

Osterøy kommune
v/Teknisk forvaltning
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Valestrand 10.04.2019

Gunvor Myking
Bullaåsen 4
5281 Valestrandfossen
40232844

Klage på Vedtak om rammetillatelse til enebolig gnr. 137 bnr. 221. Saksnr: 19/516

Fra gnr. 137 bnr. 205 seksjon 2. Adresse Bullaåsen 4

Denne klagen omfatter:

1. Høgde på nybygg. (Sol og skuggetilhøve)
2. Manglande behandling av merknader på nabovarsel. Gjelder spesielt forholdene rundt sol og skyggeforhold for naboer.
3. Søknaden samsvarar ikkje med nabovarselet.
4. Bildet i rammesøknaden av hus og terreng er gammalt. Manglar dobbel garasje på gnr 137.205 og 137.204.
5. Ansvar for ras/steinsprang /skader ved skyting /rystelser ved opparbeiding av tomt /nybygg

1.Høgde på nybygg/sol og skuggeforhold.

Hovudproblemet i denne saka er at nybygget vil ruva svært høgt i terrenget sett frå min eigedom. Det vert og omfangsrikt på grunn av to terrassar med tak, på kvar side av nybygget. Desse vil og vera med å bidra til mindre sol på min eigedom.

Ok golvhøgde på min bustad er på 53,5 . Ok golvhøgde på planlagd bygg er 62.5. Så kjem nybyggets høgde på 10 ,62 meter. Dette vert ei ca høgdeforskjell på 19,3 meter frå min terrasse opp til mønet på det nye huset. Den horisontale avstanden frå mitt hus til utbyggjar er eg ikkje sikker på , men huset kjem ganske nært .

Det er også søkt om kotehøgde + 65 for uteoppfallsareal. Det vil sei at eigedomen vert liggjande 12 høgdemeter over mitt bakkeplan. Jo nærare denne kjem mitt hus, jo dårlegare vert soltilhøva

I tidlegare klage har eg teke opp at eg får svært mykje dårlegare solforhold. 30 mars (sjå bilete under) er sola tilbake , men kun i sør . Når dette huset kjem opp, (mot sør) vil eg mista sola all sol på terrassen min. Det vil sei at eg no misser sola i om lag 9 månader dag og ettermiddag, mot før 6 månader. Det er ein stor reduksjon som ikkje kan kompensert for . Det vil bety meir skugge, meir fukt på hus, terrasse , garasje og eigedom hjå meg. Det vil føra til ei alvorleg verdiforringing på eigedomen min og svært redusert livskvalitet for meg.



Sol 30 mars 2019, klokka 1500. Bilete viser nybyggjar sin eigedom der nybygg kjem, frå min bakketerrasse i sør. Det er på denne tida ikkje sol andre stader på min eigedom .

På nordsida mi er det ikkje sol før den kjem over hustaket mittlangt uti mai. I tillegg er det mykje kaldare der så det er ein ueigna plass. Eg har ein liten eigedom og begrensa muligheter til å få ein god erstatning for fungerande uteplass.

Spørsmålet vert: Er dette ei akseptabel tålegrense for min del ? Eg synes ikkje det. Dersom dette nybygget vert sett opp slik det er teikna pr i dag, så vil eg, slik det ser ut, heretter berre ha sol på terrassen mot sør i delar av mai, juni og juli. Det er tre månader i året. Det er ei alvorleg forringing av min livskvalitet som kan tvinga meg til å måtta flytte. Eg kan ikkje sjå nokon andre hus i byggjefelta Bullaåsen, Vardalen eller Loftås som har fått så store konsekvensar etter oppføring av nybygg angående lys og skuggeforhold som det eg vil få på min eigedom. Eg ber difor om at det vert gjort eit sol og skuggestudie av prosjektet for å få konsekvensane belyst på ein skikkeleg måte.

Mogelege endringar:

Her kunne vore gjort endringar på nybygg som førte til mindre konsekvensar for min eigedom ved å ha senka nybygg i terrenget, slik at ok gulv er i same kotehøgde 60.50, og byggja to etasjer , slik som eigedom 137.223. Det ville vore meir naturleg å ha same høgde som naboane i 137/223.

Som nemnt i førre klage så er eit anna alternativ å seinka kjellaretasjen mykje meir enn det som no er teikna.

Terrassen på nybygg mot øst kunne vore utan tak eller terrassen kunne vore flytta på sørsida.

Nybygg kunne vore flytta lenger mot sør, mot vegen på oppsida.

Murane rundt eigedomen vil og bidra til forringing av soltilhøve og kunne vore løyst med gjerde med netting eller «glas», særleg på den delen som vender mot nord. Opptil 2 meter høge murar vil utgjera ein betydeleg endring frå i dag for soltilhøva på min eigedom.

2. Manglande behandling av merknader på nabovarsel.

Eg ser at merknadane til tidlegare nabovarsel er nemnt av kommune og kommentert av utbyggjar. Eg kan ikkje sjå at dei merknadane som er levert inn ved forrige nabovarsel angåande sol, skuggeforhold eller rasfare på min eigedom er behandla, eller teke omsyn til av kommunen.

Eg har og bedt om befarings på eigedomen. Dette er heller ikkje imøtegått. Eg håpar utvalget som ser på denne saka vel å ta ei befarings på eigedomen min for å sjå konsekvensane dette har for meg og andre naboar som klagar.

Eg forventar at merknadane eg har gitt, vert behandla og kommentert, og at det ikkje berre er naboar som blant anna meg, som skal ta konsekvensane som dette nybygget fører til. Utbyggjar må vel og ta noko av belastninga ved å evt endra på høgde eller omfang av nybygg?

Når utbyggjar kommenterer at klagen handlar om at ein ikkje ynskjer nybygg i det heile, så er dette uriktig. Det er ei regulert tomt og det er klart at der vil det bli bygd. Men dette handlar om at alle må ta litt omsyn.

3. Bilde i rammsøknad av område har manglar.



Slik ser det ut i dag. Garasje er kome opp på vår eigedom etter at bilete i rammsøknaden vart teke. Garasjen ligg nær tomta til utbyggjar

4.

Eg kan ikkje sjå at alle opplysningene som skulle vore vedlagt i søknaden er vedlagt. I «Søknad om tillatelse til tiltak» står det at det skal leggjast ved «Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/ Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)»

I søknadene er dette lagt ved som vedlegg C1-3. I desse vedlegga er ikkje alle opplysningene gitt i nabovarselet vedlagt. Teikningane og situasjonskartet som me fekk i nabovarselet er ikkje lagt ved i søknaden. Det kjem derfor ikkje fram kor stor forskjellen mellom det som er nabovarsel og det som er søkt om, faktisk er.

Eg meiner kommunen ikkje har høve til å akseptere at varselet som er lagt til grunn for søknaden faktisk er gyldig ,da endringa som er gjort er for stor.

5. Ansvar for ras/ steinsprang ved opparbeiding av tomt /nybygg 137/221.

Eg vil berre bemerka at dersom det skulle verta steinras eller steinsprang etter arbeid/skyting/rystelsar på tomta 137/221, så må utbyggjar vera ansvarleg for eventuell skade på min eigedom. Minner om at garasjen ligg tett opp mot tomta og at vi dagleg må passere fjellsida på veg mot parkeringsplass.



Garasje/fjellvegg

Gunvor Myking .

Gunvor Myking 11.04.19