

# Knarvik B5 Kvassnesvegen

GNR/BNR 188/757, BYGGESAK 15/3276

Nabomerknader og kommentar, søknad om fritak fra nabovarsel av bosshus:

Det er mottatt 2 nabomerknader til saken fra Robert Fredheim styret Sameiet Kvassnesveien 63/65 og fra Arvid Vatnøy styret Sameiet Knarvik Terrasse..

## Kort oppsummering av nabomerknad fra Robert Fredheim styret Sameiet Kvassnesveien 63/65

Pkt. 1. Nabovarsel må sendes til de enkelte eiere i sameiet.

Pkt. 2. Prosjektet fremstår mer omfattende enn forutsatt. Tidligere kommunikasjon har forespeilet utnyttelses mot nabogrense til parkeringen under bakkenivå.

Pkt. 3. Merbelastning av Kvassnesvegen som følge av tiltaket.

### Søker kommentar til nabomerknad fra Robert Fredheim:

Pkt 1. Det er i ettertid sendt nabovarsel til øvrige eierenheter.

Pkt. 2. Prosjektet er i overenstemmelse med reguleringsplanens bestemmelser og bestemmelser i plan og bygningsloven. Slik søker er blitt informert har for en del tid siden vært nevnt at man vurderte at bygge helt mot eiendomsgren under terreng. Dette er ikke lengre aktuell og omsøkte parkeringsanlegg under bakkenivå avsluttes 4m fra eiendomsgrensen.

Pkt. 3. Vedr merbelastning av Kvassnesvegen er dette er forhold som avklart i reguleringsplan.

## Kort oppsummering av nabomerknad fra Arvid Vatnøy styret Sameiet Knarvik Terrasse

Det har før innkomne merknad vært korrespondanse mellom denne nabo og søker via e-post. Vi vedlegger denne korrespondanse byggesaken da nabo viser til denne. Se siste sider i denne redegjørelse etter under søkers kommentar til merknad. Vedr. punkt 5 og 7 i denne korrespondanse fikk vi ikke anledning til å svare på før vi mottok merknaden. Disse er hermed besvart i denne kommentar til merknad.

Kort sammenfattet lyder merknaden:

Pkt. 1. Byggets størrelse:

Nabo mener bygget er for stort og skal avkortes 2m mot Kvassnesvegen og at hele nord/sør fløyen fjernes eller at avstand til nabogrense mot sør økes fra 4m til 6m.

Pkt. 2. Ugyldig avtale:

Nabo mener grenseavtale mellom Stoltz Bolig AS og Sameiet Knarvik Terrasse fellesområde ikke er at ansees som gyldig.

Pkt. 3. Parkering:

Antall parkeringsplasser er underdimensjonert da det ikke er medtatt gjesteparkering. Dårlige erfaringer med parkeringsplassene i tilsvarende bygg som har tidligere vært underdimensjoner.

Pkt. 4 Avfallsløsning

Nabo ønsker tak over boss plass (bosshus).

Pkt. 5. Fortau

Fortau bør forlenges forbi NGIR tomten

Pkt. 6. Drenering

Det må etableres rist midt i Kvassnesvegen, alternativ endre veiens helning for å unngå at vann langs veien løper inn på nabos eiendom.

Søker kommentar til nabomerknad fra Arild Vatnøy:

Pkt. 1 Bygget er størrelse er ihht reguleringsplanen hvor det er regulert byggelinje til Kvassnesvegen. Avstand til eiendomsgrense er i overensstemmelse med forskriftenes bestemmelse til nabogrense, med unntak av grense mot sør hvor det foreligger en gjensidig avtale mellom Stoltz Bolig AS og Sameiet Knarvik Terrasse fellesområde som åpner opp for bygging inntil 4m fra eiendomsgrense uavhengig av høyde, kfr vedlegg Q3.

Byggets høyde og tomteutnyttelse er forøvrig i overensstemmelse med reguleringsplanens bestemmelser.

Pkt. 2. Søker stiller seg uforstående til anførslene rundt ugyldighet etc. Det er inngått skriftlig avtale mellom gnr. 188, bnr. 757 og gnr. 188, bnr. 335 om gjensidig rett til å bygge inntil 4m fra felles eiendomsgrense. Vi forholder oss til at signaturberettigede for styrende organ for de involverte parter har inngått avtalen, jfr. vedlagte kopi av avtale/erklæring.

For øvrig er anførslene privatrettslige forhold som i utgangspunktet er kommunen uvedkommende, jfr. Plan og bygningslovens § 21-6.

Pkt. 3. Antall parkeringsplasser er ihht reguleringsbestemmelsene om maksimal 1,2 stk. parkeringsplass pr. 100m<sup>2</sup>. De enkelte parkeringsplasser i kjeller er dimensjoner ihht dagens krav som vil sikre gode manøvreringsmuligheter.

Pkt. 4. Det vil bli etablert lukket bosshus i eiendomsgrense mot sør. Det var vist inngjerdet boss plass på nabovarsel. Det foreligger nå en avtale nærmeste nabo om å kunne plassere et lukket bosshus i eiendomsgrensen.

Pkt. 5. Det står i reguleringsbestemmelsene at det skal bygges fortau langs eiendommens vestlige grense mot Kvassnesvegen. Forlengelse av fortau over NGIR sin eiendom er ikke en del av denne byggesøknad.

Pkt. 6. Det vedlegges byggesøknaden en VA plan som redegjør for håndtering av overflatevann innenfor eiendommens begrenning mot tilstøtende naboeiendommer. Forhold utenom plan- og eiendomsgrense som ikke direkte har med denne byggesak å gjøre herunder vann langs Kvassnesvegen mot nabos eiendom, er ikke vurdert.

Søknad om fritak fra nabovarsel:

Vi søker hermed om fritak for nabovarsel for bosshus. Endring fra inngjerdet boss plass til bosshus berører kun nærmeste nabo som har gitt samtykke til tiltakets plassering.

Korrespondanse mellom Arvid Vatnøy og søker via e-post se neste side:

-----Opprinnelig melding-----

Fra: arvidva@netscape.net [mailto:arvidva@netscape.net]

Sendt: 18. januar 2016 18:52

Til: Klaus Bo Christensen

Emne: Spørsmål til nabovarsel Kvassnesvegen

Hei,

Vi har følgende spørsmål til nabovarselet om boligblokk i Kvassnesvegen (gnr 188, bnr 757) som Stolz Bolig AS skal søke om å bygge.

1. Det er 4 sameier som alle er medeiere i fellesområde som grenser til denne tomten. Likevel har ikke Sameiet Knarvik Terrasse B1 (org.nr. 991003673) fått nabovarsel i følge et av styremedlemmene der, de er nærmeste nabo. Hva er årsaken til dette? Øvrige sameier i fellessameiet er Sameiet Knarvik Terrasse B4 (org. nr. 989012983) og Sameiet Knarvik Terrasse B3 (989751972). Fellessameiet har org. nr. 992149930 og har sannsynligvis heller ikke fått varsel da styremedlemmet jeg har vært i kontakt med også er medlem i fellesstyret.

2. Hvor mange parkeringsplasser er det lagt opp til i byggets garasjeanlegg?

3. Hvordan er dette med gjesteparkering tenkt?

4. Det står at byggene får liggende kledning i 2 farger. Hvilke 2 farger?

5. Det står at bygget kun kommer 4 meter fra grensen, noe som ikke er i samsvar med Pbl § 29-4 hvor det står at avstanden skal være minst halve høyden og ikke mindre enn 4 meter, og at kommunen kun kan godkjenne nærmere plassering når naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, noe som umulig kan være gitt da vårt medlem i fellesstyret ikke er kjent med dette og fellesstyret kan således ikke ha gitt slikt samtykke. Til tross for dette står det at samtykke er innhentet. Hvem har dere hentet inn slikt samtykke fra?

6. Fortauet virker å stoppe ved utkjørsel til nabolomt i nord. Er det riktig, eller vil det bli etablert fortau opp hele bakken slik at nytt fortau knyttes sammen med eksisterende fortau som slutter i vegkrysset et stykke lenger opp i bakken rundt svingen?

7. Når det regner er det ofte som en elv med vann som renner nedover bakken (kommunal veg ned til aktuell tomt) og inn på totem. Hvilke dreneringstiltak er planlagt?

mvh Arvid Vatnøy

Styremedlem

Sameiet Knarvik Terrasse

Kvassnesvegen 55

5914 Isdalstø

Hei

Slik jeg forstår denne mail er dette spørsmål og ikke enda merknad til nabovarslet.

Ønsker dere denne mail medtatt i saken?

Jeg kan svare på en del av spørsmålene med en gang.

Punkt 1

Alle tilstøtende eiendommer er varslet ihht naboliste fra kommunen.

Jeg vedlegger kvittering for sendte nabovarsler.

B3 er ikke med på denne listen. Jeg er usikker på hvor grensen for B3 går, men vi vil sende et nabovarsel til styreleder for B3 på onsdag.

Punkt 2

Det er 36 parkeringsplasser i kjeller.

Punkt 3

Gjesteparkering må foregå på offentlige parkeringsplasser. Det er i reguleringsbestemmelsene satt begrensinger for antall parkeringsplasser og 36 parkeringsplasser er maksimalt ut fra areal.

Punkt 4

Fargevalg er ikke endelig tatt stilling til, men sannsynligvis blir fargene gråsvart og oker.

Punkt 5

Dette spørsmål er videresendt til vår advokat som har utformet avtalen med nabo.

Punkt 6

Ja, fortau stopper ved vår eiendom mot nord. Det er kun satt krav om opparbeidelse av fortau på vår eiendom. Antar denne vil bli videreført ifb med evt. fremtidig utvikling av NGIR tomten.

Punkt 7

Vår VA-konsulent Sweco jobber for tiden med avklaring av overvannsproblematikk mm. og jeg vil komme tilbake med mer informasjon.

Håper dette var tilfredsstillende informasjon med unntatt av punkt 5 og 7 som jeg må komme tilbake til.

Med vennlig hilsen

Klaus Bo Christensen

BO ARKITEKTER AS

ARKITEKTUR, DESIGN OG PLAN