



Alver kommune
Planavdelinga

post@alver.kommune.no

Sendes kun per e-post

Vår referanse:
66655501/1787094

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
19. februar 2020

MERKNAD TIL OMRÅDEREGULERING FOR MIDTMARKA OG ROTEMYRA (PLAN-ID 20150002) – GNR. 1 BNR. 1 M.FL.

1 Innledning

Harris Advokatfirma AS representerer eier av gnr. 1 bnr. 1, 90, 210 og 286 i Alver kommune, Kjellfrid og Johan Albert Sudmann, og inngir med dette merknader til forslag til områderegulering for Midtmarka og Rotemyra (plan-ID 20150002).

Merknadsfristen er 19.02.2020, og denne merknaden er rettidig.

Kort oppsummert vil planforslaget innebære et stort inngrep i Sudmanns eiendomsrett. Planforslaget legger opp til at en stor del av bygningsmassen på eiendommene skal rives. I pkt. 2 under redegjøres det nærmere for hvilken betydning planforslaget har for den enkelte eiendom. I pkt. 3 redegjøres det for hovedutfordringene med planforslaget, samt merknadsstillers forslag til endringer i planforslaget.

2 Om merknadsstillers eiendommer og planforslagets betydning for disse

2.1 Gbnr. 1/1

Gnr. 1 bnr. 1 er eiendommen som i størst grad blir berørt av planforslaget. Bnr. 1 består av 4 teiger. Den største teigen er plassert mellom Søra og Nordra Eidavika og ved Midtmarka. De tre andre teigene ligger langs E39 fra Nordra Krossnesvika og nordover til Skjenhøyen og bnr. 286.

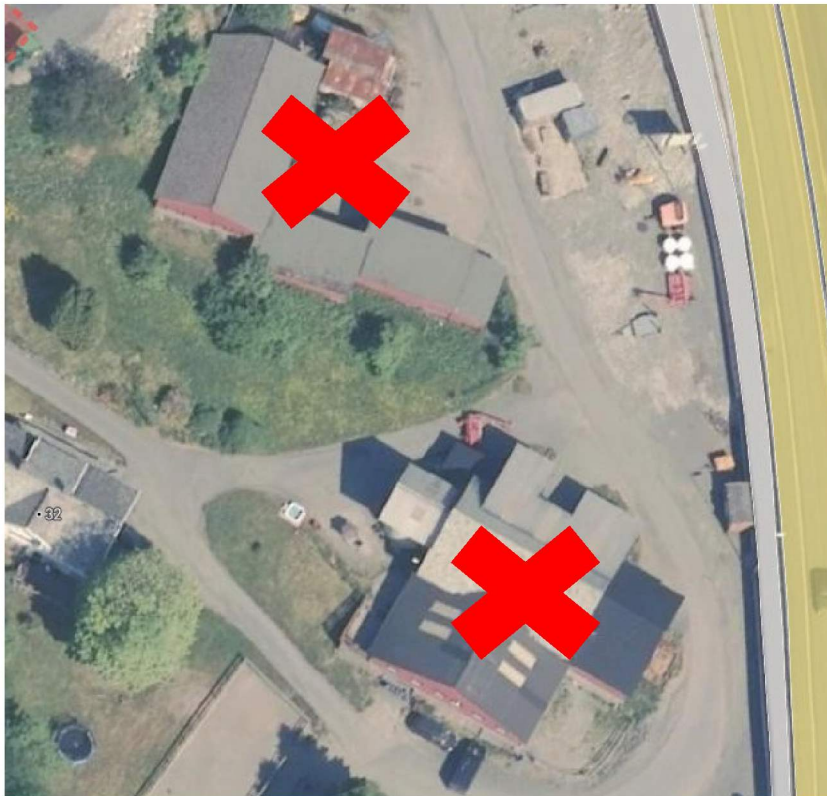
Den sørligste (og minste teigen) er ikke berørt av planforslaget.

Store deler av de to midtre teigene ved Flatøyvegen og Skjenhøyen blir imidlertid berørt av planforslaget, der store deler av arealet er foreslått regulert til grønnstruktur, kjøreveg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn/grøntareal. Den planlagte veien er lagt langt inne på denne delen av bnr. 1, og en realisering av veiutbyggingen forutsetter at driftsbygning m.m. på eiendommen må rives, i tillegg til at bolighus med garasje og uthus på gbnr. 1/118 rives. Et areal i felt G2 er videre vist som midlertidig bygge- og anleggsformål #2. Se utsnitt fra plankartet under.

Harris



Totalt rives 1 100 m² med gulvflate på Sudmanns eiendommer. Se bilder under av bygningene på bnr. 1 som forutsettes revet.



Driftsbygning og verksted/garasje/lagerbygning

Driftsbygningen har plass til 150 vinterforede sau og 12 hester.

Harris



Garasje/lagerbygning/verksted



Driftsbygning

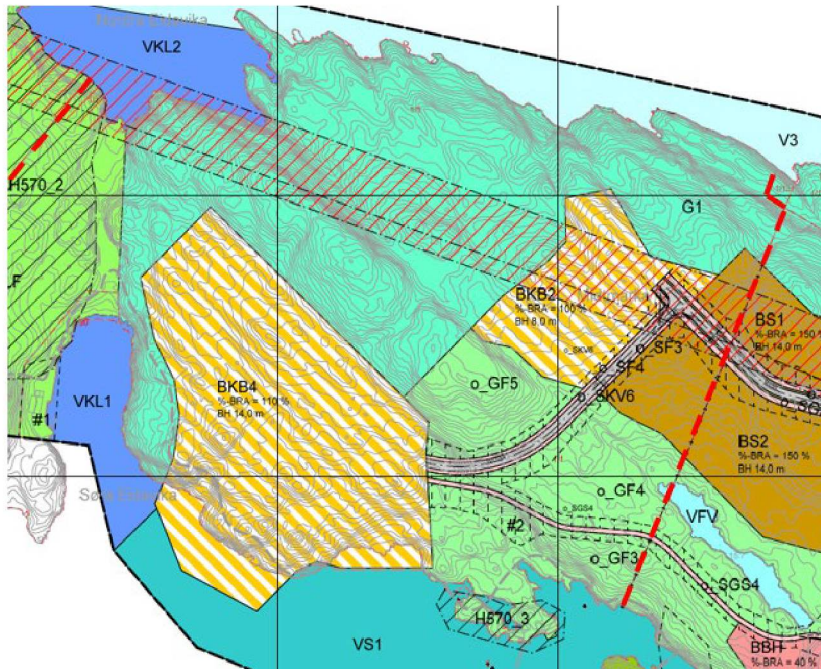


Ridebane



Videre blir ca. 800 m med asfaltert vei fra driftsbygningen ved Flatøyvegen 32 og nordover til Skjenhøyen, anlagt av Statens vegvesen i sin tid, fjernet som følge av ny kjøreveg og gang- og sykkelveg.

Arealet på bnr. 1 ved Midtmarka er foreslått regulert til ulike formål, herunder friluftsmål, grønnstruktur, friområde, samferdselsanlegg og kombinert bygge- og anleggsformål i feltene BKB4 og BKB2. Arealene i sjø er foreslått regulert til kaste- og låssettingsplasser, småbåthavn og bruk og vern av sjø og vassdrag, se utsnitt fra plankartet under.

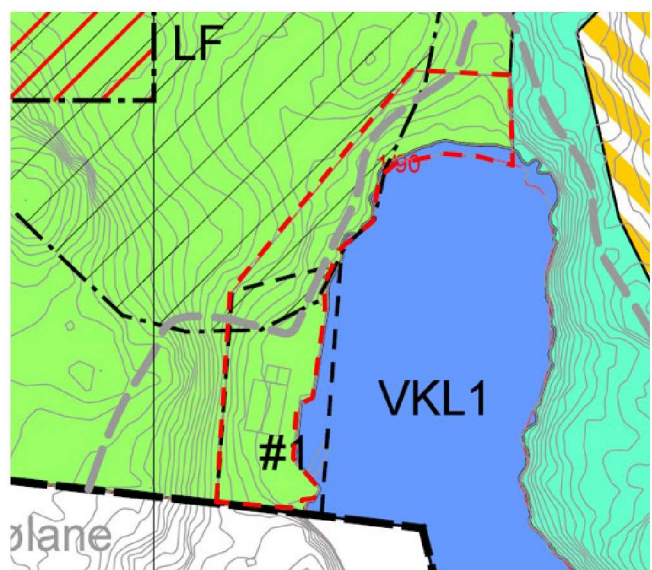
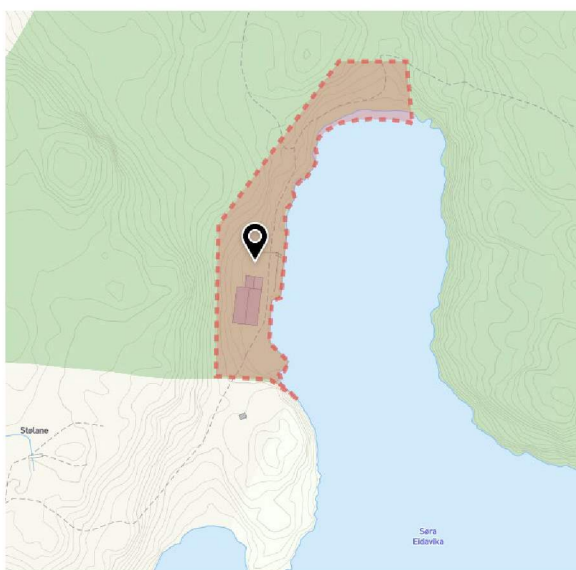


I delfelt BKB2 er det foreslått en utnyttingsgrad på 100 %BRA og byggehøyde på 8 m, mens det i BKB4 er foreslått en utnyttingsgrad på 110 %BRA og byggehøyde på 14 m.

På holmene ved Kobbeskjæret er det i dag oppført to sjøbuer. Det aktuelle arealet er foreslått regulert til friområde, samt ligger det i hensynssone H570_3 for vern av kulturmiljø. Videre er det vist i plankart og illustrasjonsplan at planlagt kyststi skal gå ut på Kobbeskjæret.

2.2 Gbnr. 1/90

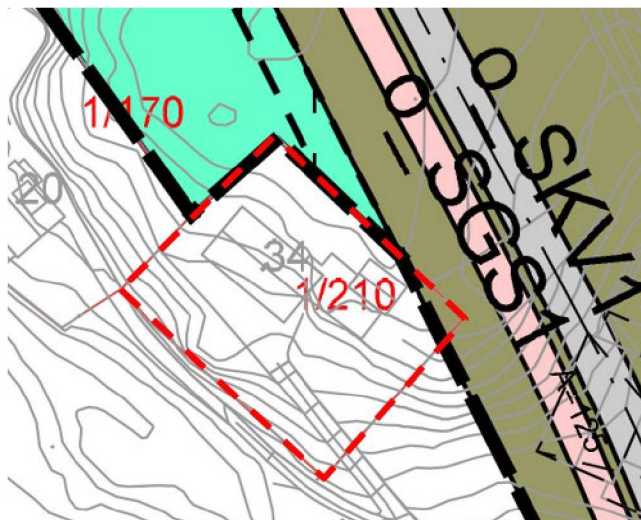
Bnr. 90 ligger like ved Stølane i Sørø Eidavika, og er foreslått regulert til friluftsmål samt Kaste- og låsetjingsplassar i sjø. I tillegg er deler av arealet vist som bestemmelsesområde # 1 der det er påvist forurensning i grunnen, jf. § 6.1.1, med krav til massutskifting før det legges til rette for opphold av mennesker. Se kartutsnitt under.



Det er videre vist i både plankart og illustrasjonsplan at kyststien planlegges forbi eksisterende hytte/sjøbu på eiendommen.

2.3 Gbnr. 1/210

Østlig hjørne av bnr. 210 er foreslått regulert til annen veggrunn, mens øvrig del av eiendommen ikke er omfattet av planforslaget. Se utsnitt fra plankartet under.



Planforslaget får imidlertid stor betydning for bruken av bnr. 210. Forslaget medfører at eksisterende atkomst fra nordøst på eiendommen blir fjernet, der Sudmann i dag har flere biloppstillingsplasser. Sudmann ønsker videre å bygge garasje her, da stigningen i atkomsten i sør er svært bratt. Den er dermed ikke like godt egnet som avkjørsel til eiendommen. Det vil imidlertid ikke være mulig å gjøre det dersom atkomsten i nord fjernes gjennom planen. Se flyfoto under der avkjørsel og tilkomstvei som fjernes er vist med gult.



2.4 Landbruksarealene på gbnr. 1/1 og 1/286

Nordlig del av den midtre teigen av bnr. 1 og 286 består i dag av slåttemark, landbruksveier og noe skog.


Ifølge gårdskart fra NIBIO, består arealene her av 30,9 daa fulldyrka jord, 7,6 daa innmarksbeite og 21,3 annet markslag.

Arealet er foreslått regulert til landbruksformål. I tillegg ligger deler av arealet på bnr. 1 i hensynssone H570_2 for vern av kulturmiljø.

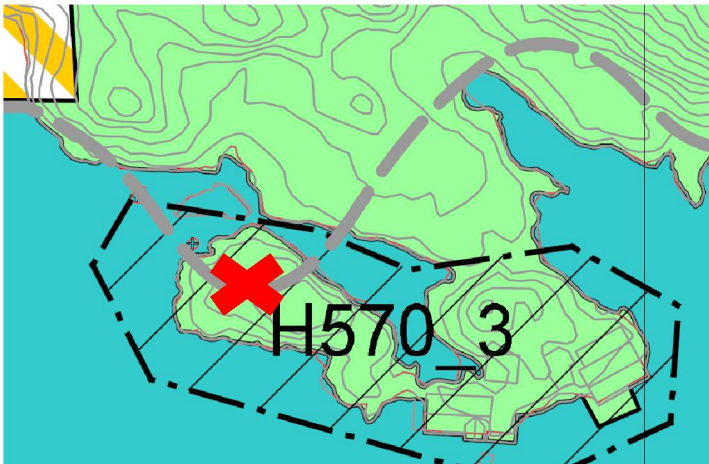
Ifølge landbruksfaglig utredning datert 01.12.2017 vil fremføring av ny lokalvei, uansett trasévalg, «medføre at det ikke lengre vil være selvstendig drift på bruk 1/1». Ifølge utredningen må muligheten for gjenværende jordbruksarealer til å være leiejord, vurderes.

Eksisterende avkjørsel i sør til disse arealene er ikke vist i plankartet.

3 Merknadsstillers kommentarer til planforslaget og forslag til endringer

Planforslaget vil medføre et betydelig inngrep i merknadsstillers eiendomsrett. Det vises til at veien vil medføre at en svært stor del av bygningsmassen på bnr. 1 vil måtte rives, totalt ca. 1 100 m² i gulvareal. Det bemerkes at det ikke foreligger noen avtale om grunnavståelse og erverv til veien og tiltstøtende areal mellom merknadsstiller og utbygger/forslagsstiller. I tillegg til bygningsmasse blir eksisterende asfaltert vei, en ridebane samt avkjørsel fra eksisterende biloppstillingsplasser og fremtidig asje på bnr. 210 fjernet.

- Kyststi ved naustene på bnr. 1 må flyttes vekk fra Kobbeskjæret. Samt må det tilrettelegges for gangsti ned til naustene. Se kartutsnitt under.



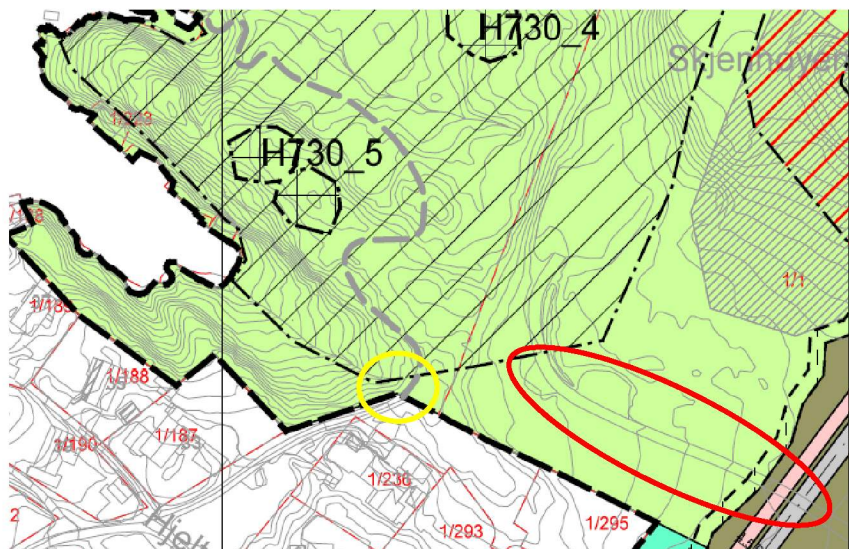
Kyststi i grå stiplet linje



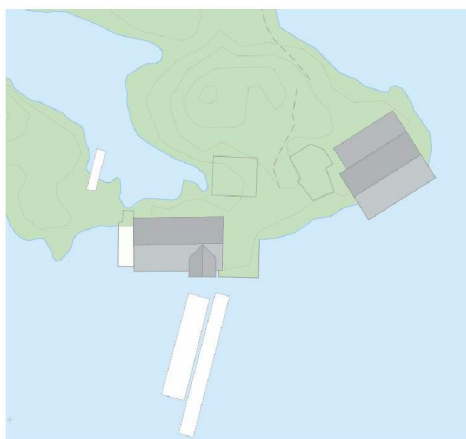
Eksisterende sti i stiplet linje

- Kyststien stopper i sør like nord for boligfeltet i Hjelten og Flatøyvegen. Det er ikke innregulert noe parkeringsplass for brukerne av kyststien, og det stilles spørsmål ved hvor brukerne av stien skal parkere. Det påpekes at eksisterende landbruksvei på bnr. 1 ved Skjenhøyen vil bli avstengt med bom for å unngå parkering her. Se kartutsnitt under der landbruksveien er vist med rødt og kyststiens endepunkt med gult.

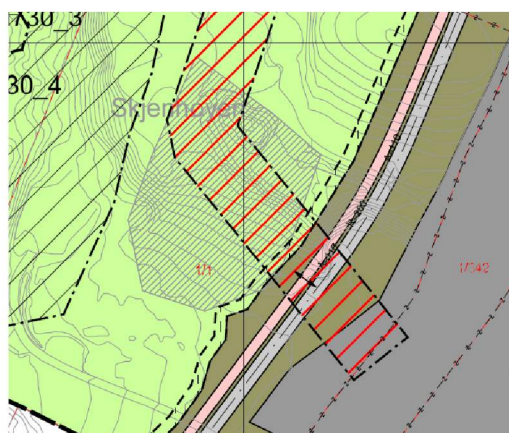
Harris



- Areal på holmen på bnr. 1 der det er oppført to sjøbuer bes regulert til naust/sjøbuer i samsvar med dagens bruk. Se kartutsnitt som viser de to sjøbuene under.



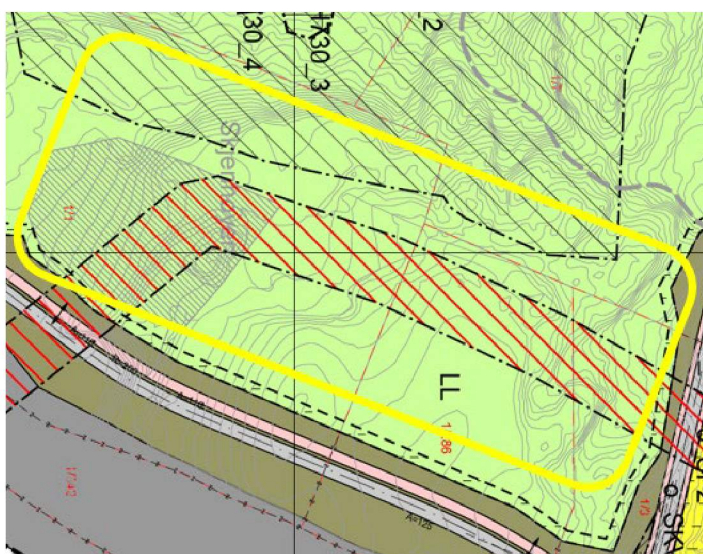
- Hensynssone høyspentledning er feil angitt i plankartet. Sørlig del av ledningen er i dag lagt i bakken. Se utsnitt av plankartet under.



- Plankartet viser ikke avkjørselspiler for eksisterende landbruksvei inn til arealet ved Skjenhøyen. Avkjørselen må reguleres i områdeplanen. Se kartutsnitt der avkjørselen er vist med rød pil.



- Arealet på bnr. 1 og 286 ved Skjenhøyen ønskes regulert til kombinert bebyggelse og anlegg. Det er lagt frem ledninger til området, og eksisterende landbruksvei kan oppgraderes og benyttes som atkomst. Se kartutsnitt der arealet er omtrentlig angitt.



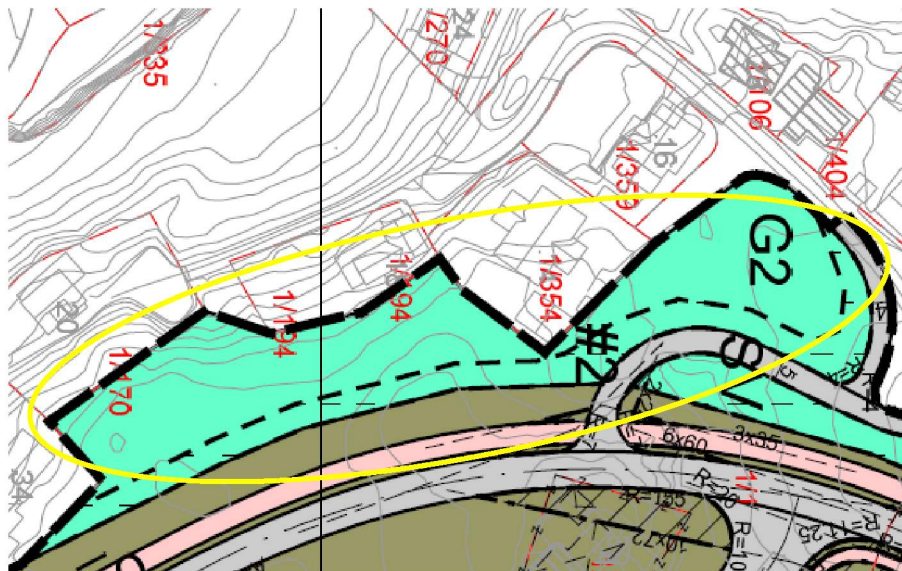
Arealet blir slått i dag, men er ikke lenger i aktiv drift. Som følge av planen vil driftsbygningene på bruket måtte rives, noe som vil medføre at arealene ikke kan brukes i selvstendig drift.

Ifølge landbruksfaglig utredning vil gjenværende areal ikke kunne danne grunnlag for selvstendig drift av eiendommen, og muligheten for tilleggsjord til andre bruk bør vurderes/utredes. Det er imidlertid ingen bruk i nærheten som kan bruke dette arealet som tilleggsjord på regningssvarende måte. Hele, eventuelt deler av arealet bør derfor reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål for å få en hensiktsmessig utnyttelse av området.

Eksisterende avkjørsel og landbruksvei må inntas i plankartet og vises med avkjørselspiler, jf. kartutsnitt øverst på s. 9. Dette må gjøres uavhengig av om arealet reguleres til bebyggelse og anlegg, eller om foreslått planstatus opprettholdes.

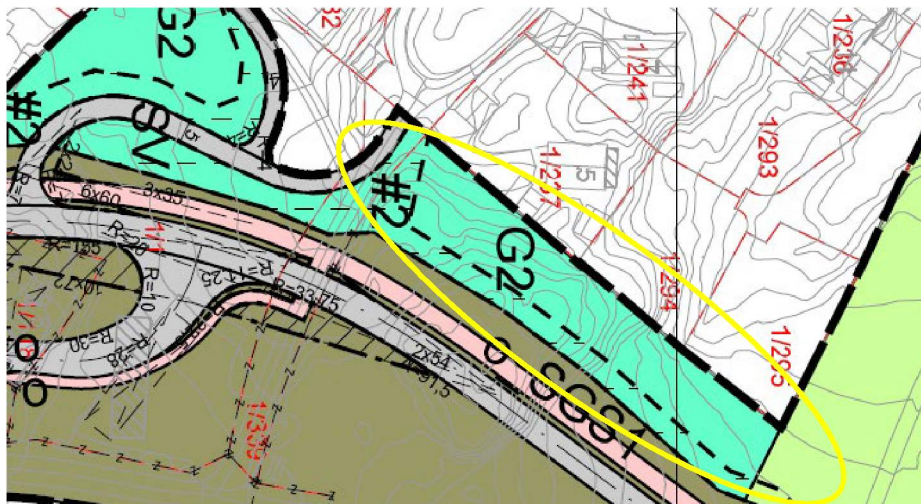
- Ved bnr. 210 må det reguleres inn avkjørsel fra den nye kjøreveien i nord på eiendommen. Dette er dagens funksjonelle avkjørsel for bnr 210, og merknadsstiller ønsker å føre opp ny garasje her. Disse planene kan imidlertid ikke realiseres dersom avkjørselen reguleres bort i områdeplanen. Veianlegget foreslås videre til å flyttes lenger øst for å redusere inngrepet og ulempene på bnr. 210.

Det foreslås videre at arealet nord for eiendommen som er regulert til grønnstruktur reguleres til boligformål eller kombinert bebyggelse og anlegg. Pga. de store inngrepene i eksisterende bygningsmasse på bnr. 1, er det behov for å etablere nye garasjer o.l. Planen må tilrettelegge for slike tiltak på bnr. 1 slik at eiendommen kan benyttes på en så hensiktsmessig måte som mulig, til tross for det nye veianlegget. Se kartutsnitt der arealet er vist omtrentlig.

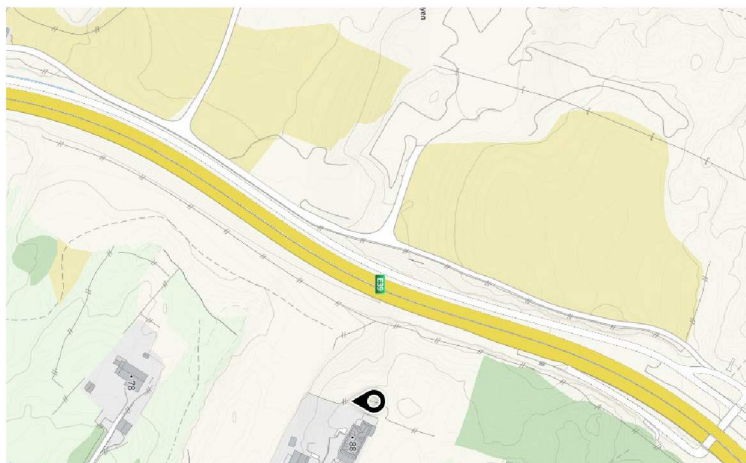


- I sjøareal som er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag i feltene V1-V3 er det fastsatt i planbestemmelsene at det kan legges til rette for enkel tilkomst til sjø for mindre båter som kajakk og kano. Det er uklart om det områdeplanen stenger for eller tillater motorisert ferdsel i disse områdene. Merknadsstiller ønsker at dagens bruk av disse områdene ikke skal endres.
- Arealet mellom veianlegget og boligområdet ved Hjelten som er regulert til grønnstruktur i delfelt G2 foreslås regulert til boligformål. Vi kan ikke se behovet for et belte med grønnstruktur mellom boligområdet og veianlegget. Planen bør ikke stenge for fremtidig utnyttelse av dette arealet til tiltak i tilknytning til boligformål.

Harris



- Veistrekingen på ca. 800 m anlagt av Statens vegvesen, må erstattes med en ny «internvei» på bnr. 1. Se bilde og kartutsnitt under.



4 Avslutning

Kort oppsummert vil planforslaget innebære et stort inngrep i Sudmanns eiendomsrett og eksisterende bygningsmasse, veier og ridebane på eiendommen. Det påpekes at det ikke foreligger avtale mellom Sudmann og utbygger/forslagsstiller om grunnnerverv ifm. realiseringen av planen.

Planforslaget innebærer at de gjenværende jordbruksarealene ikke lenger kan nyttes selvstendig, men muligens som tilleggsjord til andre gårdsbruk. Det er imidlertid ingen bruk i nærheten slik at det ikke vil være regningssvarende å ha området som tilleggsjord. En bør derfor gjennom områdeplanen sikre en hensiktsmessig bruk av arealene, og heller legge til rette for flytting av eventuell matjord.

Harris

Planforslaget er av stor betydning for Sudmanns eiendommer. Vi ber derfor om å holdes løpende orientert om det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Camilla Heggø Olsen
Advokatfullmektig
cho@harris.no
926 96 897