



Informasjonsnotat / orientering

Til:

Marit Aksnes Aase, medlemmer i naturutvalet

Frå:

Tone Ramsli

LØNEBAKKEN BUSTADFELT - DRØFTING AV ULIKE PROBLEMSTILLINGAR KNYTT TIL REGULERINGSPLAN M.M.

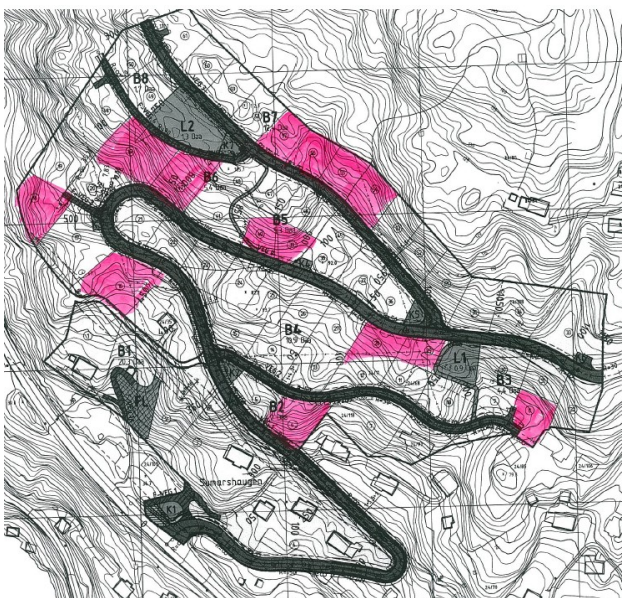
Saknr./Journalnr
09/584/12/2584/ASK/TR

Arkivkode
FE-613

Dato:
25.05.2012

Utbygginga i bustadfelt Lønnebakken går mot slutten. Det star att ca 10 bustadtomter litt avhengig av kva val me gjer. Som venta er det dei minst attraktive tomtene som ligg att. Dette har i mindre grad med plassering i feltet å gjera, men meir med at tomtene er krevjande å opparbeida. Redusert utsikt spelar til ei viss grad inn for nokre av tomtene. Fleire av dei resterande tomtene er små.

I møte med Vestlandshus i mars 2012 vart det teke opp spørsmål om det bør gjerast endringar i reguleringsplanen. Det oppstår stadig oftare situasjonar der det er behov for å søkja om dispensasjon frå gjeldande plan. Dette gjeld først og fremst i høve til utnyttingsgrad. I møte og i tidlegare diskusjonar har og ein del andre spørsmål kome opp utan at det har vorte konkludert. I dette notatet ynskjer rådmannen å få avklara ein del av desse spørsmåla slik at alle partar er klar på kva ein skal forhalda seg til. Rådmannen ynskjer ikkje å sette i gang ein omregulering med dei kostnadene det medfører. Arbeidet med å handsama dispensasjonssaker er ikkje meir omfattande for dei resterande tomtene at det vil vera meir rasjonelt enn å foreta endringar av planen. Naturutvalet kan fortsette å handsama desse dispensasjonssakene evt. kan rådmannen få delegert fullmakt etter konkrete retningslinjer. Det viktigaste er at kommunen sin administrasjon og Vestlandshus får klare føringar på kva som kan forventast å vera kurant og slik sett kan kommuniserast til potensielle tomtekjøparar.



Tomtene merka **rosa** er ikkje selde.

Kort gjennomgang av dei tomtene som ikkje er selde

Tomt nr. 6. Lita tomt med store utfordringar når det gjeld tilrettelegging. Gode kvalitetar i høve til plassering, utsikt m.m

Tomt nr. **8** Tomta er lita, den er ferdig planert, men me vurderer det som lite egna til bustad. Me har vurdert at tomta kan nyttast til garasje, og det har og vore ei viss interesse for dette. Alternativ kan det vera gjesteparkering. Administrasjonen vurderer det slik at denne ikkje er stor nok til bustad, og me bør selja den til garasjar, primært få opp eit felles garasjeanlegg. Kommunen kan då få erstatta ein del av tomteprisen.

Tomt nr **16**. I utgangspunktet ei fin tomt som er relativ lett å tilrettelegge. Diverre gir plassering og storleik på hus framom at det er vanskeleg å få særleg utsikt.

Tomt nr **18** Ok tomt.

Tomtene nr **28 og 29**. Tomtene er små. Det bør sannsynlegvis grensejustering til. Har vore planlagt felles utnytting, noko som administrasjonen har gitt positiv tilbakemelding på. Ser ut som om dette no er endra. Sjå også vedlegg med kommentarar frå Vestlandshus.

Tomtene nr **39 og 40** Små tomter. Her har nabo teke opp spørsmål om kommunen ikkje kan la vera å byggja på tomt nr 39 og la tilkomst til tomt 40 skje frå nedsida. Sjå vedlegg. Utnytting av desse tomtene gjekk inn i ein ”pakke” som også inkluderte tomannsbustad på tomt nr 46. Ein kjem attende til denne diskusjonen seinare i notatet.

Tomt nr **42**. Denne tomta er kommunen i ferd med å kjøpa tilbake. Den er litt bratt, men har gode kvalitetar med tanke på utsikt m.m.

Tomt nr. **43** Tomta er svært bratt. I tillegg ligg der kommunaltekniske anlegg som uansett bygging sannsynlegvis må takast att. Utfordrande å finna løysing for hus på tomta.

Tomtene nr **54, 55 og 56** Her er det vurdert ulike alternativ for vegframføring. Det er to problemstillingar her. Den eine gjeld om ein vil få betre tomter ved å laga ein felles veg som går inn over tomt 56 og kjem på oppsida av tomtene. Kommunen må ta denne kostnaden, men det kan i neste omgang leggjast på tomtekjøparane. Det kan då skje at me må redusera talet på tomter til 2. Det er vanskeleg å sjå at me i tillegg til vegkostnad får dekkja inn tap av salsinntekt for tomt 56. For tomt 56 er det og ei utfordring av det kjem ned ein bekk som til tider er stor. Denne må handterast, og det vil truleg gje oss problem med å få nytta denne tomta. Ei siste utfordring er og at dersom me skal utvikla område over, vil tilkomst til dette (særleg gitt ei mindre utnytting) vera betre her enn der som det er skissert på reguleringsplanen.

Tomt nr **57**. Dette er ei fin tomt som er lett å opparbeida. Kan vurderast og gjerast større alt avhengig av val for dei tre ovannemnde tomtene. Gitt at tomta vert større kan det også vurderast om den kan brukast til fleire bueiningar.

Reguleringsføresegner:

I tillegg til at tomtene er små ligg mange av dei også i bratt/skrånande terreng. Gjeldande reguleringsføresegner seier fylgjande om utnyttingsgrad:

3.2 Tillate tomteutnytting, er gitt som forholdstal mellom tillate utbygd areal i prosent av tomta sitt areal. Dette talet skal vera:

TU = maks 30 % for einebustader og tomannsbustader

TU = maks 40 % tett låg utbygging

TU = maks 50 % for bygg med fleire husvære og terrassehus

For ein del av tomtene er det tilnærma uråd å byggja i samsvar med føresegnene. Reguleringsplan er frå 2004 og ber nok preg av det.

I mange av sakene har det måtte gjevast dispensasjon frå 3.2. Når dei attverande tomtene i feltet er gjennomgåande blant dei minste, vert det mykje vanskelegare å finna gode løysingar. Tillete utbygd areal bør derfor aukast. Utnyttingsgrad på ca 50% er ikkje uvanleg i dagens reguleringsplanar nettopp fordi arealet har minka.. Rådmannen vil rå til at det som hovudregel kan gjevast dispensasjon slik at TU for alle desse bustadtypene vert maks 50%.

Spørsmål om å redusera tal tomter

I utgangspunktet skulle det byggjast på 60 tomter i feltet. Det vart gitt opning for at nokre tomter kunne nyttast til fleirbustadhus. Allereie tidleg vart fleire tomter tekne ut. Dei er ikkje med i kommentarane over. Dette gjeld 34, 35 og 51, 52 og 53. Her er det så bratt at det vart vurdert som tilnærma umogleg å få til gode løysingar. Det er og slik at kommunen ikkje er grunneigar for delar av to av tomtene.

Merknaden frå den eine grunneigaren på tomt nr 46 går på uønska tilhøva han meiner han vil få dersom det vert bygd på tomt nr. 39. Han hevder at det er i strid med dei føresetnadene som han kjøpte eigedomen på, samt at det ikkje er mogleg å få til fullverdige løysingar m.a. for parkering.

Rådmannen vil ikkje ha noko merknader til kva han meiner om det prospektet han kjøpte huset ut frå. Det vil i tilfelle vera eit tilhøve mellom han og Vestlandshus. I eit bustadfelt vil husa stå tett, hus vil skygge for andre hus m.m.

På Lønnebakken har det skjedd endringar i føresetnadene sidan det vart starta bygging; m.a. er det opna opp for bygging av fleire mindre husvære. Ut frå det har me ei viss forståing for om nokre av dei første som etablerte seg i feltet kan meina at feltet ikkje er heilt i tråd med føresetnader. I den aktuelle delen av feltet var det opphaveleg tenkt einbustader, men ut frå ei vurdering fann ein at dette området var godt egna til å byggja tettare. Tomtene 39 og 40 har vore presentert med bustader lenge, og det var med i skissene då tomt nr. 46 vart bygd ut med fleirbustadhus. Me kan derfor ikkje sjå at det er tilstrekkeleg argument for at det ikkje skal byggjast på tomt nr. 39. Kommunen treng tomter og kommunen treng å selja alle tomtene for å halda vedteke budsjett. Når det gjeld tilkomst til nr 40, er dette vurdert ved fleire høve. Her må ein velja den løysinga som er mest føremålstenleg for det huset som skal byggjast.

Rådmannen ber om at naturutvalet drøfter dei spørsmåla som er tekne opp. Det kan tenkjast at naturutvalet ikkje finn at dei er rette organ til m.a. å ta stilling til om tomter skal gå ut av planen, men desse har og ei planfagleg side og ikkje berre ei økonomisk side.

Fra: Marit Aksnes Aase
Sendt: 25.04.2012
Til: adm
Kopi:
Emne: VS: nr 1 Orientering vedrørende tomt 39, 40 og 46 på Lønnebakken

Til føring.

Marit

Fra: Anja Marken [mailto:anja.marken@gmail.com]
Sendt: 25. april 2012 12:56
Til: Marit Aksnes Aase
Emne: nr 1 Orientering vedrørende tomt 39, 40 og 46 på Lønnebakken

Hei Marit!

Då prøver eg å sende eposten i tre omganger, den første inneheldt dei fem første bileta som skal vere med i saksframlegget og brevet til kommunen og teksten til alle bileta.

Håper det går greit å opne no.

Mvh
Anja

----- Forwarded message -----

From: **Jorunn Bruland** <jorunn.bruland@gmail.com <mailto:jorunn.bruland@gmail.com>>
Date: 2012/4/21
Subject: Orientering vedrørende tomt 39, 40 og 46 på Lønnebakken
To: marit.aase@samnanger.kommune.no <mailto:marit.aase@samnanger.kommune.no>

Hei!

Legg ved brevet vedrørende tomt 39, 40 og 46 på Lønnebakken, 15 bilete tatt frå tomta og tekst til bileta som skal vere med i saksframlegget.

Erling kjem bort ein dag i denne veka med kopi av annonsa frå Samningen som også skal bli lagt med i saken.

Mvh

Erling Marken og Jorunn Bruland

Denne e-post har blitt skannet av [Comendo Norge AS <http://www.comendo.no>](http://www.comendo.no)
This e-mail has been scanned for viruses by [Comendo Norge AS <http://www.comendo.no>](http://www.comendo.no)

Samnanger Kommune

v/ordfører Marit Aase

21.april 2012

Orientering vedrørende tomt 39, 40 og 46 på Lønnebakken

Viser til møte med Marit Aase om Lønnebakken der me vart oppfordra til å senda eit brev vedrørende Lønnebakken.

Etter å ha sett på forskjellige tomter i Lønnebakken over lengre tid, bestemte me oss etter å ha sett annonse i Samningen torsdag 2.april 2009 for å kjøpe hus på tomt 46. Der var det fin utsikt over nabohuset på tomt 39, greit tilrettelagt for bil og det fylgde med carport til huset. Sjå vedlagt annonse frå Samningen, bilete med tekst "utsikt fra tomtene".

Annonse gjorde utslaget for kjøpet.

Realiteten ser ut til å bli heilt annleis. Utsikta blir borte, ein kjem ikkje inn i carporten utan å bruke deler av tomt 39, ein kan ikkje snu på eiga tomt, ein må enten rygge inn på egedomen eller rygge ut i hovudvegen. Veggen blir altfor smal ved hjørnet på tomt 40, denne svingen kan ikkje bli breiare grunna nabohuset.

Det er blitt godkjent tre tomannsbustader, to parkeringsplassar per leilighet. Det blir dermed tolv bilar på plassen. Sidan det ikkje går buss opp i feltet på Lønnebakken, så kjem besøkande med bil. Det er ikkje avsett gjesteparkering, og dette er den trongaste plassen på Lønnebakken.

Dersom dette blir gjennomført kan det føre til meget dårlig naboforhold vedrørende parkeringen, feilparkering og situasjonar der ein sperrer kvarandre inne.

Då inntaket på ventilasjonsanlegga på vår tomt 46 er på nedsida av huset, vil me få all eksos inn i huset. Dette vil bli yttarlegare forverra på vinterstid då bilane går meir på tomgang ved avtining av vindauger på bilen. Vedfyring frå tomt 39 vil gå rett inn i ventilasjonsanlegget.

Det blir ingen plass å måke vekk snøen på vinterstid, dermed blir plassen enda mindre på vinterstid enn i dag.

Foreslår at tomt 39 blir til snuplass, og at tomt 40 får innkjørsel frå nedsida ved sida av huset til Solveig Vassenden.

Me ønskjer også at me på tomt 46, Erling Marken, Jorunn Bruland og May-Liss Fanebust får behalde denne plassen aleine. Det er allereie fullt på plassen i dag når me på tomt 46 har besøk. Så me gruer oss allereie til korleis dette skal bli dersom andre med sine bilar og besøkande også skal bruke denne plassen.

Ordfører Marit Aase har vore på befarings.

Dersom det blir bygt på tomt 39 blir fleire naboar berørt av dette. Sjå vedlagte bilete.

Mvh

Erling Marken og Jorunn Bruland

1 IMG_0753: Dersom tomt 39 blir bebygd vil huset komme der gjerdet står, og dei vil ha problem med å komme seg ut med bilen frå tomt 39 og tomt 46.

2 IMG_0754: Dersom tomt 39 blir bebygd får desse naboene på biletet sterkt redusert utsikt og kveldssol.

4 IMG_0756: Som de ser er det vanskeleg (umogeleg) å svinge inn i carporten når ein står på eiga tomt.

5 IMG_0757: Korleis skal ein kunne svinge inn 90 grader for å kome inn i carporten her?

6 IMG_0767: Her ser ein at det er vanskelig å treffe carporten, slik som det er i dag. Me er derfor nødt til å bruke deler av tomt 39 for å kome inn med bilen.

Dette stod det ingenting om i prospektet.

7 IMG_0758: Dette viser utkjørsla. Når May-Liss Fanebust parkerer framføre huset på sin parkeringsplass, blir det endå trongare å kome seg ut.

8 IMG_0759: Dette bilete viser at når me har to bilar framføre huset blir det umogeleg for dei på tomt 39 å kome seg ut. (Huset på tomt 39 kjem der gjerdet er.)

9 IMG_0760: Denne utsikta mistar me dersom det kjem hus på tomt 39.

Prospektet som var utlyst viser at me har utsikt over fjorden. Slik som det er planlagt no, stemmer ikkje dette med prospektet.

11 IMG_0770: Denne utsikta vil forsvinne ved eventuell bygging på tomt 39.

Dette stod det heller ikkje noko om i prospektet.

12 IMG_0762: May-Liss Fanebust klarer ikkje svinge rundt og kjøre ut, ho må derfor rygge seg ut i hovudvegen. Ho klarar heller ikkje snu på den tomta me har i dag.

13 IMG_0764: Dette biletet viser kor trangt det er.

Dersom ein møter ein nabo som skal inn på plassen, må enten han rygge seg ut i hovudvegen og sleppe oss forbi, eller me må rygge oss tilbake over heile tunet.

Med dei trafikkmessige farer som då kan oppstå?



IMG_0753



IMG_0756



IMG_0757



IMG_0767



IMG_0758



IMG_0759



IMG_0760



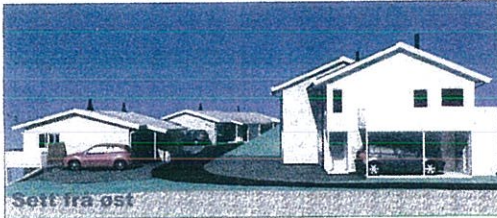
IMG_0764



IMG_0766

VestlandsHus Mjelde AS:

Lønnebakken tomt 39, 40 og 46

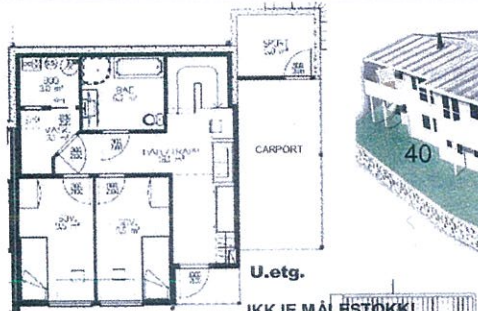


Vi har no for sal 2-mannsbustad på tomt 46

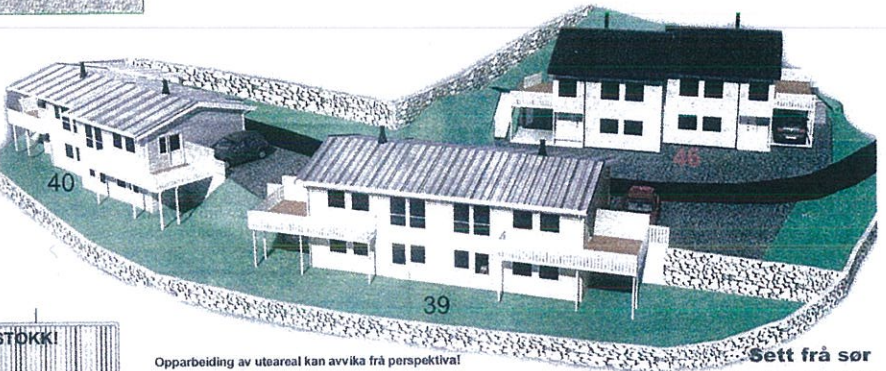
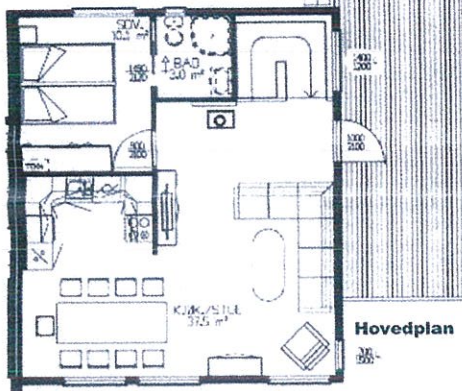
Total utbygging vil vera 3 stk. 2-mannsbustader, sjå illustrasjon.

Utbyggingsrekkefølge 46 - 39 - 40.

Rimelege og praktiske sjølveigarbustader, spesielt for unge i etableringsfasen. Aktuelt for alle som ønskjer ein lettstelt bustad med lite arbeidskrevjande uteareal og lave buutgifter.

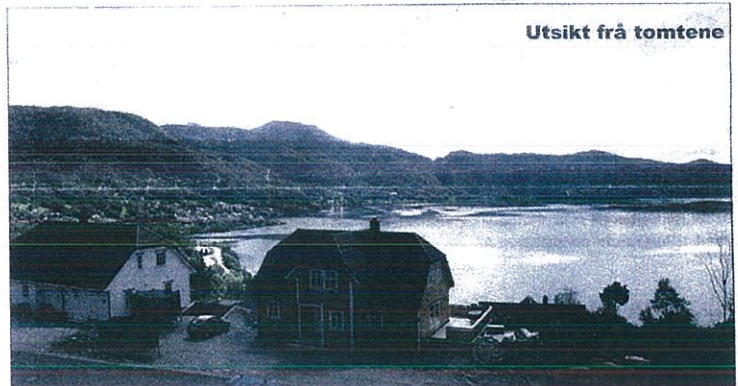


IKKJE MÅLESTOKK!



Opparbeiding av uteareal kan avvika frå perspektiva!

Sett frå sør



Tilbod om finansiering – Lønnebakken 39, 40 og 46

Ved kjøp av tomannsbustad i Lønnebakken 39, 40 og 46 kan den lokale banken på Bjørkheim tilby finansiering med rente fra nom. 4,20% p.a*. Ta kontakt, så får du raskt svar på lånesøknad, fleksible løysingar med tanke på avdragfritak og nedbetalingstid, og samtale med erfarne radgjeverar som kjenner bustadprosjektet og den lokale bustadmarknaden godt.

Priseksempel ved kjøpesum kr 1.990.000,- 25-års nedbetalingstid *

Finansiering	Lånesum	Eigenkapital	Nominal rente	Effektiv rente	Terminbeløp	Terminbeløp 1. termin ved avdragsfritak
60 %	1.194.000	796.000	4,46 %	4,60 %	6.633	4.397
80 %	1.592.000	398.000	5,05 %	5,21 %	9.094	6.639
100% (B&U)	1.990.000	-	4,46 %	4,67 %	11.035	7.308



Jorunn Mo Nilsen
Kunderådgjevar

Telefon 56 58 97 74
jorunn.nilsen@spv.no



Torbjørn Storås
Kunderådgjevar

Telefon 56 58 97 75
torbjorn.storas@spv.no

Tomt 46: Sjølveigarbustader! Pris kr. 1.990.000,-

3 soverom, stove, kjøkken,
2 bad, vaskerom, hall, 2 boder,
carport, terrasse.

Kledning utvendig er grunna.
Innvendig er alle overflater ferdige,
bortsett frå golv.

Veggar med ferdigmalte plater
og våtromsplater.

Kvite vindauer, dører og listverk.
Varmekabler i uetg, samt bad oppe,
stålpipe,
balansert ventilasjon med
varmegjenvinnar.
Sentralstøvsugar.

Pris inkl. mva. pr. jan. 09. Avgifter til staten kjem i tillegg!
Oppstart straks ein bustad er seild!

SparebankenVest
Avdeling Samnanger

Opningstider:
Mandag til fredag: 9.00-15.00
Torsdag: 9.00-17.30 i 17.00 fra 15.5 til 31.8)

* Eksempel avtale for lånesøkt av brukarar i samband med VestlandsHus og at banken har i prioritert pant i leiligheta. Varleg kredittforordning vert sagt til grunn. Med utleiing om reiseendringar eller 01.03.2009 og evt. fer.

Vennligst kontakt:

VestlandsHus
VESTLANDSHUS MJELDE AS
5286 Haus
Telefon 56 39 00 38 • Telefax 56 39 04 60
mjelde@vestlandshus.no
www.vestlandshus.no

Fra: Derek Andersen
Sendt: 10.05.2012
Til: adm
Kopi:
Emne: VS: Tiltak for salg på tomt 29 i Lønnebakken

Til Tone Ramsli!

Når jeg sender epost direkte til Tone får jeg beskjed om at det er noe galt med adressen så jeg prøver her også.

Med vennlig hilsen

Derek Andersen, huskonsulent

Vestlandshus Mjelde AS

www.vestlandshus-mjelde.no

www.vestlandshus.no

derek.andersen@vestlandshus.no <<mailto:derek.andersen@vestlandshus.no>>

tlf. 56 39 78 74

Fra: Derek Andersen [<mailto:derek.andersen@vestlandshus.no>]
Sendt: 10. mai 2012 10:27
Til: 'Tone.Ramsli@samnanger.kommune.no'
Emne: Tiltak for salg på tomt 29 i Lønnebakken

Hei!

Jeg har nå for n-te gang noen som er interessert i tomt 29. Men problemet er nok denne gangen også huset på bnr 222 som ødelegger utsikten. Selv om vi nok kommer i mål med husløsning og pris er det fare for at de ikke blir helt fornøyde allikevel. Fint om dere kan tenke litt fort på dette. Jeg skal

presentere forslag for dem om noen dager. Det kunne vært kjekt å glede dem med utsikt til litt bedre utsikt.

Tomt 29 hadde blitt bedre hvis huset kunne plasseres lengre vest! Slik at man kunne se mer ut fjorden vest for huset på 222. Dette kan løses ved en grensejustering mellom 28 og 29. Hvor mye vet jeg ikke, men alt er positivt. Tomtene er vel ikke oppmålt slik at det eneste som må gjøres i første omgang er bare å sette en ny strek på kartene i prospektet. Kanskje 3 meter justering er nok...

Begge tomtene er små og med gjeldende utnyttelsesgrad er det ikke bare bare å gjøre tomt 28 mindre. Denne er vel kanskje ca 580m² nå. Med 30% utnyttelse og fratrekk for 2 biler er det da 138m² igjen til hus-BRA. Blir tomt 28 50m² mindre betyr det 15m² mindre hus. Det betyr kanskje en søknad om dispensasjon for 4-5% overskridelse men det har dere vel ikke noe i mot.

OBS, tomt 29 er rundt 480m² og har godt av å bli litt større. 480m² gir bare 108m² «lovlig» hus.

Med vennlig hilsen

Derek Andersen, huskonsulent

Vestlandshus Mjelde AS

www.vestlandshus-mjelde.no <<http://www.vestlandshus-mjelde.no>>

www.vestlandshus.no

derek.andersen@vestlandshus.no <<mailto:derek.andersen@vestlandshus.no>>

tlf. 56 39 78 74

Denne e-post har blitt skannet av [Comendo Norge AS](http://www.comendo.no) <<http://www.comendo.no>>
This e-mail has been scanned for viruses by [Comendo Norge AS](http://www.comendo.no) <<http://www.comendo.no>>

