

Frå: Geir Styve 202/3, parmelia@parmelia.no

Til: Arvid@entilen-arkitekter.no

Dato: 6.9.2018

Viser til nabovarsel mottatt 31/8/2018 vedrørende 202/130 – Helleåsen 35

Konklusjon

- Tiltaket må plasserast innanfor byggjegrense 4 meter som er fastsett i reguleringsplanen
- Tiltaket må utformast i tråd med reguleringsplanen, dvs. saltak eller valmtak
- Tiltaket må byggjemeldast ordinært, med søknad om ansvarsrett for pipe. SAK 10, 3-1

Kommentar til mottatt materiell

1 Teikningsmateriellet er ufullstendig

- Det vedlagte utsnitt av reguleringsplanen er forelda
- Det er ikkje vist eksisterande hagestove/bod vest for garasje, tilbygg på garasje er ikkje vist.
- Det er ikkje vist avstandar frå tiltaket og til eigen garasje/hovedhus
- Målsetjing av tiltaket på situasjonsplan er dels manglande, dels vanskeleg å tyde
- Det er ikkje vist kva retning fasadane er orientert mot. 3D-teikninga er ikkje dekkande, dette er klipp-og-lim frå katalog, utan å leggje naudsynt arbeid i det.
- Det er ikkje vist den stikkvegen til 202/86 – 72 som er reell. Det er nemleg gitt dispensasjon for trace i høve til den reguleringsteikninga som er vedlagt søknaden
- Det er ikkje vist kotehøgdar for tiltaket. Byggesettet har gesimshøgde 2.9 meter. Ut frå teikningsmateriellet er det er ikkje råd å avgjere kva som vert faktisk gesimshøgde over terrenget. Vert den over 3.0 meter så er det i seg sjølv nok til at tiltaket må byggjemeldast.

2. Faktafeil i søknadstekst

Påstand: «... Utestua ligger mer enn 8 meter fra nabobygg»

- **Fakta:** www.nordhordlandskart.no viser at minste avstand mellom bustad og garasje på 202/130 er 14.3 meter. Det går dermed ikkje an å få til ei varmhytte mellom bygningane, og samstundes ha meir enn 8 meter frå begge nabobygg.

3. Illusjon av at bua er spesialtilpassa denne tomte, og ny nabo på 202/86.

- **Fakta:** Dette er eit standardprodukt i 4 variantar som kan kjøpast gjennom www.utestua.no. Her er valt standard Utestue nr. 17. I søknaden er utforma ein prosaisk, sommarfuglaktig arkitekttekst med maleriske adjektiv i mjuke, følsame og appelerande vendingar som innleiingsvis gjev inntrykk av at dette prosjektet er nøye fagleg gjennomtenkt og grundig estetisk tilpassa dei mjuke verdiar og relasjonar i nabosituasjon, tun og terreng. Arkitekten kallar det ein *skulptur som bidrar til forskjønnelse*. Eg kan med nett like stor rett og tyngde som arkitekten kalle dette ein *klump som ikkje høyrer til i*

dette bumiljøet. Det kjem an på auga som ser. Ein treng ikkje vera arkitektutdanna for å ha ei meining om estetikk, men det fører ingen stad å diskutere synsing. Difor må ein halde seg til sak og ikkje prosa i ein dispensasjonssøknad. Argumentasjonen i søknaden er ikkje sakleg begrunna

4. Drøftinga av pbl 19-2 er særdeles «tynn»

- Under den aktuelle overskrifta er det er ikkje drøfta moglege ulemper av tiltaket
- Fordelar med tiltaket er subjektivt framstilt i ei blomstrande språkdrakt, og kan vanskeleg lesast/nyttast som sakleg vurderingsgrunnlag.
 - «...Utestuas utforming responderer til tomt og omkringliggende bygg»,
 - «...Utestua har en skulpturell utforming som bidrar til forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten».
 - «... Utestua er nødvendig tiltak for å kunne bevare litt av de brukskvaliteten som ufrivillig er blitt forringet i denne prosessen...»
 - «Utestua vil bidra til at uteoppholdsarealet får bedre funksjonalitet og at tunet får bedre arkitektoniske kvaliteter»

5. Tiltakshavar sitt forhold til reguleringsplan og utbygging er ikkje dispensasjonsgrunnlag

Her er nokre døme:

- «... underlagt en reguleringsplan hvor tiltakshaver selv ikke har medvirket i utfallet».
- «...om tomten ikke var regulert ville tiltakshavar hatt anledning til å plassere Utestua 1 meter fra tomtegrensen».
- «...Det er regulert inn en byggegrense på tiltakshavers tomt som hun ikke ble oppmerksom på før nylig.»
- «...Det har blitt regulert inn veiareal på del av tiltakshaves tomt uten tiltakshavers tiltredelse.»
- «...Reguleringsplanen har bidratt til en radikal endring av området ...».

Ingen av desse momenta høyrer heime under kapittelet «fordelar med utbygging», fordi dei ikkje er relevante som vurderingsgrunnlag. Ikkje er det fordelar heller, det er jo ei rein opprømsing av klageargument. Det er dessutan lett å imøtegå påstandane:

- Reguleringsprosessen har gått etter lovpålagt framgangsmåte.
- Det var kommunen som påla at det skulle regulerast veg over 202/130.
- Tiltakshavar har sjølv nytta fleire høve i prosessen til å levere inn klage/førebels klage.
- Reguleringsplanen med byggegrenser er offentleg kjent, og har vore gjort tydeleg kjent for tiltakshavar.
- Kva ein tenkjer på med «Tiltakshavers tiltredelse» til ein vedteken reguleringsplan er svært uklart for meg – eg har aldri høyrte om ein slik prosess.
- Byggjegrensa var 4 meter den gong då hovudhuset vart bygd. Før 1 metersreglen kom, så var feltet allereie regulert med 4 meters byggegrense. Det har aldri vore noko anna enn 4 meters grense på 202/130.

- Ifølge www.nordhordlanskart.no så er tomtearealet på 202/130 heile 1.559 kvm. Dette burde gje rikeleg rom for å halde seg innanfor dei regulerte byggjegrensene, utan vidare problem.

6. Manglande dokumentasjon av påstandar i søknaden:

- Kor stort er «uforholdsmessig stort» beløp for omlegging av vassleiding?
- «Mulig konflikt med vannledning». Er det konflikt eller er det ikkje konflikt ? Dersom det er slik at melder ikkje veit kvar leidningen ligg, så må ein undersøkje dette før ein søker dispensasjon

7. Grunnlaget for mi motsegn

- Det berre lov å ha saltak eller valmtak feltet, og det må tiltakshavar forholde seg til.
- Plassering utanfor byggjegrensa vil medføre ein uakseptabel, framtidig risiko for meg og 202/72 ved vidareføring av stikkveg. Eksempelvis er det fullt mogeleg at kommunen stiller eit framtidig krav om minste avstand mellom veg og bygningskroppen av det aktuelle tiltaket på 202/130.
- SAK 10 3-1 gjev ikkje rom for at enkle tiltak kan gå utan ordinær byggjemelding, når det er pipe i tiltaket

8. Konsekvensar for tiltakshavar ved avslag av søknad om dispensasjon.

- Flytting av vassleiding, økonomiske konsekvensar

Etter å ha gjennomført ein heil del naudsynt graveaktivitet i området veit eg konkret at ingenting av leidningsnett til 202/130 og 118 er lagt forskriftsmessig, eller i dokumentert trace. Dette har kosta meg store beløp i reparasjonar av graveskadar på vatn og avløp, mellom anna i høve til tiltakshavar. Påstandane mine kan dokumenterast.

For å få til ei byggplassering innafor vedteken byggjegrense så dreiar det seg om å flytte ein vassleiding over ei lengde på omlag 10-15 meter, ca 2-4 meter vestover. Jordlaget er 20-30 cm på fjell, så det er lett å finne leidningen, og lett å lage ny grunn grøft. Dette gjer ein for under kr 5.000, med andre ord mindre enn sjølve dispensasjonsgebyret for den søknaden som no er varsla, og i området 1-2% av dei samla byggjekostnadane for totalprosjektet. At leidningen pr no ikkje ligg forskriftsmessig, og at det heller ikkje er planar om å rette forholdet, er basert på tiltakshavar sine egne val.

- Flytting av tiltak, arkitektoniske og plassmessige konsekvensar

Å flytte tiltaket 2-3 meter mot vest, til det kjem innanfor byggjegrensa, kan rimelegvis ingen påstå har konsekvensar for arkitekturen eller plassutnyttinga på tomten.