

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vår ref.: 317903-001\1480664\v1\jari
E-post: jarle.ringheim@kluge.no
Ansvarlig advokat: Jarle Ringheim

Bergen, 5. januar 2015

**MERKNADER TIL PLANFORSLAG REGULERINGSPLAN FOR KUBBALEITET, GBNR 137/38, 66, 69, 77
M.FL. - FRA SIRI VIRKESDAL OG STIG BERGETUN SOM EIERE AV GNR 137BNR 53**

1 INNLEDNING

Undertegnede representerer eierne av gnr 137 bnr 53, Siri Virkesdal og Stig Bergetun.

På deres vegne vil det bli inngitt merknader til planforslag reguleringsplan for Kubbaleitet gbnr 137/38, 66, 69, 77, m.fl, «Sommerro Panorama», jf. kommunens brev av 20. november 2014. Frist for uttalelser er satt til 7. januar 2015.

2 TIDLIGERE INNSPILL

Virkesdal og Bergetun har underveis i planprosessen gitt innspill til utbygger både ved Kjell Reigstad og Reigstads representant, Sweco ved Irene Vaage. Disse har vært helt i tråd med de som nå følger.

Kluge Advokatfirma Stavanger
Laberget 24, Hinna Park
Postboks 277
4066 STAVANGER

Tel: 51 82 29 00
Fax: 51 82 29 01
E-post: stavanger@kluge.no

Kluge Advokatfirma Oslo
Støperigata 1
Postboks 1548, Vika
0117 OSLO

Tel: 23 11 00 00
Fax: 23 11 00 01
E-post: oslo@kluge.no

Kluge Advokatfirma Bergen
Starvhusgaten 2 B
Postboks 394 Sentrum
5805 BERGEN

Tel: 55 21 98 00
Fax: 55 21 98 01
E-post: bergen@kluge.no

Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

Bank
9685.27.21690 (driftskonto)
9685.27.21755 (klientmidler)
9685.27.54068 (eiendomsmegling)
SWIFT: HANDNOKK

3 HENSYNET TIL 137/53 SINE GRENSER

For Virkesdal og Bergetun er det viktig at det blir tatt hensyn til deres eiendom (137/53) grenser direkte til Sommerro Panorama sin tilkomstvei og sørøstre deler av feltet. Det må derfor tas hensyn til de allerede oppsatte / eksisterende murer og gjerder.

På plankartet kan det se ut til at reguleringsplanen tar seg inn på og endrer 137/53 sine grenser, noe som selvsagt ikke kan skje. Som eksempel vises til at reguleringsplanens yttergrense går tvers gjennom et hjørne av allerede oppsatt carport på 137/53, og dessuten gjennom areal i skråning mot vei nordvest som tilhører 137/53. Det presiseres i så måte at mine klienter ikke har inngått noen avtaler med utbygger om avgivelse av noe som helst grunn, slik at eksisterende eiendomsgrenser fullt ut må respekteres.

Det kan også nevnes at utbygger eier areal nordvest for veien inn til feltet og forbi 137/53, slik at eventuelt påkrevde utvidelser av veien må tas i den retningen.

4 SIKRINGSTILTAK OG STØYSKJERMING

Som allerede nevnt, ligger mine klienters bolig svært nær veien inn til Sommerro. Dette har to aspekter, støy og sikring.

Når det gjelder sikring, vises det til utkast til reguleringsbestemmelser pkt. pkt. 2.18, som påpeker at adekvat sikring må skje der dette er påkrevd. Et sted som krever sikring er toppen av skråningen mellom veien og 137/53, og ved avkjørselen ned til 137/53 og de øvrige opprinnelige boligene. Gode sikringstiltak burde vært satt som et rekkefølgekrav i tråd med støytiltak som omtales i neste avsnitt. Dagens utførte sikring er ikke tilstrekkelig som et permanent tiltak. Utbygger er også privatrettslig forpliktet til dette overfor eierne av 137/53.

Når det gjelder støy, vises til utkastet til reguleringsbestemmelser pkt. 3.5, der det fremgår at det ikke kan bli gitt igangsettingstillatelse før støytiltak blant annet i forhold til 137/53 er utført. Det som allerede er gjort er på ingen måte tilstrekkelig som et permanent tiltak. Det vises til at det er planlagt et stort antall boliger, og i dagens samfunn er det ofte flere biler pr. boligenhet. 137/53 ligger kun 4 meter fra veien, og det er soverom på den siden som ligger mot Sommerro Panorama. Rommene er dessuten på nivå under veien, slik at skikkelig støyskjerming er helt påkrevet før igangsettingstillatelse kan gis.

5 MAKSIMAL BYGGEHØYDE FOR BOLIGENE PÅ BF3

Avslutningsvis skal det også påpekes at forutsetningen for forrige reguleringsplan, som gjaldt deler av dagens utbyggingsområde (137/66 og 69), var det godkjent at de to nærmeste husene i sørvest

skulle bebygges med topplaten maksimalt på kote 23 og med maks topp møne på kote 30,7. I den planen som nå foreligger tilsvarer dette det to husene i felt BF3. Høyeste tillatte byggehøyde for disse må presiseres i den nye reguleringsplanen, jf. utkastet til reguleringsbestemmelser pkt. 2.10 og pkt. 5.1.3. For eksempel bør pkt. 5.1.3 få et tillegg om at det her bare kan bebygges hvis topplaten ligger under kote 23 og topp møne under kote 30,7.

Med vennlig hilsen
Kluge Advokatfirma AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jarle Ringheim".

Jarle Ringheim
advokat

Kopi: 1) SWECO, Postboks 80 Skøyen, 0212 Oslo, att: Irene Waage
 2) Reigstad Bygg, 5914 Isdalstø, Att: Kjell Reigstad