
Alver kommune

Byggesak

Arkoconsult ASPostboks 103
5291 Valestrandfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.noDeres ref.:
23/2829Vår ref.:
2023049Dato:
05.09.2023**KOMMENTAR TIL NABOMERKNADER FRA GBNR. 108/513 ALVER KOMMUNE****1 Saksforhold:**

Viser til nabovarsel og innkomne nabomerknader i forbindelse med søknad om fradeling av tre tomter på gbnr. 108/525 i Alver kommune.

Det foreligger nabomerknad fra eier av gbnr. gbnr. 108/513, Mette Kyed Thorson og Jon Thorson. Merknadene går i all hovedsak ut på at man motsetter seg at parsell 2 fradeles og brukes til boligformål av følgende grunner (sitat):

1. «Arealet på Parsell 2 er skålformet med ganske bratte kanter på tre sider. Det er 15 høydemeter i forskjell mellom nord og sør, og er derfor ikke egnet for å tilrettelegge for en bolig med et adekvat uteomhusområde (200 m2 ifølge gjeldende kommuneplan), med mindre det blir lagt på taket av huset. Dette vil i så fall medføre at vi vil få innsyn til tomten vår gbnr 108/513, noe som vil forringe kvaliteten på tomten vår betraktelig. Vi er også bekymret for virkningen av et evt. grunnarbeid på Parsell 2, for fundamentene på vår tomt.»
2. «Det står 5 relativt store eiker på Parsell 2 i dag, med en omkrets på mellom 115 og 146 cm. Disse eikene har potensial til å bli hule eiker i nær framtid og bør derfor beskyttes mot å bli fjernet!»
3. «De 5 eiketre på Parsell 2 og det førnevnte eiketret på Parsell 1 inngår i en større helhet av eiketret rundt Lindåstunet og Lindås ungdomsskole opp mot Lindås prestegård. Flere av disse eikene er registrert i Miljødirektoratets miljøatlas, se brune sirkler i kart under. Eksisterende tre som har potensiale til å bli nevnt på samme måte, er markert med grønne sirkler og består av grupper av eiketret på opp til ca. 15 individer.»
4. «Alver kommune holder på å utarbeide en kommunedelplan for naturmangfold. Den relativt store og egnsspesifikke eikebeplantning på nedre Lindås bør registreres og vurderes i denne planen, før det kan gjøres tiltak på Parsell 2.»

2 Våre merknader:Ad pkt. 1:

Det følger av gjeldende reguleringsplan at tomten er avsatt til boligformål. Vurderinger knyttet til tomtens beskaffenhet som boligtomt er allerede foretatt gjennom en reguleringsplanprosess med offentlighet og medvirkning. Reguleringsplanen angir tomten som boligformål (med unntak av et mindre areal utenfor plangrensen). Videre er det vist en bolig på

parsell 2 som er forutsatt videreført. Tomtens egnethet må således anses vurdert i forbindelse med vedtakelse av reguleringsplanen. Forhold knyttet til innsyn/utsyn, uteoppholdsareal og parkering er vurderinger som tilhører en fremtidig byggesak og noe kommune og naboer vil få anledning å ta stilling til i et evt. (nytt) nabovarsel.

Ad pkt. 2:

Hule eiker er et viktig element i bevaring av naturmangfoldet. De eikene som står på parsell 2 er per i dag ikke hule, men kan på sikt bli det. Det er ingen aktuelle hensynsoner som tilsier at eikene skal ivaretas. Dersom siktemålet er å sikre naturmangfoldet, kan dette gjøres ved å la trestammene til de trær som evt. felles, bli liggende i nærområdet. Da vil en sikre at dyrelivet i tilknytning til trærne ivaretas. Uavhengig av dette, så konstateres det at eiketrærne må ha stått på tomten når reguleringsplanen ble vedtatt – sammen med tidligere bolig som er vist som eksisterende bygning som videreføres. Dette tilsier at planen har lagt opp til at området skal brukes til boligformål i sameksistens med eiketrærne. Det er således ikke nødvendigvis noen konflikt mellom hensyn til naturmangfoldet og eiketrærne. Her kan evt. kommunen stille vilkår knyttet til gjennomføringen av et evt. fremtidig byggetiltak.

Ad pkt. 3:

Vi anser dette punktet for å være et orienteringspunkt uten noen direkte innsigelser. Det tas til etterretning.

Ad pkt. 4:

Kommunedelplan for naturmangfold er et kommunalt ansvar å utarbeide. Det foreligger ingen konkrete hensyn i plangrunnlaget som tilsier at det ikke kan bygges på de aktuelle parseller. Hvorvidt fradelingen kommer i konflikt med dette, må evt. vurderes i forbindelse med en søknad om nytt bygg. Det vises til pkt. 2.

Vennlig hilsen

Inge A. Johannessen

Jurist | Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no | www.arkoconsult.no

 **arkoconsult**