
Fra: Postmottak Meland
Sendt: 13. februar 2014 13:04
Til: Bente Øyjordsbakken
Emne: VS: Vedr. reguleringsplan for Løypetona, gnr. 23, bnr. 509 m.fl.

Fra: Joar Teigland [<mailto:Joar.Teigland@emvest.no>]
Sendt: 13. februar 2014 11:36
Til: Postmottak Meland
Emne: VS: Vedr. reguleringsplan for Løypetona, gnr. 23, bnr. 509 m.fl.

Vi etterlyser svar på vår henvendelse datert 03.01.14.

Med vennlig hilsen

Joar Teigland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Eiendomsmegler Vest, Knarvik

Direkte +47 55 21 69 87 | Mobil +47 952 65 811 | Kundeservice (+47 915) 05555 | Internett www.spv.no

Fra: Joar Teigland
Sendt: 3. januar 2014 10:04
Til: 'postmottak@meland.kommune.no'
Emne: Vedr. reguleringsplan for Løypetona, gnr. 23, bnr. 509 m.fl.

Viser til samtaler med Hans Kristian Dolmen, Reidun Lædre, m.fl.

Vi har for salg en privat tomt som omfattes av planen og mange spørsmål dukker opp. Mange bestemmelser i planen er dårlig formulert.

Vi ber om en formell tilbakemelding på følgende spørsmål og påstander:

1. Rekkefølgekrav for delområder

I epost datert 19.12.13 fra Dolmen skrives det at gangvei G1 (tidl. Fg.1) skal opparbeides og ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for boliger i delfelt FS1 og FS2. Det henvises til reguleringsplanens pkt. 1.1.1. 2.punkt. Etter vår mening hopper man her over innledningen i pkt. 1.1.1. der det står at tiltak nevnt i 1.1.1. må være opparbeidd før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet. Slik vi leser dette gjelder dette hele planområdet og det fremgår ingen steder at dette skal gjelde de enkelte delfeltene. Det fremgår også av pkt. 3.2.1. at G1 er offentlig. Vi er kjent med at JM allerede har fått brukstillatelser på noen av sine hus. Ihht. pkt. 1.1.6. er det inngått en utbyggingsavtale med JM Byggholt AS og Meland kommune. I utbyggingsavtalens pkt. 2 1. avsnitt står det bla. at innenfor reguleringsområdet slik vist på godkjent plan, utfører og koster JM Byggholt selv alle tekniske tilretteleggingsarbeid (vei, vann, avløp, anlegg for overvann og lys), samt gangveier, turveier mm. slik vist i kart. Vi finner ikke noe spesielt i sakspapirene for reguleringsplanen om dette. Finnes det juridisk bindende hjemmel for å pålegge husbyggere i FS1 og FS2 eller eier av gnr. 23, bnr. 34 å bekoste og opparbeide gangveg G1 før det kan gis brukstillatelse? Iflg. kartet ser det ut som denne veien skal stoppe der planområdet stopper. Har kommunen planer om å opparbeide en slik vei videre utenfor planområdet mot Jonsokgrenda? Omfattes ikke G1 av kommunens utbyggingsavtale med JM? Vi mener at slik teksten i pkt. 1.1.1 er formulert er det ikke hjemmel for å «flytte» denne bestemmelsen ned på delfelter.

2. Lavenergiboliger

I reguleringsplanens pkt. 1.4.1. fremgår det at boligene skal oppføres som lavenergiboliger. Det fremgår ikke noe særlig detaljer om hva som menes med dette i planen. Byggesak har ikke kunnet svare på dette. I sakspapirene finner vi en henvisning til nye krav i teknisk forskrift. Dette gjelder TEK10. Administrasjonen rådet til at det tas med i planen at vannbåren varme er ønskelig. Det ser ikke ut til at administrasjonens råd er fulgt. Det ser heller ikke ut som JM har vannbåren varme i sine hus.

Kan en husbygger i FS1 og FS2 forholde seg til at så lenge TEK10 legges til grunn for oppføring av boliger er reguleringsplanens pkt. 1.4.1 oppfylt? Slik oppfatter vi bestemmelsen.

3. **Universell utforming**

I følge reguleringsplanens pkt. 1.12.1 skal mins 50% av boligene i de respektive feltene oppføres med universell utforming. Hvordan praktiseres dette? Vil samtlige boliger få krav om dette f.eks. i en etasje? Vil første mann som bygger på sin tomt kunne bygge hele sin bolig uten universell utforming slik at de senere husbyggere må bygge hele sin bolig med universell utforming?

Vi imøteser en snarlig tilbakemelding.

På forhånd takk for hjelpen.

Med vennlig hilsen

Joar Teigland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Eiendomsmegler Vest, Knarvik

Direkte +47 55 21 69 87 | Mobil +47 952 65 811 | Kundeservice (+47 915) 05555 | Internett www.spv.no