

Austrheim kommune  
v/Byggesaksavdelingen  
Sætremarka 2  
5943 AUSTRHEIM

Bergen, 4. juli 2023

## **MERKNAD VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD – BERGSVIKMARKA HYTTEFELT**

### **Omsøkt adresse: 4632-157/6/0/0**

Det vises til mottatt nabovarsel av 22. juni 2023 med svarfrist 6. juli 2023. Den omsøkte dispensasjonssøknaden gjelder tomten G4 som ligger på nordsiden av vår hytte i Bergsvikmarka 23 (tomt A5), og søknaden gjelder ønske om å heve maksimal kotehøyde (mønehøyde) på tiltak/hytte med totalt 3,5 meter i f.t. det som ligger inne som maksimal kotehøyde i reguleringsplanen for Bergsvikmarka.

Vi motsetter oss en slik økning av kotehøyden ettersom dette vil frarøve oss utsikt nordover og være til sjenanse, samt innebære et større og unødvendig inngrep i f.t. terrenget på baksiden av hytten. Mottatt tegning er også misvisende i f.t. terrenget bak hytten, ettersom denne vil stikke opp over terrenget, mens mottatt tegning viser at mønet på hyttene er flere meter nedenfor terrenget på østsiden av hytten. Et slikt tiltak vil også medføre en verdiforringelse av vår eiendom.

Høyden på terrenget på baksiden av denne tomten G5 anslås til maksimalt 30,0 meter, og en hytte med mønehøyde på 31,0 meter vil da stikke anslagsvis 1,0 meter opp over den øverste delen av dette terrenget. Det legges i reguleringsplanen vekt på at det skal gjøres minimale inngrep i terrenget. Ingen andre hytter i nabolaget stikker opp over terrenget, og det vil være underlig om det gis dispensasjon til at dette blir gjort. Det vises i så måte til punkt 2.3 i reguleringsplanen;

### 2.3 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal gjerast så skånsamt som mogleg, og terrenget skal tilstellast på ein god måte ved avslutning av tiltaka.

At det skal gis tillatelse til at en hytte i hele sin lengde skal stikke en meter opp over øverste del av terrenget kan ikke sies å være skånsomt. Sett fra sjøen vil dette være både synlig og unaturlig, mens hele hyttefeltet i dag går godt sammen med terrenget og nedenfor høyeste punkt i terrenget.

I reguleringsplanen punkt 3.1 for Bergsvikmarka er tiltak/hytte på tomten G4 oppgitt til maksimal kotehøyde 27,5 meter, mens det nå søkes om å heve denne til 31,0 meter, dvs. en økning med 3,5 meter. Dette tilsvarer mønehøyden på hytten vår (A5), og vil sperre utsikten vår nordover dersom det bygges en hytte med slik mønehøyde. Vi har i dag utsikt nordover mot Lerøy og vestover mot fyret på Fedje og Fedjeosen. Med en slik dispensasjon vil vi miste en av to utsikter, inklusive solnedgangene over Lerøy.

....

Vi mottok like før påske i år en henvendelse fra Frank Nordal, som har opsjon av Kåre Berge for kjøp av denne tomten (G4). Det var da vedlagt to alternative tegninger til hytte/tiltak – en med maksimal kotehøyde på 27,5 meter, og en med 31,0 meter. Vi svarte da følgende til ham den 22. mars 2023;

Hei Frank.

Takk for e-poster og hyggelig telefonsamtale på mandag, herunder to alternative plasseringer av planlagt hytte på nabotomten vår på Austrheim.

Jeg og fruene har diskutert disse to alternativene med våre to voksne barn på hhv. 20 år og 23 år.

I tillegg har vi også lest gjennom reguleringsplanen på nytt, og vi er alle fire samstemt i at vi ikke ønsker at denne skal fravikes mhp. maksimal kotehøyde (mønehøyde). Vår tomt heter A5 og har etter reguleringsplanen en maksimal kotehøyde (mønehøyde) på 31,0 meter over havet, mens den tomten som du/dere har kjøpt heter G4 og har maksimal kotehøyde (mønehøyde) på 27,5 meter over havet.

Vi har per i dag utsikt vestover mot Fedjeosen og fyret på Fedje, mens vi nordover har utsikt mot Lerøy. Kveldssolen kommer over Fedje, og ender med solnedgang over Lerøy. Dersom alternativ 2 (høyde 31,0 meter) velges vil vi miste utsikten mot Lerøy, og vi vil også miste kveldssolen og solnedgangen. Fin utsikt både vestover og nordover var et av hovedargumentene da vi kjøpte hytten i mars 2022, og vi vil nødig miste kveldssol, solnedgangen og utsikten nordover. Da mister vi i så fall en av to utsikter fra hytten, og dette vil være en vesentlig forringelse for oss. Vi sier således nei til samtykke om dispensasjon fra reguleringsplanen for området "Hyttefelt H06 i Bergsvik - Gnr 157".

Vi har tidligere fått dette spørsmålet fra både tidligere eier av tomten G4, Kåre Berge, samt fra byggmester Torbjørn Romarheim. Det er Torbjørn Romarheim (via selskapet hans Byggmester Romarheim AS) som har bygget vår hytte, og som solgte denne til oss sammen med kompanjongen sin, Bjarte Monstad. Begge gangene har vi sagt at vi ikke er interessert i å gi dispensasjon fra kotehøyden på 27,5 meter, og jeg håper og tror at de begge har videreformidlet dette til deg som ny kjøper av tomten.

Når det gjelder alternativ 1 (maks. kotehøyde/mønehøyde på 27,5 meter), så har vi ingen innsigelser til dette alternativet. Ønsker deg/dere lykke til med byggeprosjektet.

Med vennlig hilsen

Marianne og Jarle Soldal

...

Fritidsboligene (hyttene) som er bygget i rekken av hytter sør for oss er alle bygget med fallende kotehøyde (mønehøyde) i tråd med reguleringsplanen og med terrenget på baksiden (østsiden) av hyttene – oppgitt fra sør mot nord;

- A9 (nabo mot sør). Kotehøyde 30,5 meter
- A4 (nabo mot sør). Kotehøyde 32,5 meter.
- A5 (vår hytte). Kotehøyde 31,0 meter
- G4 (omsøkt tomt). Kotehøyde 27,5 meter

Bildet nedenfor viser vår hytte (tomt A5) og nabohytten mot sør (tomt A4), samt terrenget bakom hytten. På nordsiden av vår tomt skrår terrenget videre nedover, og en hytte med samme kotehøyde som vår vil da stikke opp over høyeste del av terrenget. Dette fremkommer imidlertid ikke av skissene som er tilsendt fra Kåre Berge – her ser det ut som om det er mange meter fra øverste del av terrenget og ned til mønet på omsøkte tiltak med mønehøyde 31,0 meter. Dette er ikke tilfelle, ettersom mønet anslagsvis vil stikke 1,0 meter opp over øverste del av terrenget i hele lengden til hytten. Vår hytte har mønehøyde 31,0 meter, og kommer nedom skjæringen i terrenget mot øst med anslagsvis 2 meter. Tilsendt skisse er således misvisende mhp. høyde på terrenget bak hytten.

Tomten A9 har maksimal kotehøyde som er 2,0 meter lavere enn tomt A4, og tilsvarende har vår tomt A5 en kotehøyde som er 1,5 meter lavere enn nabotomten A4. Tilsvarende er det også naturlig at tomt G4 skal ha en lavere maksimal kotehøyde enn vår tomt A5. Dette ser en også av terrenget på baksiden (østsiden) av hyttene som er på det høyeste med ca. 33 meter mellom vår tomt A5 og nabotomten A4 mot sør, jf. bildet nedenfor. På begge sider av dette punktet er terrenget fallende, mens det av tegningen til Kåre Berge ser ut som om det er flere meter med terreng over mønet på alle tre hyttene som er tegnet inn; G4, A5 og A4. Mottatt tegning fra Kåre Berge er således uriktig og misvisende.



Vår hytte A5 til venstre og nabohytten A4 i sør.

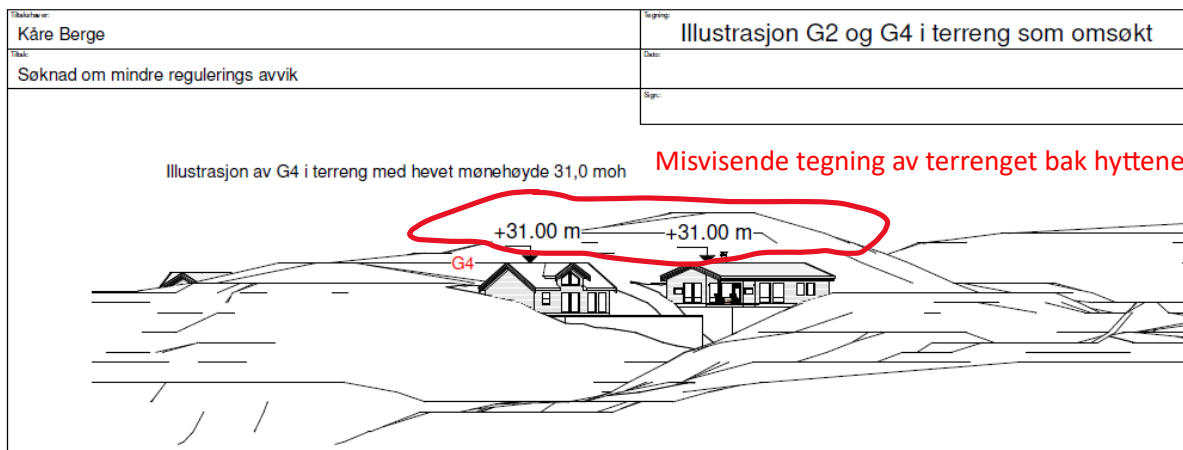


Utsikt og solnedgang mot Lerøy i nord som mistes.

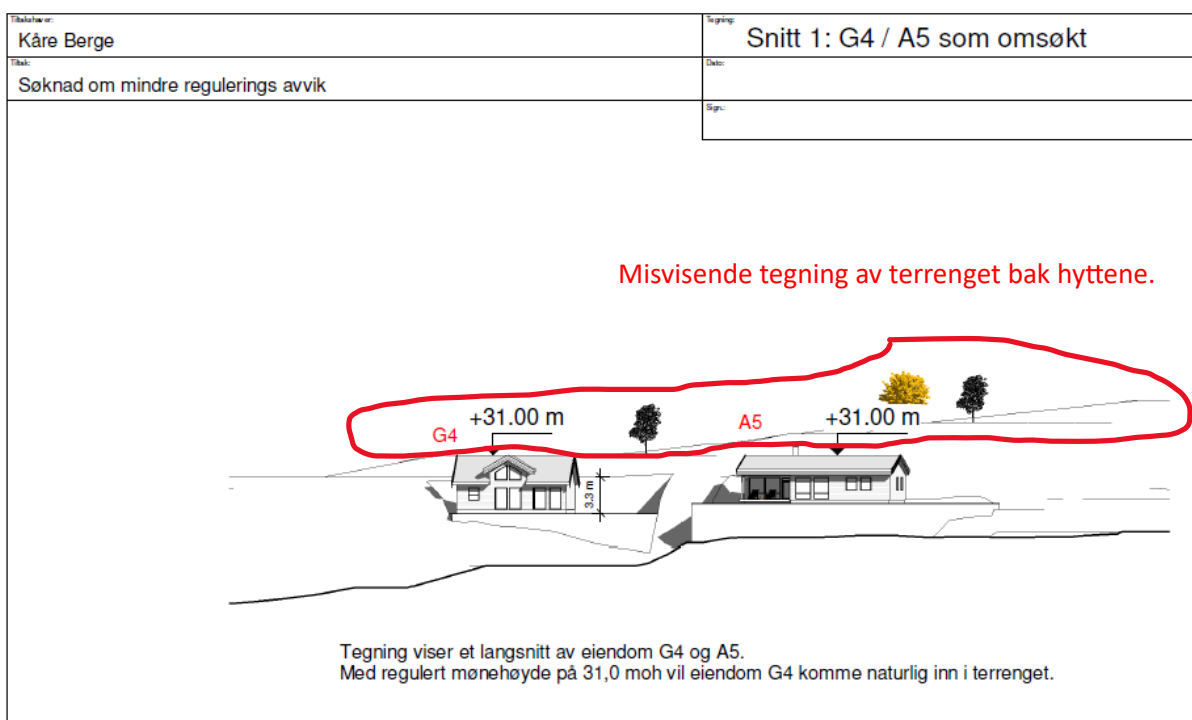


Situasjonsskisse over tomtene G4, A5, A4 og A9.





Vedlegg 12.



Vedlegg 8.

Oppsummert, så ber vi om at merknaden vår blir tatt til følge, og at dispensasjonssøknaden avvises. Økning av den maksimale kotehøyden med 3,5 meter for tomt G4 kan ikke sies å være et skånsomt terrenginngrep, og vil være i strid med intensjonene til reguleringsplanen for hyttefeltet. De tilsendte tegningene er også direkte misvisende mhp. terrenget bak hyttene, ettersom hytte G4 vil stikke opp med anslagsvis en meter over høyeste punkt i terrenget bak hyttene i hele hyttens lengde. Terrenget bak hyttene er fallende, og det er således naturlig at den maksimale kotehøyden også er fallende fra tomt A4 (32,5 meter) til A5 (31,0 meter) og videre til tomt G4 (27,5 meter). Til sist bør det også hensyntas tap av utsikt nordover for oss, herunder solnedganger over Lerøy, som er et vakkert syn.

Med vennlig hilsen

Marianne og Jarle Soldal (sign.)

Lokketodalen 14

5136 MJØLKERÅEN

og

Bergsvikmarka 23

5943 AUSTRHEIM