

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Seim, 01.06.2017

SVAR PÅ MERKNADER I BYGGESAK PÅ 137/796 ALVERNESET

Vi har sendt inn søknad på bygging av ny enebolig på 137/796-Alverneset. Nabovarsel ble sendt 10.05.2017 etter nabovarslings liste fra Lindås Kommune.

18.05.2017 fikk vi en e-post fra Truls Thorgersen på 137/484 der han krevde nabovarsel. Han er ikke på listen fra Lindås Kommune siden han ikke grenser til tomten, vi valgte å sende han nabovarsel pr.e-post 18.05.2017.

Regler for merknader er klare, de skal være sendt til ansvarlig søker innen 14 dager etter utsendte varsler, vi mottok ingen varsler innen fristen.

28/29/30-05.2017 fikk vi flere merknader fra naboer, dvs. Etter at 14 dagers fristen er utløpt og vi krever dermed at Lindås Kommune ikke tar disse til følge i byggesøknads behandlingen.

Vi velger å gi en samlet kommentar til innkomne merknader da det stor sett er like lydene.

Naboer har merknader til bolig som er valgt til tomten. Vi har i samråd med tiltakshaver valg en boligtype som er i tråd med reguleringsføresegner PKT 3.14: *Arkitektonisk moderne bolig med lav takvinkel/tilnærmet flatt tak for å gi minst mulig profil og fjernvirkning.* Boligen er prosjektert med maks byggehøyde på ca 20,50moh. Det er tillatt med maks byggehøyde 21,75moh og vi er således ca 1,25 m lavere en tillatt høyde.

Vi har fått et skriv fra planfremstiller: Reigstad Bygg og Eiendom som støtter tiltakshavers valg av bolig og mener tiltaket er i samsvar med intensjoner i plan.

Oppsummering:

Ansvarlig søker mener at innkomne merknader ikke må vektlegges i saksbehandlingen av to grunner:

- 1) Merknader er sendt etter tidsfrist.
- 2) PKT:3.14 i planbeskrivelsen er førende og boligen som er valgt er helt klart i samsvar med intensjoner i plan.

Med vennlig hilsen
Seim Bygg AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Terje Seim".

Terje Seim
Daglig leder

terje@seimbygg.no

Direkte tlf. 930 04156
Kontor tlf. 56 350980

www.seimbygg.no

Seim bygg as
v/Terje Seim

5912 SEIM

Knarvik, 30.05.2017

Nabomerknader til tiltak gbnr 137/796- Uttale frå planfremjar

Me viser til merknader frå naboar vedkomande estetikk for nemde byggetiltak.

Klagarane skriv

Vi mener planlagt hus med denne designen ikke passer inn i nabolaget og er heller ikke ihht til reguleringsplan intensjoner. Hus med denne fasonger vil virke veldig dominerende og bryte vesentlig med omliggende hus og det estetiske uttrykket i området.

Vidare viser dei til fleire punkt i planbeskrivelsen, mellom anna:

PKT: 3.14 Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og til arkitekturen i nærliggende område. Eksisterende bustad i planområde har valmtak og nye bustader er tenkt bygd med eit arkitektonisk moderne uttrykk med låg takvinkel/tilnæmet flatt tak for å gje minst mogleg profil og fjernverknad. Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.

Som planfremjar og aktiv deltakar i planprosessen vil vi komme med følgjande merknad:

Tiltaket er i samsvar med intensjonen i planen, der det er lagt opp til at ein skal kunne stå rimeleg fritt i høve arkitektonisk utforming. Difor er punktet 3.14 over som ein del av planbeskrivelsen utforma slik;

nye bustader er tenkt bygd med eit arkitektonisk moderne uttrykk med låg takvinkel/tilnæmet flatt tak for å gje minst mogleg profil og fjernverknad. Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.

Intensjonen her var at ein mellom anna skal kunne bygge hus med "funkis" arkitektur.

Vidare er det ikkje mogeleg å få til *låg takvinkel/tilnærma flatt tak* ved bruk av t.d valmtak. Difor la vi inn ei ekstra linje der det står: *Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.*

Elles er det å merka seg at maks byggehøgda for tiltaket vil liggje ca på kote + 20,5. Det er tillete med høgda på kote 21,75. Byggehøgda vil difor vere omlag 1,25 m lågare enn tilleten høgda. Dette vil og medverke til at tiltaket vil *gje minst mogleg profil og fjernverknad* i samsvar med intensjonen i planen.

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 50 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
Sprenning
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Dersom ein ser på nærområdet, er det ulik arkitektonisk utforming. Her finn ein både funkisløysing, saltak og valmtak. Det er og ein del av forklaringa på kvifor det er opna for ulike estetiske løysingar.

Klagar viser og til illustrasjonsplan og ulike 3d skisser som er vore vist mellom anna i prospekt. I desse viser det valmtak på dei 3 nye tomtene. Ser ein til planbeskrivelsen og 3d skisser der (s.23) er det vist saltak. I illustrasjonsplanen, og i delar av planbeskrivelsen er 6 mannsbustaden vist med funkis-stil. Denne er under oppføring med valmtak.

Konklusjon.

Vår intensjon med planen er at ein skal stå rimeleg fritt i høve val av arkitektur og takløysingar, mellom anna pga ulik arkitektur i nærområdet. Tiltaket på gbnr 137/796 vil vere i samsvar med intensjonen i planen.

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as

Kjell-A. Reigstad
Planfremjar Alverneset
Reguleringsplan

Seim Bygg AS 28
Ved Terje Seim
Nesbrekka 28
5912 Seim

Alverneset 29/5-2017

Klage på byggesak tomt 137/796

Jeg viser til mottatt nabovarsel 16.05.17 angående bygging av bolig på tomt Gnr 137 Bnr 796 i Alverneset.

Jeg mener at planlagt hus med et slikt design ikke passer inn i nabolaget og er heller ikke ihht til intensjoner i reguleringsplanen.

Hus med denne utforming vil virke veldig dominerende og bryte vesentlig med omliggende hus og det estetiske uttrykket i området.

Jeg henviser til relevante deler av reguleringsplan Planid 1263 2014 02 datert 2015-11-19:

Avsnitt 3.1.4 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

... 'Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og til arkitekturen i nærliggende område. Eksisterende bustad i planområde har valmtak og nye bustader er tenkt bygd med eit arkitektonisk moderne uttrykk med låg takvinkel/tilnøymet flatt tak for å gie minst mogleg profil og fernverknad. Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.'

Avsnitt 3.1.5 Byggjemønster, takform og fargar

... 'Hovudmøneretning skal vere tilpassa terrenget og området skal samla framstå i landskapet med eit neddempa og roleg fargeuttrykk'

Avsnitt 4.1 Generelle positive og negative verknader av planforslaget.

... 'Byggehøyder, endring i inn- og utsynstilhøve er ikkje vurdert som mogleg konflikttema då byggehøgde og volum på bygningsmasse skal tilpassast eksisterande bustader i området.'

Avsnitt 4.4 Omsyn og tilhøve til nabo (utsikt, innsyn, soltilhøve)

... 'Når det gjeld dei eksisterande bustadane i nordvest samt eksisterande bustad i planområdet, har ein i størst mogleg grad forsøkt å ta omsyn til desse ved å etablere ein bustader med en maks mønehøgde/kotehøgde som ikkje gjev for store konsekvenser for naboane. På grunn av planområdets topografi vil konsekvensar for naboer når det gjeld silhuettverknad utsikt/innsyn være liten/minimal.'

Jeg vil vise til 3D skisser og prospekt som ble mottatt fra Reigstad Bygg ifb med reguleringsarbeidet. Med den utforming som var skissert (tre eneboliger med valmet tak) er dette etter min mening helt i tråd med Reguleringsbestemmelsene (slik det huset som nå er under oppføring på 137/797).

Bortsett fra husets design har jeg ingen bemerkninger i byggesaken. Jeg ber derimot Seim Bygg å vurdere en hustype på tomten som passer ift. overforstående og er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

Med hilsen:



Per Thorgersen

For 137/288

Kopi: Postmottak Lindås

Fra: Trond Erik Monsen trond.erik@stoltz.no
Emne: VS: Klage vedrørende hus på tomt 137/796
Dato: 28. mai 2017 kl. 19.51
Til: terje@seimbygg.no
Kopi: postmottak@lindas.kommune.no



Klage på byggesak tomt 137/796

Viser til mottatt nabovarsel 15.05.17 angående bygging av bolig på tomt Gnr 137 Bnr 796 i Alverneset .

Vi mener planlagt hus med denne designen ikke passer inn i nabolaget og er heller ikke ihht til reguleringsplan intensjoner.

Hus med denne fasonger vil virke veldig dominerende og bryte vesentlig med omliggende hus og det estetiske uttrykket i området.

Vi henviser til relevante deler av reguleringsplan Planid 1263 2014 02 datert 2015-11-19.

Avsnitt 3.1.4 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

...'Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og til arkitekturen i nærliggende område. Eksisterende bustad i planområde har valmtak og nye bustader er tenkt bygd med eit arkitektonisk moderne uttrykk med låg takvinkel/tilnæmet flatt tak for å gje minst mogleg profil og fjernverknad. Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.'

Avsnitt 3.1.5 Byggjemønster, takform og fargar

...'Hovudmøneretning skal vere tilpassa terrenget og området skal samla framstå i landskapet med eit neddempa og roleg fargeuttrykk'

Avsnitt 4.1 Generelle positive og negative verknader av planforslaget.

...'Byggehøyder, endring i inn- og utsynstilhøve er ikkje vurdert som mogleg konflikttema då byggehøgde og volum på bygningsmasse skal tilpassast eksisterande bustader i området.

Avsnitt 4.4 Omsyn og tilhøve til nabo (utsikt, innsyn, soltilhøve)

...'Når det gjeld dei eksisterande bustadane i nordvest samt eksisterande bustad i planområdet, har ein i størst mogleg grad forsøkt å ta omsyn til desse ved å etablere ein bustader med en maks mønehøgde/kotehøgde som ikkje gjev for store konsekvenser for naboane. På grunn av planområdets topografi vil konsekvensar for naboer når det gjeld silhuettverknad utsikt/innsyn være liten/minimal'.

Ihht til 3D skisser og prospekt, tidligere presentert av Reigstad bygg, vil utbygging med de tre eneboliger bli gitt en utforming som var helt i tråd med Reguleringsplanen. Ett utsnitt som viser dette er vedlagt.

Bortsett fra husets design har vi ingen bemerkninger i byggesaken.

Fra: thomas svenningsen dpinord@gmail.com
Emne: klage vedr hus på tomt 137/796
Dato: 29. mai 2017 kl. 10.58
Til: postmottak@lindas.kommune.no
Kopi: terje@seimbygg.no



Klage på byggesak tomt 137/796

Viser til mottatt nabovarsel 15.05.17 angående bygging av bolig på tomt Gnr 137 Bnr 796 i Alverneset .

Vi mener planlagt hus med denne designen ikke passer inn i nabolaget og er heller ikke ihht til reguleringsplan intensjoner.

Hus med denne fasonger vil virke veldig dominerende og bryte vesentlig med omliggende hus og det estetiske uttrykket i området.

Vi henviser til relevante deler av reguleringsplan Planid 1263 2014 02 datert 2015-11-19.

Avsnitt 3.1.4 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

...'Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og til arkitekturen i nærliggende område. Eksisterende bustad i planområde har valmtak og nye bustader er tenkt bygd med eit arkitektonisk moderne uttrykk med låg takvinkel/tilnæmet flatt tak for å gje minst mogleg profil og fjernverknad. Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.'

Avsnitt 3.1.5 Byggjemønster, takform og fargar

...'Hovudmøneretning skal vere tilpassa terrenget og området skal samla framstå i landskapet med eit neddempa og roleg fargeuttrykk'

Avsnitt 4.1 Generelle positive og negative verknader av planforslaget.

...'Byggehøyder, endring i inn- og utsynstilhøve er ikkje vurdert som mogleg konflikttema då byggehøgde og volum på bygningsmasse skal tilpassast eksisterande bustader i området.

Avsnitt 4.4 Omsyn og tilhøve til nabo (utsikt, innsyn, soltilhøve)

...'Når det gjeld dei eksisterande bustadane i nordvest samt eksisterande bustad i planområdet, har ein i størst mogleg grad forsøkt å ta omsyn til desse ved å etablere ein bustader med en maks mønehøgde/kotehøgde som ikkje gjev for store konsekvenser for naboane. På grunn av planområdets topografi vil konsekvensar for naboer når det gjeld silhuettverknad utsikt/innsyn være liten/minimal'.

Ihht til 3D skisser og prospekt, tidligere presentert av Reigstad bygg, vil utbygging med de tre eneboliger bli gitt en utforming som var helt i tråd med Reguleringsplanen. Ett utsnitt som viser dette er vedlagt.

Bortsett fra husets design har vi ingen bemerkninger i byggesaken.

For Gnr 137 bnr 801
Thomas Svenningsen

Fra: Arne Johan Egge ajegge@bkkfiber.no
Emne: Klage på hutype på tomt 137/796.
Dato: 29. mai 2017 kl. 21.14
Til: terje@seimbygg.no
Kopi: postmottak@lindas.kommune.no



Fra Wenche og Arne J. Egge,
Alverneset 4, 5916 Isdalstø. (137/220).

Vi vil med dette klage på husvalg i nabovarsel mottatt 15.05.2017 for tomt 137/796 på Alverneset.
Vi synes ikke et slikt hus passer inn i nabolaget og er heller ikke i henhold til intensjonen i reguleringsplanen.
Hustypen bryter med omliggende hus og blir et urolig innslag i miljøet.
Viser til reguleringsplan 1263 2014 02 datert 19.11.2015,
avsnitt 3.1.4, Generelle kvalitetsmål og arkitektur.
Avsnitt 3.1.5, Byggemønster og takform og farger.
Avsnitt 4.1, Generelle positive og negative verknader av planforslaget.
Avsnitt 4.4, Omsyn og tilhøve til nabo, (utsikt, innsyn, soltilhøve.

For vår del er vi redd den høye fronten vi redusere mye mer av vår utsikt til fjorden, i motsetning til f.eks. valmet tak, (som var illustrert),
som ville gitt mer tilbaketrukket tak og bedre utsikt for vår del.

Mvh Wenche og Arne J. Egge

Seim Bygg AS 28

Ved Terje Seim

Nesbrekka 28

5912 Seim

Alverneset 29/5-2017

Truls Thorgersen

Alverneset 14

5916 Isdalstø

Klage på byggesak tomt 137/796

Vi viser til mottatt nabovarsel 15.05.17 angående bygging av bolig på tomt Gnr 137 Bnr 796 i Alverneset .

Vi mener planlagt hus med et slikt design ikke passer inn i nabolaget og er heller ikke ihht til intensjoner i reguleringsplanen.

Hus med denne utforming vil virke veldig dominerende og bryte vesentlig med omliggende hus og det estetiske uttrykket i området.

Vi henviser til relevante deler av reguleringsplan Planid 1263 2014 02 datert 2015-11-19:

Avsnitt 3.1.4 Generelle kvalitetsmål og arkitektur

...'Arkitekturen skal visa forståing for staden sin identitet og til arkitekturen i nærliggende område. Eksisterende bustad i planområde har valmtak og nye bustader er tenkt bygd med eit arkitektonisk moderne uttrykk med låg takvinkel/tilnæmet flatt tak for å gje minst mogleg profil og fjernverknad. Valmtak kan og verte aktuelt for dei nye bustadene.'

Avsnitt 3.1.5 Byggjemønster, takform og fargar

...'Hovudmøneretning skal vere tilpassa terrenget og området skal samla framstå i landskapet med eit neddempa og roleg fargeuttrykk'

Avsnitt 4.1 Generelle positive og negative verknader av planforslaget.

...'Byggehøyder, endring i inn- og utsynstilhøve er ikkje vurdert som mogleg konflikttema då byggehøgde og volum på bygningsmasse skal tilpassast eksisterande bustader i området.'

Avsnitt 4.4 Omsyn og tilhøve til nabo (utsikt, innsyn, soltilhøve)

...'Når det gjeld dei eksisterande bustadane i nordvest samt eksisterande bustad i planområdet, har ein i størst mogleg grad forsøkt å ta omsyn til desse ved å etablere ein bustader med en'

maks mønehøgde/kotehøgde som ikkje gjev for store konsekvenser for naboane. På grunn av planområdets topografi vil konsekvensar for naboer når det gjeld silhuettverknad utsikt/innsyn være liten/minimal'.

Også ihht til 3D skisser og prospekt som vi har mottatt fra Reigstad Bygg ifb med reguleringsarbeidet, ville utbygging med tre eneboliger bli gitt en utforming som var helt i tråd med Reguleringsbestemmelsene. Ett utsnitt som viser dette er vedlagt.

Bortsett fra husets design har vi ingen bemerkninger i byggesaken. Vi ber derimot Seim Bygg å endre til en hustype på tomten som passer ift. overforstående og er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

Med hilsen:

Truls Thorgersen

for Gnr/Bnr 137/484

Kopi: Postmottak Lindås