

Viser til nabomerknader mottatt ved nabovarsling av dispensasjonssøknad (nabovarsel sendt den 12.03.19).

Under følger utdrag fra merknader med våre kommentarer.

Kommentar til merknad fra Siri Bysheim, mottatt 26.03.2019 – Vedlegg C-05

1. *«Så vidt jeg har forstått er det ikke forenelig med gjeldende regler når det gjelder nybygg, at de blir så høye.»*

Vår kommentar: Byggehøyden er godt innenfor pbls bestemmelser på maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter, og husene er planlagt med en kotehøyde som ligger lavere i terrenget enn samtlige omkringliggende hus.

2. *«...uforståelig at tettere bebyggelse i dette området kan være forenelig med ivaretagelsen av kulturlandskapet. ...og grunnen vil for det meste bli dekket av hus, terrasser, veier og parkeringsplasser»*

Vår kommentar: Landskapet mellom de to planlagte husene, med jordkjeller og vernemur, vil bli beholdt uforandret. For å sikre dette kan det utarbeides klausul for bevaring. Bebyggelsens volum og materialitet viser et samspill med bebygde omgivelser og kulturmiljø, og jordkjeller vil benyttes som nettopp jordkjeller. Kulturlandskapet vil ivaretas gjennom bruk. Tiltakene forholder seg tydelig til eksisterende terreng med liten grad av spregning. Det er ingen kjeller.

Meland kommune ønsker mer mangfold i utbygging av boliger og ønsker fortetting i allerede utbygde områder. I Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025 samfunnsdel kapittel 2.2 står det, «ein langsiktig utbyggingsstrategi om å byggje meir variert betyr at i framtida må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Dette må tilpassast eksisterende byggeskikk.» Videre står det i samme kapittel, «Meland kommune skal leggje til rette for differensiert busetnad i LNF-område».

3. *«Når det gjelder klyngetun er ikke det noe som man kan konstruere,»*

Vår kommentar: Vi mener at å planlegge for en samlet bebyggelse er riktig fremgangsmåte, og får på denne måten samlet infrastruktur og andre grunnarbeider på mindre områder og kan fristille større, sammenhengende områder til ubebygde natur. Inngrep i naturen begrenses ved at infrastruktur går over kortere strekk. Det skapes et mer robust miljø hvor tettere bebyggelse vil være med på å skape tryggere omgivelser for alle generasjoner, eldre kan bli boende hjemme lengre, barn får tryggere rammer.

Kommentar til merknad fra Arnt og May Vikebø, mottatt 27.03.2019 – Vedlegg C-06

4. *«...vi har ikke mottatt bygningstegninger på byggene på begge tomtene.»*

Vår kommentar: Vi nabovarsler kun berørte naboer, iht naboliste og bestemmelser i Byggesaksforskriften (SAK 10) og Plan- og bygningsloven.

5. *«Ettersom det finnes grenser for friareal fra kulturminner, til bebyggelse, mener vi at ingen av tomtene er stor nok til bebyggelse uten at her gis dispensasjon fra Riksantikvaren.»*

Vår kommentar: Nevnte kulturminner er ikke fredet og sikringszone §6 i Kulturminneloven trer dermed ikke i kraft. Det er ikke krav om dispensasjonssøknad til Riksantikvaren.

6. *«Det bør utarbeides detaljreguleringsplan før evt. bygging på de to tomtene.»*

Vår kommentar: I følge avholdt forhåndskonferanse 08.11.2016 er det ikke satt krav til utarbeidelse av detaljplan/ reguleringsplan. Ansvarlig myndighet vil eventuelt vurdere dette.

7. «For vår del vil dette medføre mer trafikk og mindre sikkerhet i vår private vei.»

Vår kommentar: Veirett er tinglyst i 1960 og det ble 09.11.2016 gitt tilbud og avtale om bruk av den eksisterende private vei til eiendommene. Her er i dag bebyggelse og veier og endringen vil, proporsjonelt sett, være av små forhold, i et godt oversiktlig veinett.

8. «...usikker på om det er lurt å koble flere til felles kloakk.»

Vår kommentar: Fløysand VA v/ Terje Fløysand har vurdert kapasiteten til tilstrekkelig, Det vil bli søkt om tilknytning av vann i forbindelse med rammesøknad.

Kommentar til merknad fra Roar Hansen og Anne Kvalheim, mottatt 26.03.2019 – Vedlegg C-07

9. *Oppsummering: «...bygging av to fritidsboliger på dette området strider omtvistelig imot formålet i LNF...»*

Vår kommentar: Eiendommene ble i 1960 godkjent som byggetomter og ligger i et allerede utbygd område. Tiltakene vil utnytte eksisterende teknisk infrastruktur. Det er ingen driftplaner fra grunneier.

Vi vurderer at oppføring av eneboligene på de tidligere godkjente byggetomtene ikke kommer i vesentlig konflikt med meningen bak regelverket hva dispensasjonen gjelder, som også UDU kom fram til i sak 16/2016.

For øvrig vil vi nevne at omkringliggende områder/ bebyggelse også ligger i LNF område i følge Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026, plan id. 125620100003.

10. *Oppsummering: «Her er det kun fordeler for tiltakshaver.»*

Vår kommentar: Se svar til pkt. 2 og 3. Vi mener at ulempene for tiltakshaver ved å ikke få lov til å bygge er større enn ulempene naboene hevder at de får. Tiltakshaver har så langt hatt utgifter på 1,5 millioner kroner til tomtkjøp og arkitekt hjelp.

Ønsker man ikke utvikling/ bygging i sitt nærområde kunne oppkjøp av tomtene være en god løsning for klagerne. Dette var det muligheter til.

11. 1. «Beskrivelsen av hva nabovarslet gjelder samsvarer ikke...»

Vår kommentar: Det vises, i nabovarsel, til vedlegg B1. Informasjonen samsvarer.

12. 1. «Det er kun lagt ved bygningstegninger for ett hus...»

Vår kommentar: Se punkt 4.

13. 1. «Vi betviler derfor at ansøkt prosjekt har nødvendige godkjenninger for påkobling.»

Vår kommentar: Se punkt 8. Vi har mottatt bekreftelse på e-post for påkobling til eksisterende private avløp til Helene og Frode Anfinen. Hva gjelder påkobling til vann vil dette søkes VA-etat i forbindelse med byggemelding.

14. «UDU sitt vedtak av 1.3.2016....dette vedtaket er ikke lenger gjeldende og kan ikke brukes som argument».

Vår kommentar: Det er riktig at vedtaket ikke er gjeldende, utgikk 01.03.2019, men argumentene som er brukt er fremdeles aktuelle og gjeldende.

15. «...B2 mangler navn og underskrift...»

Vår kommentar: Vi vil korrigere dette før innsending til kommunen.

16. «...så det er uklart hva vi som naboer egentlig skal gi merknader til.»

Vår kommentar: Viser til vedlegg B1.

17. 1. «Dispensasjonssøknader blir derved en omgåelse av plankravet...»

Vår kommentar: Viser til tidligere gitte dispensasjon.

18. 2.a.

Vår kommentar: Se svar til pkt. 2 og 3.

19. 2.b.

Vår kommentar: Se svar til pkt. 2.

20. 2.c.

Vår kommentar: Se svar til pkt. 3.

21. 2.e «*førrige eier av tomtene, Kari Knappskog.....oppgett at hun sikret seg tomtene nettopp for å sikre at de ikke ble bebygde*»

Vår kommentar: Ikke relevant for saken. (Ved tomtesalg til tiltakshaver Randi Digranes og Bjørn Systad var det ingen klausul på at tomtene ikke kunne bebygges. Tomteprisen forholder seg til at disse tomtene kan bygges på).

22. «*merknader til B2*»

Vår kommentar: Ønske om å bevare mest mulig kulturlandskap ligger til grunn for forslaget om å snu i vei og ikke på egen tomt. Se for øvrig svar til pkt. 5 og 7. Det er utarbeidet situasjonskart på begge eiendommer med snuareal for bil på egen tomt. Se vedlegg.

Konklusjon: Tomtene er ikke for små til utbygging av eneboliger.

23. «*Andre merknader*»

Vår kommentar: Dette er ikke, etter vårt syn, relevant i saken. (Påpeker at tiltakshaver er Randi Digranes og Bjørn Systad). Viser til Plan- og bygningsloven §23-2, «Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av». Klager hevder også at det er skiftet ansvarlig søker, dette er ikke tilfellet.

Kommentar til merknad fra Frode Anfinsen, mottatt 27.03.2019 – Vedlegg C-08

24. «*Tegning av innkjøring for 5/83 er i strid med dialogen vi har hatt med Helge Samuelsen.*»

Vår kommentar: Tiltakshaver Bjørn Systad og Utmark-arkitektur v/ Helge Furnes Samuelsen har oppfattet at innkjøring til tomtene er gjort etter dialog og ønske fra Frode Anfinsen. Innkjøringspunktene er også i tråd med antall meter lengde i tilbud veirett/ bruk av vei.

25. «*Hvis tomtene.....er for små til å etablere snuplass...*»

Vår kommentar: Tomtene er på henholdsvis 673 og 959m². BYA er 19,2% og 12,6% for tomtene. I følge gjeldende kommuneplan er BYA satt til 30%. Konklusjon: tomtene er ikke for små. Se også svar pkt. 21 og situasjonsplan med inntegnet snuareal på egen tomt.

26. «Tiltakshaver har ikke forhørt seg med teknisk avdeling i kommunen...»

Vår kommentar: Se svar til pkt. 8.

Kommentar til merknad fra Ole-Petter Grythe Hoff, mottatt 26.03.2019 – Vedlegg C-09

27. «Jeg ber derfor H.S. komme med nye tegninger som viser kotehøyder...»

Vår kommentar: Nabovarselet har med nødvendige tegninger som regelverket krever. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5 – 2 sier at målsatt situasjonsplan, snitt – og fasader skal være med i nabovarselet. Disse var med i nabovarselet utsendt 10.02.2019 og 12.03.19. Det er ikke krav at kotehøyder på nabohus skal være med i nabovarselet. I nabovarsel 12.03.19 er det gitt opplysninger om mønehøyde på eksisterende hytte eiendom 5/174 i forhold til tiltakene.

28. «...særpreget på Fløksand som da vil dø ut.»

Vår kommentar: Det er fortsatt mye beitemark igjen i dette området.

29. «Det vil bli mer trafikk, mer biler.»

Vår kommentar: Se svar til pkt. 7.

30. «Tilknytning til privat avløpsanlegg... avklare kapasitet på linjen med teknisk avdeling i kommunen.»

Vår kommentar: Se svar til pkt. 8.

31. «Jeg har ikke akseptert noe...»

Vår kommentar: Her har det nok skjedd en avkryssningsfeil i telefonrunden og vi beklager dette. Vår telefonlogg/ oppringning til Ole-Petter Grythe Hoff viser: ringt 2 ganger 12.02, ringt 3 ganger 13.02, ringt 1 gang 14.01. Klager har ikke ringt tilbake. For øvrig har tvillingbror Carl Christian Grythe Hoff gitt muntlig aksept pr telefon til påkobling av den private avløpsledning.

32. «styrke det kulturelle særpreget og bygningsmiljøet...»

Vår kommentar: Det er ikke H.S., men UDU, som presenterer det på denne måten.

33. «Det kan også skape presedens...»

Vår kommentar: Svært store deler av Holsnøy ligger under formålet LNF. I dette tilfellet har tomtene tidligere (frem til 1981) vært tilgjengelige for bebyggelse, og vi mener dermed ikke dette spesifikke tiltaket vil kunne skape presedens av problematiske forhold.

Vedlagte illustrasjoner

Vedr vedlagte illustrasjoner utarbeidet av sivilarkitekt MNAL Mette Kyed Thorsen. I vedlegg merket «perspektiver, naboer, 5/ 193 Bysheim»... vil vi påpeke at tiltaket slik vi ser det er tegnet for høyt. Høyden på tiltaket skal være ca 1 meter under bygningen til venstre 5/ 174.

Med vennlig hilsen
Utmark Arkitektur v/Gamle3Hus AS
Karen Austegard

