

Bergen 23.01.2019

Tilsvaer til KLAGE DISPENSASJON

Eiendom: Gnr.202 Bnr 130 Lindås
Adresse: Helleåsen 35, 5915 Lindås
Tiltakshaver: Elin Styve

Vi er av kommunen gjort oppmerksom på to klager til innvilget dispensasjon:

1. Fra Geir Styve, datert 01.januar 2019
2. Fra Heidi Styve og Inge Eikanger, datert 07.januar 2019

1. Tilsvaer til klage 01 fra Geir Styve, datert 01.januar 2019.**1.1**

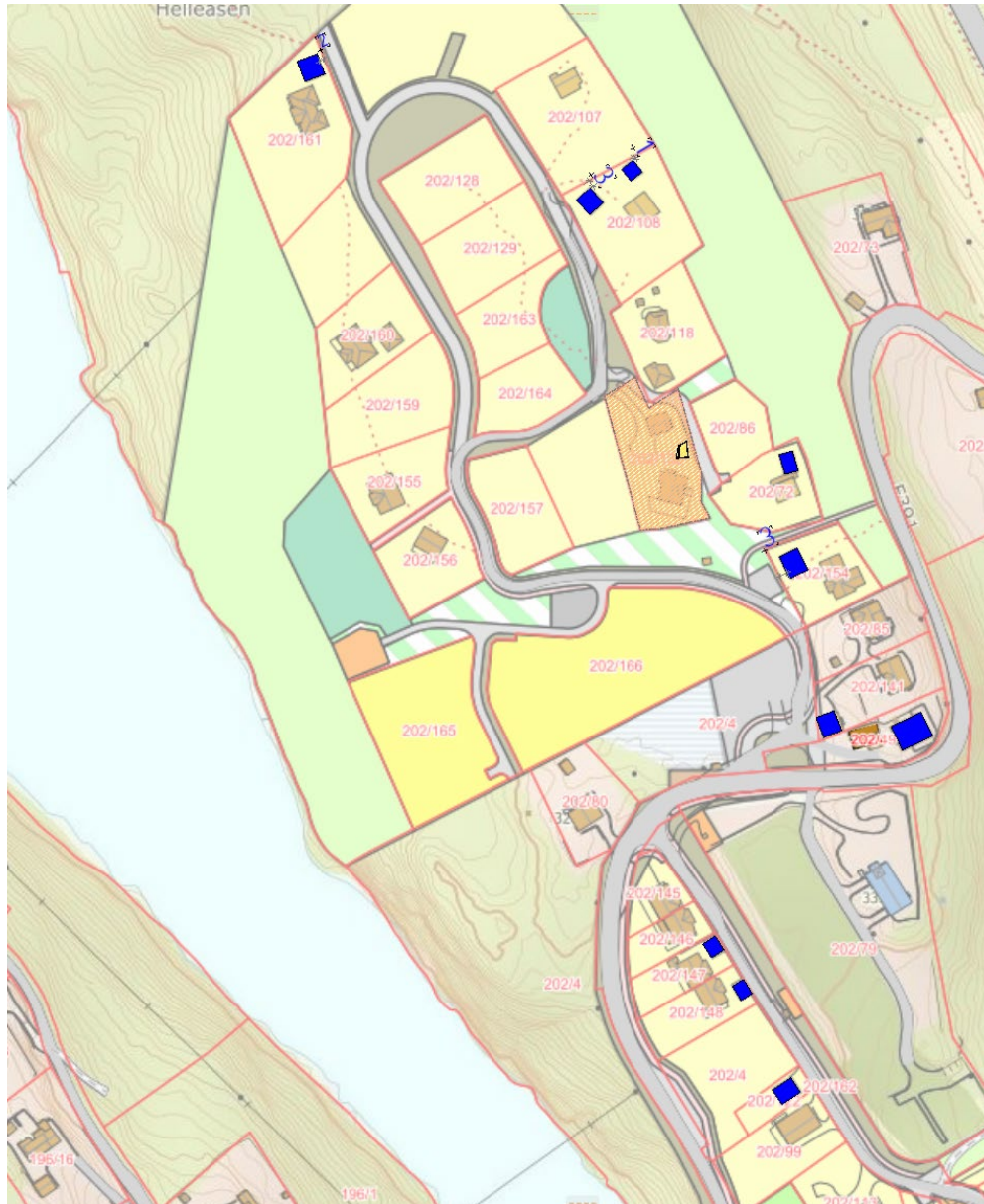
Utdrag: 202/130 har ingen plassmangel. Det er ein eigeendom på 1.559 kvm. Dette er så stor tomt at eg ikkje ser at det finst rimeleg grunn til at tiltakshavar har behov for a oppføre dette tiltaket utanfor dei byggjegrensene som allereie er fastsett.

Tilsvaer:

Tomtestørrelsen har ikke vært et moment i søknad om dispensasjon, den samsvarer med tomtestørrelsen på øvrige tomter i planområdet og omliggende områder. Tiltaket er plassert som omsøkt, 2m fra nabogrense langs vei og under nabokolle mot øst, ut fra hensyn om å:

1. Bevare romlighet og solkvaliteter på tomten
2. Unngå unødige kostnader med flytting av vannledning,
3. Skjerme for innsyn og støy fra vei og nabobebyggelse mot øst.
4. Unngå sjenerende fjernvirkning (Tiltaket er valgt plassert under kolle sentralt på tunet i stedet for eksponert ut på kanten av tomten)

Å plassere mindre tiltak nærmere enn 4 meter fra nabogrensen er i de fleste tilfeller unntatt fra byggesaksbehandling ettersom de har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer, og hensynet bak kravet om avstandsbestemmelsen i pbl §24.9 i mindre grad til stede. (Jf bransmitte, luft, lys etc) Vi mener de samme vurderinger korrekt er lagt til grunn i kommunens innvilgelse av dispensasjon. I tillegg grenser omsøkt tiltak til regulert vei som delvis går over tiltakshavers tomt. Veitraseen ble regulert over tiltakshavers tomt, og medfører ulemper: Den beslaglegger tomteareal, og avstedkommer støy og innsyn. Vi mener behov skjerming mot vei er relevant, og er et kompenserende tiltak for de ulemper som innvilget reguleringsplan har medført for tiltakshaver. Det er relevant å påpeke at det både i og rundt planområdet er innvilget/ plassert flere mindre bygg med avstand mindre enn 4 meter til grensen, formodentlig ut fra overnevnte hensyn. (Se illustrasjon neste side)



Blå skraver viser tiltak i området som ligger nærmere nabogrense enn 4m.

- 1.2. Utdrag: *Det er lett å leggje om vassleidningen som er i «konflikt» med tiltaket.*

Tilsvaret:

I forhold til tiltakets beskjedne størrelse er kostnaden med å legge om vannledningen er betydelig, og høyst relevant i vurderingen av denne saken.

- 1.3. Utdrag: *Det er ikkje tillate med anna enn saltak og valmtak i feltet.*

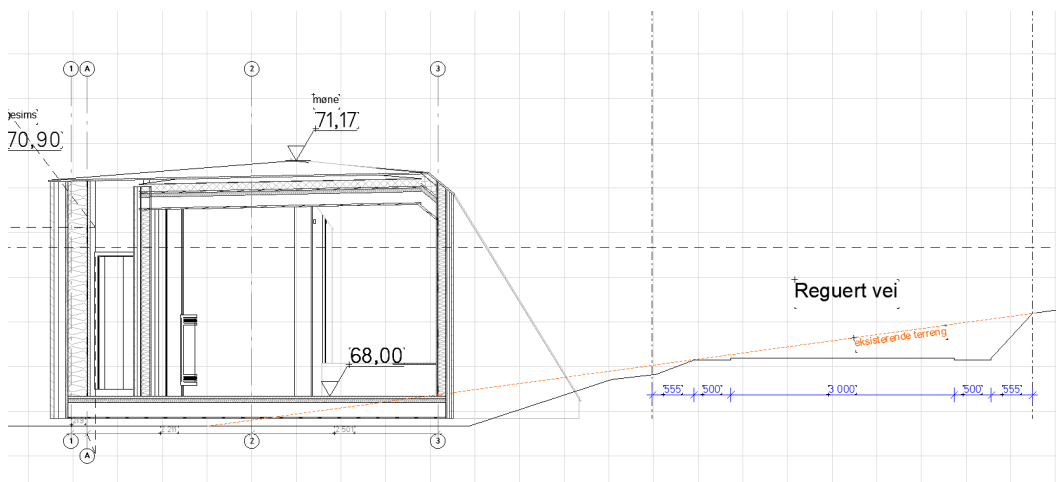
Tilsvaret: Utetua har en valmtak lignende takform, som vi vurderer som i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Vi tolker bestemmelsene dithen at punkt om takvinkel gjelder hus, og ikke øvrige bygg på tomten. I området forekommer det for øvrig et mangfold av takformer og takmaterialer.

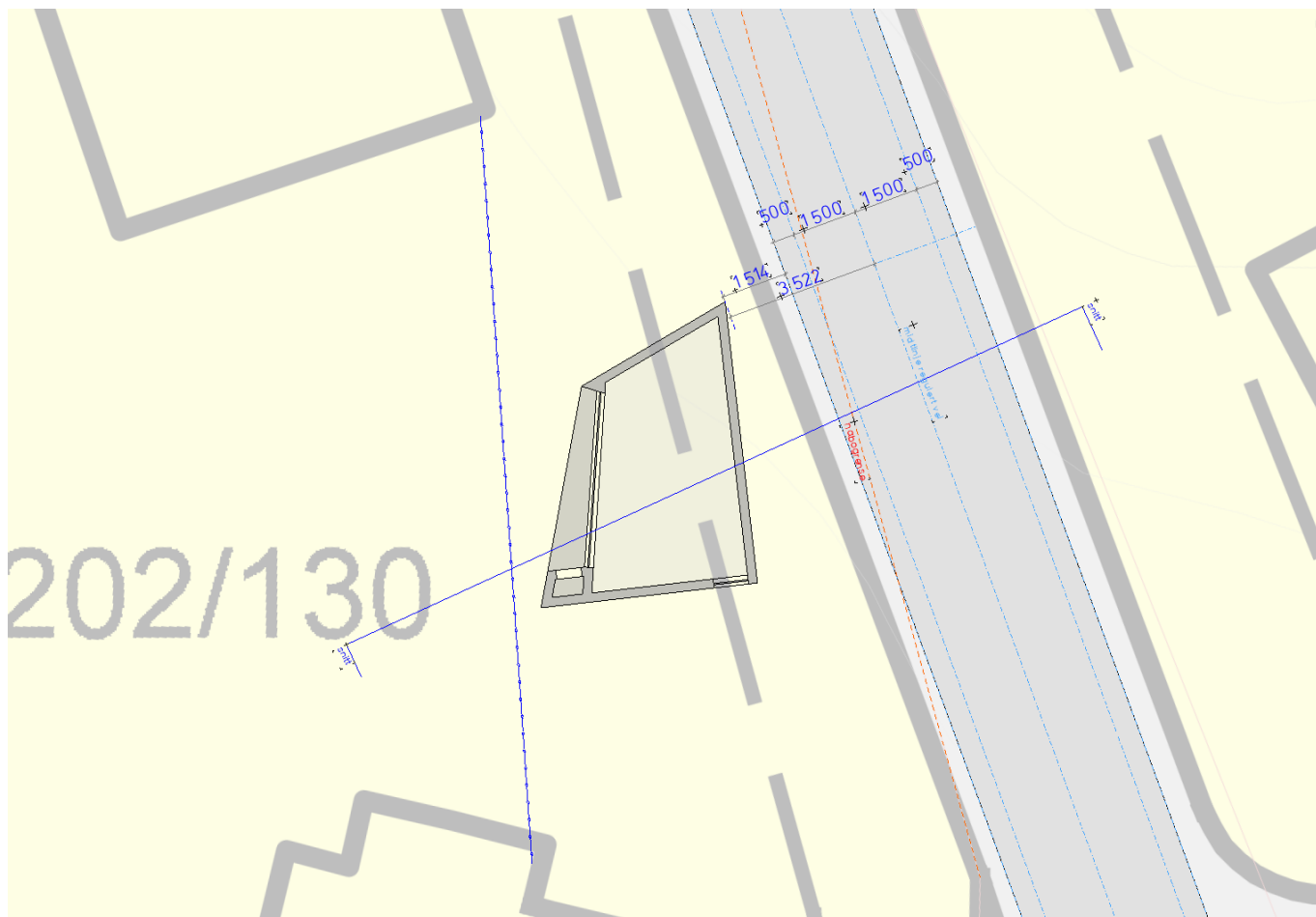
1.4. Utdrag: *Det er samanblanding av krav til dispensasjon og gitt dispensasjon*

Tilsvar: Søker har vurdert det dithen at omsøkt tiltak med en valmtak lignende takform er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Vi tolker også bestemmelsene dithen at punkt om takvinkel gjelder hus, og ikke øvrige bygg på tomten. For å ivareta eventuelle formaliteter, er det med dette tilsvar vedlagt en søknad om dispensasjon som omhandler takform, dersom kommunen ser dette som nødvendig. Takformen er omtalt både i tilsvar til naboklager og i kommunens vedtak, vi ser således ingen behov for ytterligere nabovarsling.

1.5. Utdrag: *Tiltaket kjem uheldig nær prosjektert stikkveg*

Tilsvar: Klagers beskrivelse av planlagt vei underbygger vårt argument om behov for skjerming mot veien. Ut fra beskrivelsen av arbeidene vil veien åpenbart bli et dominerende tiltak langs tiltakshavers byggegrense, med en høyde som avstedkommer behov for murer. Tilkomstvegen er kun til enebolig på Gnr 202 Bnr 72, og vegbredde er satt til 3 m med 0,5m veigrøft på hver side. Vedlagt er kopi av reguleringsplan som viser korteste avstand fra tiltak til midtlinje vei (3.5m) / veikant (1,5m), som gir god plass til å opparbeide tilkomstvei. Nybygget kommer ikke i konflikt med utforming av veien, trafikksikkerhet er ivaretatt.





For øvrige punkter i merknaden henvises det til tidligere innsendt dispensasjonssøknad.

2. Tilsvaret klage fra Heidi Styve og Inge Eikanger 7. januar.

Slik vi vurderer det er de fleste momenter i klagen svart på i overnevnte punkter:

Vedr. at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Plassering og utforming medfører liten ulempe for nabo. For tiltakshaver vil det derimot medføre klare fordeler med å etablere en utestue som omsøkt. Nytt nabobygg mot syd ligger på en kolle som er ca 2 meter høyere enn tomten hvor utestua planlegges. (Se snitt c) Nybygget på nabolotet på to etasjer resulterer i tap av utsikt og åpenhet, skygger for solen, og medfører innsyn på tiltakshavers eiendom. Ny vei medfører støy og innsyn. Nabobygg vil derimot ikke affekteres nevneverdig av utestuas plassering. Nabobygg orienterer seg frem mot sydlig sol og utsikt, og høydeforskjellen ivaretar god sikt bak over utestua, mot skogen på nordsiden. Utestuas vegg nabo er tett, og gir god skjerming mot vei og mellom eiendommene.

Se for øvrig punkt 1.1 samt tidligere innsendt dispensasjonssøknad.

Vedr. vannledning:

Tilsvaret: Se pkt 1.2 samt tidligere innsendt dispensasjonssøknad

Vedr. takvinkel:

Se pkt 1.3 samt tidligere innsendt dispensasjonssøknad

Vedr. fordyrende veitrase:

Se pkt. 1.5 samt tidligere innsendt dispensasjonssøknad

Vedr. vedfyring:

Det er avklart i innvilget dispensasjon at ovn må omsøkes som egen søknad. En eventuell søknad om dette vil innsendes på et senere tidspunkt når denne klage er avklart.

Vedr. oversendelse av supplerende tegninger:

Det ble ved opprinnelig nabovarsel ikke oppgitt fra kommunen at det forelå en godkjent rammesøknad på tomten, dette var heller ikke registrert på bestilt situasjonskart. Som oppgitt i nabovarsel har alle varslete naboer gjennom hele prosessen hatt anledning til å få supplerende informasjon ved å henvende seg til vårt kontor. Alt materiell har også vært tilgjengelig fra kommunens byggesaksmottak siden innsendelsen 12.09.2018.

Vedr. utforming:

Se tidligere innsendt dispensasjonssøknad.

Med vennlig hilsen

Siv.Ark. Arvid Bjerkestrand
EnTilEn arkitekter