

Poststempel 11.10.13
Rek: RR 1776 43137NO
MOTTATT

15 OKT 2013

2011/1570

Til
Fræna kommune
Teknisk etat v/Rune Iversen
6440 Elnesvågen

Fra
Boligsameiet Bølgen Terrasse
v/Ola Sætervik
Sentervegen 62
6440 Elnesvågen

SAK: Klage på rguleringsplan for Elnesvågen sentrum

Vi (Boligsameiet Bølgen Terrasse, senere omtalt som BBT) vart stiftet November 2012 og vi representerer 15 stk selveierleiligheter i 3 etg på Bølgen kjøpesenter (B/F/K3). BBT er også eiere av garasjeanlegget på nordsiden av bygget. På plan 1 er vi eiere av alle garasjer/carporter + noen parkeringsplasser og på plan 2 (plan med leilighetene) eig vi hele parkering/garasjeanlegget. I reguleringsplanen er dette merket med PA1.

Overtakelsen av leilighetene har skjedd i perioden Juni 2012 og frem til Januar 2013. Inngåelse av kontrakter er helt tilbake til begynnelsen av 2011. Vi har i denne perioden ikke hørt noe om den radikale endringen den nye reguleringsplanen vil få for oss når det gjelder tap av utsikt og innsikt i leilighetene.

BBT har ikke blitt invitert til noen deltakelse eller fått tilsendt noen saksdokument angående denne reguleringsprosessen på noe tidpunkt. Hvem har representert oss? Dale Bruk har stått for utbygging av 3 etg men de har næringsinteresser i reguleringsplanen så jeg antar de er inhabil for denne rollen.

1. Klage på høyden til B/F/K1.

Ved å tillate en 3 etg bygning her vil en sterkt redusere utsikten for leilighetene på vestsiden av B/F/K3. Dette er høyere enn nabobygget B/F/K2 og F/K1 og vil bidra til å føle at det er en «vegg» foran oss.

Vil referere til noen utsagn/kommentarer i vedleggene som vart sendt den 23.09.2013

Områderegulering Elnesvågen Sentrum – til godkjenning.

Dette dokumentet har ikke sidetail. Viser da kun til tekst.

Kommentar til Paul Gunder Groven 10.08.12, «Høgda på bygga er vurdert slik at dei lågaste bygga er føresett framme ved fylkesvegen, medan ein lengre bak kan akseptere høgare bygg som ikkje på same måten skuggar for eller tek utsikta frå bustadane. Bustadene i Bølgen vil miste den sentrale utsikta dersom ein opnar opp for høgare bygg i framkant»

Forslagstiller sin planbeskrivelse.

s.21 av s.33 siste avsnitt, «Utbygger på felt B/F/K1 og B/F/K2 har andre ønsker for sine felt, men her må kommunen også ta hensyn til utsikten til bakenforliggende bebyggelse og eksisterende parkeringsareal».

s.22 av s.30 nest siste avsnitt, «Sikt mot sjøen: Ved planlegging av området er siktsonen bevart fra øvre del av sentrum og ned mot sjøen» ?? I denne reguleringsplan er det ikke tatt hensyn til siktsonen.

s.27 av s.30, nest siste avsnitt «Ved videre utbygging av sentrum må en ha et felles mål å skape en mer ensarta og samla bygningsform». *Estetikk er fraværende.*

Vi er sterkt forundra at kommunen godkjenner 3 etg på B/F/K1 når en les dette.

2. Klage på høyden til B/F/K9 og 10.

Ved å tillate 4 etg bygninger her vil en sterkt redusere utsikten sør og østover for leilighetene på østsiden av B/F/K3. Det vil også bli innsikt i leilighetene.

Hvilke byggeskikk er det å ha høyeste hus lengst frem? Her må det ikke tillates høyere bygg en 2 etg, same cotehøyde som F/K1.

s.22 av s.30 nest siste avsnitt, «Sikt mot sjøen: Ved planlegging av området er siktsonen bevart fra øvre del av sentrum og ned mot sjøen» ?? I denne reguleringsplan er det ikke tatt hensyn til siktsonen. Sikt til sjøen vil bli totalt fraværende.

s.27 av s.30, nest siste avsnitt «Ved videre utbygging av sentrum må en ha et felles mål å skape en mer ensarta og samla bygningsform». I denne reuleringsplanen er det ikke tatt hensyn til ensarta byggeform. Estetikk er fraværende.

3. Klage på reguleringen av Parkeringsanlegg (PA1-PA2).

Under pkt 5.5.1 står det, «...benyttes til beboere-, ansatte- og kundeparkering». Dette stemmer ikke, alle parkeringsplassene under eksisterende tak tilhører BBT (privat).

Under pkt 5.5.3 i Reguleringsbestemmelser områdeplan for Elnesvågen sentrum står det «Atkomst til PA1 og PA2: Det skal være gjennomkjøring fra PA1 til PA2 på plan 1 og 2.»

På plan 1 er vi innforstått med at det blir gjennomkjøring ifbm vareleveranser.

På plan 2 har BBT garasjer og parkeringsplasser på støpt dekke med varmekabel i. Det aksepteres ikke å knytte dette anlegget sammen med nytt parkeringsanlegg lenger øst og en gjennomkjøring av vårt anlegg. Dette vil medføre støy, trafikkfare og slitasje.

Vi er i utgangspunktet positiv til reguleringsplanen og at det blir flere boliger i sentrum. Det skaper et mer levende lokalsamfunn. Det er mulig å få dette til uten å ødelegge for de som alt bor der. Skal det være attraktivt å bo i sentrum så må forholdene legges til rette for det.

Dersom ikke våre klager blir tatt til følge vil vi forbeholde oss retten til å kreve erstatning for den verdiforringelse dette vil påføre oss.




Mvh

Styret i Boligsameiet Bølgen Terrasse

Ola Sætervik

Ole Arne Sætervik

Vigdís Løseth


.....

.....

.....

9/10-2013