

Nabomerknader og svar på nabomerknader

Sweco Architects har mottatt 2 nabomerknader

1. Ingar Hopland , Kvassnesvegen 28 , 5914 ISDALSTØ
2. REIKERÅS INDUSTRI AS, Kvassnesvegen 2, 5914 ISDALSTØ

Avdeling Bergen

Ifølge reguleringsplanen 1263-201002 for dette området skal planens høydebegrensing sikre en nedtrapping fra bebyggelsen på felt BS17 og o_BOP1 mot grøntområdene o_GF3-4.

Mot o_GF4 er det gjort en fin nedtrapping fra +56 til +49,5/47, fullt akseptabelt.

Det burde vert gjort en større nedtrapping mot o_GF3 enn det som er foreslått fra +56 til +51,5

Her må utbygger forholde seg til gjeldene reguleringsplan som seier maks høyde på +51, og spesielt mot øst der det grenser inn mot eksisterende bebyggelse.

Ingen ulemper for omkringliggende eiendommer ved en slik dispensasjon som er omsøkt påstår utbygger. Det vil jo selvfølgelig variere etter kven som uttaler seg. Selvfølgelig vil det bli ulemper med en heving av bygg B og spesielt for oss på 188/501 som vart tvinga til å bygga så lavt i 1986/87 av den gang Lindås Kommune.

Endring av byggehøyden på bygg C er heilt i orden, det er noko som eg har fåreslått tidligere i dette prosjektet.

Når det gjelder friområdet o_GF3 som grenser inn mot vår eiendom håper eg på et samarbeid med utbygger der det kan settest opp en liten levegg langs grensa som hindrer innsyn, men ikkje går utover solforhold på eiendommen vår.

Med vennleg helsing

Ingar Hopland

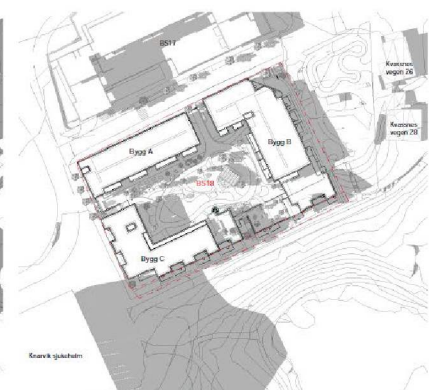
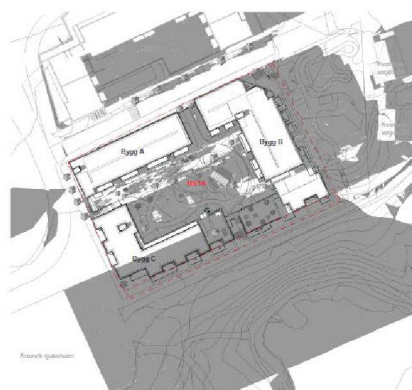
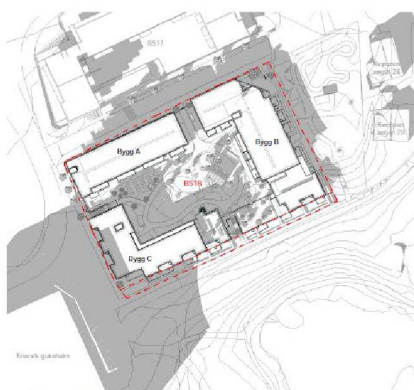
1. Svar på nabomerknad Ingar Hopland

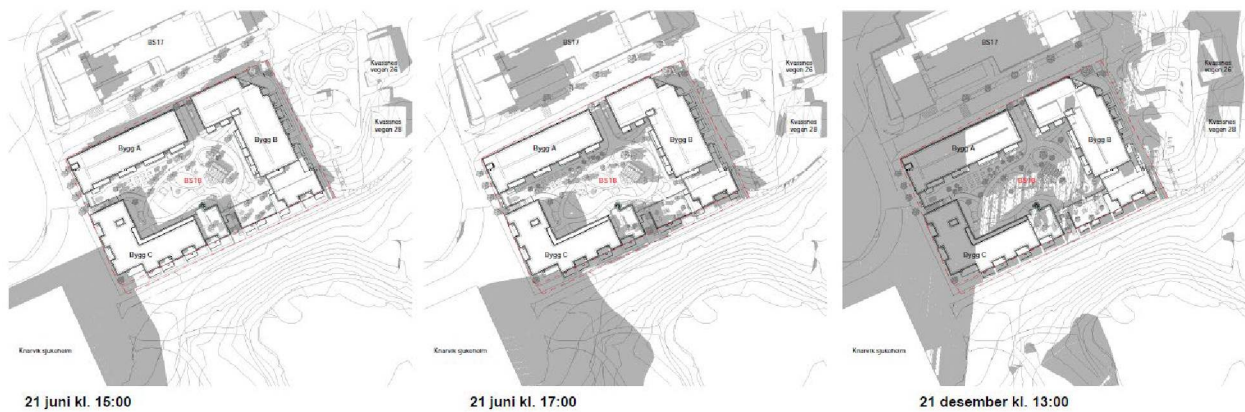
Ansvarlig søker vil på vegne av tiltakshaver kommentere nabomerknaden.

Det er positivt med nedtrapping mot o_GF4 og endring av byggehøyden på bygg C . Merknaden går i hovedsak ut på at utbyggeren bør forholde seg til gjeldene reguleringsplan som sier maks høyde +51.0. Tiltakshaver forstår at nabo er redd for hvilken konsekvens omsøkte dispensasjon vil ha for hans enebolig.

Det har tidligere blitt gitt dispensasjon på byggehøyder i felt BS18 i saksnr: 539/19, referanse 18/2013 – 19/28745. Mot nord ble det gitt samme dispensasjon som det søkes om her (k+51,5), opp 0,5 m.

Vi ønsker å synliggjøre at heving av bygg B fra +51.0 til +51.50 ikke vil medføre en endring av lys, sol eller utsiktsforhold for 188/501. Forskjellen mellom regulert og omsøkt høyde vil bli svært lite merkbar for omgivelsene. Ved å gi dispensasjon som omsøkt vil en også få en løsning som sikrer etablering av parkeringsareal under bakken, som er en viktig kvalitet i reguleringsplanen. Omsøkte tiltak vil bidra til å gi eksisterende boligområde bedre kvaliteter. Vedlagte soldiagram viser at solforholdene blir omtrent uendret for nabo på gnr.188 bnr. 501 sammelignet med dagens situasjon. Vi mener nytt boligkvarteral med foreslåtte byggehøyder vil tilpasse seg godt både til eksisterende terreng, topografi og sentrumsstruktur.





*Vedlagte soldiagram viser at solforholdene blir omtrent uendret for nabo - Kvassnevegen 28 (hus som ligger på høyere siden av BS18) Soldiagrammene viser at BS18 kaster ikke noe skygge på 188/501

Når det gjelder friområde o_GF3 som grenser inn mot 188/501 skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. I dag står det et flettverksgjerde i grensen mellom de to eiendommene. I området av o_GF3 som grenser inn mot 188/501 er det planlagt minimalt med opparbeidelse. I den søndre delen av o_GF3, er det planlagt å etablere en trapp mellom øvre del av o_GF3 og sørover mot gangveg og o_GF4. Opparbeidelse av lekeplasselementer er planlagt å skje i den midtre delen av o_GF3. Her antas det at den eksisterende vegetasjon vil skjerme og at det blir lite sjenerende innsyn fra lekeplassen.

Vi vurderer situasjonen til at eiendommen vil få lite sjenerende innsyn ved opparbeidelse av o_GF3. Skjerming av eiendom 188/501, vil bli ivaretatt ved å etablere vegetasjon i form av buskefelt i den lengden hvor eiendommen 188/501 grenser inn mot lekeområdet med disser, dumphuske og trampoline.



Figur 1: Illustrasjon som viser nærhet mellom o_GF3 og eiendom 188/501.



Figur 2: Foto som viser eksisterende flettverksgjerde satt opp i grensen mellom o_GF3 og 188/501.

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



12.06.2023 15:05:49 AR556041172

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Adresse: Alver, 188/66, 5917 Knarvik

Kommune: Alver

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
188	66	0	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: REIKERÅS INDUSTRIAS

Adresse: Kvassnesvegen 2, 5914 ISDALSTØ

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
188	69	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Vi ønsker å få tilsendt en koteplan for SKV17. Hvordan stigningen vil bli i forhold til eksisterende kotehøyde på Kvassnesvegen som er 43.5 i sørvestre hjørnet på Reikeråsbygget. Hvordan er adkomsten til friområde o-GF3 løst? Hvor har utbygger tenkt å avslutte SKV17? Hvordan har utbygger tenkt å ivareta adkomst fra sør, varelevering og kundeadkomst, til Knarvik Kafe og Thai takeaway.

Andre punkt i nabovarselet er ikke vurdert pr dags dato.

12.06.2023 15:05:49 AR556041172

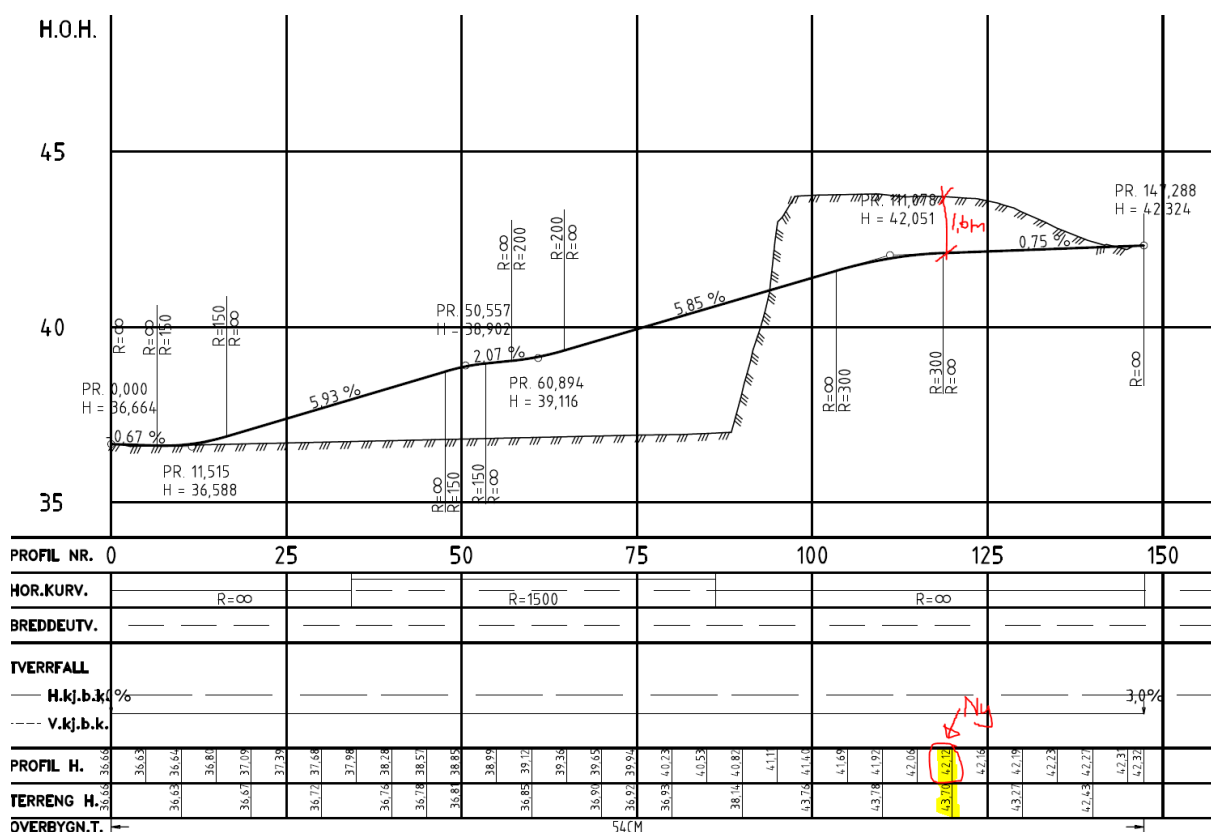
2. Svar på nabomerknad Reikerås Industri AS

Ansvarlig søker vil på vegne av tiltakshaver kommentere nabomerknaden.

Merknaden går i hovedsak ut på at utbyggeren ønsker bekreftelse på at atkomst til eiendom 188/69 blir ivaretatt når o_SKV17 (Røssvikhaugane) bygges. Prosjekterte høyder viser at ny o_SKV 17 vil bli liggende lavere enn eksisterende terreng og innkjøring til eiendommen.

Ved Utbygging av BS18 vil o_SKV17 vil bli avsluttet ved profil 110. Høyder på ny o_SKV17 vil under videre prosjektering bli tilpasset innkjøring til 188/69 (Knarvik Kafé og Thai takeaway) slik at tilkomst for kunder og varelevering blir ivaretatt. Det vil enten skje ved at o_SKV17 heves noe i området som grenser mot 188/69 eller ved at innkjøring til eiendommen blir tilpasset. Videre avklaringer og planlegging av hvordan dette vil løses vil skje i samarbeid med kommunen og grunneier.

For adkomst til friområdet o_GF3, vil begge atkomster fra nord og ny o_SKV17 /eksisterende Kvassnesvegen bli ivaretatt gjennom etablering av gangforbindelser fra offentlig veg inn til nytt friområde.



Figur 3 Utklipp av lengdeprofil for ny o_SKV17. Merket profil synliggjør høydeforskjellen ved øvre innkjøring til eiendom 188/69 fra ny o_SKV17. Her ligger ny veilinje rundt 1,6 meter lavere enn dagens veg, Kvassnesvegen.