

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel



Nabovarselet gjelder:

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
71	21	0	0

Kommune Karmøy

Adresse Revurvegen 19, 4250 Kopervik

NABOVARSELET ER MOTTATT AV

Eier/ fester av naboeiendom: ESPEN SKARE

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
71	41	0	0

Adresse Revurvegen 25, 4250 KOPERVIK

Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Undertegnede vil gjøre følgende merknader til nabovarsel vedrørende planlagt tiltak på gnr/bnr 71/21 Revurvegen 19 i Karmøy kommune.

• Plassering av ny bolig

o Undertegnede er uenig i den planlagte plasseringen av ny bolig slik som det fremkommer i situasjonsplan vedlagt nabovarselet. Det er etter undertegnedes vurdering ikke saklig grunnlag for å etablere et nybygg slik som foreslått i situasjonsplanen. Etter undertegnedes vurdering kan en dispensasjon for bygging kun gjøres gjeldende ved etablering av nybygg der boligen er plassert i dag.

o Videre så er «eksisterende steinfylling» i nord, som boligen er planlagt plassert på, en stor steinfylling som strekker seg langs hele nordsiden av tomten, og som tiltakshaver allerede har oppført uten å søke om. Dette har fratatt undertegnede muligheten til å komme med merknader på denne fyllingen på et tidligere tidspunkt.

• Avstand til støttemur gangvei i vest

o Undertegnede er uenig i plasseringen av støttemur til gangvei i vest. Behovet for støttemur i vest er et resultat av at tiltakshaver allerede har etablert en gangvei/vei i vest som strekker seg ned til tiltakshaver sitt sjøhus uten å søke om denne. Undertegnede ønsker at det skal være minimum 1 meter fra grensen til toppen av fylling/forstøtningsmur.

I nabovarsel fremgår det at det søkes om dispensasjon fra arealplaner. Det vises da til plan- og bygningsloven § 11-6 «Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel» og kommuneplanens bestemmelser pkt 8.1a som omhandler bebyggelse innenfor 50 meter fra sjø.

Dispensasjonen begrunnes i nabovarselet med at «eiendommen er allerede bebygd og hensyn til strandsonen er allerede tilsidesatt. Nybygg plasseres på eksisterende steinfylling og vil ikke medføre ytterligere negativ effekt for bruk og vern av strandsonen».

Videre fremgår det av beskrivelsen av tiltaket at det skal etableres støttemur i terrenget mot nord og mot eksisterende gangvei på den vestre siden av tomten.

Undertegnede har i utgangspunktet ingen merknader til utformingen av boligen i det planlagte tiltaket, såfremt merknader til plassering imøtekommes. Når det gjelder plasseringen av boligen og garasje tilknyttet boligen så vil undertegnede anføre at undertegnede ikke er enig i den plasseringen som fremkommer på vedlagt situasjonsplan. Pbl §11-6 gir Kommuneplanenes arealdel rettsvirkning, og således reduseres den generelle 100 meter grensen for strandsonen til en grense på 50 meter for strandsonen i det aktuelle tilfellet. Både eksisterende bolig og planlagt bolig befinner seg innenfor denne 50 meter sonen, noe som tilsier at utgangspunktet er at det ikke skal oppføres nybygg i denne sonen.

I forskrift FOR-2011-03-25-335 «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» så fremkommer det at Karmøy kommune faller inn under retningslinjene gitt i pkt 6 «Andre områder der presset på arealene er stort». For kommuner som faller inn under disse retningslinjene så fremgår det under pkt 6.2 at «Som hovedregel så skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort». Videre fremkommer det i retningslinjene at:

- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.

I begrunnelsen for dispensasjonen så fremgår det at «nybygg plasseres på eksisterende steinfylling». Undertegnede vil anføre at eksisterende steinfylling er en ny steinfylling oppført av tiltakshaver i strid med pbl §20-1 «Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene» bokstav k, da denne steinfyllingen ikke er søkt om. Et forhold Karmøy kommune skal være kjent med.

Pbl §20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:
k) vesentlige terrenginngrep

Undertegnede er kjent med at uttrykket «vesentlig» åpner for tolkning, men at en steinfylling på flere hundre kubikkmeter som strekker seg langs hele nordsiden av tomten skal være noe annet enn vesentlig ser undertegnede som klart i strid med pbl §20-1 bokstav k. Videre er steinfyllingen etablert innenfor strandsonen på 50 meter, og således uansett gjenstand for søknad uavhengig av om den er vesentlig eller ikke. Undertegnede vil også anføre at omtalte steinfylling er anlagt på en slik måte at den har skapt en overhøyde i forhold til undertegnede som oppfattes som unødvendig og sjenerende, samtidig med at den forringer verdien av undertegnedes egen eiendom. Steinfyllingen burde vært anlagt på en slik måte at den ikke skapte overhøyde i forhold til tilgrensende eiendommer. Ved å plassere boligen som planlagt vil verdien av undertegnedes eiendom forringes ytterligere. Både den eksisterende høyden på steinfyllingen, og den planlagte plasseringen av boligen er etter undertegnedes mening i strid med grannelova §2, da overhøyden skaper en unødvendig sjenanse for en part, og oppføringen av planlagt bolig skaper ytterligere sjenanse for en part samt redusert utsikt for undertegnede og verdiforringelse for undertegnede.

Skulle merknad om plassering ikke imøtekommes så vil undertegnede påpeke at den planlagte

fasaden i vest medfører at undertegnede vil få en betydelig økning i innsyn fra tiltakshaver sine vinduer som er planlagt i det nordvestlige hjørnet. Dette må ses på som en betydelig ulempe for en part. Videre så er overhøyden skapt av den «eksisterende steinfyllingen» med på å forsterke denne ulempen.

I beskrivelsen av tiltaket så fremkommer det også at det skal etableres støttemur til eksisterende gangvei i vest. Undertegnede vil anføre at også her er bruken av ordet «eksisterende» noe misvisende. Også gangveien er opparbeidet av tiltakshaver uten at denne er søkt om, et forhold Karmøy kommune også skal være kjent med. Videre er gangveien opparbeidet på en slik måte at denne i dag ligger helt inntil grensen mellom tiltakshaver og undertegnede. Undertegnede har ytret ønske om en avstand på minimum 1 meter fra grense til toppen av fylling/støttemur for å ivareta en tilfredsstillende fylling inn mot undertegneds tomt, hvorpå det heller ikke er tvil om hvem som har vedlikeholdsansvar for denne støttemuren. Det er noe uklart i situasjonsplanen hva den planlagte avstanden er.

Basert på ovennevnte anførsler så er det undertegneds forståelse at det ikke finnes saklig grunn for å gi dispensasjon til plassering av boligen på en slik måte som fremgår av situasjonsplanen som er vedlagt nabovarselet. Forvaltningsmessig må man også stille seg spørsmålet om man kan akseptere en praksis der tiltak blir gjennomført uten søknad og deretter beskrives som eksisterende ved søknad om påfølgende tiltak. Dette gjelder med tanke på steinfylling i nord og gangvei/vei i vest som det ikke er søkt om. Bruken av ordet «eksisterende» ved omtale av steinfylling i nord og gangvei i vest er etter undertegneds oppfatning feilaktig og et dårlig forsøk på å legitimere allerede utførte illegitime tiltak. Videre vil undertegnede også påpeke at det etter undertegneds vurdering ikke foreligger et tilfelle der fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (jf pbl § 19-2). Dette begrunnes videre med at det i søknad om dispensasjon ikke fremkommer hvilke fordeler som søkes oppnådd ved dispensasjonen, og følgelig foreligger det dermed kun ulemper ved denne dispensasjonssøknaden.

For å konkludere så er det undertegneds mening at:

- Forslag til plassering av ny bolig ikke er i tråd med gjeldende regelverk, ei heller finnes det saklig grunn for å gi dispensasjon fra gjeldende regelverk ut over å etablere ny bolig der det i dag allerede eksisterer en bolig, eller lengre borte fra sjøen enn dagens bolig er etablert. Videre vil den planlagte plasseringen medføre en betydelig verdiforringelse og unødvendig sjenanse for undertegnede da boligen er planlagt plassert med en terrengoverhøyde (overhøyden er et resultat av steinfyllingen som det ikke er søkt om) i forhold til undertegneds eiendom, som vil gi tiltakshaver økt innsyn til undertegnede.
- Steinfyllingen i nord inkluderes i en søknad der terrenginngrepet beskrives i sin helhet, slik at berørte naboer faktisk får muligheten til å komme med merknader til dette og kommunen får vurdert tiltaket. Undertegnede sitt utgangspunkt er uansett at denne steinfyllingen ikke på noe tidspunkt skal etableres på en slik måte som den er etablert i dag. Undertegnede ser ingen saklig grunn for å tillate en dispensasjon til et slikt terrenginngrep, da hensikten med terrenginngrepet er å plassere en ny bolig på en måte som er i strid med gjeldende regelverk. Videre vil undertegnede påpeke at slik steinfyllingen er etablert i dag så har det blitt skapt en overhøyde i forhold til undertegneds eiendom som ikke var der når undertegnede etablerte seg i området, og som heller ikke var rimelig å forvente at skulle oppstå. Denne høyden medfører en betydelig sjenanse for den ene parten, samt verdiforringelse ved økt innsyn og redusert utsikt for undertegnede.
- Det etableres en avstand på 1 meter fra grense til topp på fylling/støttemur for gangvei i vest. Dette for å ivareta god støtte og et godt fundament mot undertegneds eiendom. Videre vil denne avstanden til tomtgrensen synliggjøre hvem som vil ha det fremtidige vedlikeholdsansvaret for denne muren på en bedre måte enn dersom muren skulle etableres nærmere grensen. Det er tiltakshaver som har opparbeidet gangveien uten søknad og skapt behovet for en støttemur, og følgelig derfor også har ansvaret for muren og vedlikeholdet av denne.

Da nabovarselet ble mottatt mens undertegnede var på ferie i 14 dager, og svarfristen er dagen etter hjemkomst fra ferie, så tar undertegnede forbehold om at det kan komme ytterligere merknader etter utløpt frist 08-07-2019.

Undertegnede vil også bemerke at høyden på boligen på det planlagte tiltaket ikke fremkommer på tilsendte tegninger.

SIGNERT AV

ESPEN SKARE

07.07.2019

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

07.07.2019 15:42:43 AR328475858

07.07.2019 15:42:43 AR328475858