

## Kjell Reigstad

---

**Fra:** Kjell Reigstad  
**Sendt:** 7. april 2021 09:13  
**Til:** kristian@solheimdesign.no  
**Kopi:** Reigstad Bygg og Eigedom  
**Emne:** Merknad til nabovarsel- Planering BB5

Kristian Solheim  
Eigar av 137/178

### **Tilbakemelding på merknad**

Vi har som vane å melde tilbake til alle som kjem med saklege nabomerknader til oss. Dette både som ei kvittering på at merknaden er mottatt, men også for å rydde opp i eventuelle mistydingar. Om det er noko som er fornuftig å justere på gjer vi gjerne det, slik Saksforskrifta §5-2 seier. Vidare ønskjer Kommunen gjerne at vi gjer greie for merknadene som er komen inn.

### **Tiltaket gjeld planering- ikkje bygg.**

Vi viser til tilsendt grunnlag der det er presisert at dette tiltaket gjeld berre planering av området og ikkje byggesøknad for bygg. For bygg vert det sendt ut eige nabovarsel. På snitt 40 er det vist eit tenkt bygg med høgde maks 36,5 m, som er i samsvar med reguleringsplanen.

### **Forhold til nabogrenser m.v jf. §29-4**

Det er rett som du skriv at (grunnregelen)

*i henhold til pbl §29-4 høyde og avstandsregler skal bygg over 8 meter ha en avstand til grense tilsvarende byggets halve høyde.*

Men Plan og bygningslova §29-4 seier meir presist at:

*Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. (F. eks hjemmel i kommuneplan 11 eller reguleringsplan 12)*

Vidare at:

*Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12 (kommuneplan 11 eller reguleringsplan 12), skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

*D.v.s at reglar i reguleringsplan kan overstyre «grunnregelen» om bygg over 8 meter ha en avstand til grense tilsvarende byggets halve høyde.*

I Kubbaleitet reguleringsplan er det gjeve moglegheit for delar av parkeringskjellar heilt i nabogrense ved område BB5 (eigen byggegrense). Bygget skal ligge min. 4 m frå nabogrense (eigen byggegrense). Likeså seier reglane maksimal byggehøgde (36,5 moh, sjå snitt 40), inntil tal bueiningar (16), etasjar (4+pkjellar) og maks-storleik (BYA50%).

### **Revurdering/ending av reglane i reguleringsplan.**

Du skriv vidare i din merknad at:

*Å føre opp en bygg på 5 etasjer kun 4 meter fra grensen til en etablert småhusbebyggelse har så store konsekvenser for de berørte at størrelse og plassering må vurderes på nytt.*

Til det må vi vise til at vi regulerte dette området mellom april 2013 (varsel oppstart) og fram til 3.g vedtak i kommunestyret 16.06.2018. Det er ein gjennomarbeida plan som har vore på 3 offentlege høyringsrundar. Det er i liten grad komen merknader til byggehøgder eller bygningsstorleik, men gjerne ønskje om tiltak for støy og innsyn. Det er ikkje registrert merknader frå dykkar eigedom 137/178 i denne 5-årige prosessen.

Alle områda har vore fagleg vurdert av både planleggar og offentlege myndigheiter/planavdelinga. Planutvalet/politikarane var og på synfaring før vedtak. Fylkesmannen stadfesta endeleg planen februar 2019. Det er ikkje mogleg med revurdering av reglane i planen.

Korleis bygga vert endeleg utforma kjem vi som nemnd attende til.

### **Vegen vidare**

Vi vil ta med dykkar merknad og vårt tilsvar ved innsending av byggesaka slik reglane seier.

### **Tilbakemelding**

Om du har merknad til dette skrivet eller anna ønskjer vi gjerne ei tilbakemelding frå deg.

med helsing

Kjell Reigstad

Reigstad bygg og Eigedom as

Dirtlf: 977 47 964

Epost: [Kjell@reigstadbygg.no](mailto:Kjell@reigstadbygg.no)

Heimeside: [www.reigstadbygg.no](http://www.reigstadbygg.no)