

Oddvar og Arne Morken
Ortustranden 30
5143 Fyllingsdalen

Advokat Kjell-A. Helland
Olav Kyrres gate 33
5014 Bergen
Bergen, 3.2.2022

Merknader til nabovarsel

Vi viser til nabovarsel fra Thore og Kirsten Mangersnes ang. fradeling og bruksendring av 95000 kvm, del av gbnr. 444/2, sendt 20. januar 2022. Som eier, hhv. arving, av gbnr. 444/45 fremmer Oddvar og Arne Morken følgende merknader og innsigelser:

Vi vil påpeke at en rekke av vedleggene i nabovarselet er mangelfulle (som, f.eks. dokument for plansak som ser ut til å mangle en rekke sider), samt at andre vedlegg er visuelt utydelige. Det fremkommer heller ikke på en god måte hvilken parsell som ønskes utskilt på noen av vedleggene. Det er derfor ikke mulig å gjøre en helhetsvurdering hvilke konsekvenser en omregulering vil ha på de tilstøtende eiendommene. Vi varsler derfor at det kan følge ytterligere innsigelser mot planene når vi blir gjort kjent med detaljene i saken.

Innledningsvis bemerkes det at vi anser at en fradeling og omregulering til boligformål vil medføre økt sannsynlighet for at utbygging vil skje, med påfølgende betydelige ulemper for naboer og fastboende i nærområdet. Våre innsigelser vil derfor nødvendigvis også være innsigelser mot den antatte utbygging som vi regner med vil følge en omregulering.

I utgangspunktet vil vi uttrykke motstand mot fradeling / bruksendring for området med formål å etablere boligfelt. Et boligfelt vil bryte med den eksisterende bebyggelsen i området, skape en barriere i landskapet og ødelegge et stort areal som i dag er et naturskjønt og flittig benyttet friluftsområde. En omregulering med påfølgende utbygging vil medføre ubotelig og permanent skade i terrenget og omgivelsene og være til betydelig sjenanse for de tilstøtende eiendommene, samt fastboende og andre som benytter området for tur, rekreasjon, bærplukking, fiske, m.m. Det finnes også kulturminner i området som antas å bli skadelidende. Videre er området en del av kystlyngheiområdet på Vestlandet som er en sterkt truet naturtype vurdert til Kategori EN (sterkt truet) i rødlisten for naturtype (Artsdatabanken 2018). En utbygging vil kunne skape presedens som fører til ytterligere rasering av en truet naturtype.

Vi viser til Plan- og bygningsloven (PBL) §19-2:

«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Vi kan ikke se at vurderinger av konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet er gjort av søker.

Vi viser videre til PBL §1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»:

«I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Deler av området er innenfor 100-metersbeltet, men vi kan ikke se at vurderinger av hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser er gjort av søker.

Vi viser også til vedlegg 1 til PBL §1-8:

«Sentrale omsyn som ofte er aktuelle i samband med pbl. § 1-8 er allmenne ferdselsomsyn, landskapsomsyn, friluftstinteresser, biologisk mangfold og kulturminneinteresser. Dersom nokon av desse omsyna vert skadelidande i særleg grad, er det ikkje lovheimel for å dispensere, jf. vilkåra i pbl. § 19-2.»

Vi kan ikke se at søker har sannsynliggjort at nevnte interesser ikke blir skadelidende. Det er tvert i mot vår oppfatning at slike interesser vil bli permanent skadelidende.

Videre viser vi til «Planstrategi for Alver kommune 2020 – 2023», der det heter:

«Miljømessig berekraft: Eit samfunn som tek overordna miljøomsyn, sikrar miljø- og naturressursar mot nedbygging og forureining og bidreg til å førebygga klimaendringar.»

og

«Kommunane har hovudansvaret for å identifisere, verdsetje og forvalte verneverdige kulturminne, kulturmiljø og kulturhistoriske landskap i tråd med nasjonale mål. «

En omregulering av et kystlyngheirområde til boligformål synes altså å være i strid med kommunens egen planstrategi.

Adkomst til byggeområdet krever utvidelse av Mangersnesvegen, noe som krever omdisponering av dyrkbar jord, men det er ikke lagt fram matjordplan fra utbyggers side. Vi viser til «Planføresegner Kommuneplan 2011 -2023 , delrevisjon 2019«, punkt 4.6 “Retningslinjer til sone med særlege omsyn til landbruk - kjerneområde landbruk (H510)” der det heter:

«Sone H510 er sone for kjerneområde landbruk der primærnæring innafor landbruket og jordvern skal ha prioritet. Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til fradeling eller oppføring av tiltak som ikkje er naudsynte tiltak for stadbunden primærnæring.»

Vi vil for øvrig gjøre oppmerksom på at uformelle samtaler med grunneiere på Mangersnes indikerer at de ikke ønsker å avstå grunn til utvidet eller ny vei.

Det må også påregnes økt trafikk på Mangersnesvegen som følge av oppføring av nytt boligfelt. Veien går i dag gjennom flere gårdstun og på ett sted kloss opp til lekeplass for barn. Økt trafikk betyr nødvendigvis større risiko for ulykker i et slikt miljø.

Nytt boligfelt vil også bety økt behov for plasser ved Manger skule og Radøy ungdomsskule. Utbygger har ikke påvist at skolene er dimensjonert for å ta imot flere elever.

Vi registrerer at søker har markert vedlegg angående ovenforstående punkter med ”ikke relevant” på varselet, men vi vil igjen påpeke at da det er søkt om dispensasjon til utbygging, er punktene tvert i mot særdeles relevante. Etter vår oppfatning bør en fradeling og omregulering ikke innvilges, da dette vil være første steg på etablering av boligfelt i et verdifullt og kystnært naturområde.

Når det søkes om dispensasjon skal det oppgis hva det søkes etter dispensasjon fra, og begrunnelsen for dispensasjonssøknaden, jf. Byggesaksforskriften § 5-2, annet ledd. Vi kan ikke se at dette er oppfylt.

Det er i varselet heller ikke opplyst om tidligere bruk slik det skal gjøres (jf. Byggesaksforskriften § 5-2, annet ledd)


Situasjonsplan er heller ikke vedlagt varselet. Dette er i høyeste grad relevant for de tilstøtende eiendommene, selv om det på nabovarselet gis uttrykk for det motsatte, og gjør det vanskelig å få et godt helhetsbilde (jf. Byggesaksforskriften § 5-2, annet ledd).

Det går over vår eiendom (gbnr. 444/45) en hevdvunnen sti inn i turområdet, som benyttes av både fastboende og hytteeiere. Stien går ca. 4 m. fra vår hyttevegg og en oppførelse av nytt boligfelt vil medføre betydelig økt trafikk forbi vår hytte, med økt sannsynlighet for innbrudd og hærverk som resultat.

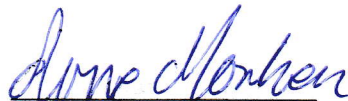
Et boligfelt som ødelegger et verdifullt tur- og rekreasjonsområde like innenfor vår tomt vil også medføre verditap for vår eiendom.

Vi vil avslutningsvis ytre sterk misnøye med den korte tidsfristen som er gitt til å komme med innsigelser, og at det er postlagt på en fredag, noe som gir forsinket postgang (med to helger). Denne korte fristen har medført betydelig ulempe for et stort antall personer, inkludert inntektstap, og har gitt minimalt med tid til å framlegge merknader for dem nabovarselet er sendt til. Det er ikke første gang vi opplever at utbyggere spekulerer i akkurat dette. Vi ber kommunen merke seg denne framgangsmåten fra utbyggers side.

En kopi av dette brevet er sendt til Alver Kommune.



Oddvar Morken
Eier



Arne Morken
Sønn av eier