
Fra: Ole Fredrik <olefredsgs@gmail.com>
Sendt: 19. juli 2017 22:47
Til: vidar@langenesbygg.no; Postmottak Lindås
Emne: Nabomerknad på gbnr 137/657

Hei.

Det vises til tilsendt nabovarsel fra gbnr 137/657 til gbnr 137/653, datert 04.07.2017 og sendt med post den 05.07.2017 (se vedlagte stemplet konvolutt) med 14-dagers frist for merknad etter at varsel er sendt, dvs. den 19.07.2017. Nabomerknad fra gbnr 137/653, som er sendt på e-post den 19.07.2017 til ansvarlig søker, er således sendt inn rettidig.

Føresegnene for gjeldende reguleringsplan for "Ikenberget bustad og næringsområde" datert 12.09.2009 er ikke oppfylt.

"Bustadene kan vere i to høgder. ", jf. punkt A, Byggjeområde for busetnad, første ledd annet punktum. Slik vi forstår det, så innebærer dette at boligen kan maksimalt være i to etasjer. Fasade- og snitt tegningene viser at boligen skal bygges over tre plan med fullverdig boligareal i alle tre etasjer. Snitt tegningene viser at boligen har 3 måleverdige plan som ligger over hverandre, inkludert fullt boligareal i underetasjen, jf. TEK 17, § 6-1. Etasjeantall.

3 måleverdige plan med fullt utnyttet boligareal for hele bygningen, gir 3 høgder for boligen.

Føresegn om maksimalt to høgder for boligen, er ikke oppfylt.

"På tomter der det passer i terrenget kan det i tillegg byggjast underetasje.", jf. punkt A, Byggjeområde for busetnad, første ledd tredje punktum. Slik vi forstå det bestemmelsen, så kan det bygges bolig med underetasje i skrått terreng. Den fremre delen av underetasjen ligger vanligvis over terrenget og egner seg til boligrom, mens den bakre delen brukes som kjeller. Nabovarselet mangler terrengprofiler med nåværende terreng og fremtidig terreng, men fasadetegningene viser at det er behov for store og massive terrenginngrep for å få oppført bygningen. Boligen med utleieenhet er således ikke tilpasset nåværende terreng. Det bemerkes at verken gbnr 137/658, gbnr 137/653, gbnr 137/654 og gbnr 137/655 har kjeller/underetasje.

Føresegn om terrengtilpasset tomt for å kunne bygge underetasje, er ikke oppfylt.

Gbnr 137/653, gbnr 137/654 og 137/655 er bygget på ulik kotehøgde slik at det oppnås en "tripp trapp effekt", der gbnr 137/653 ligger høyest i terrenget, gbnr 137/654 ligger litt lavere og gbnr 137/655 ligger lavest. Dette for å sikre drenering, luft mellom boligene og ikke minst utsikt for nabotomtene fra 2. etasje. Det samme krav til harmoni mellom tomtene som gir "tripp trapp" effekt gjelder gbnr 137/658, gbnr 137/657 og gbnr 137/656, der gbnr 137/658 ligger høyest, gbnr 137/657 i midten og gbnr 137/656 ligger lavest.

Det er ikke redegjort at bolig på gbnr 137/657 er plassert lavere enn gbnr 137/658 slik boligområdet krever.

"Kvar frittliggande einebustad som har garasje på eige tomt skal i tillegg ha 1 biloppstillingsplass på tomte.» jf. punkt A, Byggjeområde for busetnad, tredje ledd første punktum. Slik vi forstår det, så er det krav til tre parkeringsplasser for eneboligen (to i garasje og en biloppstillingsplass) og i tillegg er det et generelt krav til to parkeringsplasser for utleieenheten. Det skal således være til sammen 5 parkeringsplasser for bolig med utleieenhet. I tillegg må «Turvande parkeringsplasser for kjellerhusvære opparbeidast på eiga tomt eller i fellesanlegg», jf. punkt A, Byggjeområde for busetnad, fjerde ledd annet punktum. Situasjonsplanen viser to parkeringsplasser i garasje og to parkeringsplasser på sørsiden. Den 5 parkeringsplassen på situasjonsplanen er ikke vist.

Føresegn for antall biloppstillingsplasser, er ikke oppfylt.

Det bemerkes at fremtidig parkering i garasje er i strid med byggegrense. Situasjonsplanen er uklar hvor atkomsten skal være.

Nabomerknad er sendt ansvarlig søker med kopi til Lindås kommune v/postmottak.

Mvh.

Tone Furustøl og Ole Fredrik Skulstad, gbnr 137/653

Attachments area

[Preview attachment Poststempel, 05.07.2017.png](#)



[Poststempel, 05.07.2017.png](#)

[1.5 MB](#)