

Langenes Bygg as
v/Vidar Langenes
Epost: vidar@langenesbygg.no
5914 ISDALSTØ

Knarvik, 02.12.2022

Merknad til nabovarsel frå isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259 og 137/826.)

Vi viser til nabovarsel datert 18.11.2022 og har følgjande merknader.

A.

Lett historikk og forhold til reguleringsplanen for Alverneset

Arealet som det søkast byggast balkongar på er del av Alverneset reguleringsplan og har gbnr 137/826. Innan planen har området betelking BKS2. Det er vi som har regulert Planen. Planen var endeleg godkjent i 2015.

Arealet BKS2 var tiltenkt som tilleggsareal til gbnr 137/259, fordi partane ønskte det, slik at gbnr 137/259 kunne gå rundt sitt bygg og drive vedlikehald frå eigen grunn. (Det var ikkje krav frå kommunen). Området BKS2 har difor ingen utnyttingsgrad, byggegrense eller er nemnd spesifikt i planen eller føresegna. Eigiar av gbnr 137/259 kom med merknad til planen under utarbeidinga, men dette omfatta ikkje område BKS2.

Omsøkte tiltak vil etter vårt syn i utgangspunktet vere strid med intensjonen i planen for Alverneset.

Etter reguleringa vart det utarbeidd ein større avtale mellom oss og eigiar av gbnr 137/259. Denne omhandlar mellom anna overdraging av BKS2 til eigiar av gbnr 137/259. Overdraginga skjer i avtalen vederlagsfritt men med ei motyting der ålmenta får gangrett over gbnr 137/259 til friområdet på gbnr 137/799. Det er difor ikkje korrekt at eigiar av gbnr 137/259 har gjeve denne retten vederlagsfritt.

Vilkår i avtale for bruk av omsøkte areal til balkong er ikkje oppfylt

Arealet gbnr 137/826 er frådelt 137/28 og er ledd i ein større avtale mellom oss og eigiar av gbnr 137/259. Avtalen regulerer framtidig bruk av arealet:

Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål eller anna slikt tiltak på dette arealet, skal det ligge føre skriftleg samtykke frå eigiarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF).

Vi kan ikkje sjå at vilkåret i avtalen er oppfylt, då det ikkje ligg føre slike samtykker. Vidare at det ligg føre merknader/protester til tiltaket frå naboar

Vi viser elles til tekst i avtalen, der vår intensjon om å avstå gbnr 137/826, har utgangspunkt i at vi ønskjer å sikre eigiar(ar) gangrett rundt bygget på gbnr 137/259, til mellom anna vedlikehald av bygg.

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Osterfjordv.124
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad:
92 60 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
byggesak og
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Dersom de likevel vel å sende inn byggesøknad/dispensasjon har vi følgjande merknad:

B. Privatrettslege forhold

Eigarane og brukarane, samt besøkande til gbnr 137/800 og 137/798 har tinglyst gangrett over gbnr 137/826, fram til fritidsbustad på gbnr 137/798 og elles heilt til sjø og vidare til friluftsområdet på gbnr 137/799. Eigarar og brukarar av 137/800 har ikkje formell gangrett over gbnr 137/798 og lyt nytte gbnr 137/826 for å kome til friluftsområdet (gbnr 137/799)

Ved etablering av balkongar over desse areala vil dette i vesentleg grad privatisere arealet ved at ein lyt gå under andre sine balkongar, vidare at det sitt t.d personar ute på balkong og ser på deg direkte med kort avstand. Det er vist søyler for balkongane med plassering midt i gangarealet mot sjø. Gangretten vert klart forringa og løysinga kan ikkje akseptertast.

Det lyt difor jf gangrett. og punkt over (vilkår i avtale) stillast berettiga tvil til om eigar av gbnr 137/826 har rett til bygge noko på areal som har slikt hefte jf. Pbl § .§21-6.

Vi ber difor kommunen om å avvise søknaden jf. pbl §21-6

§ 21-6.Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Vidare synast det klart at eigar/søkjjar ved både førehandskonferanse og no i dispensasjonsøknaden underkommuniserer at det finnast hefte på omsøkte areal i form av avtale og tinglyst gangrett over desse areala.

A. Forholdet til pbl §29-4. Avstand til nabogrense.

Det er ikkje sendt med kart i målestokk som viser avstand til nabogrense eller nabobygg. Det framstår likevel som at tiltaket vil vere oppført nær eller i grense mot gbnr 137/798 og 799, samt også 800.

Vi viser til pbl §29-4, som seier at om ikkje regulerings eller kommuneplan seier noko anna skal minste avstand til nabogrense vere 4m. Reguleringsplan for Alverneset, viser ikkje byggegrense for gbnr 137/826 (BKS2), slik at hovudregelen om 4m gjeld for dette arealet.

Formålet med regelen om 4m avstand, er i første omgang å ivareta branntyggleik mellom byggverk, vidare også å sikre lys og utsyn.

Vi viser vidare til rundskriv H8/15 frå Regjeringa:

3.2.2 Begrensninger i utbyggingsretten

I plan- og bygningsloven § 29-4 første og andre ledd har lovgiver angitt noen konkrete begrensninger i utbyggingsretten. Det er angitt en minimumsavstand fra byggverket til

nabogrensen og hvilken høyde som kan aksepteres uten krav om nærmere avklaring gjennom plan. Ved å angi disse ytre rammene har lovgiver ønsket å ivareta både offentlige og private interesser. Dersom det omsøkte byggverket er i strid med disse ytre rammene, har tiltakshaver ikke lenger noe rettskrav på å få bygge.

Brannsmitte, luft og utsyn.

Vidare vil tiltaket ha ein minsteavstand til fritidsbustaden på gbnr 137/798 på ca 4,2m. Balkongane skal byggast i 3 etasjer. Dette vil i vesentleg grad avgrense luft og utsyn mellom dei repektive bygningane, der det er trangt nok slik det er i dag.

Vi ønskjer ikkje at det vert bygd balkonger mot gbnr 137/799, eller gbnr 137/798 nærare grensa enn 4m.

I rundskriv H8_15 seier dei om dispensasjon frå avstandskravet slik det er søkt om:

6. DISPENSASJON FRA AVSTANDSKRAVET I § 29-4 ANDRE LEDD

For å kunne fravike kravet om minsteavstand til nabogrense, maksimumshøyde og/eller eventuelle plankrav, vil det være nødvendig med dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, dersom tiltaket ikke kan godkjennes etter § 29-4 tredje ledd. Side 15

*6.1 Det er strenge vilkår for å kunne gi dispensasjon fra § 29-4 andre ledd
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Ombudsmannen har ved flere anledninger uttalt seg om spørsmålet om dispensasjon fra kravet til 4 meter avstand fra nabogrense (23), og har gitt uttrykk for at det skal en del til for å oppfylle de relativt strenge kravene for dispensasjon fra avstandskravet.

Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet 24.

Departementet er enige i ombudsmannens vurdering.

B. Estetikk pbl §29-2.

Bygget er pr. i dag av dei største i Isdalstø. Nå det vert påmontert balkongar i front slik det er søkt om tidlegare vil bygget «ta» enda meir plass i bygningsmiljøet. Dette er det gjeve aksept for, og det er dette alle partar, naboar og kommune har forhalde oss til fram til no.

Med etablering av nye balkongar også på vestsida, og samanhengande rundt hjørnet vil dette auke massen enda ein gang. Dette vil fortrenge lys og openheita mellom dei bygga som er der i dag, samt gje bygget eit enda meir dominerande utsjånad.

Kommunen og andre instansar har vurdert fasadene som estetisk tilfredsstillande slik det er søkt om tidlegare, då med franske balkongar med dør. Vi er samd i den vurderinga.

Å montere nye balkongar på vestfasaden vil bygningens opphavelige karakter som forsvinne, og vil forringe det eksisterande bygningsmiljøet. Vi vil tru Kulturminnemyndene som skal uttale seg jf. føresegnene til Isdalstøplanen pkt.2.1 heller ikkje vil like dette.

Nye dominerande balkongar vil forringe det estetiske inntrykket av bygget. Vi viser elles til den estetiske vurdering av takstmannen i punkt under.

Bukvalitet for framtidige kjøparar

Jf. det byggeløyve som er gjeve har både tiltakshavar/søkjar og kommunen vurdert at uteoppfallsareala inkludert balkongar/franske balkongar, opphald på kaiområde som tilfredsstillande jf. reguleringsplan og krav i plan og bygningslova. Det er dette som er den opphavelige løysinga som alle har forhalde seg til fram til no.

Vi kan vere samd i at bukvalitet for dei berørte bustader vil kunne opplevast som noko betre med store balkongar også på denne sida av bygget (lengre kveldssol). Men «kostnaden» i høve forringing av buområde for alle andre, meirprivatisering av friluftsområde, estetikk, branntryggleik, luft og utsyn står ikkje i forhold til dette.

I urbane strøk er det ikkje uvanleg at enkelte leilegheiter ikkje har optimale solforhold.

E. Forringing for friluftsområdet.

Med etablering av balkongar i 3 høgder mot friluftsområdet vil dette forringe dette friluftsområdet. I arealet inngår den mest brukte badeplassen i Knarvik/Isdal/Alver.

Dei balkongane som det er gjeve løyve til i dag (front) vil ha ein fasade på ca 2m vendt mot badeplassen. Dei «nye» balkongane (vest) vil gje ein fasade med 8m (etasje 1+2) samt 6,5 m i 3 etasje. Teikning fasade vest viser den auka belastninga særst godt.

Med å auke balkongfasaden som er vendt mot badeplassen vil løysinga kunne medføre vesentleg auka bruk og personbelastning på balkongane. Endringa i høve følelsen av innsyn frå 3 høgare etasjar, og nærheit mot badeplassen vil vere særst stor.

Vil meiner dette vil medføre at badeplassen og friluftsområdet vil verte vesentleg forringa og mindre attraktiv for ein del brukarar. Det er uheldig i høve dette unike området som gjev ålmenta universell tilgang til sjøområde, ei fin badevik for dei minste og badeplass for dei større. Området er også unikt fordi det ligg i gangavstand for så mange.

F. Dispensasjon frå §1-8 byggegrense mot sjø.

Byggegrense mot sjø har som hovudføre mål å sikre ålmenta tilgang til sjø, hindre privatisering, samt ta i vare det visuelle forholdet mellom sjø og landside.

Med etablering av nye balkongar innanfor byggegrensa mot sjø, vil ein belaste området med alle desse negative elementa, slik vi har peika på i alle punkta over.

Byggegrensa i Isdal er ikkje ei generell 100 m grense, men har vorte til gjennom ei fagleg bevisst og konkret vurdering av området.

Andre forhold.

Protest frå gbnr 137/798.

Vi lyt og ta ein vurdering av bukvalitet for den eksisterande fritidseigedommen på gbnr 137/798 som vi eig. Brukskvaliteten for denne eigedommen vil verte vesentleg forringa. Vi snakkar etablering av nye uteoppholdsareal på balkonger, i 3 etasjar, heilt i nabogrensa. Ingen vil kunne akseptere ei slik løysing 4-5m frå stoveglaset.

Tilhøvet frå gbnr 137/800

Vi har utforma og sett opp bygget på gbnr 137/800. Ein dominerade balkong mot vest/nord mot gbnr 137/800, samt også dei mot vest vil vere til stor sjenanse for leilegheitene som vender mot gbnr 137/259.

Takst.

Takstmann meiner det ikkje ligg føre verdiforringelse for dei nærliggande eigedomane ved etablering av balkongane. Vi er ikkje samd i dette.

Men det viktigaste takstmannen seier er:

Etter vårt syn vil franske balkonger være å foretrekke. Bygningen får ryddig og god estetikk, Leilighetene får bedre lysforhold og utsyn. Utstikkende balkonger gjør fasaden mer dominerende og tar dagslys for underliggende leiligheter og terreng. Det vil også være betydelig risiko om kostnader ved å etablere utstikkende balkonger kan dekkes inn i økt salgssum.

Vi kan ikkje seie dette betre sjølv!

BYA

For BYA gjeld ikkje regelen om at tiltak 1m ut frå bygningsliv ikkje vert rekna med. Jf. TEK17 §6-3 som viser til «grad av utnytting»

Vedlikehald frå eigen grunn.

Vi oppretta dette arealet for at gbnr 137/259 skulle kunne drive vedlikehald av sitt bygg frå eige grunn. Med etablering av omsøkte balkongar på arealet, må ein då inn på annan manns grunn for både å bygge, men også å vedlikehalde balkongane. Dette aksepterer me ikkje, då me allereie har gjeve gbnr 137/826 til dette føremålet.

G. Subsidiert- kva med mindre balkongar?

Etablering av mindre balkongar, vil minske graden av belastning på området i forhold til store balkongar. Likevel vil dei fleste ulempene for naboar; luft, innsyn og utsyn, «privatisering» av friluftsområdet, gangrett, estetikk og bygningsmiljø, samt strandsona vere gjeldande. For dei fleste av punkta vil det vere liten forskjell uansett storleik.

Vi meiner området, naboar og ålmenta som nyttar området, ikkje er tent med å ta denne kostnaden/ulempa, sett opp mot fordelene; noko betre kveldssol for nokre få framtidige kjøparar.

Oppsummert.

A. Tiltaket er i strid med intensjonen i reguleringsplan for Alverneset.

Intensjonen er at arealet skal nyttast til vedlikehald av bygget frå eigen grunn og gangmoglegheit for gbnr 137/259.

B. §21-6 Privatrettslege forhold gjer at søknad lyt avvistast

Det ligg føre avtalar og hefte på omsøkt areal som gjer at dette arealet ikkje kan byggast på, søknad lyt avvistast jf. pbl §21-6

C. §29-4 Avstand frå nabogrense. Tiltaket bryt med intensjonen til regelen

Tiltaket ligg inntil 0 m frå nabogrense, og 4 m frå nabobygg, ingen av naboane samtykker til tiltaket. Tiltaket vil forringe intensjonen om branntryggleik, luft og utsyn. *Ombudsmannen begrunner dette bl.a. med at det må legges til grunn at lovgiver allerede har foretatt en avveining mellom utbygger og naboenes interesser, og det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra avstandskravet.*

D. §29.-2 Tiltaket vil forringe bygningsmiljøet og det visuelle uttrykket av bygget.

Tiltakshavarar sin takstmann anbefalar franske balkongar, som er allereie er godkjent.

E. Forringing av ålment friluftsområde/badeplassen som er etablert.

Meirprivatisering, innsyn til badeplass og opphald

F. §1-8 Strandsonevern

Det er tidlegare gjort ei konkret fagleg vurdering ved fastsetting av strandsonelinja i Isdal. Omsøkt tiltak vil bryte med alle prinsipp som gjeld for strandsonevernet

G. Subsidiert- Mindre balkongar?

Vil minske belastninga noko, men alle ulempene vil framleis vere der.


Alle bustadene har med byggeløyve som allereie er gjeve, tilfredsstillande uteopphaldsareal.

For oss synast det klart at tiltaket vil bryte med dei fleste prinsipp i bestemelsane i pbl som er nemd over.

Når fordelar og ulemper skal vurderast opp mot ein annan, og kravet i §19-2 er at fordelane klart skal vere større enn ulempene, er det vanskeleg å sjå at dette kan la seg gjere.

Etter vårt syn vil difor ingen av dei kumulative vilkåra i §19-2 vere oppfylt. Dispensasjon kan ikkje gjevast.
--

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as


Kjell-A. Reigstad