

Lindås Kommune  
Plan og Miljøutvalet  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ.

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	K12
11 JUN 2012	
Ark. saksnr.	Løpenr.
2011/552	
Saksh.	Tilgangskode
TJFT	

Vedr.: Nilshøyen bustadfelt

Planen som er sendt ut på høring tar ikke hensyn til manglende veirett samt eksisterender bolighus.

Merknader:

1. Areal

Hele eiendommen 172/16 er ikke tatt med i reguleringsplanen. Garasje og vestre del av eiendommen er utelatt. Hva er årsaken til dette?

2. Vei og veirett

Veirett for eiendommene mellom 172/16 og sjøen er beskrevet i utskiftningsdokumenter for gårdene Hopland datert 22. januar 1894 og 19. desember 1895. Som det fremgår av disse dokumenter har eiendommene ingen rettigheter hvor veien nå ligger over 172/16. Det foreligger også kart utarbeidet av Lindås Kommune hvor veiretten er inntegnet. (Vedlegg 1)

Lindås Kommune har inngått avtale om bruk av veien til sitt renseanlegg ved sjøen. Oppsetting av bom er en del av denne avtalen. Se brev til Lindås Kommune datert 4. januar 2012 for øvrige detaljer. (Vedlegg 2)

Garasjen er utelatt i plantegningen, noe som er med på å undergrave trafikksikkerheten av fri ferdsel gjennom tunet 172/16.

ABO/utbygger ble informert om manglende veirett i oppstartmøte i mars 2011. Lindås Kommune v/ saksbehandler ble informert om manglende veirett i møte høsten 2011. Manglende veirett er også informert om i brev datert 4. januar 2012 (Vedlegg 2), 28. april 2011 (Vedlegg 3) og 25. mars 2012 (Vedlegg 4). Til tross for dette prøver utbygger, ved hjelp av Lindås Kommune, å tiltvinge seg veirett gjennom tunet 172/16, i stedet for å anlegge vei over egen eiendom.

Tinglyst avtale datert 27/12-2011 om veirett over 172/20 gir ingen rettigheter over 172/16.

Vedtatt planen i sin nåværende form av Plan og Miljøutvalget, gir dette utbygger mulighet til ekspropriering av veien over vår eiendom.

3. Tomt 12 og 13

Bygg på tomt 12 og 13 vil være i himmelsynet og skygge for sol og lys. Mønehøyden kan være 9m i tillegg til en høyere planeringshøyde enn vårt hus med mønehøyde på 7m. Tomt 12 kan også komme for nært veiretter og grenser som det er i plantegning. Grensene mot tomt 12 er ikke avklart, og dette må gjøres.

Ber om at utbygger foretar og legger frem en sol-/skygge-analyse på hvordan tenkt høyde

9m + nivå vil påvirke vår eiendom med utgangspunkt mars – juli - oktober. Ståpunkt på vår terrasse.

#### 4. Strandsone

Flere av tomtene ligger i 100-metersbeltet fra sjø. Vi ber om at 100-metersbeltet/funksjonell strandsone blir vurdert og tegnet inn i reguleringsplanen.

Tomter i denne sonen bør legges ut til grønnstruktur i planen.

Grønnstruktur i planutkastet ligger i hovedsak på andres eiendom og/eller i ulendt terreng. Størstedelen av dette arealet er ufremkommelig.

#### 5. Utsikt

Vår utsikt mot sjø vil bli vesentlig redusert.

I planomtale skriver ABO bl.a. i pkt 5.3 at målsettingen er å sikre alle tomtene best mulig utsikt og sikre tomt 14 og 15 utsikt mot sjø.

BF6 (172/16) er tegnet inn i planområdet og vil miste det meste av utsikt mot sjø. Dette betyr at nye bygninger i planområdet vil få sjøsikt, mens eksisterende hus i planområdet vil miste utsikt mot sjø.

Det er utarbeidet snitt som viser konsekvenser for 2 av tilgrensende naboer.

Hva er bakgrunnen for at dette ikke er gjort for samtlige som blir berørt av planen.

#### 6. Verdiforringelse

Reguleringsplanen legger opp til utbygging som vil redusere omsetningsverdien på vår eiendom vesentlig:

- veifremføring som foreslått
- mønehøyde/terrengnivå på tomt 12 og 13
- økt trafikk gjennom tunet
- tap av utsikt tomt 14 og 15
- tap av sol/lys tomt 12 og 13

#### 7. Betegnelser om naturreservat

Viser til utskrift fra grunnboken gnr 172 bnr 10: 903366 19/1931

Erklæring: Bestemmelse om naturreservat.

Ber om at forhold rundt denne opplysningen blir utredet og lagt frem.

På det tidspunktet dette forholdet ble skrevet inn i grunnboken hadde gnr 172/10 en utstrekning som er større enn dagens deler av framlagt reg.plan. Dette forholdet må tas hensyn til i utredningen.

#### 8. Befaring

Vi ber om at Plan og Miljøutvalget utfører befaring.

Det har ikke vært dialog mellom utbygger og oss annet enn i oppstartfasen angående planområdet.

Velger politikerne å vedta planen går de inn som part i en kommende konflikt mellom utbygger og oss.

Seim, 3 juni 2012

Tanja Kolaas

Tanja Kolaas

Vedlegg:

- 1: Lindås Kommunes kart hvor veiretter er tegnet inn
- 2: Brev datert 4. januar 2012
- 3: Brev datert 28. april 2011
- 4: Brev datert 25. mars 2012