

Lindås kommune

Telefon
+47 56 57 00 70
Fax
+47 56 57 00 71
E-postadresse
post@abo-ark.no
Webadresse
www.abo-ark.no
Postadresse
Postboks 291, 5203 Os
Besøksadresse
Hamnevegen 53, 5200 Os

8.4.2016

Reguleringsplan for Vesleheimen gnr. 137 bnr. 63 sak 007/16 – Offentleg ettersyn

Merknad til planframlegget

ABO Plan & Arkitektur AS er engasjert av naboar i Isdalstøbakken 55 A, B og C (gnr. 137 bnr. 47, 762 og 763 samt felles tomt veg gnr. 137 bnr. 764) av planplanframlegg for Vesleheimen gnr. 137 bnr. 63 sak 007/16. Desse naboane har sine hus øst og nordøst for den planlagte utbygginga. Det er særleg omfang og høgde på den planlagte utbygginga som vert reagert på da dette vil ha særdeles negative verknader for utsikt og soltilhøve for desse bustadene.

Generelt

Generelt er konsekvensar for naboar lite omtalt i planforslaget. Det manglar omtale og illustrasjonar som syner korleis konsekvensane for naboane blir. Dette særskilt når det gjeld størrelse på utbygging, tap av utsikt og soltilhøve. I samband med planforslaget er det ikkje synleggjort konsekvensar for tap av utsikt for naboar i Isdalstøbakken 55 A, B og C med dei nye bygningane. Det er heller ikkje vist kva konsekvensar desse bygningane vil få for soltilhøva for dei same naboane.

Videre er det lagt opp til ei veldig høg utnytting av med opp til 90 % BYA for område BBB3 slik at det ut i frå reguleringsplanen berre innanfor dette feltet kan byggast opp til ca. 1800 m² med bustad. Det vert stilt spørsmålsteget ved å tillate så høg utnytting innanfor eit einbustadområde.

Fortetting i eksisterande bustadområde

Erfaringar frå fortettingsprosjekt i eksisterande bumiljø peker på følgjande som viktige element (Frå Veileder T-1267 «Fortetting med kvalitet» Miljøverndepartementet 1998):

- Utbygginga skal være tilpassa strøkskarakter
- Ein skal bevare verdifulle kvalitetar ved arkitekturen, bygningsmiljø, kulturhistorie, landskapstrekk og grøne område
- Ny utbygging skal være positiv og tilføre området nye kvalitetar, ha høg arkitektonisk kvalitet
- Byggehøgder i forhold til utsikt og siktlinjer for naboar
- Tilkomst og trafikkforhold
- Nøyaktig plassering av bygningar, parkering, leike- og uteopphaldsareal – gode visualiseringar og framstillingar av utbygginga
- Utnytting og balanse mellom dette og kvalitetar og naboforhold

Konkret for dette prosjektet vil vi peike på at dei foreslåtte bygningane bryt med fleire av punkta over.

- Utbygginga er lite tilpassa strøkskarakteren ved at bygningane (spesielt BBB3) er store. Området har i hovudsak einebustader, tomannsbustader og nokre rekkehus
- Bygningane er lagt i utsikt og siktlinjer for eksisterande hus
- Det er ein ubalanse i utnytting i planforslaget i forhold til kvalitetar og naboforhold

Utsikt

Eigedomane Isdalstøbakken 55 A, B og C har gode utsiktsforhold som er godt orientert mot sørvest. I hovudsak er utsikta i retning vest til sør med god utsikt til Kvernafjorden, Hagsundbrua og bakanforliggende Flatøy, Håøyna og Holsnøy. Bygningane er orientert slik at dei ligg med hovudfasade mot sørvest og den viktigaste utsikta i denne retninga.

Planlagt utbygging vil ha store konsekvensar for utsiktstilhøva frå eigedomane Isdalstøbakken 55 A, B og C. Utsikt frå desse husa ligg om lag på kote 47,0 og den planlagte bebyggelsen blir liggande med mønehøgde frå kote 51,0 til kote 53,0. Dei nye bygningane som er planlagt vil også dekke dagens siktsoner for desse bustadene ved at dei er plassert i dei opningane som i dag ligg mellom eksisterande bygningar, sjå kart under. Dersom bygningane skal plasserast midt i utsikten til naboar må bygningane senkast slik at det er mogleg for naboar å sjå over desse. Bygningane må derfor ha ei maksimal høgde på kote +47 til kote +48.



Dagens utsiktsoner for bustadene Isdalstøbakken 55 A, B og C. Planlagte bygningar vist som blå boksar.



Utsikt frå terrasse på Isdalstøbakken 55A.



Utsikt frå terrasse på Isdalstøbakken 55C.

For å redusera konsekvensen tap av utsikt for naboar ber ein om at bygningar vert flytta på slik at ein i større grad kan oppretthalde siktsoner for bustader i Isdalstøbakken 55 A, B og C. Dei største og høgaste bygningane bør plasserast lengst vekk frå naboar til dømes i grensa til eigedomane bnr. 49 og 94. Her er det få nabohus som vil bli negativt råka. Slik bygningane nå

er plassert i planforslaget må dei reduserast vesentleg i høgde dersom dei ikkje skal få store negative konsekvensar for naboar.

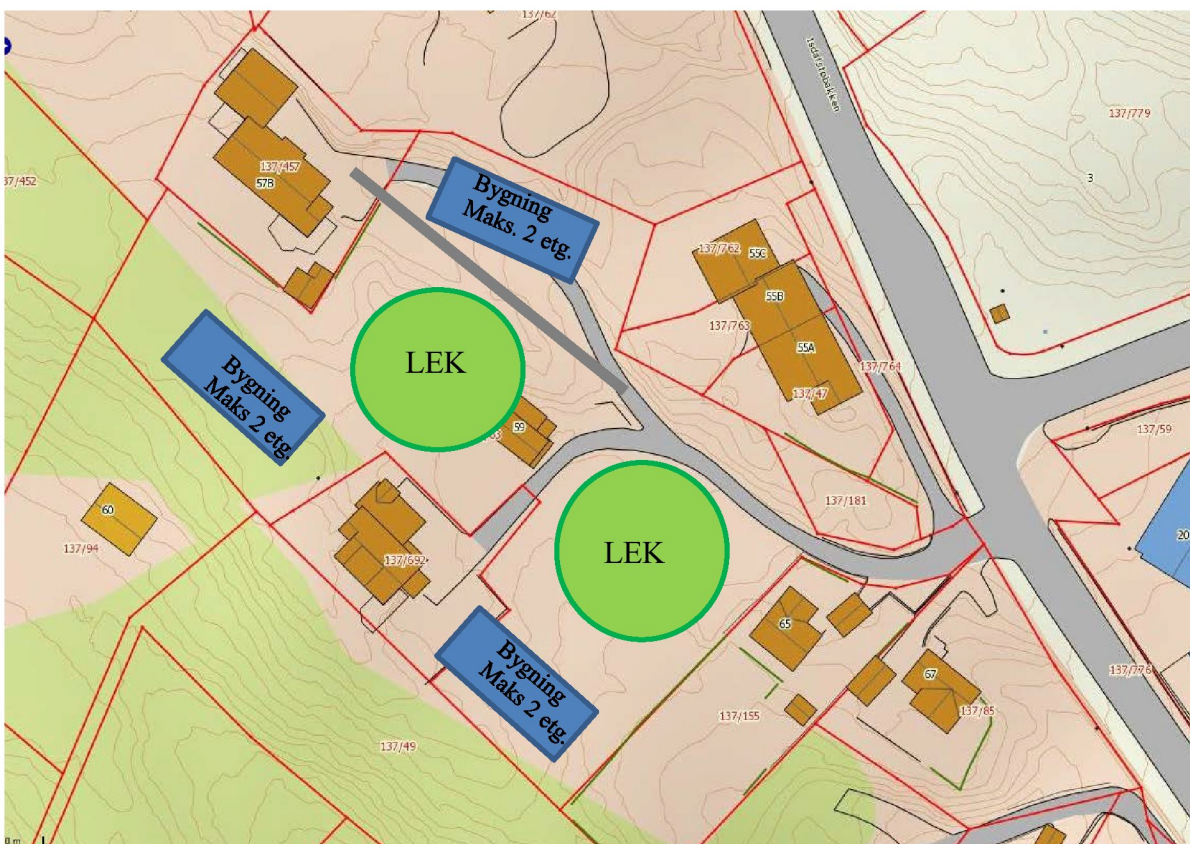
Soltilhøve

Ut frå høgde og avstand på planlagt utbygging er det sannsynleg at den vil ha konsekvensar for solforholda for naboeigedomar. Desse forholda er ikkje omtala i planforslaget og ein ber om at det blir utarbeida ei sol- og skyggeanalyse. Det er vanskeleg for naboar, saksbehandlar og politikarar å ta stilling til desse då det ikkje er synleggjort.

Trafikk og vegutforming

Planforslaget legger opp til et forholdsvis komplisert kryssområde i Isdalstøbakken. Det er planlagt etablert 2 avkjørsler tett på kvarandre i ei krapp 90 graders kurve. Med planlagt utbygging i Kubbaleitet og den planlagte utbyggingen i denne planen vil det bli vesentlig mer trafikk i dette kryssområdet. 19 bueiningar vil gje om lag 60 – 70 ÅDT frå den planlagte utbygginga på Vesleheimen og inn på Isdalstøbakken i krysset/svingen. Vi meiner denne løysinga er lite framtidsretta med tanke på framtidig utbygging i dette området og er redd for at det vil oppstå uheldige situasjonar i dette krysset.

Med bakgrunn i ovanfor nemnte forhold protesterer naboar i Isdalstøbakken 55 A, B og C på planforslaget slik det ligg føre ved offentlig ettersyn. Planforslaget må endrast. Det vart vist ei enkel skisse på eit alternativt utbyggingsgrep som vil være vesentleg betre for naboar til den planlagte utbygginga.



Alternativt plangrep som vil ta omsyn til sol og utsiktsforhold på ein betre måte

Venleg helsing

ABO Plan & Arkitektur AS

Arne Kristian Kolstad
Dagleg leiar og arealplanleggar

Mob: 95721101
arne@abo-ark.no