

Lindås Kommune  
Kvernhusmyrane 20,  
5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
27. 07. 2016	
Ark. saksnr. 14/1847	Løpenr.
Sakstr.	Tilgangskode

26.07.2016

SAK: Klage på reguleringsplan for Kubbaleitet Gnr. 137 Bnr. 131

I møte den 17.12.2015 sak 127/15 godkjente kommunestyret i Lindås reguleringsplanen for Kubbaleitet, plan-ID 1263-201215.

Merknader til reguleringsplanen for Gnr. 137 Bnr. 131 blei innsendt den 4. jan 2015 dvs før fristen den 7. jan 2015. Ved godkjenning av reguleringsplanen 17.12.2015 blei alle merknader knyta til Gnr. 137 Bnr. 131 aksepterte med, unntak av pkt. 2 der. ant bustader blei redusert til 4.

Innsendte merknader knyta til G.nr 137 B.nr 131 var som følgjer:

1. At bustader vart trekt så langt som mogleg mot søraust med **fasaden i Nord/Sør retning**. Dette blir krevd for å **unngå direkte innsyn i 3 soverom** på eigen bustad G.nr 137 B.nr 202.
2. At antall bustader vart redusert frå 6 til 2 dvs ca 0,8 da pr. bustad.
3. At det blei tatt omsyn til at eksisterande grøftesystem ikkje tek unna dagens vassmengder og at overflatevatn måtte førast mot søraust i nye grøfter.

Den 13.07.2016 fekk me levert nabovarsel av byggmester Nils J Solend. I eit av vedlegga til nabovarselet ligg ein situasjonsplan datert 27.02.2015 ( **41 dagar etter godkjenning av reguleringsplan i kommunestyret 17.12.2015**). I dette kartet ser vi at merknader (pkt 1-3 over) er tatt til følgje med unntak av at fasaden no er lagt i sørvestleg retning og ikkje i Nord / Sør retninga slik dette vart bestemt av kommunestyret den 17.12.2015.

Ved telefon til Kommune 14.07.2016 får vi opplyst at det var levert inn klage på vedtaket om at fasaden skulle liggje i Nord/Sør retninga. Dette blei behandla av plan- og miljøutvalet i **sak 063/16 i møte datert 25.05.2016**. Klaga frå Nils J Solend vart her godkjend og vedtak frå 17.12.2015 vart omgjort ved at fasade skulle liggje i sørvestleg retning og ikkje i nord/sør retning.

I eige brev frå kommunen **datert 12.07.2016** – Melding om vedtak – klage på reguleringsplan for Kubbaleitet, får me no først tilsendt informasjon (mottatt 15.07.2016) om klage frå Byggmester Nils J Solend og om vedtaket frå den 25.05.2016. Her blir det gjort greie for vedtaket, og ein legg ved innlevert klage frå Nils J Solend. I same brev blir det opplyst om at me kan klage på vedtaket frå den 25.05.2016 og då med klagefrist satt til den 20.08.2016.

Ut frå tilsendt informasjon finn me klage frå Nils J Solend og grunngevinga som plan- og miljøutvalet benytta for sitt vedtak den 25.05.2016 mht fasadeendring mot sørvest. Me vil nedanfor gje ei grunngeving for kvifor me meiner at dette vedtaket ikkje er riktig, og at vedtak frå 17.12.2016 er rettskraftig.

#### Merknader til Klage del 2.

Det står at eier av BK2 (Nils J Solend) ikkje har mottatt klage eller tilbakemelding på opprinneleg bustad vinkel sør/vest.

At dette er riktig kan me vanskeleg forstå då krav om Nord/Sør retning står med utheva skrift i tilsendt svarbrev til Lindås Kommune datert 4.januar 2015.

I same brev er antall bustader redusert frå 6 til 4, også etter innleverte merknader den 4.januar 2015. (Merknaden var frå 6 til 2, men kommunen endra dette til frå 6 til 4).

Det er også tatt hensyn til at det må takast spesielt hensyn overflatevatn ved utbygging på BK2.

Situasjonskartet frå 27.02.2015 (vedlegg til nabovarsel) viser at utbyggjar var kjend med at det var levert inn merknader og det er også delvis tatt hensyn til dette i situasjonskartet.

Det blir i klaga frå Nils J Solend hevda at vår eigedom g.nr 137 b.nr 202 (både foran og bak) er den einaste eigedommen i området som ligg i Nord-sør retninga. Dette kan me vanskeleg forstå og vil grunnge dette som følger:

Gnr. 137 Bnr. 161 (med 2 husvære) som ligg rett bak vår eigedom ligg i Nord-/Sør retninga.

Gnr. 137 Bnr. 98 (med 4 husvære) som ligg bak Bnr. 161 ligg i hovudsak i Nord-/Sør retninga.

Gnr. 137 Bnr. 333 bygg 28 C og D (med 4 husvære) som ligg bak Bnr. 98 ligg også i Nord-/sør retninga.

Gnr. 137 Bnr. 202,161,98 og 333 har det til felles at for å liggja innanfor 4 m avstand frå nabogrense så må husvære liggje i Nord-sør retninga. Dette gjeld spesielt for Bnr. 202 som ikkje ville få plass til gangveg på sida av eige husvære utan at fasaden vart liggjande i Nord-sør retninga.

Den mest normale plassering av husvære i området er dermed ikkje Sørvest slik Nils J Solend hevdar i si klage, men ei blanding av Sørvest og Nord-sør.

Soltilhøve og då spesielt kveldssol vert framheva som eit spesielt moment for å krevje at fasade skal liggje mot Sørvest. Dette kan ikkje vera riktig. G.nr 137 B.nr 131, B.nr 202 B.nr 154 (Nils J Solend sin eigedom) og andre eigedommar ligg i eit område med gode soltilhøve summarstid. Sola står opp i aust og går ned i vest her som andre stader og etter å ha budd i dette området i 16 år kan eg fortelje at sol det har me både vinter, vår og summar. Sjølve får me kveldsola inn utan problem på vår altan som ligg i Nord-sør retninga, og dette må også gjelde for andre i området. Vi må i

denne samanheng leggje til at G.nr 137 B.nr 131 er kanskje den mest solrike tomte i området, så å argumentera for at ein ikkje får kveldssol ved å byggje i Nord-Sør retning det er ikkje riktig.

Nils J Solend har i si klage argumentert for at ein må godta innsyn når ein bur i byggjefelt. Dette er for så vidt riktig og me har innsyn frå alle kantar på tomte vår. G.nr 137 B.nr 161, 180,201,154 og no 131 har og vil alle få innsyn til vår tomt. Det er berre G.nr 137 B.nr 131 som set opp eit rekkjehus med fasade mot Sørvest og med direkte innsyn til eigne soverom på B.nr 202, samt at heile inngangspartiet vårt blir liggjande midt i synsfeltet. Det er vanskeleg å forstå at Nils J Solend meiner at me skal nærmast alltid må bruke gardin/rullegardin for at han skal få byggje med fasade mot sørvest for å sjå kveldssola. Dette er eit argument som ikkje kan brukast i denne samanheng. Me kan ikkje snu vårt hus etter at det vart bygd etter godkjenning frå Lindås Kommune. Derimot kan ein tilpasse hus som ikkje er bygd slik at dette blir til minst muleg ulempe for naboar.

Det einaste argumentet slik me ser det for å byggje med fasade i sørvestleg retning er at det då blir mykje mindre innsyn på G.nr 137 B.nr 154 (BF10 i reguleringsplanen) som er Nils J Solend sin eigen eigedom. Men her vil husa liggje med større avstand og ein kan kraftig redusere innsyn ved planting av busker og trær. Dette er ikkje muleg for vår eigedom.

Utbygger erkjenner i si klage at han har tatt hensyn til Anne Kirsti og Gunnar Vatnøy ved at bustad er flytta så langt mot sør/øst som muleg og at antall bu einingar er redusert frå 6 til 4. Som tidlegare beskrive så må Nils J Solend også ha kjend til vedtaket frå 17.12.2015 der desse punkta samt merknaden om Nord-Sør (med utheva skrift) retninga var i eit og same skriv. Han har i situasjonskartet frå 27.02.2015 levert saman med nabovarselet, inkludert 2 av merknadane, men ikkje merknaden om retningsendring. Vi kan vanskeleg sjå at dette punktet ikkje er kjend både av administrasjonen i Lindås Kommune og av Nils J Solend. Alle punkta er behandla og inkludert i vedtaket frå 17.12.2015 når reguleringsplanen for Kubbaleitet vart godkjend i kommunestyret. Han må ha fått dette vedtaket med merknader tilsendt slik alle andre i området har fått. Fleire eg har snakka med har lest om det endelege vedtaket og kva følger dette gjev for seg og sine. Dette må også gjelde for Nils J Solend som i tillegg er utbyggjar i området.

På grunnlag av dei opplysningar som her er gjevne ber ein om at vedtaket frå 25.05.2016 om retningsendring på fasade frå Nord-Sør til Sørvest blir endra i samsvar med og til vedtaket frå 17.12.2016.

Pkt 5.2.2 i detaljreguleringa datert 21.01.2016 blir dermed som opprinneleg ved at fasaden skal liggje i Nord-Sør slik vedtatt av kommunestyret den 17.12.2015.

Mvh

Anne Kirsti Vatnøy og Gunnar Vatnøy

Anne Kirsti Vatnøy  
Gunnar Vatnøy