

NORCONSULT AS

v/Waldemar Solheim

via e-post til waldemar.solheim@norconsult.com

Eknes, 12. juli 2021

MERKNADER TIL NAVOVARSEL OM OPPRETNING AV NY MATRIKKELEINING PÅ GBNR. 239/95 I ALVER KOMMUNE

1. INNLEIING

Vi viser til mottatt nabovarsel angående oppretting av ny matrikkeleining på gbnr. 239/95 i Alver kommune.

Vi går sterkt imot at det vert gjeve løyve til oppretting av ny matrikkeleining, slik som omsøkt.

Oppdelinga og dei skisserte tiltaka er i strid med gjeldande reguleringsplan, og har etter vårt syn ei utforming som bryt med krava i plan- og bygningslova om at tiltaka skal ha gode visuelle kvalitetar i høve til dei naturlege omgjevnadene.

Tiltaka inneber betydelege og unødvendige naturinngrep i eit sårbart område i strandsona. Vidare vil tiltaka innebere ei rasering av ei av dei siste grønne lungene på sentrale Eknes, med gamal edellauvskog av eik og osp, med eit rikt biologisk mangfald og eit svært rikt fugleliv.

Tiltaka kjem også i konflikt med ein gamal jordkjellar med kulturhistorisk verdi i grensa mellom gbnr. 295/95 og gbnr. 239/11.

I framkant av tomte (gbnr. 239/100 og 239/113) ligg dei ei badestrand og eit friområde som er mykje brukt til bading og rekreasjon. Dette området, som er eit viktig friareal for alle som bur i området, vert svært skadelidande av tiltaka.

Tiltaka syner i det heile at ein ikkje har sett seg inn i tilhøva på staden, og vitnar om ei arrogant haldning til viktige fellesverdiar i området. Søkjar synest å ville gje inntrykk av at tiltaka er eit kurant tiltak innanfor rammene av gjeldande reguleringsplan, og at tilkomst og annan infrastruktur er løyst i gjeldande reguleringsplan. Dette er ikkje tilfellet. Tiltaka har ringverknader for langt fleire enn direkte tilgrensande naboar, og tiltaka er også problematiske i høve til allereie etablert infrastruktur på staden.

2. TILTAKA ER I STRID MED REGULERINGSPLANEN

Gjeldande reguleringsplan for området av oktober 1978 seier at arealet (planområdet) skal byggjast ut med frittliggjande einebustader "*slik dei er viste i planen*". Plankartet viser ein einebustad per tomt. Ei oppdeling av gbnr. 239/95 bryt såleis med gjeldande plan.

Føresegnene til planen legg elles opp til ei mest mogleg skånsam markering av grenser. Mellom anna heiter det at "*Eventuell markering av grense mot nabo helst skal gjerast med planter*". Vidare heiter det at "*Mellom friområdet [skog og badevik på gbnr. 239/100] og dei einskilte tomtene skal det vera fri tilkomst*".

Tiltaka, slik desse er illustrert, inneber djupe skjeringar i landskapet mot nord og aust, samt høge støttemurar mot sjøsida (sør). Dette bryt diametralt med føresetnadene i planen om fri tilkomst.

I grensa mellom gbnr. 239/95 og gbnr. 239/11 er det i plankartet skravert inn ei tilkomståre til friområdet ved sjø (gbnr. 239/100). Avmerkinga i kartet er naturleg i lys av det her ligg ein etablert sti. Stien gir tilkomst til sjø for eigedomane med gbnr. 239/84, 239/42, 239/93, 239/94 (med fleire). I illustrasjonane til søkjar ligg det djupe skjeringar heilt inn mot denne stien. Dette bryt med føresetnadene i planen.

Gjeldande reguleringsplan legg generelt stor vekt på estetisk utforming, i form av at utsjånaden av tiltak i området (blant anna avkøyring, parkering, terrengbehandling, planting og liknande) skal godkjennast særskilt. Etter vårt skjønn har tiltaka ei utforming som bryt med føresetnaden i planen også når det gjeld estetikk og terrengbehandling.

3. TILTAKA INNEBER BETYDELEGE TERRENGINNGREP I STRANDSONA

Illustrasjonane over planlagde tiltak med to bustader plassert ved sidan av kvarandre (frå vest mot aust), gir uforholdsmessige naturinngrep og skjeringar i terrenget på staden.

Gbnr. 239/95 har svært tydelege terrengformasjonar i form av ein markert skråning mot nord og i form av ein endå meir markert stigning/fjellrygg som reiser seg mot tomtegrensa i aust. Fjellryggen dannar eit naturleg skilje mellom. gbnr. 239/95 og gbnr. 239/ 11.

Terrengsnitt og landskapsplan viser at ein ønskjer å føre fram veg langs heile tomtegrensa mot nord (gbnr. 239/93), heilt opp til grensene mot gbnr. 239/94 og 239/11. Dette vil gje djupe skjeringar i fjellet mot nord og aust, som vil vere svært uheldig. Terrengsnittet viser skjeringar på 4-5 meter.

Bustad A er tenkt plassert frampå eit oppmurt platå rett i bakkant av badevika på gbnr. 239/100. Avstanden frå murane og til sjø er berre noko over 20 meter. Bustaden vert med andre ord svært eksponert frå sjøsida, og vil vesentleg forringe badevika og friarealet på gbnr. 239/113.

Bustad B ligg på eit utstrengd platå, med djupe skjeringar (også her på 4-5 meter) heilt inn i til tomtegrensa til gbnr. 239/11 mot aust. Også her vil ein få ei klart negativ eksponering mot sjø, og den naturlege fjellryggen mot aust vil få djupe sår.

Tenkt plassering av Bygg B vil ha særleg negative konsekvensar for vår eigen tomt (gbnr. 239/11), då den naturlege fjellryggen mellom tomtene er tenkt sprengd bort.

Plan- og bygningslova krev at eitkvart tiltak skal ha gode visuelle kvalitetar i seg sjølv og i høve til dei naturlege omgjevnadene. Krava til utforming og tilpassing til omgjevnadene vert skjerpa ved tiltak i strandsona, då det her skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dei illustrerte tiltaka vil gje betydelege naturinngrep, og må vere klart i strid med plan- og bygningslova sine krav til visuell utforming og tilpassing til omgjevnadene.

Om ein ser på tomta sitt flatemål isolert, kan det sjå ut til at tomta er eigna for oppdeling. Men om ein ser nærmare på naturformasjonar og kotar, ser ein at tomta ikkje kan delast og byggjast ut slik som skissert, utan omfattande naturinngrep. Etter vårt syn gjer difor topografien på staden at tomta er ueigna for oppdeling.

4. TILTAKA ER SVÆRT PROBLEMTISKE FOR NATURMANGFALDET PÅ STADEN

Den omsøkte tomta og tomtene rundt utgjer ei av dei siste grøne lungene på sentrale Eknes, med gamal edellauvskog av eik og osp. Det er eit rikt biologisk mangfald og eit svært rikt fugleliv i området. Som bebuarar på gbnr. 239/11 observerer vi dagleg raudlista spettartar slik som dvergspett, flaggspett og andre sjeldne skogsfuglartar.

Edellauvskogen på Eknes og i det aktuelle området er blant anna omtalt her:

<http://www.helhetsverkstedet.no/natur/innhold.php?side=seksjon&seksjonid=118>

Ei oppdeling av tomta for å gje plass til to bustader ved sidan av kvarandre slik som illustrert, vil innebære ei rasering av edellauvskogen på den omsøkte tomta, og vil også leggje sterkt press på skog og dyr-/fugleliv på dei omkringliggjande tomtene (særleg på gbnr. 239/11 og 239/100).

Etter naturmangfaldslova pliktar einkvar å handle aktsamt og gjere det som er rimeleg for å unngå skade på naturmangfaldet. Målet er at mangfaldet av naturtypar skal ivaretakast innanfor deira naturlege utbreiingsområde, med det artsmangfaldet og dei økologiske prosessane som kjenneteiknar den enkelte naturtype. Prinsippa om berekraftig bruk skal også leggjast til grunn for offentleg beslutningstaking ved forvaltning av fast eigedom.

Vi kan ikkje sjå at tiltakshavarane har vurdert nemnde krav, og/eller tilpassa tiltaka i høve til gjeldande krav. Etter vårt syn vil tiltaka (slik dei er illustrerte) ha maksimalt negative verknader for naturmangfaldet på staden.

5. TILTAKA KJEM I KONFLIKT MED JORDKJELLAR I GRENSA MELLOM GBNR. 239/95 OG GBNR. 239/11

I grensa mellom vår eigen tomt på gbnr. 239/11 og søkjar si tomt ligg det ein gamal jordkjellar.

Delar av jordkjellaren ligg på vår eigen tomt, og inngangen til jordkjellaren er vend mot vår tomt. Det kan ikkje vere tvilsamt at jordkjellaren historisk sett har lagt til vårt bruk (gbnr. 239/11), eit bruk som vart skild ut frå eit av dei eldste hovudbruka på Eknes ("Neregard").

I søknadspapira og i vedlagt landskapsplan er jordkjellaren tenkt jamna med jorda, og erstatta av parkeringsplass og garasje (?) for Bygg B.

Både alderen og utforminga av jordkjellaren tilseier at denne har kulturhistorisk verdi, og at denne difor bør vernast. Vi reagerer også sterkt på at ein legg opp til riving av jordkjellaren utan vidare dialog med oss og/eller ansvarleg myndigheit. Vi har vore i kontakt med kulturminneansvarleg i Alver kommune, som ønskjer gjere ei nærmare vurdering av jordkjellaren før det vert sett i verk tiltak som kjem i konflikt med denne.

I tillegg til at potetkjellaren i seg sjølv har ein eigenverdi som bør vernast om, ligg jordkjellaren dessutan som ein integrert del av fjellryggen som dannar ei naturleg grense mellom eigen tomt og gbnr. 239/95 (ref. punkt 3). Dette er ytterlegare eit argument for at fjellryggen mellom gbnr. 239/95 og gbnr. 239/11 bør vernast frå inngrep og utsprenning.

6. TILTAKA ER PROBLEMTISKE FOR ETABLERT INFRASTRUKTUR I GRUNNEN UNDER SØKJAR SI TOMT

Eigen eigedom (gbnr. 239/11) har i samsvar med avtale og tinglyst rett over gbnr. 239/95, ført fram vatn- og avløpsrør til det kommunale VA-anlegget på parsell av gbnr. 239/11, lokalisert mellom gbnr. 230/95 og gbnr. 239/132. Røra går i horisontalt borehol under tiltakshavar si tomt.

Med ei slik omfattande utsprenning av tomta som tiltakshavar legg opp til, kan vi vanskeleg sjå at dette kan gjennomførast utan at ein gjer skade på røra.

7. AVSLUTNING

Oppsummert er vårt klare syn at det ikkje bør gjevast løyve til utskiljing av ei ekstra tomt på gbnr. 239/95.

Deling av tomta og dei framtidige planane for tomta utgjer betydelege og permanente avvik frå gjeldande reguleringsplan, som det ikkje kan vere grunnlag for i lys av ulempene for naturmangfaldet, strandsona og området som heilskap.

Med dei ringverknadene tiltaka har for området, meiner vi også det er uforsvarleg å søkje å gjennomføre ei deling av tomta og ei seinare utbyggjing (som skissert) ved ei enkel varsling til naboane som grensar til tomta. Då søkjar sine tiltak har konsekvensar for langt fleire enn desse og undergrev reguleringsplanen, må det etter vårt syn stillast krav om ein langt grundigare prosess enn det søkjar her synest å leggje opp til.

I eit kvart tilfelle meiner vi at utforminga og plasseringa av bygg og vegar (slik dei er illustrerte og tilsynelatande planlagde per i dag) ikkje kan tillatast. Tiltaka er ekstremt øydeleggjande for det naturlege terrenget og naturen på staden, samt for naboane rundt. Særleg Bygg B med tenkt plassering høgt oppe i den naturlege fjellryggen (som omtalt under punkt 3 ovanfor) meiner vi er uforsvarleg og i strid med gjeldande krav.

Med venleg helsing,
Jo-Harald Færø og Mette Jersin Ansnes
(eigar av gbnr. 239/11 og deleigar av gbnr. 239/100)