



## Meland Kommune

Att.  
Havneveien 41A  
postboks 79  
5906

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 23/514

Dato: 6. juni 2017

## FØLGESKRIV TILTAK PÅ G/BNR 23/514

**Eiendommen** det er planlagt tiltak på finner sted i Mjåtveitflaten. Denne tomten er regulert gjennom reguleringsplan: «Endring av reguleringsplan for del av Frekhaugmarka bustadområde Gnr. 23 bnr. 514, 515 og vegareal plan ID 19780310e Beskaffenhet på eiendommen er noe kupert med høyeste toppen i Nord med skrående terreng mot sør.

Eiendommer i nærhet er etablert som flat tomt med plate på mark.

Tilkomst skjer via Mjåtveitflaten og inn via ny avkjørsel. (det er ikke søkt om avkjørsel til vei avdeling da denne følger byggesaken ref. reg.best §5)

### Reguleringsbestemmelser

Vi har prosjektert prosjektet iht. reguleringsbestemmelser slik:

§1: planlagt tiltak er med formål bustad helårsbolig

§2: planlagt tiltak er enebolig med tilhørende carport samt mulighet for framtidig garasje

§3: a) planlagt tiltak er frittliggende enebolig

§3: b) ikke relevant da denne omhandler eiendom B2 i plankartet

§3: c) utnyttelse på planlagt tiltak med fremtidig 18m<sup>2</sup> til garasje er utregnet til: ca 24%BYA

- Boligen er planlagt med et plan + noe åpen himling Bygningen har saltak
- Møne høyde er planlagt til 4,7m

§4: planlagt tiltak har tilhørende carport. Det er også vist mulighet for ekstra på tunet. Utregning for utnyttelse tar også høyde for en enkel garasje

§5: situasjonsplan viser ny avkjørsel.

§6: Eksisterende trær på eiendommen er av en slik dimensjon at det vil ikke være forsvarlig og beholde. Dette pga. faren for rotvelt i et stadig økende forblåst klima.

§7: Det er ikke planlagt føring av ledninger over annenmanns eiendom. Elektrisk tilkobling skjer i splint som står på eiendommen mot vest. Vann og avløpsledninger er opplyst om at befinner seg i nord øst hjørne av eiendommen (ref. søknad om påkobling)

§8: Hele tiltaket er prosjektert iht PBL med forskrifter

§9: det er ikke etablert noen privatrettslige avtaler på dette prosjektet som utfordrer reguleringsplanen

§10: vi søker ikke dispensasjon fra noen av bestemmelsene

Plankart

Byggegrenser: planlagt tiltak skjer innenfor regulerte byggegrenser.

Møneretning: planlagt tiltak har møneretning nord-sør

**VA:**

- Ansvarlig rørlegger har vært i kontakt med Kommunen med tilbakemelding om å sende inn søknad om påkobling sammen med byggesøknad. Dette uten at det skal gå på bekostning av behandlingstid.

**Vei:**

- Avkjørsel er planlagt i nord . siktsoner er lagt inn iht (*Hb100, veg og gateutforming, kap E.1.4.2 Siktkrav*).

**Plassering og terreng tilpasning:**



- Eiendommens beskaffenhet er noe kupert med en høyde i nord og skrående mot sør.

Vi har planlagt prosjektet ut i fra massebalanse, utsikt, lys og solforhold uteområde samt terreng inngrep.

I forhold til naboers merknader med 20 og 30 cm ned i terrenget vil gå på bekostning av utsikt fra eiendommen samt masse balanse.

I områder mellom uteoppholdsareal mrk grønt og ca 1,5 meter fra eiendomsgrenser vil det etableres skråninger for nivå tilpasninger. Dette kommer fram i snitt.

Det er ikke planlagt noen forstøtningsmurer. Dette for å unngå dominerende murer mot kommunal veg og naboer.



### **Nabovarsling:**

- Planlagt tiltak er et revidert prosjekt. Første planlagte prosjekt va en enebolig med loft. Og møne høyde på 7,5m.

Da dette ble nabovarslet fikk vi 3 stk. merknader. Dette gikk i hovedsak på høyde og plassering samt avkjørsel.

Vi valgte da å planlegge på nytt prosjektet. Det ble valgt et hus på et plan.

I ny nabovarsling har vi mottatt ytterligere merknader der vi har imøtekommet noen.

Se eget følgende nabovarsling protokoll for merknader og kommentarer.

Regner med at byggesak ser at vi har inngått en del kompromisser i prosjektet og at planlagt tiltak er 100% iht reguleringsplan. Regner derfor med at dette ikke vil gå ut over behandlingstid.

## Nabovarling protokoll:

Nabovarsel	24.04.17	Vedlegg A1-A8
Nabomerknad g/bnr 23/289	07.05.17	Vedlegg B1
Nabomerknad g/bnr 23/515	28.04.17	Vedlegg B2_3
Nabomerknad g/bnr 23/267	08.05.17	Vedlegg B4
Revidert nabovarsel	22.05.17	Vedlegg opplysninger gitt i nabovarsel
Nabomerknad g/bnr 23/515	30.05.17	Vedlegg C1_2
Nabomerknad g/bnr 23/289	05.06.17	Vedlegg C3

### Kommentarer til Nabovarsel:

Merknader som mottatt før revidert nabovarsel har vi valgt å ikke kommentere da det ble gjort et stort stykke arbeid med å revidere prosjektet etter dette.

Men vi velger å legge de ved i søknaden slik at det vises hvilke endringer som er gjort i forhold til å tilpasse prosjektet nabomerknadene.

Merknader som mottatt 30.05.17 og 05.06.17 har vi følgende kommentarer til:

#### Merknad fra 23/515:

Vi har valgt å etterkomme rådet om å speilvende huset. Vedrørende senkning og flytte lengre nord vil gå på bekostning av masse balanse, område til biloppstilling og utsikt. så her velger vi å holde på samme plan.

#### Merknad fra 23/289:

Vi mener at med revidert prosjekt der vi har tatt bort en etasje og prosjektet er 3 meter lavere så har vi inngått et stort kompromiss. Det blir vist til felles befaring og at huset ville få møne høyde på 4,5m. dette er riktig. Men da var mønehøyden diskutert fra ferdig gulv. Møne høyde på tegninger som var nabovarslet er opplyst til 4,7m og er målt fra planert terreng.

Anmerker også at dokumenter lagt fram på felles befaring var et klipp og lim produkt for å illustrere revidert prosjekt. Det er revidert nabovarsel som er gjeldene.

Situasjonsplan og tegninger er nå speilvendt i forhold til siste nabovarsel. Vi velger å søke om fritak for ny runde med nabovarsel da dette ikke har noen spesiell betydning for omkringliggende naboer. Da høyder og plassering er akkurat den samme.

Vi håper Byggesak ser at vi har gjort store endringer i prosjektet for å imøtekomme nabomerknader. Dette er gjort for å imøtekomme naboer.



Og poengterer at prosjektet har i fra dag 1 vært prosjekter innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Vi mener at de merknader som nå ikke er innfridd ikke bør gå utover saksbehandlingstid og vedtak da reguleringsplanen er i fra 2007 og naboer har hatt god tid til å gjøre seg kjent med denne.

Vi er innforstått med at vi nå bygger på et vel opparbeidet og eksisterende byggefelt. Men merknader rundt høyder og plassering skulle vært gjort i utarbeidelse av planen.

Med vennlig hilsen

**Villanger & Sønner AS**

Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no