

Kommentar på vegne av tiltakshaver

sak ref. 24/39905

Ny bestemmelse § 10 e:

- Eiendommen gnr. 21, bnr. 357 kan bebygges med inntil en tomannsbolig.
- Bebyggelsen skal bestå av et bygg, i tillegg til garasje.
- Bebyggelsen kan utføres med flate tak.
- Maks. gesimshøyde kan være inntil 6,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng, og ikke overstige kote:40,80.
- Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,3 m over ferdig golv.
- Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og friskt er oppfylt.
- Det skal være minimum 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser pr. enhet.



Utklipp fra plankart med forslag til endring og gjeldende plankart området omtrentlig markert

Se neste sider for

Kommentar til dokument innsendt Hå kommune fra

Jose Cuncha

Kjell Meling

Bettina Schwenk

Anne Britt Vigre

Fra: José Cunha <jggcunha@gmail.com>
Sendt: torsdag 12. desember 2024 17:59
Til: Teknisk Sakspost
Emne: Re: HØRING AV REGULERINGSENDRING I LYNGVEGEN 3b, NÆRBØ

Utdrag fra dok. som referer til gnr. 21 bnr. 357

Forholdene hos meg, med avsatt vei til nabobygg, har blant mye annet ført til dårlig drenering av vann, noe som gir økt anslag av ekstra sjenerende fuktighet i kjelleren hos meg nå.

Avstand til nybygget, som dispensasjon ble avslått av Statsforvalteren, er langt fra de 8 meter som angitt. Dette for å ivareta brannsikkerhet.

Hagestuen og garasjen til Tjessem er blitt revet, men står fortsatt i tegningen.

Kommentar

Sak 24/39905 gjelder

Høring av forslag til planendring i reguleringsplan for Nærbø sentrum, Nærbø (planID 1119-997A) .

Konklusjon: ikke relevant for sak ref. 24/39905

Fra: Meling, Kjell <kjell.meling@sus.no>
Sendt: onsdag 11. desember 2024 23:13
Til: Teknisk Sakspost
Kopi: knut.slettebo@statsforvalteren.no; gf@bda.no;
dum_spiro_spero@gmx.de; jggcunha@gmail.com; frodu@online.no;
k.meling@online.no
Emne: Høring_av_reguleringsendring_i_lyngvegen_3b_Nærbø

Utdrag fra dok. som referer til gnr. 21 bnr. 357

Elementene i mine klager på tiltaket er vel alt beskrevet i dokumentasjon og gjentas ikke her. Det forutsettes at detaljene er kjent.

Det bemerkes at alt i desember 2023, angis det : " denne enhet er **blitt solgt** og vedkommede har allerede blitt involvert for å få tilpasset området til sitt ønske".

Grunnboken oppgir nå i desember 2024 :
1119-21/357/01 og 2 •
Eiendom er ikke tinglyst.

Derimot **panteheftelse på 18 millioner** :
12.04.24 Sparebanken Vest 10 mill
16,09,24 SR_Eiendom 8 mill

"ikke grunnlag for å gi klager medhold som følge av påståtte bygdehistoriske og arkitektoniske karaktertrekk i området. Den godkjente boligen gir på samme måte som eksisterende bebyggelsen gjennom arkitektonisk utforming uttrykk for funksjon bolig".

Kommentar

Sak 24/39905 gjelder

Høring av forslag til planendring i reguleringsplan for Nærbø sentrum, Nærbø (planID 1119-997A) .

Konklusjon: ikke relevant for sak ref. 24/39905

Bettina Schwenk

Nærbø 13.12.2024

Utdrag fra dok. som referer til gnr. 21 bnr. 357

1. Det foreslås å tilføye ny § 10e i reguleringsplan 997A, som vil gjelde spesifikt for tomannsboligen som er ført opp på ovennevnte tomten. En av bestemmelsene i denne paragrafen lyder som følger:

«Garasje/carport kan plasseres inntil 1m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og frisikt er oppfylt.»

I Pbl §29-4 tredje ledd er det definert unntak fra avstandsbestemmelsen:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) Når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.»

Forutsetningene for å underskride avstandskravet er ikke oppfylt i dette tilfelle. Sameiet har ikke gitt aktivt samtykke til tiltaket og ikke skrevet under på en avstandserklæring.

Carporten og boden regnes ikke som mindre tiltak, ettersom disse ikke fremstår som frittliggende, noe som det settes som krav i avsnitt b) for å kunne avvike fra avstandsbestemmelsen. De henger sammen med boligen.

Når kommunen da vil endre bestemmelsene i reguleringsplanen uten at dette skal kreve innhenting av aktivt samtykke fra naboene for å kunne legge byggverket nærmere tomtegrensen, så mener u.t. at dette er i strid med Pbl som er kommunens reguleringsplan overordnet.

Dette framstår som en juridisk feil og skaper en sterk usikkerhet vedrørende gjeldende rettspraksis i kommunens teknisk etat.

Avstandskravet har blant annet til hensikt å hindre brannspredning til nærliggende bygninger.

Som nabo i sameie «Lyngvegen» er jeg interessert å få spesifisert hva slags brannsikringstiltak som er planlagt som vil kunne kompensere for underskridelsen av avstandskravet som det har- etter u.t. vurdering feilaktig – blitt gitt dispensjon for.

Kommentar

Vil poengtere

Bettina Schwenk har sendt inn på vegne av seg selv (ikke på vegne av sameie Lyngvegen)

Sak 24/39905 gjelder

Høring av forslag til planendring i reguleringsplan for Nærbø sentrum, Nærbø (planID 1119-997A) .

Bettina Schwenk veileder hvordan enn skal handtere en byggesak hvor avstand til nabogrense ikke er nevnt i reguleringsplan. Denne sak gjelder reguleringsendring. I Bettina Schwenk sin kommentar/veiledning er det ikke gitt noe klage på at byggets avstand til nabogrense på 1 m (til sameiet Lyngvegen /Anne Brit Vigre) er noe problem, men bare informasjon/veiledning til byggesaksbehandler hvis ikke avstand er nevnt i reguleringsplan. I dagens reguleringsplan § 10 boliger pkt. b – 5 er det nevnt aktivt samtykke i tiltaket. Når denne byggesak var oppe til behandling ble det ikke innhentet aktivt samtykke. Ingen klage på denne sak i reguleringsendring, ingen behov for samtykke senere.



HÅ KOMMUNE

Plan 997 A

1. På gnr 21 nr 43/44 kan det oppførast 5 boliger i rekke, herav 2 med tilgjengeleg boenhet.
2. Boligane kan ha pulttak med 10 gr fall.
3. Bya for boligane kan overstikga 40% av tomtens nettoareal, garasje kjem i tillegg. Søppel-dunkar skal vera felles for alle boligane og stå samla ved hentepunkt med vegg på alle sider og pulttak.
4. Er det mindre enn 5 m mellom vei og kjøreopning i garasje kan det vera garasjeport.
5. Det kan være mindre enn 4m til nabogrense dersom estetiske og brannkrav er ivaretatt, og at nabo på andre siden av grensa aktivt samtykker i tiltaket.

I denne sak ønskes det å få inn blant annet reguleringsendring som vist under

- **Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og friskt er oppfylt.**

Bettina Schwenk har ingen innsigelse på reguleringsendring som vist over og dermed ok fra hennes siden (bor fire hus bortenfor aktuell grense og ser ikke det skal engasjere vedkommende). Til info så har ikke nabo, Anne Britt Vigre innsigelser mot dette punkt heller.

Når det gjelder Bettina Schwenk sin interesse for hvordan brannsikringstiltak er ivaretatt kommer dette inn under byggesak hvor hun kan få innsyn i ettertid. Bygning som er satt opp på Anne Britt Vigre sin eiendom som står i grensen vil eg anta at brannsikkerhet er ivaretatt og at dokumentasjon er ivaretatt iht søknad om ferdigattest for bygg. Se bilde under for bygg i grense satt opp av Anne Britt Vigre.



Konklusjon: Kommentar/veiledning fra Bettina Schwenk ikke relevant for sak ref. 24/39905

Anne Britt Vigre

Nærbø 11.12.2024

Hå kommune

Rådhusgata

Ole Vikse plansjef.

Nærbø 11. 12.2024

Innspill til reguleringsplan for Nærbø sentrum – plan ID 1119-997

Angående reguleringsendring gnr.21/bnr.357 som statsforvalteren skrev at ikke kunne påklages.

Tomten Lyngvegen 3b er for liten til å ha nok uteareal, dermed satses det på takterrasse både på carport og hustak. Her på jæren er det vanskelig å forstå at folk kommer til å oppholde seg på hustaket og vil foretrekke carport terrassen for skjerming av vinden, selvsagt blir da hele carporten benyttet og ikke bare de få kvadratene som er regnet for bruk. Dermed blir min hage helt uskjermet for innsyn.

Garasjen er 3,3 meter høy + 0,8 cm høydeforskjell til min eiendom til sammen blir 4,1 meters over terreng. En lov tilsier at ett tre som er 3 meter høgt, ikke kan være nærmere 1 meter til nærmeste nabo, her bygges en kompakt garasje som er 4,1 meter høgt, en meter fra min grense, med terrasse på carporten som har to lys under tak, lysene lyser opp hele min hagen og inn i mitt soverom, lyset gir en forringet nattesøvn selv om jeg har lystett gardiner.

Dessuten blir tiden med kveldssol hos meg forkortet. Alt dette fører til forringet salgsverdi for min eiendom med opptil en million kroner.

Justering av tak formen passer ikke inn i dette ellers gamle villastrøket, det blir en estetisk forringelse med funkyhus midt i den eksisterende ærverdige bebyggelse.

Jeg forstår at kommunen vil fortette, dette bør gjøres på en estetisk måte slik at nye hus glir inn i den eksisterende bebyggelse og ikke er til større sjenanse for naboer.

Jeg anser at er kommunen sitt ansvar å gi naboene verdige forhold å ikke byggmester sitt. Jeg avslår forespørsel om endring av den nåværende arealplan- plan ID 1119-997

Jeg etterlyser også hva slags tiltak som er gjort ved byggingen, i henhold til hovedvannledning på 160 mm som ligger i skiftet mellom mi tomt 21/43 og 21/357.

Med Hilsen

Anne Britt Vigre

Kommentar

Vil poengtere

Anne Britt Vigre har sendt inn på vegne av seg selv (ikke på vegne av sameie Lyngvegen). Hun er nærmeste nabo til 21/357 i sameiet Lyngvegen.

Vi var i dialog (god dialog) inntil annen person blandet seg inn. Det kan bli for mye lovdata for noen og enhver. Inntil videre lar vi den sak ligge for å komme tilbake senere ved behov/ønske.

Sak 24/39905 gjelder

Høring av forslag til planendring i reguleringsplan for Nærbø sentrum, Nærbø (planID 1119-997A) .

Det er kommentert enn er redd for at en skal benytte hele carport som terrasse. Ved befaring mellom parter ble det vist at det var laget terrasse oppå carport som ligger 4 meter fra nabogrense og at glass rekkverk var bestilt for å skille takflate og uteopphold over carport.

Ikke relevant for sak ref. 24/39905

Høyde på carport/garasje 3,3 m fra gulv. Inntil 3 meter gesims og mønehøyde inntil 4 m fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen er ønskelig. Ser at det stadig kommer nye argument. Det ble ikke klaget på dette i byggesøknad/klager tidligere.

Forstøtningsmur i grense mellom 21/357 og 21/43

Forstøtningsmur i grense sies å være 0,8 meter på siden mot Anne Britt Vigre. Er denne søkt om?

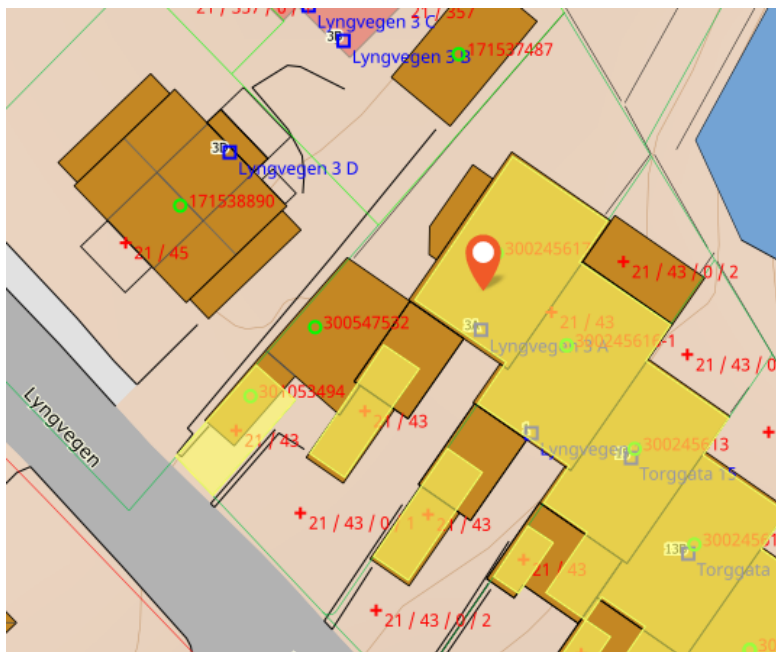
Du kan bygge mur som er lavere enn 0,5 meter uten å søke kommunen, men vi anbefaler at du avklarer plassering med nabo. **Murer og støttemurer opptil 1 meter høyde og minst 1 meter fra nabogrense kan oppføres uten søknad.** Dette forutsetter at det ikke ligger begrensninger i reguleringsplanen for eiendommen din. 31. okt. 2023

Bygning satt opp på Anne Britt Vigre har takrenner/utstikk over grensen mot nabo. Er det laget avtale om dette mellom naboer?

Lysene som er satt opp under carport som er til sjenanse for nabo sitt soverom er mulig å bytte til annet.

Relevant for sak ref. 24/39905

Det sies at kveldssol på eiendom blir forkortet og verdi forringet opptil 1 million. Vil bare poengtere at området vedkommende referer til er på nord/øst siden av huset og at alternativ utested ligger over hennes carport, solsiden, hvor enn kan få inn kveldssol på den tiden av året når solen er lav (antar vedkommende refererer til årstid solen er lav og da tror eg ikke at solen kommer inn på sted vedkommende refererer til på dagtid heller pga egen bolig).



Ikke relevant for sak ref. 24/39905

Justering av takform og estetikk. Bilde under viser at det er enn stund siden dette argument forsvant. Utvikling har skjedd i området før denne sak ble til. Til det bedre eller dårligere får hver enkelt bedømme. Egen kommentar, hvordan passer sameie Lyngvegen inn mht estetikk og villa bebyggelse?







Relevant for sak ref. 24/39905

Det er stilt spørsmål om hovedvannledning er tatt hensyn til ved byggingen på 21/357. Hovedvannledning ligger på Anne Brit Vigre og sameiet Lyngvegen sin eiendom hvor de selv har bygget over vannledning. Antar svaret ligger hos dem om hovedvannledning er ivaretatt. Sameiet Lyngvegen og Anne Britt Vigre har også satt opp forstøtningsmur mellom vår felles grense og i den sammenheng håper eg at hovedvannledning er ivaretatt. Se bilde under for hvor hovedvannledning ligger. Antar ved utførelse/søknad/tillatelse er det blitt vurdert faren ved å bygge over hovedvannledning mht forstøtningsmur og bygg satt opp. Antar svar på spørsmål fra Anne Britt Vigre ligger i egen søknad (og sameie Lyngvegen) og dokumentert i søknad om ferdigattest.



Ikke relevant for sak ref. 24/39905

Oppsummering av tiltakshaver sak nr. 24/39905

Ny bestemmelse § 10 e:

- Eiendommen gnr. 21, bnr. 357 kan bebygges med inntil en tomannsbolig.
- Bebyggelsen skal bestå av et bygg, i tillegg til garasje.
- Bebyggelsen kan utføres med flate tak.
- Maks. gesimshøyde kan være inntil 6,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng, og ikke overstige kote:40,80.
- Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,3 m over ferdig golv.
- Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og friskt er oppfylt.
- Det skal være minimum 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser pr. enhet.

Ingen klage/kommentar innen høringsfrist. Se under

- Eiendommen gnr. 21, bnr. 357 kan bebygges med inntil en tomannsbolig.
- Bebyggelsen skal bestå av et bygg, i tillegg til garasje.
- Maks. gesimshøyde kan være inntil 6,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng, og ikke overstige kote:40,80.
- Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og friskt er oppfylt.
- Det skal være minimum 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser pr. enhet.

Klage/kommentar innen høringsfrist. Se under

- Bebyggelsen kan utføres med flate tak.
- Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,3 m over ferdig golv.

Ønsker at de punkt som ikke er klaget/kommentert på skal inn i reguleringsplan. Mener også at flatt tak er begrunnet å få lagt inn i reguleringsplan. Siste pkt. høyde på garasje/carport ser eg kan bli vanskelig å ta inn i reguleringsplan uten samtykke fra nabo. Er det mulig å endre til, som vist under.

Garasjer/carport kan ha en maks. gesimshøyde 3,0 m over ferdig golv evt høyere ved at eier av gnr. 21 bnr. 43. snr. 1 aktivt samtykker.

Nærbø/17.12.2024

Terje Haugseng / Tom Erik Aniksdal

Aniksdal bygg AS