

Lindås kommune
Plan- og miljøutvalet
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 07.01.2015
E-post: AJHM@stiegler.no
Ansvarlig advokat: Pål Heldal
Vår ref. 9258

MERKNADER TIL OFFENTLIG HØRING AV REGULERINGSPLAN FOR KUBBALEITET, GBNR. 137/38,66,69,77. M.FL.

Det vises til kunngjøring av planforslag for Kubbaleitet med merknadsfrist 07.01.2015. Merknadene er inngitt rettidig.

Vedlagt følger merknader inngitt på vegne av Karen og Arnfinn Orvedals dødsbo, for eiendommen gnr. 137 bnr. 49 og 94 i Lindås kommune. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanområdet, og blir sterkt berørt av planforslaget.

1. INNLEDNING

Det følger av planforslaget av hovedformålet med planen er å legge til rette for utbygging av et større område (Kubbaleitet) som er avsett til bustadformål innenfor kommunedelplan for Knarvik-Alversund. Det blir åpnet for 173 nye boligenheter innenfor planområdet som er på totalt 79 daa.

Det er tidligere inngitt uttalelse til planoppstart og utarbeidelse av planen fra eierne av bnr. 49 og 94. Merknadene gjør seg fremdeles gjeldende med styrke og det vises til disse i sin helhet. Uttalelsene **vedlegges**.

Vedlegg 1: Merknader fra Kjell O. Orvedal etter orienteringsmøte 19.03.2013

Vedlegg 2: Merknader fra Kjell. O. Orvedal datert 10.11.2013

Vedlegg 3: Merknader fra Advokatfirma Stiegler ANS av 12.05.2014

Fremsatte merknader ser ikke ut til å i svært liten grad ha blitt hensyntatt i planforslaget.

Det er viktig å påpeke at av de 173 nye boligenhetene som er planlagt, reguleres det inn fire nye boligtomter på eiendommen bnr. 94 og 49.



Stiegler

Tatt i betraktning av at eiendommen bnr. 49 og 94 er en relativt liten eiendom innenfor planområdet, er det likevel en stor del av fellestiltakene slik som deler av innkjørsel, veg, gang- og sykkelveg, lekeareal, grøntareal, renovasjonspunkt etc. som er plassert på eiendommen.

Til illustrasjon er område for grøntstruktur f_G1 og f_G2 begge regulert inn på eiendommen bnr. 49 og 94. Arealene utgjør samlet 1,2 daa. I tillegg til disse to grøntarealene, er det bare f_G3 på 0,4 daa med tilsvarende arealformål i planen. Dette er grøntstruktur som er felles for hele planområdet, jf. pkt. 4.2.5 i reguleringsbestemmelsene

Det må legges til grunn at de eiendommene hvor det planlegges størst utbygging og antall boenheter, også må bære en større belastning for fellesarealet og tiltak som skal svare til planområdets felles interesse.

Det fremstår som en uforholdsmessig stor del av fellestiltakene som er regulert inn på bnr. 49 og 94, i forhold til planområdet for øvrig. Det fremstår derfor også som urimelig at bnr. 49 og 94 i liten grad har fått gjennomslag for de merknadene og synspunktene de har kom med i planen.

2. MERKNADER

Hovedmerknadene og forslag til endringer for bnr. 49 og 94 kan kort oppsummeres slik:

1. Område F_L1 må fjernes fra planen, eventuelt flyttes lenger nordøst i planområdet.
2. Det må kompenseres for grunn som blir tatt til fellestiltak og annet regulert formål. Det må videre sikres kompensasjon/tilfredsstillende løsninger i planen for de som har vegrett i korridoren fra hovedeiendommen og ned til sjøområdene.
3. Tapt grunn for bnr. 49 i sørøst, bør erstattes langs eiendommen i sørvest slik at vegen f_V5 flyttes noe lenger sør.
4. Høyden på bygningene sør og vest for område BF4 må reduseres, slik at utsikt og solforhold bevares.
5. Renovasjonspunkt f_R1 sør for bnr. 49 må flyttes til et sted hvor de ikke er til sjanse.

Ytterligere begrunnelse for merknadene følger under.

2.1 F_L1 må fjernes fra planen, eventuelt flyttes lenger nordøst

Som nevnt over, er store deler av bnr. 94 og 49 foreslått disponert til fellestiltak som innkjørsel, veg, gang- og sykkelveg, lekeareal og grøntareal til planområdet. Det fremstår derfor som rimelig at område f_L1 fjernes fra planforslaget og at byggeområde BF4 utvides til å omfatte dette arealet.

Stiegler

De tre boligtomtene på bnr. 49 vil med det få et større areal, og det gir en større mulighet for utbygging her. Eiendommen bnr. 49 er smal og bratt. Det er viktig at det legges til rette for en fornuftig arealdisponering slik at tomtene kan bygges ut og få en fornuftig arealdisponering. Område f_L1 er også den delen bnr. 49 som har best utsiktsforhold, hvilket tilsier at arealet vil være den mest attraktive tomten på eiendommen og bør kunne benyttes til bebyggelse.

Det må videre vektlegges at utbyggingen i område BF4 ikke vil ha et særlig behov for lekeplass slik som de øvrige områdene hvor det legges til rette for en vesentlig høyere utnyttingsgrad har. I BF4 legges det til rette for eneboligbebyggelse hvor det vil bli et større område for hage og lek på egen tomt i motsetning til der hvor utnyttingsgraden er større, og det legges til rette for mer konsentrert utbygging.

Sammenlignet med de andre lekeområdene innenfor planområdet, er også lekeområdet f_L1 større enn flere av de andre lekeplassene, selv om feltet BF4 vil romme færre boenheter. Arealet f_L1 er på hele 0,6 daa, Det må vertfall være god grunn til at lekearealet gjøres mindre enn det som vises i planen. Barna i område BF4 kan benytte seg av f_L2.

Det er ellers svært viktig å påpeke at det er en bratt skrent innenfor området f_L1. Arealet egner seg derfor dårlig som lekeplass for barn, og det er en ufornuftig arealdisponering å legge lekeplassen her.

Må det være lekeplass i nærheten, bør det i så fall legges på område f_G1, nordøst for f_L1, langs veien. Området er mye mer egnet som lekeplass for barn. Det er god plass, området er flatt og vil kreve lite opparbeidelse.

Det må videre pekes på at det er rikelig med friareal langs sjøen, og grøntområde i planområdet forøvrig.

Det fremstår derfor som rimelig, og en fornuftig løsning på alle måter, at f_L1 tas ut av planen, og at BF4 utvides til å omfatte også dette arealet. Om lekeplass må plasseres i tilknytning til BF4 kan denne flyttes lenger nordøst på området vist som f_GL.

2.2 Kompensasjon for grunn og vegretter må sikres

Deler av eiendommen bnr. 49 er disponert til veg, gang- og sykkelveg til planområdet. Det har ellers vært opplyst at det kanskje må etableres en breiere vei, noe som fører til at det legges et enda større beslag på bnr. 49/94 til fellestiltak. Dette er grunn som må kompenseres. Se punkt 2.4 hvor det foreslås en løsning.

Eiendommen bnr. 94 eier også en korridor på ca. 2- 2,5 meter fra øverste delen av eiendommen og ned til sjøområdet hvor nausttomtene ligger. Dette er eid grunn og det er flere som har

Stiegler

rettigheter over vegen som ligger her. Det er foreslått boliger og veg over denne delen av bnr. 94.

Det må sikres kompensasjon og alternative løsninger for både for eier og rettighetshaverne til veien. Eventuell ny tilkomst må sikres å være like god som tilkomsten som eksisterer i dag.

Det fremstår ellers som vilkårlig at det i reguleringsplanen pkt. 2.17 under *Veg- og stirettar* står: «*Eigar av gnr. 137 bnr. 487 skal kunna nytta seg av sti som går ned til naustområde N3 som ligg på gnr. 137 bnr. 521*».

Dette tilsier at også øvrige rettigheter må avklares i planen, deriblant vegrettene ned til området langs sjø fra bnr. 94. Det må i planen fremgå hvordan de med eksisterende rettigheter over bnr. 94 og ned til sjø er sikret tilfredsstillende tilkomst.

Det må sikres kompensasjon for tapt grunn og rettigheter som blir berørt av planen. Eksisterende vegretter til området ved sjø må sikres i planen med alternativ og tilfredsstillende tilkomst.

2.3 Veitløsning

Plasseringen av vegen f_V5 langs sørvest grensen av bnr. 49 og 94 har mye å si for hvordan avkjørsel og veitløsning til tomtene kan ordnes. Man må derfor ta hensyn både til avstand mellom vegen, eiendomsgrense og nivået på eksisterende terreng for å få gode og tilfredsstillende ordninger.

Eiendommen bnr. 49 er bratt og smal, hvilket gjør at det kan bli krevende å få til gode vegløsninger her. I tillegg har kommunen stilt vilkår om minimum 3 meter byggegrense mot trafikk- og parkeringsareal for mellom annet BF4.

Det fremstår derfor som en bedre løsning å flytte vegen lenger sørover, og at noe av den grunnen bnr. 94 og 49 mister i planforslaget i sørøst og eventuelt for grunnen ned til sjøen, blir erstattet langs sørvestsiden av eiendommen. Det gis da mer rom for en bedre utnytting av tomtene på BF4.

Tapt grunn for bnr. 49 i sørøst, bør erstattes langs eiendommen i sørvest slik at vegen f_V5 flyttes noe lenger sør.

Stiegler

2.4 Utsikt og solforhold

Det må være et mål med arealplanleggingen at det legges til rette for en utbygging som tar hensyn til at alle boenhetene i størst mulig grad skal bevare sol- og utsiktsforhold. Det er her snakk om utsikt til sjø, hvilket er verdifullt både økonomisk og estetisk. Dette innebærer at det bør begrenses hvor høye bygningene kan være, særlig de som ligger nærmest sjø.

Ut fra illustrasjonsplan, **kotehøyder** og terrenget i området, fremstår det slik at bygningene sør og vest for BF4, er alt for høge for å bevare tilfredsstillende sol- og utsiktsforhold for bygningene bak.

Særlig kritisk er det at det innenfor hver av områdene BB3 og BB4 kan oppføres 2 boligblokker med 4 etasjer.

Utsikt og lysforholdene for eneboligene i BF4, og andre bygninger bak disse boligblokkene vil bli berørt og forringet i for stor grad. Det vil ikke bli gode og tilfredsstillende boforhold med en så høy utbygging i forkant.

Man må videre ta hensyn til den massive effekten blokkene vil få sett fra sjøsiden. De estetiske verdiene må vektlegges i større grad enn det som er gjort i planforslaget.

Byggehøyden på bygningene sør og vest for område BF4 må reduseres.

2.5 Renovasjonspunkt

I planforslaget er det inntegnet renovasjonspunkt, f_R1 på sørsiden av bnr. 49/94. F_R1 skal være felles for BF4 og BK1, jf. pkt. 4.2.1.

Det kan ikke godtas at renovasjonspunktet f_R1 skal oppstilles rett fremfor og i solsiden for tomtene. Særlig må dette gjelde når det også vil være utfordringer mtp. avkjørsel til de enkelte tomtene.

Renovasjonspunktet f_R1 må etableres et annet sted hvor de ikke vil være til sjenanse for beboerne, kanskje på motsatt side av vegen hvor de vil stå i «skyggesiden» for bebyggelsen.

2.6 Misvisende illustrasjoner

Til slutt må det påpekes at noen av illustrasjonene over området som er vedlagt planforslaget er misvisende, og gir et annet inntrykk av området enn hvordan det faktisk er. Særlig tegningene der vegen passerer inntegnet lekeplass på bnr. 49/94 gir et feilaktig inntrykk.

Det er ellers noe vanskelig å forstå hvordan nivåene for veggen er planlagt.

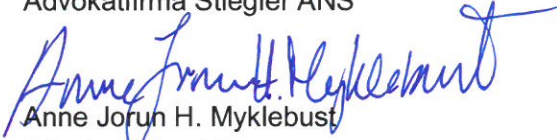
3. AVSLUTNING

Det bes om å bli holdt løpende orientert om behandlingen av saken, med oversendt kopi av det som måtte komme av nye innspill, uttalelser etc. i saken.

Ved spørsmål eller annet er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma Stiegler ANS



Anne Jorun H. Myklebust
Advokatfullmektig

Vedlegg 1

Hei !

Viser til tilsend informasjon om utarbeiding av reguleringsplan for Kubbaleitet, Isdalstø, og informasjon gitt på møte på Lindås Rådhus 19. mars i år.

Planområdet femner om g.nr. 137 b.nr. 49/94 som tilhører mor mi, Karen Orvedal. På hennar vegne har eg nokre synspunkt på korleis nemnde eigedom skal forvaltast.

Først vil eg gjere merksam på veggrunnen som bind sjødelen av b.nr.49 saman med tomte øvst i feltet. Det er fleire grunneigarar som har vegrett her; blant dei naust-tomtene som er skilde ut frå b.nr. 49. Reknar med de er interessert i å få bort denne korridoren gjennom reguleringsfeltet. Før denne veggrunnen kan disponerast til andre føremål må alle som har rettar knytt til vegen ha fått alternative løysingar som dei aksepterer, og rettane må formelt slettast som hefte på b.nr.49.

På sjø-delen av b.nr. 49 ynskjer vi at det i planen skal teiknast inn naust, så mange og store arealet tillet.

Hovudvegen inn på planområdet går langs grensa til b.nr. 49. Ut frå det de forklarte på møtet på rådhuset ser det for meg ut som de treng meir areal for å utvide vegen til den standarden styresmaktene krav. Dersom dette stemmer og planen er å ta av b.nr. 49, reknar eg med at de snart tek kontakt for å klargjere kor stort areal som trengst og korleis det eventuelt kan kompensast for.

Før vi tek stilling til korleis b.nr. 49/94 konkret skal delast opp treng vi meir informasjon om korleis nærmaste delen av "Sommerro" er tenkt bygd ut og kvar eigedomane våre får vegutløysing. Vi har nokre idear om korleis vegen bør leggst, men er ikkje sikre på om de tenkjer på same måten. Håper det er mogeleg å ta ein diskusjon på dette før planarbeidet har kome så langt at det blir vanskeleg å gjere endringar.

Til sist i denne omgang gjer eg merksam på at vi ikkje vil ha skjemmaende bygningar framføre (sør og vest for) tomtene slik at utsikta blir øydelagd. Det er difor vår førestetnad at det i hus-rekkjene nærmast vår eigedom berre blir bygd hus med ein etasje over noverande bakkenivå.

Som nemnt håpar eg det bli høve til å få innsyn i og påverke planarbeidet under vegs. Ta gjerne kontakt for å utveksle synspunkt pr. telefon eller e-post.

Helsing
Kjell A. Orvedal
Seimsstranda 286
5912 SEIM
tlf. 93049327

Reigstad Bygg og Eigedom AS
Gjervik Ytre

5914 ISDALSTØ

Planarbeid for byggjefeltet Klubbaleitet.

Vi har motteke brev av 25. oktober 2013 med karts-kisse som viser forslag til vegløy-sing for den delen av planområdet som ligg nærast vår eigedom, g.nr. 137 b.nr. 49/94.

Vi oppfattar vegen som er skissert langs grenselinja til vår eigedom som vegutøysing for tomtene/husa som er tegna inn. Om dette blir ei tenleg løysing er vanskeleg å ta stilling til då skissa ikkje viser kva nivå vegbana vil få i høve til eksisterande terreng. Fire av tomtene våre er svært bratte og det kan bli krevande å få til god vegløy-sing for desse.

I e-post til irene.vaage@sweco.no 10.april i år sette vi fram nokre krav som det er viktig for oss å få innfridd før arbeidet med planen kan gå vidare; mellom anna avløy-sing av vegrettane over vår eigedom og kompensasjon for grunn vi må avstå til hovudvegen inn på planområdet. Eg kan ikkje sjå at tilsend karts-kisse gir avklaring på nokon av desse punkta.

Det ligg difor ikkje til rette for å ta stilling til vegløy-singa som er skissert på kartet i brevet Dykkar av 25.10.2013.

Av kartet ser vi også at der hovudvegen inn på området passerer vår eigedom er han teikna med relativt god avstand til naboeigdomen i sør. Vår haldning er at vegen må følgje grenselinja tett slik at den ikkje bandlegg meir enn naudsynt av vår grunn.

Avslutningsvis vil eg nemne at eg er fullt klår over at vårt innspel i saka kjem etter svarfristen de sette. Fire dagar til å uttale seg til ein plan som har vore under arbeid i eit halvt år er for dårleg. Dette trass i at planen er langt frå så detaljert som ein kunne vente etter tida som har gått.

Seim, 10. november 2013

Kjell A. Orvedal

Elektronisk mottaker: Irene Våge, Swco
Irene.vaage@sweco.no

Bergen, 12. mai 2014
E-post: anne.myklebust@eurojuris.no
Ansvarlig advokat: Pål Heldal
Vår ref. 9258

MERKNADER TIL UTKAST TIL REGULERINGSPLAN FOR KUBBALEITET

Det vises til din oversendelse av 8. mai 2014 med frist til i dag kl. 1200 med å komme med merknader/justeringer til planforslaget.

Vårt kontor representerer Gerd Tove Orvedal og Kjell Orvedal, eierne av gnr. 137 bnr. 94 og 49 i saken. Ettersom det ble gitt en kort frist for tilbakemelding inngis hovedpunktene av deres merknader til utkastet.

Som tidligere fremsatt ønskes det ikke at det avsettes så mye lekeareal på bnr. 49 slik det er gjort, ettersom en stor del av eiendommen allerede er regulert til veg- og renovasjonspunkt, og som dermed skal tjene den felles interesse innenfor planområdet.

Det er derfor ønskelig at lekearealet f_L1 tas helt bort, og at tomten gjøres til en del av utbyggingsarealet BF4. De tre boligtomtene på bnr. 49 vil med det få et større areal, og utnyttingsgraden økes på hver tomt. Bnr. 49 er en smal eiendom, og en utbygging her vil vanskeligjøres med det lekearealet som er regulert inn. Det er også denne delen av bnr. 49 som har finest utsikt, og bør av den grunn benyttes til bebyggelse.

Det foreslås at BF4 kan benytte en av de andre områdene avsatt til lek innenfor området. Dersom det er nødvendig med lekeareal på eiendommen, foreslås det at dette flyttes lenger østover på bnr. 49, oppover langs grensen til gnr. 137 bnr. 155. Her vil det være plass til et lekeareal. Sammenlignet med de andre lekeområdene innenfor planområdet, ser lekeområdet f_L1 ut til å være større enn de andre, selv om feltet BF4 vil romme færre boenheter enn en del av de andre feltene. Det bør derfor være grunnlag for å gjøre lekearealet mindre enn slik det fremgår av planen. Det må videre pekes på at det ser det ut til å være rikelig med friareal langs sjøen, og grøntområde i planområdet forøvrig.

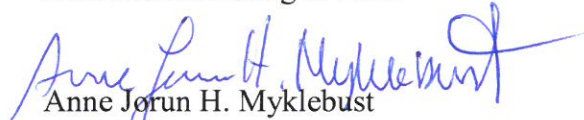
Det bes om at en justering slik at avsatt lekeareal på bnr. 49 inngår i utbyggingsarealet BF4 blir vurdert før utkastet sendes kommunen.

Det er videre viktig for Orvedal at veg ned til sjøen og til nøsttomten sikres. Det er ca. 2,5 meter med grunn som tilhører bnr. 49 som blir utbygd med boliger og veg. Det må sikres at dette kompenseres for og at det etableres tilfredsstillende løsninger for vegrettene som går her.

Det informeres videre om at det er et skifteoppgjør på gang over eiendommen, og det tas et forbehold om at det på nåværende tidspunkt er uavklart hvem som vil eie eiendommen i fremtiden. Det bes også om forståelse for at det pågående oppgjøret har gjort at våre klienter ikke har vært så aktive i prosessen i den senere tid.

På grunn av den korte tiden for tilbakemelding har ikke våre klienter fått gått grundig inn i oversendte papirer. Det tas derfor forbehold om endringer/suppleringer til dette brev og merknadene som er fremsatt om det blir nødvendig.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Stiegler ANS


Anne Jorun H. Myklebust
advokatfullmektig