

Solveig B. og Terje H. Hella
 Litlevika 36
 5914 ISDALSTØ

Geir Thomassen
 Litlevika 38
 5914 ISDALSTØ

LINDAS KOMMUNE	
Knarvik 02.06.2016	
06.06.2016	
Art. nr. 14/6230	

Merknad til nabovarsel ang. godkjenning av eksisterende altan og terrasse på gnr. 185, bnr. 183

Viser til nabovarsel av 23.05.2016.

1. Godkjennelse av eksisterende veranda aksepteres på følgende vilkår:
 - Leca-mur fjernes. Verandaens areal beholdes. Støtte til bjelkelag hviler på søyler, og ikke på en mur. Det kan f.eks. benyttes 4x8 toms bjelkelag mot støttene, tilsvarende det vi selv har som støtte for vår veranda.
2. Godkjennelse av eksisterende terrasse aksepteres på følgende vilkår:
 - Terrassens bruksområde reduseres til 4-meters grense for avstand mot nabo.

Begrunnelse pkt. 1:

Husets opprinnelige veranda ble noen år etter ferdigstilling utvidet i areal. Det ble bl.a. satt opp en Leca-mur til støtte for bjelkelag (drager) med en avstand mot nabogrense under lovens krav. Vi oppfattet den gang dette utrommet som en fremtidig plassering av hageredskaper etc., og synes ikke en bruk av denne type kategori var noen belastning. Slik saken står i dag er dette ikke lenger aktuelt under samme vilkår. Inngang for husets utleiedel var opprinnelig på husets langside mot sjøen (vest). I 2014 ble det slått hull i grunnmur mot sør (mot oss), ny dør ble satt inn, og inngangsparti for utleiedel ble flyttet. Dette gjør at vi føler belastningen er blitt mye større mot oss. Iflg. vedlagte tegninger er det også planlagt ny vegg inne i det eksisterende «rommet» med avstand 4 meter mot grense. På denne bakgrunn synes vi Leca-mur kan fjernes og veranda settes på søyler. Avstand fra nabogrense mot Leca-mur er i vedlagte tegninger oppgitt til fra 2,60 - 2,15 meter. At utedel for varmepumper i dag er festet til denne veggen gjør at avstand mot oss er ytterligere redusert. Disse ble hengt opp rundt januar/februar 2016. Allerede i vår merknad pr. 01.10.2014 ga vi uttrykk for at vi ønsket Leca-mur fjernet.

Begrunnelse pkt. 2:

Terrassens bruksområde mot oss er plassert så nær nabogrense som mulig å komme. Når vi ønsker denne redusert til bruksområde med 4-meters grense for avstand mot nabo, er det fordi vi føler eksisterende bruksområde blir for tett opp i oss. Dette sammen med flytting av utleiedels inngangsparti føler vi blir til stor sjenanse, og en ekstra stor belastning for oss. Ser en på terrassens nåværende størrelse bør det ha minimal betydning om den reduseres til en størrelse slik vi påpeker. Terrassebord for utleiedel ønskes redusert tilsvarende. Vi mener fortsatt at dette ikke kan defineres som en markterrasse, og bruksområde med 4-meters grense for avstand mot nabo burde derfor vært overholdt. Vi viser her til siste avsnitt i vår merknad til nabovarsel pr. 14.09.2014.

Forøvrig viser vi til sak høsten 2014 (saksnr. 14/6230).

Slik vi ser det har nåværende nabovarsel/byggemelding nær sammenheng med tidligere sak.

Vi viser videre til nabovarsel datert pr. 02.09.2014 og pr. 14.09.2014.

Det er derfor ønskelig at våre merknader datert 09.09.2014 og 01.10.2014 følger saken videre.

Med hilsen

Handwritten signatures of Solveig B. Hella and Terje H. Hella. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized. The signature of Terje H. Hella is written over the signature of Solveig B. Hella.

Solveig B. Hella / Terje H. Hella

Kopi til Lindås kommune/Byggesaksavd.

Kopi av brev sendt
Geir Thomassen i
tek. sending 03.06.2016.

Tilhører dok. foran.

Detle er kopier av
tidligere tilsvar.

Begge merknader skal
allerede finnes i Lindsås
Kommunes arkiver.

KORI

Solveig B. og Terje H. Hella
Litlevika 36
5914 ISDALSTØ

Geir Thomassen
Litlevika 38
5914 ISDALSTØ

Knarvik 09.09.2014	
LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
06.06.2016	
Art. enhet	Utsatt
Beskr.	Planstatus

Merknad til nabovarsel ang. nybygg på gnr. 185, bnr. 183

Nabo ønsker å utvide sin bolig på kjellerplan med nytt inngangsparti (bod/vindfang). I tidligere samtaler er det orientert om at dette ønskes brukt som egen inngang for utleieleilighet.

Videre påpekes det i byggesøknadsk dokumenter at det er en avstand til nabogrense på 2,3 meter.

I følge tegning som følger med nabovarsel blir det også vist til hvordan eksisterende areal fra nabogrense til nybygg, opp mot hans garasjevegg, er tenkt utnyttet med tre brede trappetrinn. I samtale med nabo 04.09.14 ble det sagt at dette ikke var ment som en trapp, men som en støtte mot en steinfylling.

Vi kan ikke se behovet for å endre terreng-nivå. Dette ligger i dag naturlig i samme høyde som plen/uteareal for begge eiendommer. Vi må tolke dette som en «trapp» for å muliggjøre senere tilkomst for nedre plan. Slik vi ser det, vil dette også bli et eget byggverk, helt inn i vår nabogrense. Hvis det skal lages en støtte mot steinfylling, synes vi denne støtten skal ha annen utforming enn trappelignende trinn.

Da altanen på midten/slutten av 1980-tallet ble utvidet, ble det også satt opp en forstøtningsmur for altanens bjelkelag, nærmere nabogrense enn 4 meter. Dette tiltaket ble den gang ikke varslet. Denne muren er i dag tenkt som yttervegg i nytt vindfang, og kan da ikke lenger kalles forstøtningsmur, men må oppfattes som en ny grunnmur og utvidelse av kjellerplan i eksisterende bolig. Ved måling med laser avstandsmåler er avstand fra oppstrukket grensesnor til utvendig treverk på altan 2,13 meter (+/- noen cm differanse p.g.a. snorens unøyaktighet). At det nå skal komme et inngangsparti under altanen, for en kjellerleilighet i omtrentlig samme avstand, kan vi ikke godta.

Når tegninger viser at eksisterende boligmasse utvides med ca. 14-15 kvm, synes vi det blir veldig tett med en avstand bare litt i overkant av 2 meter til nabogrense mot oss. Det er allerede veldig tett mellom våre boliger. Vi håper derfor at det er forståelse for at det er vanskelig for oss å akseptere en slik utvidelse av boligplan. Vi forstår at utleie er i nabos interesse, men inngangen for leietaker må kunne plasseres annet sted.

I en privat samtale med eiendomsmekler fremgår det dessuten at ved evt. salg av vår bolig kan vi ikke utelukke at dette kan utgjøre en forringelse av vår eiendom. Slik saken står i dette tilfellet må vi ta hensyn til våre egne interesser, og håper det er forståelse for vårt synspunkt, og at det kan respekteres.

Vi henstiller dessuten kommunen til å se på områdets reguleringsplan for utleie-enhet i den størrelsesorden som et slikt tilbygg vil gi. Vi bor i et byggefelt, og må finne oss i en viss form for boligtetthet, men vi mener lovens retningslinjer for byggeavstand mot nabogrense må respekteres så langt det lar seg gjøre. Det er videre et ønske fra oss at det fremgår av søknad hvor tilkomst til utleie-enhet skal være.

Med hilsen


Solveig B. Hella / Terje H. Hella

Kopi til Lindås kommune/Byggesaksavd.

KOPI

Solveig B. og Terje H. Hella
Litlevika 36
5914 ISDALSTØ

Knarvik 01.10.2014

Geir Thomassen
Litlevika 38
5914 ISDALSTØ

Merknad til 2. gangs nabovarsel ang. nybygg på gnr. 185, bnr. 183

Viser til 2. gangs nabovarsel av 14.09.2014.

Det bemerkes at dette er datert 14.09.2014, mens konvolutt er poststempelt den 19.09.2014.

Viser forøvrig til merknad av 1. gangs nabovarsel, datert 09.09.2014.

Denne opprettholdes.

Etter samtale med representant fra kommunen, vil vi i tillegg også sende egen merknad.

Det fremgår av ny byggesøknad at det nå også søkes om godkjenning av terrasse (altan) oppsatt på midten/slutten av 1980-tallet. Denne ikke omsøkte altanen ble den gang bygget inn over 4-meters grense, og holder ca. 2,15 meters avstand til nabogrense. Viser til Plan- og bygningsloven som angir en avstand til nabogrense på minimum 4 meter. Vi ønsker at terrassen samt Leca-mur som denne hviler på trekkes til 4 meter fra grensen slik reguleringsplan for området tilsier.

I tegninger som fulgte 1. gangs nabovarsel, var nybygg anmerket med mål og anga en størrelse på arealet på $3,90 \times (2,50+1,30) = 14,82$ kvm.

I nye tegninger som medfølger 2. gangs nabovarsel er dette nå redusert til $2,70 \times 3,50 = 9,45$ kvm.

I de samme tegninger er arealet notert til å være 8,5 kvm. Dette er anmerket som utvendige mål.

På bakgrunn av dette registrerer vi en uoverensstemmelse mellom tegninger og oppgitt planskisse.

Vi registrerer også at veggen for utleieenhet er trukket inn i arealet, og at det er anmerket en avstand fra denne veggen til nabogrense til oppgitt mål på 4,00 meter. Ut fra tegninger ser det videre ut til at det vil bli laget et åpent rom mellom denne veggen og eksisterende støttemur. Vi ønsker støttemur fjernet samt ny fasadetegning der minimumskravet på 4 meter overholdes. Før dette foreligger kan en ikke ta stilling til byggesøknaden.

Huset er oppført som enebolig med en boenhet. En er innforstått med at det kan leies ut enkeltrom/hybel til en student eller lignende. Det som er omsøkt og påbegynt her er en utleieleilighet med to soverom, stue, kjøkken, bad og vindfang/entre. Dette er på tegningen helt adskilt fra eksisterende bolig, med eneste tilkomst gjennom nytt vindfang og ny inngangsdør. Dette må regnes som en egen boenhet.

Det er slik vi ser det ikke tilrettelagt i reguleringsplan for to boenheter. Vi mener det heller ikke er tilrettelagt med infrastruktur som denne typen utleieenhet krever, som for eksempel friareal, parkering osv.

Huset har et totalareal på over 300 kvm, og vi kan ikke se at det skulle være nødvendig å bygge på boligen. Det er allerede svært tett mellom våre boliger.

Viser forøvrig til vår samtale av 04.09.2014 der det ble påpekt at det måtte lages en støtte mot steinfylling, spesielt mot to store steiner. Det ble påpekt at dersom disse falt ut, ville alt rase sammen.

Denne steinfyllingen har lagt slik siden 1989 (ref. byggemelding av garasje). Denne fundamenteringen er stabil, og har ikke flyttet på seg. Vi kan ikke se behovet for en slik støtte, og heller ikke en steinfylling av det omfang som nå er laget til som støtte.

Det er pr. dato laget brede trappetrinn i stein, som tegninger i 1. gangs nabovarsel viser.

For en tid tilbake fikk vi overlevert tegninger der det var tegnet inn en trapp fra nedre plan til øvre plan med passasjegenngang mellom våre garasjer. Denne passasjen er et område som berører begge eiendommer, og den type ferdsel som dette vil medføre ønsker vi ikke over vår eiendom. Dette er det gitt orientering om i muntlig form.

Viser videre til samtale av 04.09.2014 der det ble uttalt at tanken om trapp var bortfalt.

Det viser seg i ny søknad at dette ikke er tilfelle.

Når det i denne omgang søkes om «enkel trapp», ser en at passasjen mellom våre garasjer er tenkt som tilkomst for utleieleilighet. Vi ønsker ikke en slik gjennomgang (ref. linjer over).

Dette viser at vår antagelse påpekt i merknad av 09.09. medfører riktighet.

Forøvrig har denne passasjen hittil vært brukt av begge parter i forbindelse med vedlikehold og til dumpeplass for snø fra parkeringsplasser for begge eiendommer, og det synes vi kan fortsette.

Ellers må det bemerkes at det overrasker oss at det nå søkes om en trapp, etter som det i tidligere nevnte samtale ble sagt at en hadde gått bort fra dette.

En står selvsagt fritt til å kunne bruke egen eiendom etter ønske.

Men det er 46 cm klaring mellom deres garasjevegg og grense mot oss. Vi står fritt til å kunne beplante og sette opp gjerde i senter av grensen, og dette vil redusere klaringen ytterligere. Alle forstår da at søknaden om denne tilkomsten må frafalles.

Vi opprettholder fortsatt ønsket om at det fremgår av ny søknad hvor tilkomst til utleieleilighet skal være.

Vi vil også påpeke at da garasjen deres ble oppsatt i 1989, ble den integrert i veggen til huset, og må derfor oppfattes som en del av bolig. Garasjeveggen mot oss ble dessuten plassert så nær i nabogrense som overhodet mulig. Også den gang burde Plan- og bygningslovens regler m.h.t. avstand mot nabogrense vært overholdt. Dette valgte vi den gang å ikke ha merknad til, på bakgrunn av ønsket om godt naboforhold og at vi hadde den oppfatning at «selvfølgelig måtte dere få bygge garasje». Den ble dermed også godkjent slik den står i dag.

Ved frittstående garasje gjelder ikke 4-meters kravet om avstand mot nabogrense.

Det har ved flere anledninger vært utført endringer på deres hus og eiendom uten at dette har vært omsøkt. Den siste større endringen som er foretatt er en terrasse i forkant av huset. Denne er ca 24 meter lang og har en ca 2 meter høy betongmur i front, i hele lengden. Det er også satt opp rekkverk for å sikre mot fall. Terrassen er nå også påbegynt utvidet i forbindelse med utleieenhet. Samlet areal på terrassen vil da bli økt fra 95 kvm til 115 kvm. I tillegg er terrassen trukket helt inn mot vår grense. Vi mener at også dette er et søknadspliktig tiltak, som ikke på noen måte kan defineres som en markterrasse.

Til slutt vil vi også i denne merknaden repetere eiendomsmeklers uttalelse der det fremgår at ved evt. salg av vår bolig kan vi ikke utelukke at utleieleilighet så tett inn mot oss trolig vil utgjøre en verdiforringelse av vår eiendom.

En utleieleilighet med egen inngang mot oss slik det er søkt om, føler vi som en stor belastning vi gjerne skulle vært foruten. Den vil i tillegg også være til stor sjenanse for oss, med innsyn og aktiviteter som vil komme svært tett inn mot våre uteareal.

Vi håper dere har forståelse for våre synspunkt, og at det kan respekteres.

Med hilsen

Solveig B. Hella / Terje H. Hella

Kopi til Lindås kommune/Byggesaksavd.