningslinjen blir uten virkning.

Frognmarkas Venner
www.frognmarka.no
redd@frognmarka.no
Adr: Postboks 171, 1441 Drøbak
Bankkonto: 15030253601
Organisasjonsnr.: 992282509

Frognmarkas venner ønsker en planprosess som respekterer forutsetningene som ble gitt ved planoppstart

Vi ser det slik at forutsetningene for planen er tilfredsstillende beskrevet fra Frogn kommune i saksfremlegget hvor kommunedirektørens innstilling fikk politisk flertall. Vi er bekymret dersom utbygger har en holdning hvor plangrunnlaget ikke respekteres. En planprosess som ikke respekterer planforutsetningene, er krevende å følge opp for kommunen og særlig vanskelig å holde oversikt over for alle andre berørte.

Dersom eier av planen ønsker reell medvirkning må det legges opp til en prosess som respekterer plangrunnlaget. Dersom planen fraviker plangrunnlaget må det varsles spesielt om dette slik at andre berørte kan ha reell mulighet til innspill.

Reguleringen av Lågøya i Frogn er et eksempel på at bevaring av kulturmiljø er mulig

Et annet tidligere feriehjem er regulert i kommunen for ikke lenge siden. Lågøya ble nettopp åpnet for bruk. Hyttene er her rehabilitert og eksisterende struktur bevart forfremtidige generasjoner.

Med hilsen

For Frognmarkas Venner

Øystein Giertsen

Leder

Kopi: Frogn kommune, Statsforvaltenen i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune