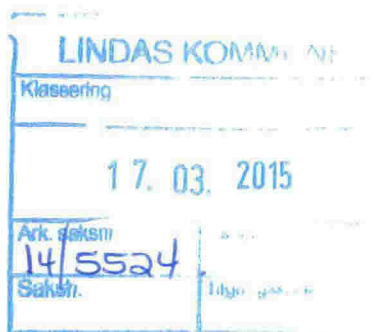


ADVOKATFIRMAET
HARRIS

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ



Bergen, 16. mars 2015
Vår ref: 47448/RN
Ans. adv. Robert Neverdal
Sekretær: Anne Kjersti Haugen

**MERKANDER DETALJREGULERINGSPLAN FOR FLØSVIKA
BUSTADFELDT GNR. 196 BNR. 4 M.FL.**

Innledning

Det vises til skriv fra Lindås kommune datert 11. februar 2015 vedrørende kunngjøring av 1. gangs offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan Fløsvika bustadfelt gbnr. 196/4 m.fl.

Eier av gnr. 196 bnr. 118, Oddbjørn Angelskår og Karianne Toppe Angelskår, har tatt kontakt hit og bedt oss om å inngi merknader på hans vegne til planframlegget. Fristen er satt til den 27. mars 2015, og disse merknadene er således rettidig inngitt.

Merknader

Våre parter mener generelt at planen i for stor grad tar hensyn til forslagsstillers ønsker og i liten grad tar hensyn til de som bor i planområdet pr i dag. Området vil bli vesentlig endret i forhold til hvordan det fremstår i dag, og dette vil være til vesentlig ulempe for dagens beboere.

På våre parters eiendom, gnr. 196 bnr. 118, er det pr i dag begrenset med sol. Hver vinter har man nesten to måneder uten sol på eiendommen. I følge planframlegget er det lagt opp til boliger rundt våre parters eiendom med mønehøyder på opptil 10,5 meter, og noen steder opp til mønehøyder på 13 meter hvis en tar med parkeringskjeller. Dette vil medføre at våre parters eiendom vil få enda mindre sol enn pr i dag. Spesielt utbyggingen i BKS1 og BKS2 vil forringe solforholda på våre parters tomt. Våre parter mener således at utbyggingen på disse områder må reduseres for å unngå slike ulemper for hans eiendom.

I «Fellesføresegner» § 2.10 fremgår det at minimum 90 % av arealene innenfor lekeplassene ikke skal være brattere enn 1:3. Dette må vel også gjelde for det arealet hvor det reguleres inn tomter. For våre parter ser det ut til at det er brattere enn 1:3 for deler av

Advokatfirmaet Harris DA
Grunnlagt 1924
Org. nr. 859 234 232 mva
www.harris.no

Medlemmer av:
Den Norske Advokatforening
EuroAdvocaten
Advocatia AS

Bergen:
Dreggsallmenningen 10/12
Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: (+47) 55 30 27 00
Faks: (+47) 55 30 27 01

Forde:
Nausdalsvegen 1B
Postboks 474, 6803 Forde
Tlf.: (+47) 57 83 71 00
Faks: (+47) 57 83 71 01

Norheimsund:
Sandvenvegen 40
Tlf.: (+47) 56 55 44 40

Sogndal:
Parkvegen 5
Tlf.: (+47) 57 67 88 00

ADVOCATIA

Deltakende advokatfirmaer:
Oslo:
Kvale Advokatfirma
Bergen/Forde:
Advokatfirmaet Harris
Trondheim:
Advokatfirmaet Bjerkan Stav
Stavanger/Bryne:
Advokatfirmaet Haver
Kristiansand:
Advokatfirmaet Kjær
Tromsø:
Advokatfirmaet Rekve, Pleym
Lillehammer:
Advokatfirmaet Thallaug
Molde:
Advokatfirmaet Øverbo, Gjortz
www.advocatia.no

arealet i BKS2, uten at dette synes å være vurdert i planen. Det bes om at kommunen ser nærmere på dette.

Våre parter inngikk den 10.06.2011 en kjøpekontrakt med forrige eier av planområdet. Dette gjaldt kjøp av tomt BLK4 og B3, med tilhørende naust BUN2. Kontakten er tidligere gjort kjent for kommunen. Kontrakten ble forfattet av nåværende eier og forslagsstiller, Kåre Romarheim. Denne kontrakten har man ikke kunnet effektivere på grunn av krav om regulering før fradeling. Hvis planforslaget vedtas vil det være vanskelig å få fradelt tomten slik kjøpekontrakten legger opp til. Det bør således tas inn i planen at våre parter gis anledning til å få fraskilt disse områdene slik det fremgår av kjøpekontrakten. Alternativt må naustområdet BUN2 bli utvida slik at det heng sammen med våre parters eiendom 196/118. Dette vil være samme løsning som naustområde BBS2 og BUN4. Dette naustområdet henger sammen med eiers private eiendom. Våre parter kan ikke se at det er noen grunn til å forskjellsbehandle slik det er gjort i planforslaget.

Videre vil våre parter hevde at den delen av lekeklassen BLK4 som ligg utenfor funksjonell strandsone uansett må reguleres slik at den kan legges til våre parters eiendom 196/118. Lekeklassen BLK4 har en svært uheldig plassering og bør fjernest. Våre parter kan ikke se at det er gitt noen god begrunnelse for å legge lekeklassen akkurat der den er plassert. For det første så er det ikke noen grunn til å plassere en lekeklass innenfor funksjonell strandsone. For det andre så er det alt plassert en lekeklass på sørvestlig side av vår parts eiendom, betegnet som BLK1. Våre parter kan ikke se at det er noen grunn til at et så omfattende lekeareal som BLK1 og BLK4 vil være til sammen plasseres rundt våre parters eiendom. Forslagsstiller bør i stedet ta av sitt eget område BSF7 slik at lekeklass BLK2 blir utvida. Denne lekeklassen vil i tillegg få en bedre plassering i forhold til utbyggingen på BKS 4 (tenkt utbygget med 20 enheter).

Våre parter mener at det er alt for høy utnyttingsgrad i alle delfeltene til forslagsstiller. For våre parter slår dette spesielt uheldig ut i delfelt BKS1 og BKS2. Disse områdene har en utnyttingsgrad på opptil 55 %. Dette er vesentlig for mye og vil føre til skjemmende utbygging nær strandsonen. Våre parter mener at denne utnyttingsgraden må bli kraftig redusert. Det blir uansett uforståelig at våre parter sin tomt, som grenser til BKS1, har fått en utnyttingsgrad på 20 % og maks mønehøgde på 7,0m, mens BKS1 har fått en utnyttelsesgrad på 55 % og mønehøgde på 10,5m. Det bør i alle tilfeller være en langt mer likestilt utnyttelsesgrad og mønehøgde for eiendommene.

Det bes om at kommunen endrer planen i tråd med de ovenstående merknader.

Det tas forbehold om å komme med en utdyping av merknadene samt ytterligere merknader.

Ta gjerne kontakt hvis det skulle være noen spørsmål til merknadene.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Harris

Robert Neverdal
advokat (H)

Kopi: Klient