

Til
 Arkoconsult As
 Att. Tom Andre Sivertsen
 Postboks 103
 5291 VALESTRANDSFOSSEN

Sæbøtunet 17.02.2014

Kopi
 Radøy kommune
 Att. Byggesaksavdelingen
 Radøyvegen 1690
 5936 MANGER

Merknad på nabovarsel for eiendommene Gnr: 88 Bnr: 91 Sæbø - Radøy kommune

Viser til nabovarsel angående oppføring av en tremannsbolig – rekke C - på Sæbø.
 Det søkes i den forbindelse også om dispensasjon for å benytte seg av et større BYA enn gitt i reguleringsbestemmelsene. Vi ser bare ikke at det er mulig å øke BYA på denne tomten.

Vi som i dag bor på Sæbøtunet ser på bygging av denne rekken som en stor belastning og ulempe.

Boligene kommer svært tett innpå de to firemannsboligene som allerede ligger her. Ettersom den nye rekken blir liggende med stuen vendt mot vårt inngangsparti og soverom, vil dette gi mye uro og ulempe for oss og våre barn som vil sove når de nye naboene i rekke C gjerne har støyende aktiviteter på terrassen. Det kommer også til å bli mye innsyn da det blir så tett.

Ut fra situasjonskartet ser det ut som om rekke C blir liggende med nærmeste punkt mellom rekke A og B.

Det blir meget trangt om det da skal gå en 3 meter bred vei mellom rekke B og rekke C. Vi ser ikke helt hvordan dette skal la seg løse. Ut fra situasjonsplanen kommer det altså frem at det totalt skal lages 6 meter bred gangvei, fordelt på en til rekke A og B og en til rekke C. Ut fra anbefalinger fra brannvesen bør vei minimum være 3 meter bred. Gitt at den nye rekken er 8.5 meter fra inngangsdør til stuedør er vi da oppe i 14,5 meter. Og det er da uten inngangsparti og terrasse. Det sier seg selv da at det blir meget trangt på den lille plassen som er igjen av tomten.

Den 05.10.2011 ble det sendt et brev til TMT Byggtjenester DA fra Radøy kommune ang. pålegg om retting og tvangsmulkt. Dette gikk på den midlertidige bruksløyve og at parkering og tilkomst ikke stod i samsvar med krav i reguleringsplan. Videre i brevet er det også tvil på om plassering av byggene både i vertikal- og horisontalplanet. **Basert på innsendte kart og stikningsdata kan det mellom anna sjå ut til at grensa for restriksjonsområde B 5 er overskride.**

Ved forrige merknad på nabovarsel i forbindelse med søknad om firemannsbolig spurte vi om dette er undersøkt, oppmålt og dokumentert? Vi fikk ikke noe oversendelse av dokumentasjon og ber om svar på dette. Dersom det er feil ved plassering vil dette kunne øke ulempen om tillatt tomteutnyttelse BYA øker fra 20 % til 22,4 %.

Vi ønsker ikke at det gis dispensasjon for økning på 2.4 % på BYA

Videre ulemper for rekke A og B blir at en ikke får brøytet frem til Hus 1, utrykningskjøretøy kan ha problemer med å kjøre helt bort til innerste hus. Brannvesenet trenger minst 3 meter bred vei. Teknisk forskrift gjelder fullt ut og brannkrav må være oppfylt. Teknisk forskrift sier at avstand mellom (lave) bygninger (boliger o.a.) skal være minst 8m. I henhold til dette mener vi at sikkerheten vår ved å være bosatt her ikke vil bli ivaretatt. Vi ber om svar på dette. Vi mister også muligheten til å parkere ved egen inngang. Noe som stod skrevet og ble opplyst at var mulig da kjøpskontrakt ble underskrevet. Vi mener at salget er gjort på feile premisser og at Radøy kommune har gitt medhold og midlertidig bruksløyve på feile prinsipper (iht. reguleringsplan). Vi ber om svar på dette.

På situasjonsplanen er det tegnet totalt 18 parkeringsplasser fordelt på 11 hus, noe som gir 1.6 plass pr bolig. Dette inkluderer gjesteparkering. De fleste husstander har i dag 2 biler hver. Vi har ingen mulighet til å plassere bilene og får ikke mulighet til gjesteparkering ettersom det ikke finnes offentlige parkeringsplasser i området. Radøy kommune anbefaler 2 parkeringsplasser pr hus og egen gjesteparkering. Postkassestativet står for øvrig i dag på de tiltenkte parkeringsplassene.

Utfordringen med parkeringsplasser er en av de største ulempene vi ser med bygging av ny rekke.

I 2014 er det nærmest uhørt at en ikke skal ha plass til å parkere sine biler, enten det er ved egen bolig eller på felles oppmerkede parkeringsplasser.

Vi er inneforstått med at i de gamle reguleringsplanene er "tilstrekkelig" med 1.5 parkeringsplasser per husstand. I dag er det ikke nok. Om en også tar i betraktning at vi bor på "landet" og det er dårlige bussforbindelser gjør det ekstra bekymringsverdig at en ikke skal ha mulighet til å parkere.

Vi mener absolutt at slike gamle og utdaterte regler burde vært endret i tråd med dagens krav. Vi ber om svar på dette.

Videre vil vi også påpeke den ulempen at den nye rekken kommer så tett innpå eksisterende rekker. Her påpekes avstandskrav til nabogrensen Pbl § 29-4 byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. *Byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.* Det kan også påpekes at lokale innbyggere ikke kan fatte tanke om at en ny rekke er å oppdrive på samme plan, på bakgrunn av plassmangel i strid med eksisterende rekke A og B, og for at grensen for restriksjonsområdet B 5 er overskredet. Vi ber om svar på dette.

Vi har alle soverommene vendt ut mot stue og terrasse til den nye rekken. Det fører da selvsagt til mye støy på soverommene og en kan gjerne ikke ha vinduene åpen, grunnet støy, grillrøyk, mat-os etc. Det skal også merkes at den balanserte ventilasjonen suger inn luft ved inngangsparti noe som i dette tilfellet trolig vil medføre dårlig inn klima. Det er bekymringsverdig at hverdagslivet til de tilkomne i ny rekke vil oppleves som negativt i form av naborestriksjoner som følge av den ulempe som blir påført rekke A og B. Vi ber om svar på dette.

Fra alle beboere i rekke A og B er det et sterkt ønske om at rekke C ikke blir oppført.

Det lille som er igjen av tomten burde vært satt av til eksempelvis carport med bod, og en reseksjonering av tomten burde vært gjort slik at eierbrøken blir 1/8.

Kopi sendes til Radøy Kommune

Med vennlig hilsen beboerne på Sæbøtunet

Arne Nordham

sign.

Christine Hoff

Marian Liseh

Hilma Jordal

Andreas Tølvåen

Vibecke Skjelvåg

Mona Stautland