

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til spredt boligbebyggelse (SB39-5).

Jordloven

Arealet er videre godkjent omdisponert etter jordloven § 9. I denne behandlingen er det blant annet lagt vekt på:

- hensynet til kulturlandskapet
- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12
- drifts- og miljømessige konsekvenser for landbruket

Kommunen har i sitt vedtak konkludert med at tiltaket ikke medfører uønskede konsekvenser for kulturlandskapet.

Forslag om å flytte boligen lenger øst på tomten er vurdert i planleggingsfasen. En slik plassering vil innebære at boligen legges høyere i terrenget, noe som etter vår vurdering vil gi en mer eksponert bebyggelse og samlet sett en mindre gunstig løsning. I tillegg vil dette være dårligere tilpasset de landbrukshensynene som ligger til grunn for vedtaket etter jordloven.

Den omsøkte plasseringen vurderes derfor samlet sett som den mest hensiktsmessige løsningen. Det vises også til vurderingene under punktet «Terrengtilpasning og fyllinger».

2. Sol- og lysforhold

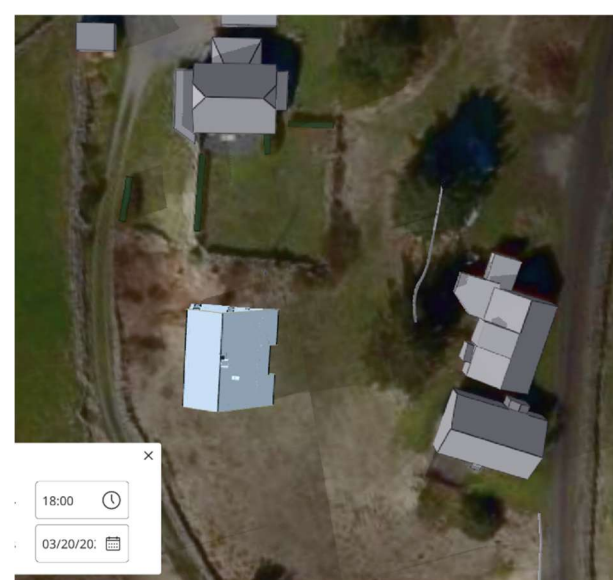
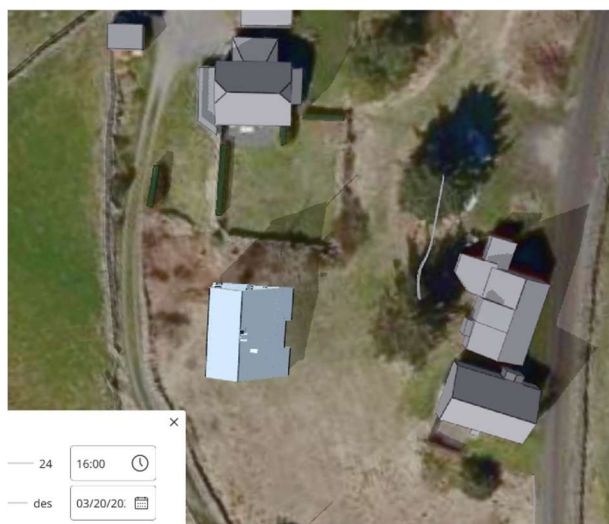
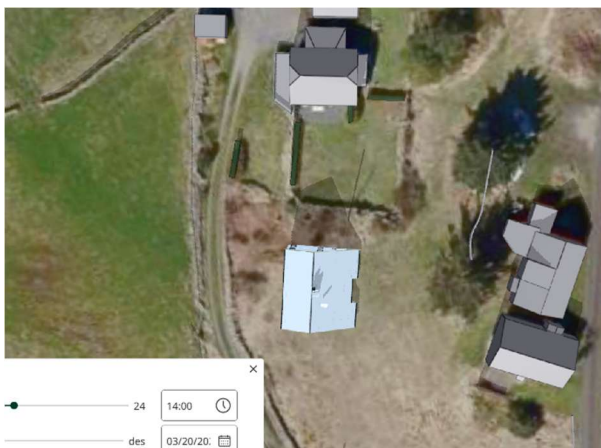
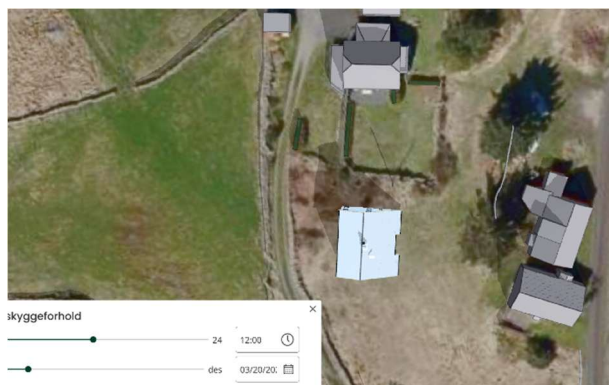
Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer som viser hvordan den planlagte boligen påvirker omkringliggende eiendommer.

Diagrammene viser at:

- eiendommen ikke mister sol store deler av dagen
- påvirkningen i hovedsak gjelder perioder med lav sol vinterstid
- solforholdene i sommerhalvåret i liten grad påvirkes

Skyggevirkningene vurderes derfor å være begrensede og innenfor det som normalt må påregnes ved etablering av ny boligbebyggelse i et område avsatt til boligformål.





Bilder: Sol/skygge 20. mars gjennom dagen.



Bolig sett fra vest- illustrert jordkledd og tilplantet skråning





Figur
2

Boliger sett fra øst. Omsøkte bolig med pil

Som vist på de første bildene over mister ikke Jøllevæien 166 og 180 særlig med sol på vår- og høstjevndøgn. Eiendommen i Jøllevæien 168 mister først sol rundt kl. 18:00. Dette gjelder i hovedsaken vår og vinter, mens det i sommerhalvåret er sol hele dagen. Det er heller ingen rettighet å ha sol hele dagen. Ved plasseringen av boligen er det også tatt hensyn til naboens uteareal. Boligen er blant annet trukket ytterligere ca. 2 meter bort fra uteområdet utover minimumskravet, nettopp for å redusere eventuelle ulemper.



Eiendommen har tidligere vært tett beplantet med sitkagran, som kan oppnå en høyde på om lag 9 meter, etablert i perioden 1960–2024. Beplantningen er gradvis fjernet av tiltakshaver i tidsrommet ca. 2000–2024, blant annet for å imøtekomme naboens ønske om bedre utsikts- og lysforhold. Flyfoto fra 1999 dokumenterer at naboeiendommene på dette tidspunktet hadde betydelig mer begrenset utsyn. Uten denne oppryddingen ville naboens lys- og utsiktsforhold i dag vært vesentlig dårligere.

Hjemmelshavere av Jøllevæien 180 har strukket seg langt for å imøtekomme naboens ønske om bedre lys- og utsiktsforhold. I etterkant kan man tenke at det trolig ville vært mer hensiktsmessig å avklare og vurdere slike forhold som en del av den formelle byggesaksprosessen.



3. Forholdet til Utvalgt kulturlandskap Vestlista (UKL)

Eiendommen ligger innenfor området Utvalgt kulturlandskap Vestlista, og hensynet til landskap og kulturmiljø er derfor vurdert i planleggingen av tiltaket.

Boligen planlegges innenfor et område som i kommuneplanen er avsatt til spredt boligbebyggelse, og oppføring av bolig er dermed i tråd med gjeldende planverk.

I forbindelse med omdisponering etter jordloven § 9 er det gjort vurderinger av:

- kulturlandskap
- naturmangfold
- landbruksinteresser

Det kommer frem av vedtaket at tiltaket ikke vurderes å medføre uønskede konsekvenser for kulturlandskapet.

Boligen er også planlagt med utforming og materialbruk som tar hensyn til lokal byggeskikk og landskapstilpasning, i tråd med hensynet til UKL-området.

Det finnes flere skipperhus langs Jølleveien (se under) og den omsøkte boligen er etter vår vurdering godt tilpasset områdets karakter og eksisterende bebyggelse.



Samtidig er bebyggelsen i området variert, med ulike byggestiler og uttrykk. Innenfor samme planområde er det tidligere godkjent boliger med ulik utforming, noe som viser at det er rom for variasjon når det gjelder blant annet form, vindusløsninger og orientering.

Som nevnt i dispensasjonssøknaden er ny bebyggelse etter 1940 vent mot vest.





Den omsøkte boligen ligger etter vår vurdering innenfor denne variasjonsbredden, og fremstår som et naturlig tilskudd til eksisterende bebyggelse. Dette taler også for at dispensasjon fra plankravet kan innvilges.

4. Terrengtilpasning og fyllinger

Tiltaket medfører noe terrengbearbeiding, hovedsakelig mot vest og sør, mindre mot øst.

Fyllinger vil bli:

- jordkledd
- tilplantet med vegetasjon

Dette vil bidra til at terrengbearbeidingen fremstår mer naturlig og innpasses i landskapet over tid.

Etter plan- og bygningsloven § 29-2, som stiller krav til visuelle kvaliteter, skal tiltak ha god estetisk utforming og tilpasning til omgivelsene. Med planlagt terrengbearbeiding og beplantning vurderes tiltaket å oppfylle disse kravene.

Oppsummering

Tiltaket er planlagt etter en helhetlig vurdering av:

- terrengtilpasning
- hensyn til naboer



- landskap og kulturlandskap
- kommuneplanens arealformål

Arealet er godkjent omdisponert etter jordloven, og ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen. Omsøkt plassering er vurdert i jordlovsbehandlingen og anses som den mest hensiktsmessige, samtidig som tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4.

Etter vår vurdering er tiltaket godt tilpasset terreng, landskap og naboforhold, og hensynet til Utvalgt kulturlandskap Vestlista er ivaretatt. De overordnede rammene anses tilstrekkelig avklart til å kunne innvilge dispensasjon fra plankravet som omsøkt. Selve boligoppføringen vil bli behandlet i egen byggesøknad.

Derfor ber vi om at kommunen ikke tar hensyn til nabomerknadene og avviser disse.

