

Pål Kårbø og Hege Hellen

Floghaugane 34 B

5918 Frekhaug

Meland kommune

Att: byggesak

5906 Frekhaug

Frekhaug 2.september 2019

Klage på avslag dispensasjon vedr hagestove – Saknr 19/1380

Vi syner til Dykkar brev datert 21/8-19 med avslag på søknad om dispensasjon frå utnyttingsgrad og arealformålet vegetasjonsskjerm for oppføring av hagestove. Med dette klagar vi på det administrative vedtaket og bed på nytt om at dispensasjonen vert innvilga.

Grunngjeving for klagen:

Reguleringsplanen for dette området har ein forhistorie, der utarbeidd plan frå dåverande Waldegruppen inneheld **feile koordinatar når det gjeld «skjermingsbeltet»**. I samband med byggesøknaden vår i 2016/17 innrømma kommunen dette, og realiteten var at på deler av den gamle tomten gnr 22 bnr 42 vart det teikna inn eit «vegetasjonsbelte» inn på tomten, dette på tross av at det også utanfor tomten var eit skjermingsbelte mellom bustad og industri (dette vert ill med biletet nedanfor). Feilen med vegetasjonsbeltet får difor praktiske konsekvensar for vår tomt Floghaugane 34 b og nabolomma Floghaugane 50, då desse er 2 av 3 tomtar som er den opprinnelege hovudtomta er oppdelt i.



Tomtegrense
(ca 1 m utanfor
betongmuren)

Då vi tok opp i møte med kommunen at reguleringsplanen burde rettast opp, slik at vegetasjonsbeltet vart tatt bort, var svaret at dette var ein omfattande og kostbar prosess med ny reguleringsplan, og at det heller ville vera betre å vera litt lempeleg med evt dispensasjonssøknader. Vi slo oss til ro med dette, og sendte difor inn dispensasjonssøknaden som pr no er avslått.

I avslaget så står det at evt jordvoll, støyskjerm eller tett gjerde kan opparbeidast for å hindre innsikt/utsikt og støy, men bakveggen i ei moderat hagestove kan pr no ikkje godkjennast.

Vi synes dette er underleg, også så lenge som det etter etableringa av «Norske Elementfabrikker» er komen ein ubehageleg viftestøy frå deira ventilasjonsanlegg, som går 24 t i døgnet.

I tillegg kan det også nevnast at det er relativt stor høgdeskilnad mellom tomta vår og industriområdet på Mjåtveit, noko som i seg sjølv også fungerer som skjerming.

Utifrå argumentasjonen i avslaget så ser vi at vi i søknaden ikkje fekk godt nok fram **realiteten med dobbel vegetasjon**, dette burde vore illustrert i søknaden gjennom bilder. Difor så er det i denne klagen lagt inn ein del bilder.



Gjeldane
vegetasjon
utanfor
tomten



Mykje
vegetasjonsskjerming
heile vegen mellom
tomt og industri



Grunnflate til framtidig
hagestove

I avslaget står det også at «ei oppføring av hagestove KAN føre til ulemper for naboar ettersom vegetasjonsbeltet får ein «knekk», og ikkje ha samanhengande skjerm på dei tilgrensande eigedomane»

Vi reagerer på denne argumentasjonen av 2 grunnar :

- 1) Dei 2 berørte naboane har begge signert skjema for nabovarsel at dei godkjenner dette **utan merknader**
- 2) Nabo i 34 A har ikkje så mykje «vegetasjonsbelte» inne på sin tomt, og av den grunnvil dei ikkje vil oppleve «knekken», og at naboen i Floghaugane 50 har berre ein mindre del av sin tomt belagt med «vegetasjonsbelte»

Evt dispensasjon vedr utnyttelsesgrad :

Vi er usikker på om dette tiltaket medfører at vi kjem utover utnyttelsesgraden for tomten, det er avhengig av om det skal reknast inn både garasjeareal og parkeringsareal (det var diverre gjort i opprinneleg byggesøknad). For sikkerhets skuld søker vi også om evt dispensasjon vedr utnyttelsesgrad. Det var også eit «løfte» at ikkje dette grøntarealet skulle reknast inn i utnyttelsesgraden, difor er reknestykket nedanfor både med og utan «grøntbeltet på 194 m2 av tomten.

Utrekning av %-BRA, (med og utan fråtrekk for vegetasjon.)

| | |
|---|---------------------|
| Grad av utnytting er 35 % | |
| Grunneigedom er 946m2 | |
| Bustad: Hovudetasje + loft | BRA=230,5m2 |
| Opent overbygd areal | BRA= 21,0m2 |
| Garasje | BRA= 44,4m2 |
| Hagestove(ca 16 m2) og utebod (ca 12 m2) | BRA= 28,0m2 |
| <u>Sum areal byggesak</u> | <u>BRA= 323,9m2</u> |

Utnyttingsgrad %-BRA= $323,9/946*100\%=34,24\%$ (om tomten hadde vore utan vegetasjonsbelte så ville dette vore den reelle utbyttelsesgraden)

Utnyttingsgrad %-BRA = $323,9/(946-194) *100\%=43,07\%$
(med fråtrekk for vegetasjonsbelte)

Oppsummering:

Vi håpar sterkt at de gjennom klagehandsaminga gjer om avslaget, og godkjenner dispensasjonssøknaden. På denne måten rettar kommunen opp den feil som skjedde rundt vedtaket av reguleringsplanen for området. Vi meiner også tiltaket er så lite at det ikkje vil utgjera vesentlege konsekvensar for storsamfunnet, noko som skal vera intensjonen i arbeidet med reguleringsplanar.

For å kunne sjå korleis området er i røynda er det fint om kommunen har høve til å koma på ei kort synfaring.

Mvh



Pål Kårbø

Hege Hellen