

Anne Pedersen

Havsjåvn 1

3260 Larvik

29.01.2025

Raugland AS (levert via Altinn)

Kopi til Larvik kommune

NABOVARSLET TILTAK PÅ GBNR 1002/240 - MERKNADER

Jeg viser til nabovarsel om tiltak på gbnr 1002/240 mottatt 15.01.2025.

Merknader til søknadsprosess

- Regelverk for nabovarsel sier at varsel skal sendes før byggesakssøknad sendes slik at uttalelser fra naboer og gjenboere kan følge søknaden. Jeg kan ikke se at dette er fulgt i denne saken.
- Alle berørte er ikke varslet. Jeg kan ikke se at nabo i Havsjåvn 2 har mottatt nabovarselet (se informasjon om mottakere av nabovarsel i søknad til kommunen).

Merknader til nabovarselet

Nabovarselet inneholder to alternativer.

Ingen ny søknad - noen justeringer

Ansvarlig søker mener at nabovarselet er å anse som en helt ny søknad. Jeg mener at søknaden beskriver (gjentar) to tidligere omsøkte bygg:

- søknad med flatt tak og takterasse som statsforvalteren (og kommunen) ikke ville godta og som ansvarlig søker derfor trakk (nå kalt lavere alternativ)
- søknad med endret tak og inntrukket takterasse som ble sendt kommunen for behandling juni 2023 og som kommunen og naboer har etterspurt mer dokumentasjon på

I det nye nabovarselet er det gjort noen endringer fra de to tidligere omsøkte byggene:

- garasjen er flyttet fra grense mot naboeiendom Havsjåvn 1 og mot nåværende og planlagt nytt bygg
- vesentlig mer terrengoppfylling

Jeg opprettholder mine merknader til tidligere søknader når det gjelder

- tiltakene er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan iht krav om
 - o åpen bebyggelse

- tiltakene er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel iht krav om
 - o utnyttingsgrad
 - o høyde
 - o uteareal
 - o sol- og lysforhold
- tiltakene er ikke i tråd med plan- og bygningsloven hva gjelder
 - o visuelle kvaliteter
- tiltakene er ikke i tråd med plan- og bygningsloven hva gjelder
 - o planlagt terrengoppfylling
- uklarhet om nåværende garasje vil bli revet
- fasade mot Havsjøvn 1 er ikke tegnet inn (etterlyst i tidligere merknader)

Det omsøkte bygget vil utgjøre en vesentlig ulempe for min eiendom. Det gjelder:

- innsyn i store deler av huset mitt
- innsyn (ovenfra og ned) på hage og terrasse
- det vil ikke være mulig å skjerme seg for innsyn
- sol- og lysforhold i oppholdsrom i boligen og på terrasse og i hagen
- betydelig terrengoppfylling, over 0,5 m i grensen mot min eiendom. Deler av muren som må bygges i grensen, vil bli høyere enn min garasje

Generelle merknader

Enebolig med utleiedel - må vurderes som tomannsbolig

Det omsøkte tiltaket må behandles som en tomannsbolig. Tegningene i begge alternativene viser to atskilte boenheter tilnærmet like store og med adskilte hovedinnganger. Om den ene boenheten skal leies ut eller fradeles og selges, er uvesentlig.

Det betyr at krav til utomhusareal og parkering med videre må tilfredsstille kravene til to adskilte boenheter.

Hovedombygging

Jeg mener at begge alternativene må vurderes som en hovedombygging. De omsøkte tiltakene må anses som en hovedombygging da planlagt tiltak viser et nytt bygg med en helt annen karakter, form og uttrykk enn nåværende bygg. Bærebjelker, el-anlegg, røropplegg for vann og kloakk med mer blir berørt.

Det innebærer at bygget som helhet må tilfredsstille gjeldende lov og forskrift herunder avstand til nabogrense, se pbl § 31-2: «Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet.». Jeg mener derfor at det kreves dispensasjon fra kravet om minste avstand til nabobygg.

Forholdet til gjeldende planer

Utnyttelsesgrad – kommuneplanens arealdel § 3-1 1) Bolig og § 2-7 Parkering

I søknaden er parkeringsareal ikke tatt med i BYA. Det gjelder både garasje og biloppstillingsplass.

Reguleringsplanen for området sier at «*Garasje skal anmeldes og godkjennes sammen med anmeldelse av våningshus.*» Det følger av dette at garasje dermed skal regnes med i BYA.

Videre framgår det av reguleringsplanen at «*Det skal være plass til hensetting av bil på egen tomt utenom garasjen.*» Dette er ikke hensyntatt i søknaden. Denne plassen skal etter målereglene også iberegnes i BYA.

Det følger av TEK17 § 5-7 at:

«Søknad om tiltak skal vise hvordan parkering løses. Parkeringsarealet skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanbestemmelser.»

Det er med andre ord ikke mulig å unngå at parkeringsareal skal iberegnes i BYA så lenge garasjebygget ligger utenfor det areal øvrige bygg båndlegger som BYA. Det gjelder altså når det bygges frittliggende garasje, enten den er over eller under bakkeplan.

Jeg viser forøvrig til veiledning til målereglene utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «Grad av utnytting, beregnings- og måleregler». Her følger det også eksplisitt under kap «§5-7. Parkeringsareal» (H-2014-2300) på s 34 at:

«Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt, skal medregnes i bebygd areal og i bruksareal som legges til grunn ved beregning av grad av utnytting. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved parkering innomhus, oppføring av garasjeanlegg og carport, eller om parkering skjer på terreng uten overbygging.»

Det følger direkte av bestemmelsene i gjeldende planer (kommuneplanens arealdel, reguleringsplan for området, TEK17, veiledning til TEK17 fra kommunal- og moderniseringsdepartementet) at alt areal som skal settes av til parkering, også skal iberegnes i BYA. Dette innebærer at hele garasjen og en parkeringsplass utenom garasjen skal medregnes i BYA.

Utnyttelsesgraden overstiger 35 % slik begrensingen er etter gjeldende kommuneplan, jf kommuneplanens bestemmelser til arealdel § 3-3 1) som gjelder framfor reguleringsplanens bestemmelser, «Vedtekter til regulering av Rekkevik-Gonområdet, Tjølling kommune, jf arealdelens § 2-4 2).

Søknadens totale BYA er feil og betydelig over 35 % BYA.

I tillegg kommer det forhold at søknaden omfatter tegning av to adskilte boenheter. Minstekrav til parkeringsareal i henhold til kommuneplanens arealdel, er da: minimum 2 biler i garasje, minimum 2 gjesteoppstillingsplasser, minimum 2 sykkelparkeringer. Areal for garasje og gjesteparkering for de to boenhetene som er tegnet inn, skal inngå i BYA.

Det betyr at utnyttingsgraden i så fall blir langt utenfor maksimal grense for utnyttingsgrad.

Krav til uteoppholdsareal

Min merknad til søknadens manglende uteoppholdsareal, begrunnes i Kommuneplanens arealdel § 2-8 Krav til leke- og uteoppholdsareal:

1) *Samlet minstekrav til leke- og uteoppholdsarealer:*

Følgende arealkrav til leke- og uteoppholdsarealer gjelder ved boligbygging (også ombygging og bruksendring av bestående bebyggelse) utenfor de prioriterte tettstedene:

d) Det skal avsettes leke- og uteoppholdsareal på terreng tilsvarende minimum 80 % av BRA bolig. Kommunen kan dog ikke kreve mer enn 100 m² uteoppholdsareal per boenhet.

3) Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsareal:

k) Følgende areal kan ikke medregnes i arealkravet til leke- og uteoppholdsarealet:

- areal smalere enn 6 meter.

- kjøre- og manøvreringsarealer

- takterrasse

Kommunen skriver i sitt tilsvarende Statsforvalteren ved siste klagebehandling våren 2023 at breddekravet på 10 meter skulle vært lagt til grunn for beregning av uteoppholdsareal. Med dette kravet er det ikke noe tellende uteoppholdsareal på eiendommen, slik at byggetillatelse ikke kan gis uten dispensasjon. Jeg kan ikke se at det er søkt om dispensasjon fra minste uteoppholdsareal.

Kommunen bemerker, etter nærmere ettersyn, at MUA-kravet neppe heller er oppfylt om man legger et breddekrav på 6 meter til grunn. Avstanden til nabogrensen er for det meste 4 meter fra husveggen, og vesentlige deler av utomhusarealet er asfaltert for bilparkering og teller ikke med av den grunn.

I tillegg kommer det forhold at søknaden omfatter tegning av to adskilte boenheter i begge de alternative tiltakene. Søknaden må derfor omfatte beskrivelse av uteoppholdsareal for to boenheter.

Krav til høyder

Bygget er plassert i sterkt skrånende terreng. Jeg mener derfor at gjennomsnittlig beregning av maks tillatte gesimshøyde på inntil 7 m og maks tillatte mønehøyde på 9 m, vil vise at bygningen vil overstige begge disse maks grensene for høyde, ref Kommuneplanens arealdel § 3-1 Boligbebyggelse:

1) Utnyttelsesgrad og høyder

(...) Det tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims

inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Høydene skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Jeg viser også til at reguleringsplanens bestemmelser om «Ikke over 2 fulle etasjer», vil være en høydebegrensning. Det er ikke lenger lov til å bruke etasjeantall som mål før høydebegrensninger i planer da det nå angis i meter. Det er likevel fullt en høydebegrensning, som førøvrig var en vanlig måte å begrense høyde på da reguleringsplanen ble vedtatt.

Det er ikke noe i ordlyden i reguleringsplanen som tilsier at det kan bygges noe i tillegg til 2 fulle etasjer, verken saltak, takterrasse eller annet måleverdig areal.

Jeg viser videre til at ved beregning av etasjeantall som beregning, har loft også senere, fra 1987, vært regnet som etasje så lenge det måleverdige arealet var minst 1/5 av etasjen under.

Takterrassen må medregnes som en egen etasje i begrensningen som følger av reguleringsplanen. Takterassen med kaldloft og vegger får en innvirkning både rent visuelt og faktisk overfor naboer og dette må regnes som etasje i reguleringsplanens forstand. Takterrasse strider mot reguleringsplanens maksgrense på «2 fulle etasjer».

Gjeldende måleregler da reguleringsplanen ble vedtatt, tilsier følgelig at høydebegrensningen i planen er lik to fulle etasjer. Kjelleren over bakkeplan i forkant av huset vil inngå i denne beregningen av høyden. Den omkringliggende bebyggelsen har holdt seg innenfor disse rammene. Jeg påpeker videre at nyere bygninger i området har holdt seg innenfor disse rammene om to fulle etasjer da det ikke er bygget takterrasser.

Reguleringsplanens høydebegrensning må gjelde foran den generelle høydebegrensningen i meter. Tiltaket må være innenfor både den generelle høydebegrensningen og reguleringsplanens begrensning, såfremt det ikke er søkt og gitt dispensasjon for dette. Søker har ikke vist til dispensasjonssøknad for dette.

Begrensningen som klart sier «ikke over 2 fulle etasjer», må videre ses og tolkes i sammenheng med reguleringsplanens bestemmelser om «åpen bebyggelse» og kommuneplanens arealdel § 2-11 Krav til miljø, estetikk og terrengtilpasning, se punktet nedenfor.

Kommuneplanens bestemmelser om høyder krever at kommunen gjør en skjønnsmessig vurdering av høyden sett i forhold til terreng og krav til visuelle kvaliteter.

Krav til åpen bebyggelse, visuelle kvaliteter og miljø, estetikk og landskap

Tiltaket er svært ruvende, uproporsjonert og ikke tilpasset terrenget. Tiltaket bryter visuelt helt med nabobyggene, området forøvrig og kravet til åpen bebyggelse.

Den framlagte tegningen som skal vise hvordan bygget vil virke inn på den eksisterende bebyggelsen, viser ikke realistisk hvordan bygget vil påvirke naboer, gjenboere og den nærliggende bebyggelsen. Det er ikke vanskelig å se dette ved befaring. Søker har ikke tatt ned påbegynte bygningsdeler. Av tegningene kan det se ut som om nåværende påbegynte bygningsdeler skal benyttes på det omsøkte

bygget. Det er ikke vanskelig å se for seg hvordan dette i dag monumentale bygget, vil virke enormt både med tak, takterasse og kaldloft, og alternativet med flatt tak.

Ansvarlig søker har ikke tegnet inn eller viser ved fotomontanse eller på annen måte hvordan de to alternativene vil virke inn på mitt hus, hage og eiendom. Tegning 1759 viser til en viss grad hvor dominerende de to tiltakene vil være sett i forhold til min eiendom.

Reguleringsplanens krav til åpen bebyggelse

Jeg mener at det omsøkte tiltaket er i strid med reguleringsplanens krav om åpen bebyggelse. Den omkringliggende bebyggelsen er åpen: byggene er i hovedsak på en etasje med saltak og husene er tilpasset terrenget. Husene som er bygd i ettertid og som har to fulle etasjer, ligger på flate tomter. Hele området er åpent og gir eiendommene tilgang til utsyn og/eller utsikt. Det er luft rundt bygningene, og bygningene er plassert slik at det i liten grad skal være innsyn til hverandre.

Eiendommene i Havsjåveien ligger nært inntil friområde og campingplass. Kommunen eksproprierte i sin tid noen hytter for å etablere boområdet. Reguleringsplanen er laget med utgangspunkt i det etablerte hytte- og friområdet. Bygningene skulle tilpasses terrenget og ikke virke ruvende i forhold til hyttebebyggelse og campingområde. Bygningene er fremdeles godt tilpasset terrenget. Det ser en særlig godt fra campingplassen, fra friområdene og fra fjorden.

Det omsøkte tiltaket vil stå i sterk kontrast til omkringliggende bebyggelse, også bebyggelse fra nyere tid. Det vil nærmest framstå som et tårn i det skrånende landskapet, og begge alternativene vil synes godt fra campingplassen, fra friområdene og fra fjorden.

Dette bildet viser Havsjåvn 3 sett fra Franklinvn med påbegynte bygningsdeler



Dette bildet viser Havsjåvn 3 sett fra Havsjåvn 4 med påbegynte bygningsdeler



Begge alternativene vil gi naboen i Havsjåvn 3 betydelig innsyn til mine oppholdsrom, terrasse og hage. Det vil oppleves som om noen til enhver tid har overoppsyn med hva jeg gjør i mitt eget hus og på min eiendom. Jeg mener at begge de omsøkte tiltakene er helt i strid med reguleringsplanens krav til åpen bebyggelse og slik tidligere og nåværende bygg er plassert i forhold til naboene.

Kommuneplanens krav til estetikk og landskap

Det omsøkte tiltaket strider også mot kommuneplanens arealdel § 2-11 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap, punkt 1:

1) Landskap:

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Åsprofiler, bekkeløp, landskapsilhuetter og horisontlinjer skal bevares. Bebyggelsen skal underordne seg området's topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

Plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter

Tiltaket strider mot kravene til visuelle kvaliteter som følger av plan- og bygningsloven § 29-2.

Bestemmelsen innebærer ikke bare et krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og dets funksjon, men også i «dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Tiltaket er som følge av sin dimensjonering og utforming uten tvil et fremmedelement i forhold til øvrig bebyggelse i Havsjåveien og også i omkringliggende bebyggelse. Her er bebyggelsen ellers lav og åpen og med saltak.

Tomta ligger høyere enn mange av sine naboer og begge de omsøkte tiltakene vil ruve både i forhold til terrenget og i forhold til nabobyggene og omkringliggende bebyggelse (og dette vil gjelde eiendommer i hele nærområdet).

Det er videre tenkt å fylle opp terrenget betydelig, slik at garasjen og bygningen vil framstå svært høyt og ruvende sett fra gatenivå. Det er denne helheten som må vurderes i forhold til plan- og bygningsloven § 29-2.

Bestemmelsens krav om «gode visuelle kvaliteter» skal bygge på faglige kvalitetsnormer og ikke på personlige oppfatninger hos tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Disse bildene viser Havsjåvn 3 sett fra hagen i Havsjåvn 1 med påbegynte bygningsdeler



Sol- og lysforhold

Havsjåveien 3 er nærmeste nabo mot syd og sydøst. Mitt hus, Havsjåveien 1, ligger godt plassert i terrenget og tilbaketrukket fra veien. Det er tegnet av Ulrik Hellum, som var kjent for sin tilpasning av hus til terreng og samtidig sikre gode lysforhold innvendig i sine bygg. Mine vinduer mot øst og sør samt solterrasse mot øst og sør vil bli vesentlig påvirket og forringet av begge de omsøkte tiltakene. Begge byggene vil i betydelig grad endre sol- og lysforholdene i min bolig og på solterrasse/hage.

Både tiltaket med innebygget takterrasse og tiltaket med flatt tak (og trapp til takterrasse!) vil virke svært ruvende og betydelig redusere sol- og lysforhold gjennom store deler av dagen og året.

I henhold til kommuneplanens arealdel § 2-8 Krav til leke- og uteoppholdsareal skal:

l) Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være solekspontert ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.

Havsjøveien 1 vil bli vesentlig berørt av byggenes høyde og omkrets både fra øst og sør, og forringe boligens og eiendommens boforhold og kvalitet.

Høyden på boligen og dens beliggenhet i forhold til mitt hus og eiendom, gjør at byggenes høyde og omkrets vil hindre lys og skape skygge som betydelig forringer de sol- og lysforholdene jeg i dag har i min bolig og på min solterrasse og i min hage. Jeg viser her til betydelig reduserte sol- og lysforhold fra øst og sør grunnet påbyggets høyde og omkrets.

Betydelige reduserte sol- og lysforhold vil påvirke min bolig og eiendom gjennom hele året.

Betydelig terrengoppfylling og ny "underjordisk" garasje

Begge tiltakene medfører vesentlig terrengoppfylling i strid med avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4.

Søknaden beskriver at nåværende garasje som ligger delvis på min eiendom etter behandling i jordskifteretten, skal rives og flyttes 2,19 meter fra tomtegrensen og mot Havsjøvn 3. Garasjen skal ifølge tiltakshaver, graves og sages ned i fjellgrunn. I tillegg er det behov for betydelig terrengoppfylling over et større areal for at garasjen skal ligge under bakken.

Tiltakshaver har ikke beskrevet hvordan riving av nåværende garasje, graving og fjellsaging for ny garasje og betydelig terrengoppfylling vil påvirke min eiendom. Jeg kan ikke se av tegningene eller av annen beskrivelse hvordan terrengoppfyllingen skal avgrenses mot min eiendom. Det kan se ut som om terrengoppfylling vil skje langs hele grensen mellom Havsjøvn 1 og 3.

Tegning 1760 viser tydelig at innkjøring til ny "underjordisk" garasje vil ligge en god del lavere enn min oppkjørsel og min innkjøringshøyde til garasjen. Det kan se ut som om muren mot min eiendom og oppkjørsel nærmest må gå helt ned til Havsjøvn for å sikre høydeforskjellene mellom eiendommene og de to innkjøringene.

Garasjen og terrengoppfyllingen må vurderes ut fra hvilke følger denne får for naboeiendommen, at den muliggjør bygg under nytt terreng og at det allerede er en ikke uvesentlig høydeforskjell fra gbnr.1002/240 og ned til terrenget på gbnr.1002/266 på det aktuelle stedet.

Tegning 1759 angir nåværende terreng mot Havsjøvn 1. Dette stemmer ikke. Nåværende terreng for Havsjøvn 3 er lavere enn inntegnet. Det betyr at terrengoppfyllingen vil bli over 0,5 meter.

Sannsynlighet for «underjordisk garasje»

Tiltakshaver har allerede satt opp bærende stolper forankret i fjellet og reisverk til to av veggene til påbygget på boligen, herunder veggen mot min eiendom, Havsjøvn 1 (mot nordvest). Av søknaden som nå er sendt, framstår det som om disse bærende stolpene og reisverk til to vegger, skal brukes til det begge de to omsøkte byggene.

Garasjen er fremdeles tenkt lagt under bakkenivå og i tillegg flyttet den betydelig nærmere nåværende bygning. Jeg mener at ansvarlig søker ikke kan ha tegnet inn garasjen slik den blir beskrevet tekstlig. Av tegningene 1758, 1704 og 1705 kan det se ut som om garasjen til Havsjøvn 3

inkludert inntegnede biler, har en mindre dimensjon enn det som kreves for garasje med plass til biler og sykkeloppstilling.

Videre mener jeg at det ikke vil være fysisk mulig å skjære seg inn mot forankrede stolper og nåværende bygg for å plassere den underjordiske garasjen. Her bør saksbehandler gjennomføre en befaring på stedet for å vurdere.

Bildet under viser Havsjøvn 3 sett fra garasjen i Havsjøvn 1 med påbegynte bygningsdeler. Her ser man tydelig forankrede pillarer og avstand til nabogrense i Havsjøvn 1 hvor ny garasje er planlagt utgravd/sprengt/saget ned i fjellet



De to bildene under viser Havsjøvn 3 med nåværende garasje og avstand til nåværende hus med fjellforankrede nye bygningsdeler



Det at disse stolpene er satt opp før den underjordiske garasjen er bygget, og før nødvendig grave- og saging/sprengning av fjell er utført, gir grunn til å reise tvil om tiltakshaver vil komme til å gjennomføre bygging av den underjordiske garasjen. Stolpene framstår å komme i konflikt med arbeidet som er nødvendig for å bygge garasjen. Videre kan jeg ikke forstå at det er fysisk mulig å grave og sage/sprenge og plassere en ny "underjordisk" garasje på dette smale området.

Avslutning

Basert på ovenstående merknader ber jeg kommunen avslå begge alternativene i søknaden.

Jeg ber også kommunen om særlig å hensynte sitt ansvar i saksbehandling av byggesaker. Jeg viser her til brev fra Kommunal- og distriktsdepartementet av 17.03.23 om saksbehandling i byggesaker, hvor det særlig står om tiltakets ytre rammer:

«Derimot skal kommunen som hovedregel vurdere og ta stilling til opplysninger om tiltakets «ytre rammer», det vil si å kontrollere søknaden opp mot plangrunnlaget, plassering og forholdet til omgivelsene, grunnforhold, uteareal, byggverkets utseende mv. Det er lagt til grunn i juridisk litteratur at slike vurderinger, som også gjerne er av svært skjønsmessig karakter, er myndighetenes oppgave å ta stilling til.»

Jeg forutsetter å bli løpende orientert gjennom nabovarsler/skriftlig informasjon fra ansvarlig søker om endringer i søknaden, tegninger og annen dokumentasjon. Herunder også eventuelle dispensasjonssøknader.

Med hilsen

Anne Pedersen

Havsjåvn 1

3260 Larvik