

Osterøy kommune
v/Teknisk forvaltning
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

Valestrandsfossen 14.04.2019

Klage på Vedtak om rammetillatelse til enebolig gnr. 137 bnr. 221. Saksnr: 19/516
Fra gnr. 137 bnr. 223 seksjon 2. Adresse Bullåsen 12

Klagen omfatter:

- Kote-høyden på bygget.
- Merknadene på nabovarselet er ikke behandlet av søker eller kommunen på en tilfredsstillende måte, da med særlig vekt på manglende sol- og skyggestudier.
- Søknaden samsvarer ikke med nabovarselet.

Kote-høyde på bygget.

Hovedproblemstillingen vår er knyttet til sol- og skyggeforhold grunnet kote-høyde på bygget som er så høyt over vårt terreng/uteområde og som derfor vil frata oss all sol på ettermiddag og tidlig kveld.

Når det gjelder mønehøyde vil bygget skille seg veldig fra den bebyggelse som ligger på tilsvarende side av veien. Bygget vil faktisk bli høyere enn eneboligen på motsatt side av veien, Gnr 137 Bnr 220, enda denne tomten er blitt bygget opp i fremre del.

Bygget vil, i forhold til bygg på samme side av veien, skille seg ut på en svært sjenerende måte særlig med tanke på høyden. Noe som igjen medfører at solforhold for eksisterende bebyggelse blir meget sterkt berørt (se punkt under om solforhold).

For å passe inn med bebyggelsen på tilsvarende side bør derfor maks mønehøyde på bygget være på kote 69,50, i motsetning til mønehøyden på kote 72,80 slik det er planlagt nå.

Tomten, hvor bygget skal plasseres, har i dag høyeste punkt på kote ca. 65,28, som er kote-høyden på eksisterende vei i feltet. Bygget som er blitt godkjent har en mønehøyde på kote 72,80. Forskjellen er ca. 7,5 meter.

Dersom mønehøyden hadde vært på kote 69,50 ville forskjellen vært på ca. 4,2 meter.

Ved maks mønehøyde på kote 69,50 vil bygget strekke seg 9 meter over vårt OK gulv som ligger på kote 60,50. Dette mener vi må kunne sies å være maks det vi bør bli berørt. Alt høyere enn dette kan ikke sies å være innenfor den akseptable tålegrensen for naboene.

I tillegg vil vi bemerke at mønehøyden på huset er regnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng og vil med denne beregningen ha en gjennomsnittlig mønehøyde på ca. 8,8 meter. I realiteten er mønehøyden på høyeste punkt ca. 10,623 meter.

I veiledningen «Grad av utnyttning, Beregnings- og måleregler» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet står det under § 6.2 Høyde - Tomter i skrått terreng, blant annet: *«Hensikten med å regulere bygningers volum over terreng er blant annet å begrense ulempene som tiltaket påfører naboer. I denne sammenheng kan planert terrengs gjennomsnittsnivå være lite egnet som grunnlag for å fastsette bygningers høyde.»*

«For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør bestemmelsene om maks høyde referere seg til planert terreng og ikke planert terrengs gjennomsnittsnivå.»

Det kan ikke være slik at man har mulighet å tilpasse helningen på tomten rundt bygget for å oppnå en lavere gjennomsnittlig mønehøyde, og på den måten omgå høydebegrensningen i reguleringsplanen. Dette er etter vår mening i strid med formålet bak regelen, og i strid med veiledningen fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Vi stiller oss derfor kritiske til måten kommunen har gjort sine beregninger av mønehøyden og ber om at dette vurderes på nytt.

Vårt OK gulv ligger på kote 60,50 mens OK gulv i bygget i søknaden ligger på kote 62,15. Med tanke på at vi allerede ligger lavere i terrenget med ca. 1,65 meter og hele byggets høyde vender mot oss på ca. 10,623 meter vil dette til sammen utgjøre over 12 meter i høyde fra vårt planerte terreng og uteområde.

De fire naboene som har levert innsigelse på nabovarselet vil alle bli berørt av hele høyden på bygget.

Merknadene på nabovarselet er ikke behandlet av søker eller kommunen på en tilfredsstillende måte, da med særlig vekt på manglende sol- og skyggestudier.

I søknaden under avsnittet «Våre kommentarer til merknaden» skriver ansvarlig søker «Vi mener at merknadene i all hovedsak gjelder bekymringer knyttet til det forhold at tomten endelig blir bebygget. Ettersom dette skjer i et regulert område og på en tomt som er regulert til boligformål, er det klart innenfor byggeforventningen og således en akseptabel tålegrense for naboene. Vi minner i denne forbindelse om at tiltakets plassering er godkjent av naboer der det er plassert nærmere enn byggegrense angitt i pbl. § 29-4»

Det er ikke korrekt at merknadene fra naboer gjelder at tomten "endelig blir bebygget". Ettersom tomten er regulert til boligformål er dette naturligvis noe man må forvente. Det som derimot ikke forventes er at det skal bygges så høyt at naboer mister all sol.

Merknadene i naboinnsigelsene går i all hovedsak ut på at vi mister sol og lys grunnet høyden på bygget. Sol- og lysforhold er veldig viktig for livskvaliteten og da dette er hovedproblemstillingen burde dette blitt tatt på alvor av søker og kommunen.

De naboene som har godkjent at tiltaket er plassert nærmere enn byggegrense, vil få bygget på baksiden av deres bolig og uteområder og vil ikke miste sol og lys på sine primære uteområder.

Kommunen har gitt tillatelse til bygget uten at søker har vedlagt sol- og skyggestudier enda dette er primærfokuset i innsigelsene på nabovarslene som er sendt inn.

Som skrevet i søknaden er tiltaket omsøkt tidligere. Søknaden ble avslått grunnet manglende innsending av ytterligere opplysninger.

Kommunen sendte ut brev hvor de etterspurte manglene tilleggsdokumentasjon. Dokumentasjonen de etterspurte var blant annet punkt nr.7 «Eigedomer og eksisterende bygg som vert rørt av tiltaket, t.d. snitteikningar som syner nabobygg, siktlinjer, tap av utsikt og liknande»

Vi mener at dette punktet ikke er oppfylt i søknaden da det ikke er foretatt noen sol- og skyggestudier, som må kunne sies å gå innunder «tap av utsikt og lignende»

Kommunen har blitt spurt om å komme på befaring for å se hvordan tomten ligger/er i forhold til oss, og de andre naboene men har ikke prioritert dette.

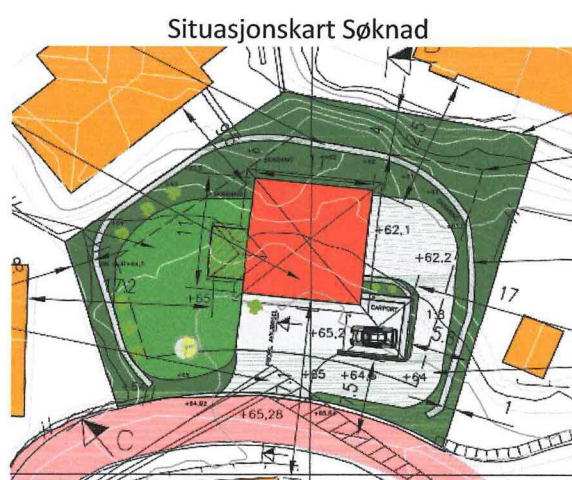
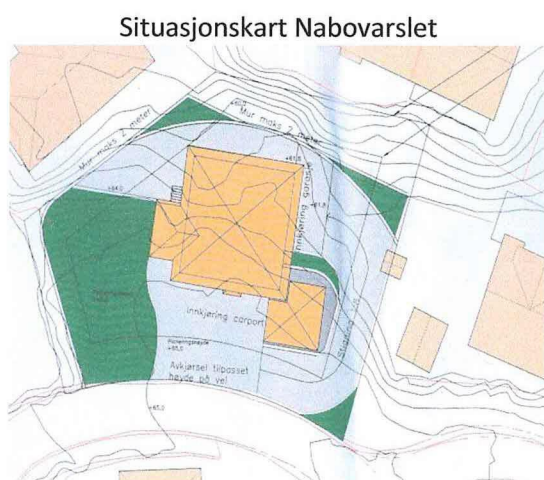
I vedtaket fra kommunen viser de til et foto over boligfeltet som viser at bygningene ikke er ensartet utformet. På fotoet kan man se at det kun er to oppførte boliger som har tre etasjer. Hver av disse boligene er horisontalt-delte tomannsboliger og ikke eneboliger. Disse boligene ble oppført på ca. samme tidspunkt som de andre tomannsboligene ble oppført, og har ikke den samme innvirkningen på naboene som den søkte eneboligen vil ha med tanke på sol- og lysforhold. Alle eneboligene på fotoet består av to etasjer.



Vi stiller oss kritiske til kommunens vurdering i punktet «Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve» i vedtaket, der de kun legger til grunn søkers vurdering av dette punktet. Rasfare og steinsprang var uttrykkelig bemerket som en stor bekymring i merknad kommunen tidligere har fått tilsendt fra gnr 137 bnr 205. Deler av fjellknausen er tidligere blitt sikret. Kommunen har ikke etterspurt nærmere dokumentasjon fra søker som kan dempe denne bekymringen. Det framstår derfor som at kommunen enten ikke føler seg forpliktet til å vurdere dette, eller at kommunen går god for det som er framlagt av søker.

Nabovarsel og søknad samsvarer ikke.

Det som er nabovarslet og det som fremgår av søknaden samsvarer ikke.



Vi kan ikke se at alle opplysningene som skulle vært vedlagt i søknaden er vedlagt.

I «Søknad om tillatelse til tiltak» står det at det skal vedlegges

«Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/ Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)»

I søknadene er dette lagt ved som vedlegg C1-3. I disse vedleggene er ikke alle opplysningene gitt i nabovarslet vedlagt. Tegningene og situasjonskartet som vi fikk i nabovarslet er ikke lagt ved i søknaden. Det kommer derfor ikke frem av søknaden hvor stor forskjellen mellom det som er nabovarslet og det som er søkt om faktisk er.

Vi mener kommunen ikke har mulighet til å akseptere at varslet som er lagt til grunn for søknaden faktisk er gyldig da endringen som er gjort er for stor.

Vi er usikre på om alle som skulle mottatt nabovarsel faktisk har mottatt dette. Vi ber derfor kommunen bekrefte at alle berørte naboer har fått varsel og informasjon om klageadgangen.

Vi forventer at kommunen behandler denne klagen med den nødvendige etterrettelighet sett i forhold til sakens alvor for de naboer som blir berørte. Det bør være unødvendig å påpeke betydningen av å miste tilgang til sol. I tillegg til å medføre en stor verdiforringelse på naboers eiendom, vil det også gi en meget redusert livskvalitet.

Endring av vedtak

På bakgrunn av de overforstående momenter bes det derfor primært om at rådmannens vedtak oppheves.

Subsidiært bes det om at vedtaket endres og at byggetillatelse kun innvilges dersom topp mønehøyde ikke overstiger kote 69,50.

Atter subsidiært bes det om at vedtaket endres, og at byggets høyde regnes ut i fra planert terreng i tråd med nevnte veiledning fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Utsettelse av iverksetting

Dersom klage fører fram vil det kunne medføre at bygget må endres.

Dersom søker starter bygging før klager er behandlet, vil søker kunne hevde å ha innrettet seg etter vedtaket. Søkers innrettelse vil igjen kunne redusere muligheten for å nå fram med en klage. Derfor ber vi om utsettelse av iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42, 1. ledd, fram til klage er ferdigbehandlet i alle instanser.

signaturside følger

Sted: *Valestrandfossen*

15. APR. 2019

Dato: *14. 04. 2019*

Christina Bergh Olsen

CHRISTINA BERGH OLSEN

Ole Henrik Olsen

OLE HENRIK OLSEN