

Merknader til reguleringsendring for Mangerbua 2, plan-ID 1263-200817

Bustadtype og utnytting:

Bustadtype:

Ved å gå vekk ifrå dei planlagde 2.mannsbustadane som opprinnelig ligg inne i reguleringsplanen endrar ein definitivt bustadprofilen/-miljøet i både Mangerbua 2 og for Alvermarka. Det bør vurderast nøye om dette er ynskjeleg og kva konsekvensar dette kan få for framtidig utbygging i dette området av kommunen.

Utforming:

Vi vil påpeike at illustrasjonane av terrasseblokka er misvisande. Blokka teikna inn i terrenget har ein etasje mindre samanlikna med sidesnittet av same terrasseblokk. Høgda på eit slikt bygg vil også avvike enormt samanlikna med den gjeldande reguleringa. Ei reguleringsendring må vere tydelig på kva ein tillèt av byggjehøgder etc. Dagens illustrasjon er 20m høg. Næraste einebustad er derimot berre 7m.

Tal bueiningar:

Ved vurderingen av samla tal på bueiningar i Mangerbua 2, er det ei reint teoretisk berekning som er gjort i dykkar handsaming og forslag til omregulering. I reguleringsplan §4 vert det stilt krav om 2 parkeringsplasser per bueinig, dvs 72m² til parkering i område B1, B2, B3 og B5. Om ein ser på storleiken på tomtene er desse så små at det ikkje er praktisk mogeleg å ha sekundærbustad i einebustadane i B1, B2, B3 og B5 og samtidig tilfredsstillte dette kravet. Eit synleg bevis på dette er at det ikkje er etablert sekundærbustad i nokon av dei til no bygde/prosjekterte einebustadane.

I praksis vert då talet på bueiningar i den opprinnelig reguleringsplanen **24stk** (4stk i B1, 5stk i B2, 4stk i B3, 4stk i BB og 7stk i B5). Ved å tillate 12 bueiningar i BB blir det nye talet bueiningar i praksis **32stk** i forslaget som ligg føre no. Etter vår vurdering gjev det nye forslaget ei markant auke i bueiningar, **heile 33,3%**. Opprinneleg tal bueiningar i praksis bør oppretthaldast, då kan også kravet om uteopphaldsareal enklare tilfredstillast utan særloysingar for BB.

Uteopholdsareal/leikeområde og grønstruktur:

Leikeareal

Det er i reguleringsplanen lagt til rette for gode leikeareal.

Fri-frilutsområder:

Området dekket av reguleringsplanen for Mangerbua 2 inneholder flere flotte rekreasjonsområder ved sjøen. Har blitt og blir noe nytta til fiske, bading og anna rekreasjon ved sjøen. Dagens utbygging står delvis i konflikt i høve trygg og god tilgang til desse områda og det er særskilt viktig at §7 og §8 i reguleringsplanen blir ivaretekt.

Sjå kartutsnitt under der tre områder er avmerka og vidare bilete av desse.

De må stillast tydelig krav i reguleringsplanen til følgjande:

1. Ryddar område 1 for buss og trefall. Vidare at det blir sikra trygg og god tilgang til dette området ifrå leik f_L1
2. Sikrar trygg og god tilgang til område 2 og område 3 ifrå naturleikeplass f_NL



Fri-/frilufysområde: Indikering av viktige områder(1, 2 og 3)



Område 3: Mot nord, pga. trefall er dette friområdet delvis utilgjengeleg



Område 3: Mot sør, mykje trefall, vanskelig tilkomst

Kyststi

Ser på kyststi som eit godt innspel i reguleringsplan, men etablering av ein slik sti krev også ein viss tryggleik for dei som nyttar stien. Etter vår vurdering er det vanskelig å sjå at denne stien kan etablerast trygt framfor B2-B3 utan inngrep i naturen og større sikringstiltak. Det bør derfor takast atterhald om dette i § 9.4. Sjå bileter under.



Kyststi: Smalt og bratt framfor B2



Kyststi: Smalt og meget bratt framfor B3

Mvh

Nina Sætre

Idar Hersvik

Nedre Mangerbua 20, 5911 Alversund.