

KOPI

Inge Johannessen
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Sendt elektronisk til:
inge@arkoconsult.no

Oslo, 19. mai 2017

Vedr. nabovarsel – merknader fra Lillian Losnedahl

Det vises til nabovarsel fra Arcoconsult AS datert 2. mai d.å. vedr. oppføring av to frittliggende eneboliger med utleiedel på eiendom med Gnr. 23 og Bnr. 106 i Meland kommune. Undertegnede som representerer eier av eiendom med Gnr. 23 og Bnr. 172, Lillian Losnedahl, vil i det følgende fremsette merknader til tiltaket det er varslet om.

Merknaden til tiltaket retter seg i hovedsak til planlagt atkomst til eiendommene. Av situasjonsplan som fulgte vedlagt nabovarselet, fremgår det at atkomsten er tenkt å være fra Frekhaugskogen.

Den første merknaden til tiltenkte atkomst til eiendommene, er at denne er i strid med kommunal reguleringsplan for området. Av gjeldende reguleringsplan fremgår det nemlig klart og tydelig at byggefeltet som er under etablering (Løypetona) skal knyttes til eksisterende vei gjennom Frekhaugskogen ved gangvei, og ikke ved kjørevei slik som inntegnet på situasjonsplanen. Kopi av gjeldende reguleringsplan følger for ordens skyld vedlagt i kopi.

Bilag 1: Reguleringsplan – detaljregulering for Løypetona bustadområde (Plan ID: 125620070001)

Det er viktig at gjeldende reguleringsplan blir overholdt. Å dispensere fra planen ved å tillate bygging av kjørevei istedenfor gangvei, vil medføre en uakseptabel trafikkøkning gjennom Frekhaugskogen. Videre vil atkomst via veinettet i Løypetona sikre en mer helhetlig utbygging i området.

At eiendommene må sikres atkomst iht. gjeldende reguleringsplan for området, dvs. knytte seg til veinettet som er under etablering på Løypetona boligområde, er dessuten både nødvendig og naturlig. At eiendommene sikres atkomst via veinettet i Løypetona, er nødvendig tatt i betraktning at veinettet i Løypetona boligområdet er langt bedre dimensjonert for en trafikkøkning enn eksisterende veinett gjennom Frekhaugskogen boligområde. Eksempelvis er veinettet i Løypetona tilrettelagt med fortau, mens veien gjennom Frekhaugskogen er uten fortau. Veinettet gjennom Frekhaugskogen er ikke dimensjonert for ytterligere trafikkøkning. I tillegg til manglende fortau, er inn- og utkjørslene til flere av eiendommene langs denne veien etablert på en slik måte at det vil oppstå økt risiko for ulykker ved en økning av trafikken. Eiendommen til Lillian Losnedahl er et eksempel i så måte, hvor det ikke er noen oppkjørsel foran huset, med utgang rett ut i kjørevei, og med gjesteparkering langs veien. Det må i denne sammenheng også tilleggs vekt at tiltaket som planlegges er to eneboliger med utleiedel. Trafikkøkningen som dermed potensielt kan oppstå er betydelig, dvs. trafikk til og fra fire boenheter.

Atkomst til eiendommene via veinettet i Løypetona er dessuten mer naturlig enn atkomst via Frekhaugskogen. Løypetona er et boligområde under etablering. Inntil dette boligområdet er

KOP
ferdigetablert, vil merbelastningen for beboerne således bli marginal sammenlignet med belastningen som beboerne i det ferdigetablerte Frekhaugskogen vil bli påført i en anleggsperiode.

Videre vil det å anlegge vei via Frekhaugskogen innebære et vesentlig større inngrep med sprengning og fjerning av masser, enn å knytte eiendommene til veinettet i Løypetona. Et annet alternativt som også er mindre inngripende, er å knytte eiendommen til veinettet i Jonsokgrenda på oversiden av de inntegnede eneboligene. I motsetning til i Frekhaugskogen hvor snuplassen ble fjernet for noen år tilbake, er det fortsatt snuplass ved enden på vei gjennom Jonsokgrenda. Belastningen for beboerne som grenser til denne snuplassen, vil derfor bli vesentlig mindre enn for beboerne i Frekhaugskogen hvor anleggsmaskiner vil måtte bruke private eiendommer og veier som snuplass.

Eiendommen til Lillian Losnedahl vil erfaringsmessig bli påført uforholdsmessig stor belastning og betydelige ulemper i anleggsperioden om unntak fra reguleringsplanen skulle bli gitt. Da tidligere snuplass ble fjernet og vei ned til naboeiendom ble anlagt, var både Lillian Losnedahl og beboerne i utleiedel i husets underetasje forhindret fra å kunne benytte egen garasje og parkeringsplass i anleggsperioden. I tillegg støy, skit og trafikk i anleggsperioden, ble eiendommen også direkte berørt ved ble ved at steingard ble revet, noe som for øvrig ikke er rettet opp i ennå, ved gjentatte steinsprang i forbindelse med sprenging, ved oppgraving av vei for tilkobling til vann, osv.. Lillian Losnedahl vil nødvendigvis bli påført tilsvarende ulemper én gang til om unntak fra reguleringsplanen blir gitt og eiendommene knyttet til veinettet gjennom Frekhaugskogen.

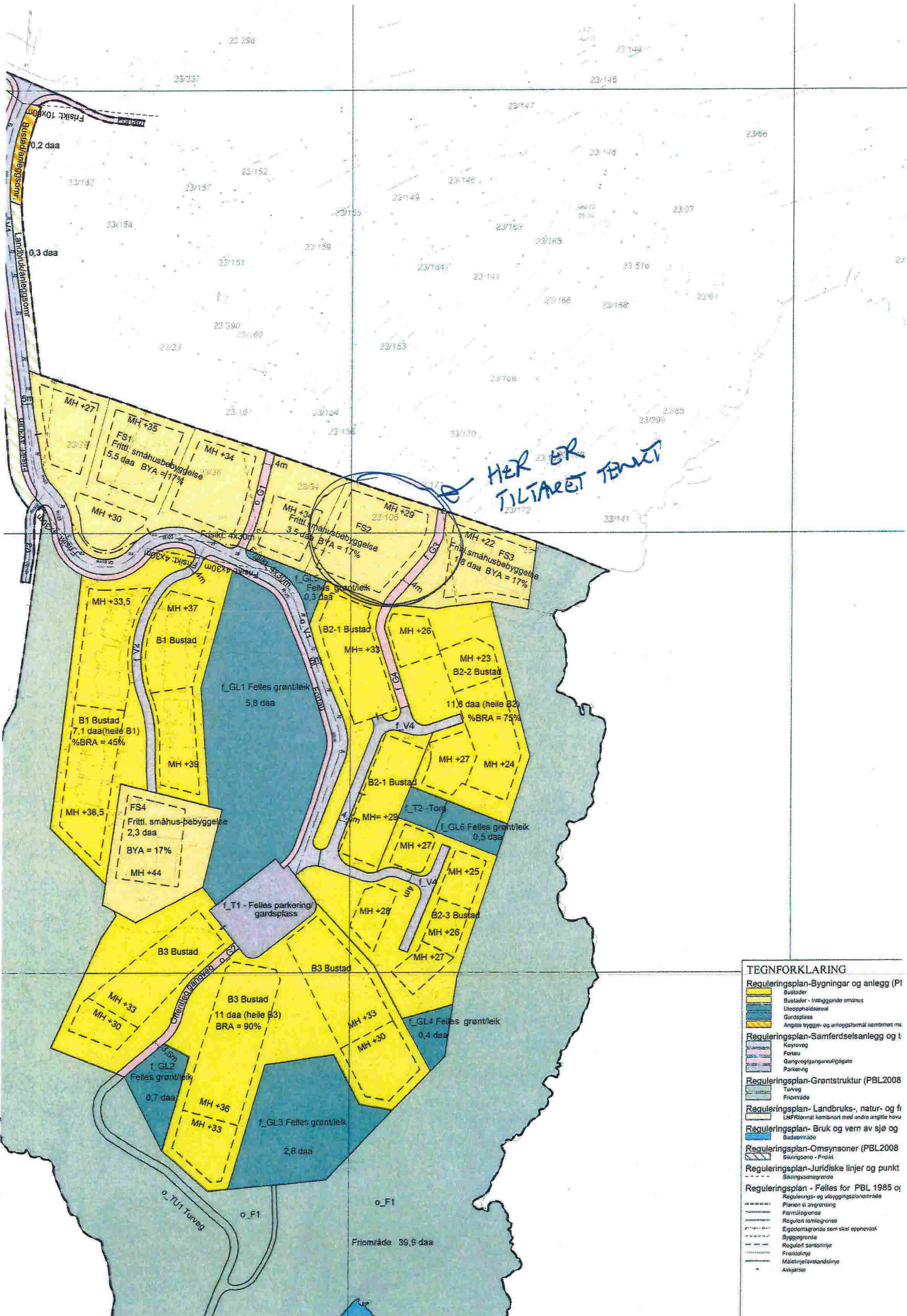
Oppsummert motsetter Lillian Losnedahl seg at vei til de planlagte eneboligene etableres som inntegnet på situasjonsplan. Tiltakshaver får forholde seg til vedtatte reguleringsplan som bestemmer at det kun skal være gangvei mellom Frekhaugskogen og Løypetona boligområde. Realisering av tiltak iht. nabovarsel vil dessuten medføre betydelige ulemper for Lillian Losnedahl både i forbindelse med anleggsperioden og i etterkant av denne. Veinettet i Frekhaugskogen er ikke egnet for ytterligere trafikkøkning, verken fra de fire boenhetene som planlegges eller fra Løypetona boligområdet generelt.

På grunn av fristoversittelsen, sendes kopi av disse merknadene også til Meland kommune direkte.

Med vennlig hilsen


Torstein Losnedahl
(909 50 536/tlo@svw.no)

Bilag: 1



HER ER TILTÆRET TENUKT

TEGNFORKLARING

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (Pt)

- Bustader
- Bustader - fremtiggende omstus
- Utøppholdsareal
- Gardsplass
- Angitte bygge- og anleggstermål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og t

- Kortveg
- Fartss
- Gangveg/gangareisigsgate
- Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008)

- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan-Landbruks-, natur- og fr

- LNFRområ kombinert med andre angitte havu

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og

- Budområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008)

- Sikringsone - Frøst

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt

- Sikringsområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og

- Regulerings- og byggingplanområde
- Planen si avgrensning
- Færslingsgrense
- Regulert tomtegrense
- Egdomsgrense som skal oppnevnt
- Byggingrense
- Rødgjelds grense
- Frøstelinje
- Målestørrelseslinje
- Avgrensning