

Osterøy kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
19/516

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
20.05.2019

NABOKLAGER I FORBINDELSE MED TILTAK VED GNR. 137, BNR. 221 I OSTERØY KOMMUNE – SØKERS MERKNADER

Historikk:

Det ble gitt tillatelse til oppføring av ny enebolig på gbnr. 137/221 i Osterøy kommune i vedtak av 21.03.2019, ref. 19/516.

Innen klagefristen er det innkommet fire klager:

1. fra gbnr. 137/205/1: Elin Rognø
2. fra gbnr. 137/205/2: Gunvor Myking
3. fra gbnr. 137/223: Christina Bergh Olsen og Ole Henrik Olsen
4. fra gbnr. 137/237: Terje Svendheim og Sunniva Thorbjørnsen

Det klages i all hovedsak på tiltakets størrelse. Det klages også på prosessuelle forhold, knyttet til nabovarsling og beskrivelse av tiltakets ytre rammer.

I det følgende vil vi av praktiske grunner forsøke å samle argumentene og slik behandle merknadene fra naboene under ett.

1. Byggehøyde/solforhold

Naboene mener at bygget blir for høyt og at solforholdene forringes i for stor grad, slik at en har overtrådt den naturlige tålegrensen som eksisterer med tanke på at det er en regulert boligtomt. Flere av naboene argumenterer for at bygget må reduseres med en etasje slik at det blir mindre ruvende i terrenget og bedrer solforholdene.

Tiltakshaver mener byggets utforming i all hovedsak er utført med tanke på best mulig terrengtilpasning. Det at bygget har kjelleretasje er nettopp for å sikre en naturlig plassering av hovedetasje mot vei slik at adkomst til tomten kommer i samme høyde som adkomstveien. I skrånende terreng er sokkeletasje/kjelleretasje en meget vanlig måte å prosjektere bygg på for å unngå større murer o.l. i fremkant a eiendommen.

Bygget er delvis inntilfylt mot adkomstvei som for å redusere behovet for større forstøtningsmurer. i fremkant av tomten. Dersom bygget skulle vært uten kjelleretasje ville en sannsynligvis ha måttet øke planeringsnivå på tomten for å sikre gode utearealer, parkering og adkomstforhold. Dette ville igjen medføre større murer rundt tomten.

Dersom en tok bort kjelleretasje, ville hovedetasje komme på bakkeplan. Det ville her slå inn nye kvalitetskrav (f. eks. lysinnslipp) det være ekstra krav til arealet pga. at det er boareal, noe som ville bety at mulighetene for inntilfylling og tilsvarende terrengetilpasning ble redusert. Ved å bygge med kjelleretasje kan en inntilfylle nivået i bakkant uten at det går på bekostning av vesentlige bokvaliteter ved bygget, ettersom det inntilfylte arealet hovedsakelig blir brukt som parkeringsareal/garasje.

Ved å bygge i to etasjer, slik naboene viser til ville en ikke nødvendigvis fått et lavere bygg enn det som er tilfellet i dag, dersom en legger kotene til grunn. Dette fordi OK gulv sannsynligvis ville blitt en del høyere ettersom en ikke hadde gjort samme terrengetilpasning på tomten. En ville da vært avhengig av å planere tomten på annen måte, sannsynligvis noe høyere enn det som er tilfellet i dag.

Ellers vises det til at reguleringsplanen for Bullaåsen ikke har noen koteanvisning for byggehøyde. En må derfor falle tilbake på plan –og bygningslovens bestemmelser om gesims –og mønehøyde, jfr. § 29-4 første ledd. Tiltaket er innenfor disse begrensningene. Vi har forståelse for at noen naboers solforhold blir påvirket, men kan ikke se at tiltakshaver kan pålegges å gjøre endringer i sitt tiltak all den tid det er i tråd med de ytre rammer i kommuneplan og reguleringsplan.

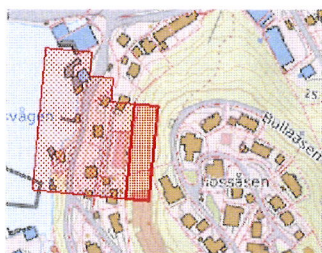
2. Rassikring

Naboene viser også til grunnforholdene i området. Dette gjelder tomtene gbnr. 137/205/1+2 der en viser til at skrenten opp til omsøkte tomt er usikker.

Grunnforholdene på nabotomtene er forhold som tiltakshaver i utgangspunktet ikke har noe ansvar for å sikre i anleggsperioden. Dersom det er forhold ved grunnen som skulle tilsi særlige tiltak, er det et ansvar grunneier må ta selv.

I følge kartdata (NGU.no og Miljøstatus.no), er det ikke registrert ustabile grunnforhold på omsøkte tomt. Tiltakshaver kan derfor ikke avkreves å utrede forholdene nærmere. Uansett er tiltakshaver forpliktet å utvise hensyn i anleggsperioden og sikre at risiko for skade på omgivelsene forebygges så godt som mulig. Videre vil grunnentreprenør ha ansvar for at alt grunnarbeid som utføres på tomten gjøres på en sikker, forsvarlig måte.

Utsnitt av kart
fra
Miljøstatus.no



Skred

- Jord- og flomskred - aktsomhet
- Kvikkleire - aktsomhet
- Skredhendelser
- Snø- og steinskredområder
- Snøskred - aktsomhet
- Steinsprang - aktsomhet

3. Nabovarsel og søknad er ulike

Flere av naboene viser til at nabovarselet og selve søknaden ikke samsvarer med hverandre.

Tiltaket ble varslet i mars 2018 under annen ansvarlig søker. Da tiltaket ikke ble godkjent pga. manglende opplysninger kom tiltakshaver til oss med saken og ønsket at vi søkte på prosjektet på nytt. Vi tok derfor utgangspunkt i eksisterende tegningsgrunnlag og gjorde noen endringer/oppdateringer på dette etter ønske fra tiltakshaver. Endringene ble gjort med en vurdering av hvor stor endringene kunne være før det utløste krav om nytt nabovarsel. Etter en konkret og samlet vurdering kom vi til at dette ikke var nødvendig. Det ble her særlig lagt vekt på at tiltakets ytre rammer stort sett er de samme. Dette kommer også frem av sammenligning av gammel og ny situasjonsplan, vist i merknadsbrev fra nabo ved gbnr. 137/223. Endringene er slik vi ser det av mindre art, som endring på størrelse på vindu o.l. Tiltakshaver ønsket i utgangspunktet flere endringer, noe vi frarådet med henvisning til at det ikke måtte gjøres mer for å unngå nytt nabovarsel. Når det er sagt, så kan vi heller ikke se at et nabovarsel ville endret prosessen. Naboene har, som her vist, fått god anledning til å vurdere tiltaket og kjenner meget godt til saken. I denne saken vil et evt. nytt varsel kun evne å forsinke byggeprosessen ytterligere.

4. Oppsummering

Etter en samlet vurdering av nabomerknadene, ser vi at det er stort sett de samme klagepunktene som i nabomerknadene. Vi kan ikke se at disse tilfører saken noe nytt. Således bør kommunens vurdering i saken ikke avvike de vurderinger som er gjort i rammevedtaket.

Vi er klar over at bygget får konsekvenser for naboene, men står fast på at det er innenfor den tålegrense som naboene må legge til grunn i et regulert område der en resttomt skal bebygges. Det må også sies at det innenfor gjeldende rammer kunne blitt bygget et enda større bygg på tomten. Det vesentlige for tiltakshaver er at han får et bygg som inneholder de kvaliteter som en barnefamilie trenger i dagens samfunn. Dersom bygget skulle reduseres i antall etasjer, måtte de kvalitetene blitt erstattet ved å øke avtrykket av bygget på tomten. En ville da risikere å komme i konflikt med utnyttingsgrad og avstand til nabogrenser. Ved å bygge i høyden har en nettopp unngått dette.

Vi ber derfor kommunen om å opprettholde sitt vedtak.

Med vennlig hilsen
Inge A. Johannessen

Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak
Postboks 103
Valestrandsfossen
Org.nr. 918 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Fax: +47 56191130

Epost: inge@arkoconsult.no