

**TysseLand Arkitektur AS**

v/ Olafia Zoega  
Valkendorfs-gaten 9  
**5012 Bergen**

Dato: 18.02.2016  
Vårt prosj.nr.: 921.16  
Deres ref.:

---

## **Vedr. Nabovarsel – Utbygging Elvaåsen Merknad fra eier av eiendommen 23/520**

Viser til utsendt nabovarsel for opparbeidelse av veier og fellesområder, samt utbygging av delfeltene BK01, BK02, BK03, BK04 og BK10.

Vi er engasjert av eier av eiendommen 23/520, Stine Brandsdal, for å utforme merknad til nabovarselet.

### **Gesimshøyde på omsøkte bygg**

Boligbygg for de varslede delfeltene er planlagt med gesimshøyde på inntil 8,85 meter (ifølge utsendte tegninger). Vi finner ikke at dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

I reguleringsbestemmelsene for Elvaåsen er maksimal mønehøyde satt til 9 meter. Det er imidlertid ikke angitt maksimal gesimshøyde. Da er det i utgangspunktet plan- og bygningslovens bestemmelser som gjelder, hvor maksimal gesimshøyde er angitt til 8 meter.

De planlagte boligene er dermed avhengig av dispensasjon fra høydebestemmelsene for å kunne oppføres som vist på nabovarslede tegninger.

Det er ikke nabovarslet dispensasjon for dette forholdet.

### **Generelle bemerkninger for fremtidig planlegging av BK20**

På kartene som er utsendt med nabovarsel er bolighuset på eiendommen 23/520 ikke inntegnet. Det forventes at oppdatert kartgrunnlag innhentes før videre planlegging påbegynnes for reguleringsplanens delfelt BK20.

Dette delfeltet er det som ligger nærmest eiendommen til Brandsdal, og som vil ha størst konsekvens for eksisterende bolig.

Planeringshøyden i delfelt BK20 er regulert ca 6 meter høyere enn terrenghøyden ved Brandsdals bolig, og det stilles spørsmål til om konsekvenser for eiendommen er tilstrekkelig vurdert ved reguleringen.

Ved planlegging av bygg i BK20 må konsekvensene for eiendommen 23/520 belyses og hensyntas. Spesielt gjelder dette solforholdene som antas å bli vesentlig redusert.

Brandsdal vil motsette seg en evt. dispensasjon for høyder i BK20, ref. ovenstående merknad.

### **Konklusjon**

Med utgangspunkt i ovennevnte forventes det at nytt nabovarsel med bygg i tråd med reguleringsplanen, alternativt begrunnet søknad om dispensasjon for planlagt gesimshøyde, utsendes for uttale.

Ved planlegging av bygg i delfelt BK20 forventes det at konsekvensene for eiendommen 23/520 belyses og hensyntas, spesielt med tanke på solforholdene.

Det forventes at sol- og skyggediagram vedlegges ved fremtidig nabovarsling av delfelt BK20.

Med vennlig hilsen  
Arkitektkontoret STAV AS

(sign.)  
Henning Bøe  
Daglig leder