

John Sigfred Hugøy

Storbruhaugen 5

5955 Lindås

Gnr./Bnr. 108/501

26.01.17

Lindås Kommune

### Merknader til Planomtale, Detaljregulering for Fonnebostvegen Gnr 108 bnr 161

Viser til gjeldende reguleringsføresegner for gjeldende reguleringsplan for Kolås 3 (1985). Der det er vedteke at det skal bygges ut med frittliggende eineboliger og at boliger bare kan oppføres i en etasje. Denne tomten er svært godt egnet for boliger på en etasje med universell utforming.

Jeg mener at disse reguleringsføresegnene fortsatt kan benyttes og at det ikke er behov for å detaljregulere området på nytt. Det er ikkje beskrevet noe i planomtalen som er til hindre for å utnytte denne tomten iht gjeldene reguleringplan.

En "firemannsbolig" over to plan med grunnflate på til sammen 200 kvm + sportsboder vil i området virker veldig dominerende. Andre hus i området er bygget etter gjeldende regulerings plan.

Men skal en likevel detaljregulere området har jeg følgende kommentarer til Planomtale datert 30.08.2016. Mine kommentarer er ført i rødt.

## 1. Bakgrunn for planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av frittliggjande småhusbustader.

*Husbanken sin definisjon av frittliggjande småhusbustader er følgende: eneboliger eller vertikalt- eller horistontal-delt tomannsboliger. Slik jeg ser det er det i planomtalen tegnet inn en firemannsbolig over to plan.*

## 4.4 Trafikkareal, parkering og mjuketrafiikantar

Avsnitt to: Tilkomst vil verre via den eksisterande avkjøring frå den kommunale vegen Storbruhaugen

*Det eksisterande vegen som en ønsker å benytte til avkjøring er en privat veg, det må inngåest avtale om bruk av denne med eierne av 108/51,108/152 og 108/501.*

## 5.1 Overordna planar og vedtak

For bustadområdet er det i reguleringsføresegnene for gjeldande reguleringsplan vedteke at det skal byggjast ut med frittliggjande einbustader og at bustadene berre kan oppførast i ein etasje. Planforslaget vil dermed ikkje samsvare med føresegnene då planforslaget legg til rett for to-tomannsbustader over to etasjer.

*Det er ikkje beskrevet noe i planomtalen som er til hindre for å utnytte denne tomten iht gjeldene reguleringsplan. Dette er en tomt som er flat og svært enkel å bygge boliger som går over 1 etasje på, slik det er beskrevet i gjeldene reguleringsplan. Viser og til at alle boliger som er bygget i området i gjeldende planperiode er bygget med 1 etg. Dette er og hensynstatt da vi bygget på 108/501.*

#### **Figur 19: Snitt av planområdet sett mot sør**

*Viser i målestokk 1:500 hvordan det er tenkt plassert to-tomannsboliger og hvordan disse ligger i terrenget. Her de det etter målestokken tegnet et hus med mønehøyde 5 meter mens det planforslaget ønskes max mønehøyde 9 meter, det fremkommer ikke i planforslaget hvordan det da vil se ut.*

#### **Figur 20: Nabobustader sett frå sørvest.**

*Pilen som viser Gnr./Bnr. 108/528 er feil, den peker på 108/369.*

### **5.2 Estikk og landskap**

Planforslaget legg opp til låg utnytting på tomten og store deler av planområdet er satt av til leik og grøntstruktur. Bustadane ligg fint tilpassa terrenget.

*Erfaringsvis ved å se på felles områder i boligområder på Lindås, Kolås og Spiki, ser en at disse blir svært dårlig vedlikeholdt/opparbeidet. Det er å foretrekke at tomten i planområdet blir seksjoner til hvert bolig, slik at eierne tar ansvar for egen tomt. Med en høyere utnytting på tomten blir det mindre felles areal som skal vedlikeholdes. Med en maks mønehøyde på 9 meter på flat tomt kan en vel vanskelig si at boligene er fint tilpassa terrenget. Disse boligen vil dominere området veldig.*

### **5.3 Tilhøve til nabo (utsikt,innsyn,soltilhøve,inngrep)**

Dei planlagde bustadane vi ha maksimal mønehøgde på k+67 og vil være maksimalt to etasjar. Nokre av leilegheitene i Gnr./Bnr. 108/528 vil og kunne få noko redusert soltilhøve og utsikt. Her ligg leilighetene på k+60.

*Leilighetene på 108/528 vil og få innsyn da en ønsker å bygge i to plan. Leiligheten i 108/528 er omsorgsboliger for Lindås Kommune og er døgnbemannet.*

Gnr./Bnr.108/501 ligg på kot 63 og vil få dei nye bustadene framfor seg og kan dermed få noko redusert soltilhøve og utsikt.

*108/501 vil få redusert utsikt og soltilhøve ved å avvike frå dagen reguleringsplan. I tillegg vil en få direkte innsyn i boligen og på uteområder.*

Gnr /Bnr. 108/51 vil ikke verte råka i særlig grad, då det i planforslaget er teikna inn parkering og uteopphaldsareal i området framfor bustaden.

*Plassering og høyde på boligene i planforslaget vil gi innsyn til boligen og uteområde på 108/51. Med maks høyde på k+67 vil en tape deler av kveldsolen på 108/51.*

*I tillegg blir 108/182 ,108/51,108/501 bli berørt ved økt trafikk og ferdseil på felles veg.*

## **5.6 Trafikk**

*Her er det ikke tatt med at det er en betydelig trafikk morgen og ettermiddag ifb med Solhaugen Barnehage og Lindås Bu og service senter. Disse trafikk forholden må hensynstas ved økt trafikk i Storbruhaugen. Eventuelle fartsbegrensende tiltak må vurderes,*

### **5.7.2 Flaumvurdering**

Det er ikkje registret fare for flaum, og området har ikkje potensiale for flaumfare.

*Ved minst tre anledninger siden år 2000 har området f\_G, f\_SV1, f\_BRE vært oversvømt og område f\_SV1 har måttet fått tilført nye masser for å reparere området etter flaum. Dette var også innspilt ifb med oppstart av planarbeidet, uten at det er hensynstatt. Årsaken til flaumen er dårlig dreneringskapasitet.*

### **5.7.3 Kulturminner**

Det er ikkje registreert kulturminne i området, og det er ikkje SEFRAK-registrerte bygg.

*Veien f\_SV1er den del av den Trondhejmskepostvei.*

**Mvh**

**John Sigfred Hugøy**