

Merknad til nabovarsel frå gnr. 23/bnr. 34

Vi viser til mottatt nabovarsel frå IEC-hus gjeldande gnr. 23/bnr. 34 og endring av dispensasjonssøknad frå bestemmingane for mønehøgda i reguleringsplanen for Løypetona. I den opphavelige dispensasjonssøknaden som vi mottok i september 2016 vart det ikkje sagt noko konkret om byggjehøgda, men i den endra dispensasjonssøknaden blir mønehøgda sett til +35,89 MOH, dvs. 1,89 m over den mønehøgda som reguleringsplanen for området tillet (tilleten mønehøgda for tomte er +34 MOH, jf. reguleringsplanen for Løypetona). Vi kan ikkje sjå at denne endringssøknaden i særleg grad bidreg til å endre dei innvendingane vi hadde i merknaden til den opphavelige søknaden, datert 25.9.2016. Vi vil på den bakgrunnen vise til det vi skreiv der, og legg den ved denne merknaden. Av den grunn vil vi heller ikkje gjenta alle argumenta frå i haust, men vise til denne innleiinga.

I dispensasjonsdrøftinga startar ansvarleg søkjar med å slå fast at dette kan sjåast på som ei høg overskriding. Denne vurderinga er vi samde i, eit avvik på nesten 2 m i det som må sjåast på som eit allereie etablert bustadområde vil vere eit stort inngrep. Reguleringsplanen for Løypetona er forholdsvis ny, og det er ikkje tilfeldig korleis dei ulike tomtene er disponert i planen. Eit så vesentleg avvik vil vere å tilsidesette omsynet bak bestemminga i vesentleg grad, og må på den bakgrunnen avvisast. Vi vil samstundes peike på fleire ting vi reagerer på i søknaden.

Det blir vist til at det er utarbeidd to soldigram i samband med søknaden, eitt med omsøkt tiltak på gnr. 23/bnr. 34, og eitt utan. I vurderinga av desse blir det slått fast at det omsøkte tiltaket tar sol frå eigedommen vår. Likevel konkluderer ansvarleg søkjar med at det ikkje medfører ein vesentleg endring i soltilhøva, og bør tillatast. Dette meiner vi er ein feil konklusjon.

Når det gjeld det som er lista opp som føremoner på side 2 i søknaden, vil vi vise til tidlegare dispensasjonssøknad. Her vart fleire ulike tiltak som ikkje hadde krevd dispensasjon vurderte, men avviste. Vi ser derfor ikkje dette som gode nok grunnar til å dispensere frå reguleringsplanen, og vil vise til den tidlegare innsende merknaden (sjå vedlegg).

Om dispensasjonen blir innvilga vil vi vise til at dette kan skape presedens for seinare søknader. M.a. skal det byggjast eit hus nedanfor gnr. 23/bnr. 34, som vi enno ikkje har mottatt nabovarsel for. Vi vil og vise til e-post som eigar av gnr. 23/bnr. 34 sende til eigar av gnr. 23/bnr. 529, datert 28.10.2016. Her blir det argumentert for at dei bør vere positiv til denne dispensasjonssøknaden for lettare å få dispensasjon sjølv. Dette viser at det er stor fare for at dispensasjon for dette tiltaket kan skape forventningar om presedens når seinare søknader skal handsamast.

Det blir og vist til at om ein hadde lagt pbl. § 29-4 første ledd til grunn, så hadde ikkje tiltaket vore avhengig av dispensasjon. Dette meiner vi ikkje er relevant sidan det fins ein gjeldande reguleringsplan som skal leggjast til grunn for dette tiltaket.

Generelt vil vi peike på at det ikkje er gunstig å dispensere frå ein så ny plan i dette området. Når ein fortettar i allereie etablerte bustadområde, er det viktig at dette skjer innanfor rammene som er vedtatt i gjeldande planar, sidan fortetting i seg sjølv kan føre til ulike målkonfliktar. Josokgrenda og Frekhaugskogen er allereie godt etablerte bustadområde og det er viktig at fortettinga skjer i tråd med gjeldande planar.

Vi har og, slik vi oppfattar det, berre mottatt soldiagrammet som viser soltilhøva *med* det omsøkte tiltaket. Dersom dette er korrekt ber vi at vi får tilsend soldiagrammet *utan* det omsøkte tiltaket og, med ein utsett frist for å kunne vurdere dei to soldiagramma saman.

Frekhaug, 3.5.2017

Sissel Agasøster
Øyvind H Oddekalv
gnr. 23/bnr. 171

Vedlegg: Merknad til nabovarsel frå gnr. 23/bnr. 34, datert 25.9.2016

Vedlegg

Merknad til nabovarsel frå gnr. 23/bnr. 34

Vi viser til mottatt nabovarsel frå gnr. 23/bnr. 34 der det blir søkt om dispensasjon frå pkt. 1.11.1 i reguleringsplanen for Løypetona. På nabovarsel-skjemaet er det nærare skildra at dispensasjonssøknaden gjeld mønehøgda. Det er vedlagd ein kopi av dispensasjonssøknaden til kommunen og fasade-/snitteikningar av eit bustadhus. I tillegg fekk vi nokre fotografi saman med nabovarselet. Desse er ikkje skildra eller oppført i sjølve nabovarselskjemaet, og dersom desse blir vektlagd vil vi be om utvida frist for å kunne vurdere desse nærare. Vi har ikkje fått forståing av korleis t.d. eit bilete frå Galtenesvegen kan ha relevans i denne saka.

Vi har relativt nyleg overtatt gnr.23/bnr. 171 og fekk opplyst at det var planlagd bygging på dei to tomtene i Løypetona som ligg nærast Frekhaugskogen/Jonsokgrenda. Vi valde likevel å kjøpe eigedommen sidan reguleringsbestemmingane for Løypetona set klare avgrensingar for m.a. byggjehøgda for desse tomtene. Dette var dei realitetane som låg føre når vi kjøpte gnr.23/bnr. 171. Vi opplever at desse blir tilsidesette om dispensasjonssøknaden frå gnr. 23/bnr. 34 blir innvilga.

Sidan vår eigedom ligg på «nivået under» Jonsokgrenda har dette sjølv sagt følgjer for soltilhøva. T.d. medfører gnr. 23/bnr. 156 at vi har kveldssol til kl. 20.00-20.30 rundt jonsok, og ikkje lenger. Dette var klart for oss når vi overtok eigedomen. Dersom gnr. 23/bnr. 34 får dispensasjon frå reguleringsplanen vil sannsynet for at vi får dårlegare soltilhøve auke dramatisk. Dette vil sjølv sagt variere i takt med årstidene, men byggjehøgda vil sjølv sagt vere avgjerande. Vi meiner at ev. føremoner gnr. 23/bnr. 34 får vil vere klare bakdelar for oss. Vi kan på denne bakgrunnen ikkje sjå at ein dispensasjonen kan innvilgast. At det t.d. er trær på eigedomen i dag som til somme årstider tar sol frå vår eigedom, kan ikkje samanliknast med oppføring av eit hus som bryt med reguleringsbestemmingane. Dette vil vere eit permanent, og er irreversibelt. Vi kan heller ikkje lese ut frå dispensasjonssøknaden kva byggehøgda det reelt blir søkt om.

Slik vi vurderer det kjøpte vi vår eigedom under klare føresetnader gjeldande nabotomtene (jf. reguleringsplanen for Løypetona). På same måte har eigarane av gnr. 23/bnr.34 også gjort dette. At det i ettertid viser seg at tomte ikkje opnar for den type hus som ein ønskjer seg, meiner vi ikkje gjev grunnlag for å innvilge dispensasjon i dette tilfelle. I dispensasjonssøknaden blir fleire alternativ for utnytting av tomte vurderte, men alle avviste. Dette meiner vi viser at det skal vere mogleg å etablere ein funksjonell bustad på tomte utan å bryte reguleringsbestemmingane, men at ein ikkje ønskjer dette. Jf. det dispensasjonssøknaden seier om t.d. byggjekostnader, flatt tak, utleigeining m.m.

Vi reagerer og på bruken av bestemmingar frå gjeldande kommuneplan for Meland kommune. Dette er generelle bestemmingar som gjeld den totale samfunnsutviklinga for kommunen og kan ikkje brukast til å gje spesifikke dispensasjonar som gjeld einskildtomter. Dette vil vere misbruke samfunnsdelen av kommuneplanen og vi kan

ikkje sjå at det er det som er intensjonen med ein så orverordna plan som samfunnsdelen til kommuneplanen er meint å vere (jf. pkt. 1, 2 og 3 i dispensasjonssøknaden). Heller ikkje kan eit ønskje om å stifte familie vere eit grunnlag for innvilge dispensasjon (jf. pkt. 2 i dispensasjonssøknaden).

På denne bakgrunnen ber vi om at dispensasjonen ikkje blir innvilga, sidan ev. føremoner for gnr. 23/bnr. 34 vil vere klare bakdelar for vår eigedom.

Frekhaug, 25.9.2016

Øyvind H Oddekalv
Sissel Agasøster
gnr. 23/bnr. 171