

KOMMENTARER TIL NABOMERKNADER

I forbindelse med utsending av elektronisk nabovarsel så er det kommet merknader fra nabo Jan Ståle Lund og Audny Lund (Revurvegen 19). Fra nabo Kristine Liknes (Revurvegen 27) så er det kommet svar med ingen merknad, det samme gjelder fra nabo Jan Bernt Sevland (Revurvegen 29). Øvrige mottakere av nabovarselet har latt være å gi tilbakemelding i noen som helst form.

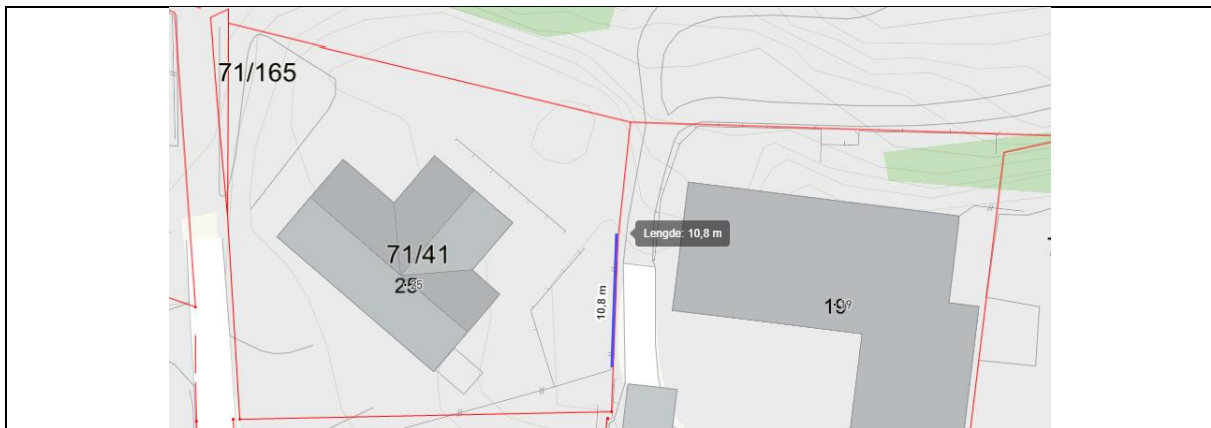
Jeg vil i disse kommentarene ta stilling til de merknader og påstander som kommer fra naboer Jan Ståle Lund og Audny Lund. Dette vil jeg gjøre suksessivt i forhold til den inndelingen de selv har i sitt skriv med merknader.

KOMMENTARER TIL: VI HAR INNSIGELSER MOT: DE TO PUNKTENE OVENFOR UNDER BESKRIVELSE AV BRUK, OG BESKRIVELSE I BEGRUNNELSE

Innledningsvis her så fremkommer det fra merknadshaverne at de ikke har full oversikt over lover og regler som gjøres gjeldende i det aktuelle tilfellet, men at «*påstand om «det ikke vil være søknadspliktig» ikke stemmer*». Jeg er litt usikker på hva som egentlig menes her, fordi det fra min side er klart og tydelig at tiltakene er omfattet av krav til dispensasjoner og således blir søknadspliktige av den grunn. Jeg har heller ikke «plan og bygningsloven» som arbeidsområde, og jeg skal således heller ikke påberope meg noen inngående kjennskap til denne, annet enn det jeg klarer å lese meg til gjennom bruk av lovdata og internettsøk på samme tematikk.

I begrunnelsen i nabovarselet så skrev jeg følgende: «*Området er regulert for boligformål i kommuneplanen. Tiltakene er normale tiltak som man må påregne i et etablert boligområde. Tiltakene er videre av en slik utforming og karakter at de i det vesentlige ikke ville vært søknadspliktige isolert sett dersom man ikke hadde hatt behov for dispensasjoner*». Jeg mener at denne teksten beskriver og tilsier at tiltakene er søknadspliktige, samtidig som den redegjør for at hovedårsaken til at de opplistede tiltakene i stort er søknadspliktige er behovet for dispensasjoner. Lengden på levegg og støttemur ville vært søknadspliktig uavhengig av eiendommens plassering, men det forholdet jeg ønsket å belyse i begrunnelsen var at dersom eiendommen ikke hadde vært i nærheten av sjøen så ville flere av tiltakene falt inn under «Byggesaksforskriften» sin § 4-1 «Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse».

Når det gjelder første kulepunkt vedrørende murer som allerede er satt opp som fundament for gjerde og/eller levegg så er det undertegnede forståelse at en slik inramming av tomten ikke er søknadspliktig etter pbl. Når det gjelder felles grense mellom undertegnede og merknadshavere så var halvparten av denne muren etablert før merknadshavere overtok eiendommen. Muren strakte seg langs hele den daværende grensen mellom de to eiendommene, og er plassert inntil grensen og ikke i grensen som det her påstås. Resterende har blitt oppført i ettertid som en fullføring av allerede påbegynt mur, og blir gradvis fra å være plassert inntil grensen til å bli plassert i grensen.



Figur 1 - Illustrasjon av plassering av etablert mur inntil tidligere nabogrense. Muren var etablert før merknadshavere overtok naboeiendommen.

At murene allerede er etablert som en avgrensning av eiendommen indikerer selvfølgelig hvor det er ønskelig å plassere levegg og gjerde, men dette vil bli opp til kommunen å vurdere om tillates eller ikke. Skulle det ikke tillates å sette opp levegg vil undertegnede selvfølgelig forholde seg til dette. Før jeg går inn på forholdene vedrørende gjerde og levegg i denne nabogrensen så vil jeg først kommentere litt rundt det kompromisset som det vises til i merknadshavers tekst, og min merknad til deres tidligere søknad som omfattet blant annet mur langs grense ved vei ned til sjøen.

Som merknadshaver skriver så ble det gjort forsøk på å oppnå enighet om levegg i grense i forbindelse med en mulig søknad om endring til merknadshaver sin byggesøknad for noen år tilbake. Det partene søkte å omforenes om var kompensierende tiltak for å hindre innsyn mellom eiendommene som følge av oppsettingen av merknadshaver sin enebolig med 30 cm høyere platehøyde enn i rammetillatelsen. Undertegnede utarbeidet derfor en skisse for levegg og gjerde langs og i grense som ble oversendt merknadshaver med ønske om tilbakemelding og dialog. Resultatet ble en e-post med en rekke krav, en tre dagers frist på å erkjenne enighet og en presisering om at det ikke var ønskelig med videre dialog: «fra vår side ansees diskusjonen om utformingen av levegg/gjerde mellom oss som avsluttet». Det blir derfor vanskelig å være enig i påstanden om at man ikke ønsker å være med på dialog, når det er merknadshaver som avslutter dialogen med et ultimatum.

SV: angående: Levegg



Espen Skare
Til audny lund



22.03.2020

Blankett 5156 som ble overlevert til oss var forhåndsavkrysset med samtykke til søknaden. Denne er erstattet med en ny blankett 5156. Ser at mottaksdato er feil på denne, skulle stått 08.03.2020. Men ellers så er blanketten korrekt. Mottaksdato fremkommer i merknader.

Espen

Fra: audny lund <audny_lund@hotmail.com>
Sendt: søndag 22. mars 2020 09:19
Til: Espen Skare <espen_skare@hotmail.com>
Emne: angående: Levegg

Til Espen og Ann Elisabeth Skare
Nabovarsel som er overlevert til oss er ikke "nabovarsel som er overlevert" til dere.
Hilsen Audny og Jan Ståle Lund

Fra: audny lund <audny_lund@hotmail.com>
Sendt: torsdag 19. mars 2020 19:35
Til: Espen Skare <espen_skare@hotmail.com>
Emne: Levegg

I følge måling på Fønnakart vil en avstand på 5,7 meter fra Nordøstre hjørnet av eiendommen din dekke hele huset dit for innsyn fra vårt hus. (se bilde nederst)
Vi aksepterer glassgjerde 5,5 meter lengde fra Nordøstre hjørnet av eiendommen og sørover langs vår eiendom i grensen.

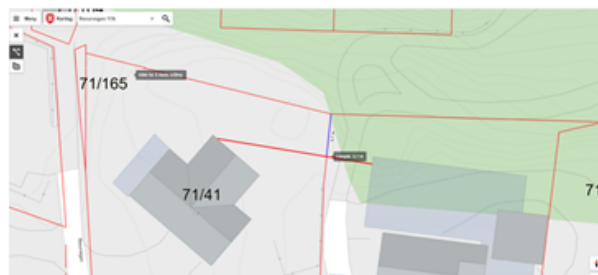
Resterende «levegg» fra glassgjerdet og frem til eksisterende mur kan være så høy du vil bare den blir bygget slik at den ikke blåser ned i stormer eller orkaner.
På eksisterende mur aksepterer vi høyde 2,0 meter inkludert mur. Det er jo innsyn fra vår side som skal forebygges.

Siden det er ønskelig at dette skal bygges i grensen vil vi at dette bygges mest mulig vedlikeholdsfritt siden det ikke blir areal til å vedlikeholde fra egen eiendom.
På vår side vil vi ha grå Royal impregnerte materialer. Alt vi skal bygge på vår eiendom vil bli i dette materialet og vi vil at det skal stå i stil.

Vi skal ikke ha noen økonomiske utgifter med dette byggeprosjektet.

For at dette skal gjelde skal vi ha underskrifter fra begge to på nabovarsel om endringssøknad der det søkes om opprinnelig kotehøyde på 19,8 meter med avvik på 10 cm for topp plate grunnmur. Dvs nabovarsel som er overlevert skal være oss i hende innen søndag 22.03.2020.

Fra vår side ansees diskusjonen om utformingen av levegg/gjerde mellom oss avsluttet.
Vennlig hilsen Audny



Figur 2 - E-post korrespondanse vedrørende tidligere dialog knyttet til forsøket på å omforenes om tiltak for å begrense innsyn mellom eiendommene

Når det gjelder mine merknader til mur langs grense ved vei ned til sjøen som også nevnes i merknadshaver sine kommentarer så var dette en merknad fra min side til deres tiltak knyttet til behovet for å støtte opp terrenget langs veien som ble etablert ned til sjøen. I denne merknaden så er det hensynet til å støtte opp om undertegnede eiendom som søkes ivaretatt, samt en tydelig klargjøring av hvem som er ansvarlig for å sikre at denne støtten er til stede og er tilfredsstillende. Derfor ble det bedt om at støttemuren etableres 1 meter fra grensen, slik at det ikke er tvil om hvem som er ansvarlig for vedlikehold og tilsyn med denne. Dette var en merknad som ble tatt til følge i sin helhet, men som det enda ikke fysisk er gjort noe med.

Så over til de forhold som vedrører gjerde og levegg. Utgangspunktet for oppsetting av gjerde finner man i «Grannegjerdelova» sin § 6 som gir rett til å sette opp gjerde dersom man ønsker dette. Videre

regulerer § 4 plasseringen av gjerdet. Det som gjør at gjerdet således blir søknadspliktig er avstanden til sjø, og behov for dispensasjon fra denne. Når det gjelder levegg så kan man etter «Byggesaksforskriften» § 4-1 «Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse» sin bokstav f. underpunkt 2 sette opp levegg med høyde inntil 1,8 meter og lengde inntil 5,0 meter inntil nabogrense. Dette medfører at leveggen grunnet sin lengde (over 5,0 meter) således er søknadspliktig uavhengig av avstanden til sjø. Ved planleggingen av levegg og gjerde i nabogrense så har undertegnede søkt å hensynta de ønsker merknadshaver fremla i tidligere forsøk på dialog vedrørende kompenserende tiltak for å hindre innsyn mellom eiendommene. Jeg vil komme tilbake til dette og utrede videre de tilpasninger som er gjort under «KOMMENTARER TIL: KRAV TIL LEVEGG/GJERDE».

KOMMENTARER TIL: INNSIGELSER MOT BYGGING HAGESTUE I NORDØST

I denne delen av merknadene så starter merknadshaver ved å vise til min argumentasjon vedrørende bygging i strandsonen i forbindelse med deres tidligere søknad. Videre trekker merknadshaver frem at *«vi kan ikke se at det er noen forskjell på våre eiendommer»*. Jeg har full forståelse for at denne tidligere argumentasjonen fra min side trekkes frem som eksempel, men hvis vi begge skulle ha lært noe av merknadshaver sin tidligere søknad så var det at disse argumentene ikke vant frem. Når man deretter påpeker likhet i eiendommer og situasjoner, så argumenterer man da implisitt for likhet i behandling og resultat også. Jeg har ingen problem med å innrømme at jeg under merknadshaver sin søknadsprosess ikke fullt ut klarte å balansere alle hensyn i mine vurderinger og låste meg på byggeforbudet i strandsonen. Når jeg i ettertid, i stor grad basert på de vurderinger som ble gjort i forhold til merknadshaver sin søknad, ser på saken på nytt så er jeg enig i at man ved å regulere området til boligformål i det vesentlige har gjort en avgrensning og vurdering opp mot byggeforbudet i strandsonen i selve kommuneplanen. Dette betyr at man i planarbeid således har gjort de nødvendige hensynsvurderinger i forhold til om man skal tillate boliger og andre normale tilhørende tiltak som følger i slike områder allerede her i kommuneplanen.

Når det gjelder argumenter tilknyttet utsikt og eiendomsverdi så er det slik at utsikt som sådan ikke er en rettighet i seg selv, og særlig ikke utsikt gjennom andres eiendom. Videre argumenteres det med at merknadshaver sin utsikt mot vest vil bli en levegg og en hagestue, der realitetene er *«-ca 14 meter mur/levegg som overtas av en 5 meter 2,6 meters bakvegg er den «utsikten» vi får mot vest. Høyden inkludert mur vil variere fra 2 meter til over 4 meter»*. Det som er omsøkt, er en ca 15 meter lang levegg som går over i et ca 5 meter langt glassgjerde langs eiendomsgrensen. Hagestuen er 5,5 meter lang sett fra naboens side, og står 1 meter fra eiendomsgrensene. Vedrørende kommentaren tilknyttet høyde inkludert mur, så blir dette en noe underlig fremstilling for undertegnede. Ja disse høydene vil være en realitet frem til merknadshaver selv etablerer den støttemuren og fyller inntil terrenget slik merknadshaver har akseptert å gjøre gjennom egen tidligere søknad og tillatelse. Når dette er på plass så forutsettes det at terrenget får tilsvarende høyder på begge sider av gjerde og levegg, og ikke høyder fra 2 – 4 meter på merknadshaver sin side (som er forårsaket av veien merknadshaver har etablert ned til sjøen). I forhold til argumentet vedrørende utsikt så vil undertegnede trekke frem at det er satt opp vindu som gir gjennomsyn gjennom hagestuen for merknadshaver, slik at man kan se gjennom denne når den ikke er i bruk. De ca 5 meterne med glassgjerde er også satt opp for å i stor grad imøtekomme merknadshavers tidligere innspill, samt skape en luftigere og mer åpen følelse langs veien ned mot sjøen.

Når det gjelder spørsmålet vedrørende hagestuens plassering så har undertegnede i sin planlegging og skisser forsøkt flere plasseringer, men det er undertegnede opplevde at den omsøkte plasseringen er den som gir optimal bruk av hagestuen, og optimal utnyttelse av egen eiendom. Det er ingen tvil om at plasseringen vil stenge utsikten vestover for merknadshaver, på samme måte som den også stenger utsikt for undertegnede. Men i en totalvurdering i forhold til bruk og utnyttelse av tomtearealer så fremstår dette som den beste mulige plasseringen. Undertegnede eiendom er i stor grad avtagende terreng fra 20 til 13 m.o.h. Dette gjør at undertegnede er avhengig av å lage en gradvis nedtrapping av terrenget ved å etablere flere nivåer som tillater aktivitet og bruk av uteområdene på en god måte. Videre er boligen plassert på en slik måte at det er utfordrende å finne egnede plasseringer som også tar hensyn til helårsbruk og god integrering og utnyttelse av ute- og inne områder i hagestuen sommerstid. Plasseringen er også med på å skjerme resten av undertegnede primære uteområde fra innsyn, og skaper således muligheten for aktiv og skjermet uteaktivitet. I dag er merknadshaver sine vinduer mot vest anrettet slik at disse har innsyn gjennom undertegnede hage, at merknadshavers utsikt gjennom undertegnede hage skal vektlegges over undertegnede mulighet til privatliv, ro i egen hage og bokvalitet kan undertegnede vanskelig forstå. At merknadshaver har en god og uforstyrret utsikt nordover over fjorden, gjør at det ikke er urimelig at utsikten vestover fra merknadshaver sitt kjøkken, gjennom undertegnede eiendom, reduseres.

KOMMENTARER TIL: KRAV LEVEGG/GJERDE

I denne delen av merknadene så stiller merknadshaver noen krav for at gjerde/levegg skal kunne aksepteres. Utgangspunktet til merknadshaver er at gjerde/levegg skal vedlikeholdes fra egen eiendom – og således være 1 meter fra eiendomsgrense. Merknadshaver kan være med på andre løsninger (ikke presisert hva som menes med dette, men fra undertegnede side så antes det at dette er vilkår for å kunne sette gjerde/levegg inntil/i eiendomsgrense) gitt oppfyllelsen av følgende vilkår:

- Vedlikeholdsfritt
- Visuelt pent
- Kommunale bestemmelser for høyder gjelder
- At gjerdet/levegg får første prioritet i forhold til gjennomføring.

Undertegnede vil imøtekomme merknadshaver ved å sette opp vedlikeholdsfri levegg/gjerde fra Kystgjerdet AS eller tilsvarende leverandør. Ved benyttelse av Kystgjerdet AS eller tilsvarende leverandør anses det visuelle kravet også å være tilfredsstillt. Når det gjelder høydebegrensningene så er 1,8 meter største høyde på Kystgjerde AS sitt produkt FA-1 Stille (dette er det mest sannsynlige produktet, og det jeg har tegnet inn på tegningene, men jeg vil ikke forplikte meg til leverandør før jeg har sjekket om andre har tilsvarende produkter tilgjengelig). Når det gjelder rekkefølgen på gjennomføring av tiltakene så vil gjerder og levegg ha høy prioritet.

KOMMENTARER TIL: HAGESTUE

I denne delen så trekker merknadshaver frem byggeforbudet i strandsonen, hensynet til merknadshavers utsikt vestover og at hagestuen ikke var med i den avbrutte dialogen vedrørende gjerde og levegg som ble forsøkt gjennomført for noen år siden. Når det gjelder byggeforbud i strandsonen og utsikt så anser jeg disse som tilstrekkelig utredet på nåværende tidspunkt. Når det gjelder at denne ikke var med i dialogen for noen år siden så var dette fordi det ikke eksisterte noen tegninger eller plan om dette på daværende tidspunkt.

Videre så fremmer merknadshaver forslag om at dersom det skulle gis tillatelse til bygging av hagestue så ser merknadshaver at denne plasseres to meter fra eiendomsgrensene og ikke en meter som i det omsøkte tiltaket. Merknadshaver fremmer også forslag om at høyden på hagestuen reduseres for å gjøre denne mindre dominerende i terrenget.

Når det gjelder plasseringen av hagestuen så vil undertegnede ikke imøtekomme merknadshaver i forhold til å øke avstanden fra eiendomsgrensene fra en til to meter. Grunnlaget for å ikke imøtekomme dette ønsket er at undertegnede anser den omsøkte plassering som den mest optimale ut ifra en helhetsvurdering. Å trekke hagestuen ytterligere en meter bort fra eiendomsgrensene til to meters avstand ville medført at det ekstra arealet som går med til dette i praksis aldri vil kunne nyttes til hage eller utendørsaktivitet. At det etableres glassgjerder for å skape et åpent inntrykk, og settes opp vindu som gir mulighet til å se gjennom hagestuen anser undertegnede som mer enn tilfredsstillende, og over det som må anses som nødvendig for å ivareta merknadshaver på en god måte. Videre er hagestuen av en slik karakter at dersom eiendommen ikke var innenfor grensen til sjø så ville denne kunne bli satt opp uten søknad etter «Byggesaksforskriften» § 4-1.

Når det gjelder høyden på hagestuen så vil undertegnede imøtekomme merknadshaver på dette og redusere høyden med 20 centimeter slik at minste innvendige høyde blir 2,2 meter i hagestuen. Dette vil sammen med det faktum at hagestuen glir inn i en overgang mellom to nivåer med en høydeforskjell på 30 centimeter være med på å gi hagestuen et mer dempet inntrykk.

OPPSUMMERING

Undertegnede har i dette skriv forsøkt å kommentere de påstander og merknader som kommer fra merknadshavere Jan Ståle Lund og Audny Lund til undertegnedes søknad. Grunnet merknadsskrivet sin oppbygning så føler undertegnede at det er fornuftig med en oppsummering av de mest vesentlige forhold i de merknadene som merknadshaver tar opp.

Når det gjelder merknadshaver sine referanser til byggeforbudet i strandsonen så anser undertegnede den redegjørelsen som er gitt som tilfredsstillende forklaring på hvorfor dette hensynet må anses ivaretatt i utarbeidelse av kommuneplanen. Videre vil undertegnede påpeke at i de konkrete tilfeller knyttet til hagestue og gjerde/levegg så anser undertegnede fordelene ved å gi

tillatelse vesentlig høyere enn ulempene ved slik tillatelse. Dette mener undertegnede at det har vært ført tilstrekkelig argumentasjon for i dette skriv.

Når det gjelder merknadshaver sine krav til gjerde/levegg så har undertegnede i det vesentlige imøtekommet disse merknadene.

Når det gjelder merknadshaver sine ønsker om flytting av hagestue så har undertegnede ikke imøtekommet dette ønsket, og etter undertegneds vurdering redegjort tilstrekkelig for hvorfor. Når det gjelder ønsket om å redusere høyden så har undertegnede imøtekommet dette med en reduksjon på 20 centimeter.

A handwritten signature in blue ink that reads "Espen Skare". The signature is written in a cursive, flowing style.

Espen Skare