



Alver kommune
Plan v/arealforvaltning
Sendt til: post@alver.kommune.no

Vår referanse:
1113750501/2783052

Ansvarlig advokat:
Frode Risnes

Dato:
16. november 2023

MERKNAD TIL OMRÅDEPLAN FOR DALSTØ-MJÅTVEITSTØ

1. Innledning

Harris Advokatfirma AS og SE arkitektur AS bistå eier av gnr. 322 bnr. 264, Mjåtveit Terrasse AS i forbindelse med at planen er lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

På vegne av vår klient gjør vi gjeldende at alle forhold som skal avklares i en overordnet plan må avklares i områdeplanen for Dalstø-Mjåtveitstø. Det er ikke gjort. I tillegg må det sørges for at kombinasjonen områdeplan og detaljplan håndteres riktig, slik at rammer og forutsetninger for videre detaljregulering blir forutsigbar. Område B10 og BA01 må ha samme arealformål og kunne detaljreguleres samtidig. Dette fordi BA01 er avhengig av tilkomst via B10.

Det har i planprosessen vært dialog mellom Alver kommune, Ard som plankonsulent og grunneier Mjåtveit Terrasse AS. Påpekte forhold er imidlertid ikke etterkommet i nødvendig grad. Vi anmoder igjen om dialog før 2. gangs behandling av planen, slik at nødvendige endringer blir gjort.

Merknadsfristen er 17.11.2023 og merknaden er dermed rettidig.

2. Kombinasjonen områdeplan og detaljplan må håndteres riktig

2.1 Utgangspunkt

Det primære formålet med områderegulering er at planen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et område, og/eller legge rammer for videre detaljering.¹

Om detaljeringsgraden i en områdeplan legger reguleringsveilederen til grunn at:

«I utgangspunktet er områderegulering en plan som avklarer hovedstrukturene innenfor et område før delområdene detaljplanlegges. Eksempelvis kan områderegulering brukes for å avklare hovedstruktur for veg-, vann-/avløp-, gang/sykel- og kollektivsystem,

¹ Reguleringsplanveilederen pkt. 2.5.3



overvannsløsninger, grønnstruktur og byggeområder, uten å gå i detalj på eksempelvis tomtedeling.»²

Skal det detaljreguleres i områdeplanen er det en forutsetning at alle utredningskrav etter forskrift om konsekvensutredninger er ivaretatt.

Valg av detaljeringsgrad i områdeplanen har avgjørende betydning for fremdrift og fokus, da det er krevende å se sammenhengen for hele området samtidig som detaljer skal løses for enkeltområder. Da er det en risiko for at fokuset på detaljer tar fokuset bort fra helhet og sammenheng. Denne side mener at det er utfordringen med denne planen. Fordi man har hatt fokus på å detaljregulere store areal innenfor planområdet har helheten og hvilke konsekvenser planen får for videre detaljregulering av andre eiendommer fått for lite fokus. Basert på dette avklarer ikke områdeplanen i tilstrekkelig grad forhold som skal følges opp i en detaljplan. Dette vil gjøre videre detaljregulering krevende både for de som skal utarbeide planen og for kommunen. I sin ytterste konsekvens kan det medføre at områdeplanen må revideres for å gi et godt nok beslutningsgrunnlag for videre detaljregulering. Vi kan ikke se at det er ønskelig.

Det må gå frem av plandokumentene at det er et klart skille mellom hva som er grunnlag for områdeplanen og hva som gjelder de enkelte detaljregulerte delfelt. Dette gjelder i forhold til oppbygning av bestemmelser, rapporter og dokumentasjon. Overordnede føringer i planen må helhetlig utredes for alle felt i forhold til blant annet naturmangfold, kulturminner, utnyttelsesgrad, VOA, støy, terrengprofiler og massehåndtering mm.

Vi vil påpeke noen av de utfordringene vi ser med planforslaget under, herunder massehåndtering, tilkomst/infrastruktur/utbyggingstrinn.

2.2 Massehåndtering

Det er utarbeidet en massehåndteringsplan. Detaljeringsgraden for denne er knyttet til 256 boenheter, som blir detaljregulert i områdeplanen, og gir ikke i tilstrekkelig grad føringer for videre detaljregulering i området.

Fremtidens overskuddsmasser må håndteres på en bærekraftig måte, og håndtering lokalt har stor betydning for massenes klimaavtrykk. For å oppnå bærekraftig utnyttelse er samarbeid mellom ulike byggeprosjekter avgjørende. Selv om alle massemengdene ikke er kjent ved utarbeidelse av områdeplanen, må det være en forutsetning at den overordnede massehåndteringsplanen legger opp til samhandling innenfor hele planområdet.

Avgjørende for en overordnet massehåndteringsplan er at det settes av tilstrekkelig areal innenfor planområdet til både gjenvinning, lagring og utfylling, og at det forutsettes en samhandling av håndteringen innenfor området.

I planbestemmelse 2.1.5 står det at «*det er utarbeida massehandteringsplan som er gjeldande for området.*» Det stemmer ikke. Massehåndteringsplanen gjelder for de detaljregulerte områdene.

² Reguleringsplanveilederen pkt. 2.5.4



Videre er det i plankartet satt av et område for MBA #3 (midlertidig rigg- og anleggsområde). Området skal etter planbestemmelse 2.1.5 brukes til mellomlagring og sortering av masser.

Vi stiller spørsmål ved om det er meningen at alle masser innenfor planområdet skal håndteres på areal for MBA, #3, eller om dette bare gjelder for de områdene som blir detaljregulert i planen. Vi kan ikke se at dette er omtalt noe sted, og er forhold som må avklares.

Det følger også av planbestemmelse 2.1.6 at «*[b]yggje- og samferdselsføremål i heile planområdet som ikkje er synt som eigne føresegningsområde kan nyttast som mellombels tilkomst og som rigg- og anleggsareal.*»

Hvis det er åpent for å bruke byggeområdene til massehåndtering stiller vi spørsmål ved hvorfor det er satt av et midlertidig rigg- og anleggsområde, #3, på areal som i dag er urørt natur og som ikke detaljreguleres i områdeplanen.

Når det gjelder areal satt av til MBA #1-2 så angir planbestemmelse 9.2 a) at det innenfor områdene kan etableres nødvendige anleggsveier for å ta ut masser fra byggeområdene. Disse anleggsveiene er tilsynelatende svært omfattende, og innebærer at det etableres doble veisystem i området. På områder som ikke er detaljregulert i områdeplanen. Vi stiller dermed spørsmål ved om detaljeringsgraden er tilstrekkelig til at disse anleggsveiene faktisk kan opparbeides med grunnlag i områdeplanen. Vi viser i den forbindelse til at det er plankrav til fremtidig bruk av BA05 og BA04 for tiltak etter kapittel 4 i bestemmelsene. Kapittel 4 gjelder for tiltak som bolig og anlegg, men ikke for å opparbeide MBA #1-2. Bruk av MBA #1-2 følger av kapittel 9 i bestemmelsene. Det er dermed heller ikke et plankrav for å bruke MBA #3 til midlertidig rigg- og anleggsformål.

Det er heller ikke sagt noe om varigheten på bruken av de midlertidige rigg- og anleggsområdene, eller om det skal være mengde- og høydebegrensning. Slik planen er i dag kan områdene brukes til midlertidig rigg- og anleggsområder i overskuelig fremtid uten at kommunen kan stille krav til tilbakeføring.

Basert på dette kan vi ikke se at håndteringen av midlertidig rigg- og anleggsområde, #1-3, er tilstrekkelig i det planarbeidet som er gjort.

Konsekvensen av mangelfull detaljregulering av midlertidig rigg- og anleggsområde er at nevnte tiltak innenfor området kan opparbeides uten detaljregulering. Dette vil igjen medføre irreversible inngrep i naturen. Vi kan ikke se at det er mulig og/eller tilstrekkelig å kreve tilbakeføring til dagens situasjon slik planbestemmelse 9.2 b) angir.

2.3 Tilkomst

I utarbeidet trafikkanalyse anbefaler Cowi AS en maksimal trafikkbelastning gjennom Mjåtveitmarka til ÅDT 3000. Områdeplanen synliggjør og sikrer ikke kjøremønster for de enkelte delfelt.

I mobilitetsplanen som er utarbeidet og datert 20.10.2021 står det at byggetrinn 1 er detaljregulert for ca. 300 nye boliger. I tabellen på side 3 i planen vises en oversikt over forventet trafikkbelastning gjennom Mjåtveitmarka i 2032, angitt med en ÅDT på 2215. Dette er beregnet



på ca. 300 nye boliger. Med forventet trafikkøkning frem til 2040 er ÅDT økt til 2943 (se mobilitetsplanen på side 25), og da bare med 300 boliger.

Vi stiller spørsmål ved hvilke vurderinger som er gjort for øvrige områder som skal detaljreguleres vedrørende tilkomsten til disse, og hva som inngår i byggetrinn 1.

Områdeplanen synliggjør og sikrer ikke kjøremønster for de enkelte delfelt. Resultatet av dette er at planforslaget legger opp til et «førstemann-til-mølla»-prinsipp, der delfeltene som ligger detaljutført i områdeplanen per i dag har et klart fortrinn. Dette gir stor usikkerhet og lite forutsigbarhet for øvrige grunneierne i områdeplanen, som igjen gir risiko for gjennomførbarhet.

Tilkomsten via henholdsvis Mjåtveitmarka og Dalstø må avklares i overordnet plan og det må legges **klare føringer** i områdeplanen hvilke delområder som skal ha tilkomst hvor. Det som er avklart er at de detaljregulerte områdene, regulert for ca. 255 boliger, får tilkomst via Mjåtveitmarka. Øvrige områder risikerer å ikke få detaljregulere og/eller bygge ut etter detaljplan fordi kapasiteten via Mjåtveitmarka er sprengt. Mjåtveit Terrasse AS sin eiendom er første delfelt langs hovedveien og trafikken må føres mot øst. Førres B10/BA01 mot Dalstø tilsider dette lengre kjøreveg, mer trafikk gjennom planområdet og forutsetter en detaljregulering av veg og opparbeidet adkomst mot Dalstø. Dette har en betydelig lengre tidshorison. Slik planforslaget nå kan leses er det kun rom for å bygge ut områdene som er detaljregulert i planen, og da med tilkomst fra Mjåtveit. Dette er en klar forskjellsbehandling og tilsier at området til Mjåtveit Terrasse AS kan risikere å måtte utsette utbygging til veganlegget mot Dalstø er etablert. Dette er ikke akseptabelt og ikke i samsvar med en ønsket utvikling av området.

Med grunnlag i dette anmoder vi om at planforslaget sikrer at B10 og tilgrensende BA01 skal være en del av utbyggingen som har tilkomst via Mjåtveitmarka, herunder innenfor utbyggingskapasiteten på 3000 ÅDT.

Vi gjør kommunen også oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom antall boenheter forespeilet i planbeskrivelsen, og det som tillates i bestemmelsene. Planbeskrivelsen skisserer ca. 250 boenheter, mens bestemmelsene § 4.4 tillater 294 boenheter som følge av etablering av sokkelleilighet med tilhørende parkering. Dette er et vesentlig avvik fra forespeilet utbygging i detaljområdene i plansaken og vil berøre blant annet ÅDT.

Dette viser at områdeplanen i realiteten er en detaljplan for detaljregulerte områder og at nødvendige avklaringer for øvrige områder ikke er avklart. Dette er i strid med formålet bak områderegulering.

2.4 Påvirkning på Mjåtveitelva

Det er ikke tilstrekkelig vurdert hvilken påvirkning utbygging innenfor områdeplanen vil kunne få for Mjåtveitelva

Det vises særlig til notat fra Rådgivende Biologer AS, datert 25.04.2022. I notatet presiseres det at det ikke er gjort vurderinger for konsekvensene fra hele planområdet. Det er kun gjort vurderinger basert på utbygging av veinett og utbygging av sørlige deler av områdeplanen. Altså for den delen av områdeplanen som blir detaljregulert.



I den konkrete vurderingen står det for eksempel at flere fangdammer trolig er for små (side 4). Hva innebærer det og hvilke konsekvenser får det for utvikling innenfor planområdet? Det kan være av avgjørende betydning å få dette avklart i overordnet plan, slik at det kan følges opp i senere detaljplaner.

Videre står det på side 6 under oppsummering at det er planlagt en avskjæringsgrøft som reduserer risiko for tilførsler til sidebekken til Mjåtveitelva. Hvor, i hvilket omfang og for hvilke byggeområder? Vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig klarlagt i planen.

2.5 Endret oppbygging av planbestemmelsene

Etter en gjennomgang av plandokumentene er det vår klare oppfatning at fokus i planarbeidet har vært detaljregulering av enkelte områder, og at det følgelig ikke har vært tilstrekkelig fokus på å legge opp til gode løsninger og samhandling mellom byggeområdene. Konsekvensen av dette er at det er flere planfaglige spørsmål som ikke er løst for området som sådan, og som vil gi store utfordringer når planen skal følges opp med detaljregulering. I sin ytterste konsekvens kan dette medføre at områdeplanen må revideres og endres. Vi kan ikke se at det er ønskelig.

For å tydeliggjøre hvilke konkrete krav som gjelder for områder som skal detaljreguleres senere og hvilke som gjelder for områder som blir detaljregulert i planen, må bestemmelsene bygges opp på en mer oversiktlig måte. Dette vil gi forutsigbare prosesser ved senere detaljregulering og dermed ivareta hensynet bak områderegeringsplaner.

3. Arealformålet B10 og BA01

Arealene B10 og BA01 må sees i sammenheng og ha felles feltbenevnelse. Det må bygges ut en felles teknisk infrastruktur med vegger og anlegg for å løse ut feltet som helhet. Avventes etablering innenfor BA01 tilsier dette at veganlegg til øvre del av B10 ikke kan ferdigstilles og løse ut ønsket bebyggelse. Kostnader som legges ned i anlegget må fordeles på alle fremtidige brukere for å få en akseptabel tomtekostnad for boligene. Det er følgelig avgjørende at B10 og BA01 føres sammen og at planen sikrer at offentlig og teknisk infrastruktur dimensjoneres for at delfelt B10 og BA01 sees i sammenheng og blir tilknyttet mot øst og Mjåtveitmarka. Herunder må VAO-rammeplanen ta høyde for dimensjonering til dette.

4. Annet

Deler av plandokumentene kan gi inntrykk av at byggetrinn 1 kun omfatter detaljutførte delfelt i områdeplanen. Dette er ikke riktig. Selv om det er plankrav på arealene B10 og BA01 skal disse være en del av første byggetrinn som har tilkomst via Mjåtveitmarka og som er innenfor kapasiteten på 3000 ÅDT. Det er dermed viktig å skille tydelig mellom hva som er reguleringstrinn og byggetrinn.

Bestemmelsessone #2 bør utgå og plassering av sti gjennom B10 sikres i planbestemmelse.

Plassering av avkjøringspila i B10 er ikke tilstrekkelig utredet. Det bes om at plassering av avkjøringspila er retningsgivende, ikke juridisk bindende.

Det legges opp til omfattende etablering av infrastruktur, men det er foreløpig ikke fremlagt et estimat for kostnader knyttet til etablering av veier og anlegg. Før 2. gangs behandling bør det fremlegges veiledende kostandskalkyle slik at det sikres at stipulerte kostnader er forsvarlig med tanke på realisering av områdeplanen. Det bør fortrinnsvis også gjøres en vurdering av om det er grunnlag for utbyggingsavtaler eller om slike avtaler er i strid med pbl kapittel 17 og dermed ikke kan inngås. Det er svært uheldig å risikere å måtte dispensere fra områdeplanen i etterkant av vedtak, og da særlig med tanke på eksisterende bomiljø i Mjåtveitmarka. Utbyggerne må ha en forutsigbarhet i forhold til kostnadsbildet til rekkefølgekrav for å kunne sikre gjennomførbarhet i egne boligprosjekter.

Det må lages en oversikt over eiendomsrettigheter som er avgjørende for realisering av planen. Dette gjelder for nyetablering og utvidelse av veganlegg, og for eiendommer som berøres av trafikk sikringstiltak i Mjåtveitmarka.

Intensjonen med en områdeplan er å sikre at de helhetlig hensyn ivaretas og sees i sammenheng. Dette ansvaret kan ikke flyttes til de fremtidige detaljreguleringsplanene. VAO anlegg, overganger, natur, kulturminner mm må følgelig avklares overordnet for hele planområdet. Ivaretagelse av natur, terreng og plassering av byggeområder må avklares i overordnet områdeplan. Tilrettelegging av undervisning er et viktig og overordnet grep i planområdet. Om området ikke realiseres eller løses inn innenfor en 10 års ramme vil det være naturlig med en vurdering av planområdet. Dette gjøres da ved detaljregulering. Det anses som uheldig at man i planbestemmelsene legger føringer for at dette offentlige området skal føres videre til boligformålet. Behovet for andre offentlige formål kan være aktuelt, for eksempel helse o.l.

5. Oppsummert

Mjåtveit Terrasse AS har gjennom hele prosessen hatt et klart ønske om å detaljregulere sitt område som del av områdeplanen. Det er lagt ned et betydelig arbeid for å sikre at deres eiendom kan bli bygget ut for å sikre kommunens ønsker om en boligutvikling i området. Områdeplanen er en offentlig plan og det må sikres at alle grunneiere blir likebehandlet.

De viktigste merknadene for Mjåtveit Terrasse AS er følgende:

- Områdeplan og detaljregulering av felt – tydelig skille.
- Avkjøring mot Mjåtveit – sikre at BA10 og BA01 trafikkmessig kobles mot øst.
- Utbyggingstrinn vs. Reguleringstrinn. Forskjellen må tydeliggjøres.
- Kostnads kalkyle for rekkefølgekrav må utarbeides for hele området.
- Eiendomsrettigheter må avklares.
- Formål B10 og BA01 må ha samme formål og kunne detaljreguleres sammen.
- Bestemmelsessone #2 må endres til reguleringsbestemmelse.
- Avkjøringspil må gjøres retningsgivende.
- Midlertidig rigg- og anleggsområde / massehåndtering må avklares for hele planområdet.
- Likebehandling for alle delfelt innenfor planområdet.

Harris

6. Avslutning

Vi anmoder kommunen om å ta merknaden med i videre behandling av saken. Videre ønsker vi dialog og stiller gjerne i et møte med kommunen og plankonsulent for å sikre samhandling i planen, og for å sikre at videre detaljregulering i området blir forutsigbar.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Frode Risnes
Advokat
fr@harris.no
918 36 848