

KOMMENTAR TIL MERKNADER FRA ASTRID HELENE HUMBORSTAD, REPRESENTERT AV ADV. ELIN TORVESTAD WEGNER I EUROJURIS HAUGESUND AS, SOM EIER AV GNR. 15 BNR. 409

Det vises til merknad til nabovarsel av 19.03.19 mottatt etter fristens utløp, etter avtale med undertegnede.

Klager har merknader til parkeringsplasser, avstandsbestemmelser, byggehøyder og utearealer.

1. Parkeringsplasser

Krav til antall parkeringsplasser kommer frem av gjeldende kommuneplan, hvor krav til parkering skal vurderes i det enkelte tilfelle.

For forretningsbebyggelse kan det tilrettelegges for inntil 1 p.plass pr. 50m² gulvareal, mens det for boligbebyggelse er krav til 1,5 p.plasser pr. boenhet når det legges til rette for parkering på fellesarealer. (inntil 10 boenheter) Dette samsvarer også med gjeldende reguleringsplan.

Omsøkt eiendom disponerer 18 parkeringsplasser, som vist til i dispensasjonssøknaden, og dom fra Forlikrådet vedlegges søknaden som vedlegg B2.

Omsøkt tiltak legger ikke opp til at det skal benyttes parkeringsplasser utover de 18 plassene som er forbeholdt eiendommen og det vises til behov beskrevet i dispensasjonssøknaden. Verken klagers eller andres rettigheter til parkering i dette området vil dermed være berørt.

Man viser også til at tiltaket ikke vil betinge dispensasjon fra krav til parkering etter vår vurdering.

2. Avstandsbestemmelser, pbl §29-4

Vedrørende plassering av eksisterende bygning vises det til protokoll for kartforretning av 14.11.03, med påvist grensegang mellom eiendommene- vedlegg C4. Her viser det at omsøkt bygning ligger 0,128m inn på klagers eiendom, ved knekkpunkt i grensen. Det vises i den forbindelse til avtale/ overenskomst mellom tiltakshaver og klager vedrørende grensegang og plassering av bygg, tinglyst 03.03.04- vedlegg C5.

Det understrekes at omsøkt påbygg ikke vil endre bygningens grunnflate eller BYA.

Plan- og bygningslovens §29-4 legger følgende til grunn: *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 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.*

I §12 i bestemmelser til gjeldende reguleringsplan er det lagt følgende til grunn: *På betingelser som kommunen eller brannmyndighetene måtte stille, kan det oppføres sammenhengende bebyggelse.*

Det er med andre ord bestemt i plan, etter kapittel 12, at bebyggelse kan føres opp sammenhengende og 4- meters regel vil da ikke være gjeldende.

3. Byggehøyder

Det er søkt dispensasjon fra byggehøyder i gjeldende reguleringsplan, hvor det er lagt vekt på at omsøkte høyder er i samsvar med kommende kommunedelplan for Åkrehamn og at bygningen vil være lavere enn fremtidig bebyggelse i reguleringsplan for Haugehjørnet, som er ute på høring.

Det er oversendt fasadetegninger sammen med nabovarselet som også viser fasaden mot klagers eiendom. Fasaden/ yttervegg vil bli ført opp i betongkonstruksjon og skal ikke hindre eller være til ulempe for fremtidig utvikling av klagers eiendom.

Hver boenhet vil ha mekanisk ventilasjonsanlegg (balansert) i henhold til krav og det skal ikke plasseres varmpumpeanlegg.

Omsøkte dispensasjoner vurderes som beskjedne i den grad at byggehøyde på 13 meter vil være godt inntrukket mot både øst og vest. Det vil med andre ord kun være den midterste delen av bygningen som avviker fra krav og man viser til at avviket er 1 meter fra krav til maks totalhøyde i gjeldende reguleringsplan. Gesimshøyden mot gate (FV47) og mot parkeringsareal i vest vil i liten grad avvike fra krav til maks gesimshøyde.

Det er riktig at en dispensasjon vil kunne skape presedens, men man viser igjen til at tiltaket er i samsvar med kommende kommunedelplan for Åkrehamn og at reguleringsplanarbeid for Haugehjørnet legger til rette for større byggehøyder og utnyttelse. Presedens vil dermed være uproblematisk i denne konkrete saken.

Man er uenig i at omsøkte byggehøyder vil medføre verditap for klagers eiendom da innvilget dispensasjon, og kommende kommunedelplan, vil sørge for at også klager eiendom vil kunne utnyttes tilsvarende. Dette vil da tvert imot medføre en verdiøkning.

4. Utearealer

Omsøkte boliger vil ikke ha uteareal på terreng og det er vist til store og attraktive parkområder i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også midt i sentrum, med torget (Krossen) på motsatt side av FV47. Utearealer vil med andre ord ikke være like påkrevd, ref. kommunalteknisk norm pkt. 5.3.1 femte avsnitt.

Man viser også til at det er vanlig å tillate at uteområder legges på lokk eller tak i sentrumsområder og i områder med krav til høy tetthet, ref. f.eks. Haugesund kommune.

Man er enig med klager at det er viktig at kommunen tenker helhetlig og fremtidsrettet. I arbeidet med kommunedelplan for Åkrehamn er det lagt stor vekt på utnyttelse av tilgjengelige arealer hvor sentrum, og særlig området som omsøkt eiendom er en del av, er fremhevet som et av områdene med størst potensiale. Kommende kommunedelplan ser hele området under ett og vil gjelde foran dagens reguleringsplaner.

Det presiseres at flere av de omsøkte dispensasjoner er eksisterende forhold og at det i hovedsak er byggehøyder som avviker fra gjeldende reguleringsplan. Med henvisning til kommende planer er man da ikke enig i at tiltaket er avhengig av såpass *mange og vesentlige forhold* at det ikke bør kunne tillates.

Man ber om at klage ikke tas til følge.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes