

Alver kommune
Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Brevet sendes kun som e-post.
post@alver.kommune.no

Oslo, 12. oktober 2023

Deres ref: 20/1137 – 23/67768
Vår ref: 2023A 337610 AAA2E

Merknad til forslag til detaljreguleringsplan for Mangersnes – Planid: 12602011000400

Det vises til saken og kommunens brev av 31.8.2023, med merknadsfrist 16.10.2023.

Berørte naboer og eiere i Mangersnesvegen 240 (gnr. 444, bnr. 54) Nathalie Lovise Håland og Stian Njøten, har bedt meg komme med merknad til planforslaget på deres vegne. Merknaden er sendt innen fristen.

Nedbygging av strandsonen

Mine klienter er av den oppfatning at den forslåtte detaljreguleringen i for stor grad bygger ned strandsonen og er i strid med de generelle prinsippene som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. At kommuneplanen legger opp til noe bebyggelse i området gjør kanskje at det i noen grad ventelig med flere boliger i området, men antall planlagte boliger og tettheten mellom disse endrer dette områdets karakter fullstendig. Med en slik utnyttelse vil dessuten planområdet harmonere svært dårlig med bebyggelsesstrukturen på Mangersneset for øvrig.

Planlagt bebyggelse bør i størst mulig grad trekkes bort fra sjøen, antall tomter reduseres og byggehøyder reduseres. Dette gjelder spesielt foran eksisterende boliger. Eksisterende boliger har valgt en beliggenhet rett utenfor 100-metersgrensen der det er et generelt byggeforbud jf. pbl. § 1-8, og de har ikke rimeligvis kunnet forvente å få ruvende nybygg foran seg. I den grad planen blir vedtatt for byggetomtene BFS1-5 bør i alle fall kotehøyde for møne settes til 19 moh. for BFS1-4 (slik som er foreslått for BFS5 og 6), se for øvrig føresegnene pkt. 5.1.3.

Hensynet til barn og unge – skoleveg og sikkerhet

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse i § 1-1 og nasjonale retningslinjer dikterer at det ved planlegging skal tas særlig hensyn til barn og unge. Planen innehar lekeareal og gangveger, men planen etterlater noen store sikkerhetsrelaterte spørsmål selv etter at veg og gangveg er bygd. Årsaken er planforslagets avgrensning mot avkjøringen til fylkesvegen. Utenfor planområdet er det få eller ingen sikkerhetstiltak for skolebarn som skal komme seg den siste

biten bort til Manger skule. Mine klienter savner både redegjørelse og tiltak rundt hvordan dette skal håndteres når planen legger opp til såpass mange nye boliger og forutsetningsvis nye skolebarn. At planområdet ikke rekker videre ut i fylkesvegen innebærer ikke at forslagsstillers ansvar slutter der, når konsekvensene er planoverskridende.

Rekkefølgekrav

Føresegnene om rekkefølgebestemmelser i pkt. 4.1, b) som angir at det skal differensieres mellom BFS1-4 og resten av feltet, må endres. Det kan ikke aksepteres at eksisterende veg i praksis gjøres om til anleggsveg mot at det opparbeides noen møteplasser. Dette blir nemlig konsekvensen av at det tillates igangsetting før vegen er ferdig.

Forslagstiller må ta inn over seg at en skikkelig adkomstveg er et absolutt minstemål for å kunne bebygge aktuelt planområde. Det foreslås dermed at BFS1-4 og BFF2 underlegges samme rekkefølgebestemmelser som BFS5-24, nemlig at veg, fortau og avkjørsler i sin helhet er ferdigstilte før det gis igangsettingstillatelser til boligbebyggelse. Hensynet til sikkerhet, og hensynet til barn og unge i området, underbygger at en slik endring er helt nødvendig.

Konklusjon

Forslaget har en del svakheter som forslagsstiller bør gjøre noe med før det kan tillates ytterligere boligbebyggelse på Mangersneset. Mine klienter oppfatter det som svært viktig at forslagsstiller og kommunen tar disse på alvor og at man ikke lar tiden som har gått siden dette forslaget ble lansert i 2014 veie inn på bekostning av behovet for et kvalitativt godt og helhetlig planinnhold.

Med vennlig hilsen



Jarran Mustaparta-Dolve
Advokat MNA
HELP Forsikring AS
Postboks 1870 Vika
0124 Oslo
dj@help.no