

Voll Arkitekter

Verftsgata 4,

7014 Trondheim.

Deres ref.: 2013-033

Kopi til Bjugn kommune.

**MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR DEL AV FELT B1 KARLESTRAND VEST (GNR/BNR 15/58,79, 14 M.FL.)**

Vi viser til varsel om planarbeid, med formål å endre byggegrense mot FV721.

Årsaken til planendringen antas å være avslag på rammesøknad for fem kjedete eneboliger i vedtak datert 23.06.14 fra Bjugn kommune.

Som nærmeste nabo, vil vi bli svært berørt av tiltaket dersom det skulle bli gitt tillatelse. Vi vil derfor på det sterkeste motsette oss endring av planens byggegrense, dersom endringen medfører at det åpner for bebyggelse mellom vår eiendom og FV721 i det omfang som tidligere omsøkt og avslått.

Dersom det åpnes for bebyggelse i det omfang som tidligere omsøkt, vil vi miste all sjøutsikt til Bjugnfjorden. Den var av vesentlig betydning da vi etablerte oss her og har stor betydning for oss og verdien av vår eiendom. Dette vil gå tapt ved oppføring av fem kjedete eneboliger som vil dekke hele vår utsikt mot sør. Det er åpnet for tett bebyggelse både mot øst, vest og nord. Særlig merkbart blir bebyggelsen øst og vest for oss. Skulle det bli gitt tillatelse også sør for vår eiendom, og i det omfang som det er søkt om tidligere, vil vi bli totalt innebygd. Vi vil miste alle de kvalitetene eiendommen har hatt.

Vi opplever her at det er en utbygger som vil presse maksimalt med boenheter inn i planområdet, uten å ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Den tette konsentrasjonen av rekkehus og firemannsboliger på små areal, står i grell kontrast til de eksisterende eneboliger på romslige tomter. Det blir derfor lite harmoni i bebyggelsen.

I denne forbindelse vil vi samtidig uttrykke at vi er sterk uenig i rådmannens vurdering i vedtaket av 23.06.14, det det sies følgende:

*«Når det gjelder området med de 5 kjedede eneboligene er det tatt med et fellesareal i grunnlaget for beregning av tomteutnyttelsen. Dette arealet er rundt 200 m<sup>2</sup>. Selv om en legger til grunn at tomtearealet samlet for de 5 boligene er 1850 m<sup>2</sup> i stedet for 2073 m<sup>2</sup>, vil*

*%-BYA ikke bli mer enn 36,4. Dersom en regner %-BYA for hver av de stipulerte tomtene, vil denne i alle fall for et par av disse (nr. 2 og 3 i situasjonsplanen) overstige 40 %. Bebyggd areal (BYA) beregnes normalt for enkelttomter med eiendomsgrenser. I dette tilfellet er det ikke etablert eiendomsgrenser, men det er definert et areal som naturlig tilligger disse 5kjedede eneboligene. Med i dette arealet er et fellesareal. Rådmannen mener at %-BYA bør kunne regnes ut felles for de 5 kjedede eneboligene, og at den foreslåtte avgrensningen - med et fellesareal - er OK.»*

Dersom vedtaket hadde gitt tillatelse til de fem kjedete eneboligene, ville vi påklaget dette til Fylkesmannen. Vi kan ikke forstå at dette er riktig anvendelse av regelverket, særlig ikke når den påfører naboene store ulemper.

Hensikten med bestemmelser om BYA, avstandskrav, byggegrenser, m.m., er at det skal skapes luft og rom mellom bebyggelsen. Det for å verne kvaliteter som bl.a. gode boforhold, sol, luft og utsikt.

Slik det ønskes å bygge ut her nå, vil vi tape mange av disse kvalitetene. Utsiktstapet er nevnt, men vi vil også peke på innestengtfølelsen vi vil oppleve med hus tett på alle sider av vår bolig, samt støy og bråk som så mange boenheter vil medføre på så lite område.

Avslutningsvis vil vi peke på at eventuell bebyggelse vil komme i strid med vår adkomstvei, slik den er etablert etter avtale med tidligere grunneier. Som en konsekvens av utbyggers ønske om flest mulig boenheter, er vår vei anlagt i flere svinger for å gi plass til boliger i rekke på sør og østsiden av vår eiendom. Dette er svært ugunstig for oss vinterstid, da stigning og mange svinger vil vanskeliggjøre tilkomst på snødekt vei. Vi er uten tvil best tjent med rett adkomst slik den er etablert, men da kan det ikke etableres fem kjedete eneboliger som tenkt.

Vår anbefaling er derfor at det ikke gis anledning til å endre byggegrensen mot FV721 og at det uansett ikke i fremtiden gis tillatelse til så konsentrert bebyggelse inne mellom de eksisterende boligene.

Karlestrand 11.07.14

Hermod Undertun

Turid Undertun