

Stavanger kommune  
Pb 8001  
4068 STAVANGER

Deres ref.:

Vår ref.: 87920/9947

Sandnes, den 7. august 2020

## KLAGE PÅ REGULERINGSVEDTAK I SAK 44/20 - PLAN 2653, DETALJREGULERING FOR KNUD HOLMS GATE 8

På vegne av følgende boligseksjonseiere i St. Olavsgt. 2 og 4:

Eier	Adresse	Leilighetsnr.
Siv og Arve Østevik	St. Olavsgt. 4	138
St. Olavsgt. A/S	St. Olavsgt. 4	144
Reidar Kleiven	St. Olavsgt. 4	146
John Howard	St. Olavsgt. 4	150
Björg Haarr	St. Olavsgt. 4	154
Willy Finkelsen	St. Olavsgt. 2	132
Ranjodh Singh Bhatti	St. Olavsgt. 2	133
STR Eiendom A/S	St. Olavsgt. 2	134
Leif og Randi Sivertsen	St. Olavsgt. 2	140
Vilho Larikka	St. Olavsgt. 2	141
St. Olavsgt. A/S	St. Olavsgt. 2	142
Mette Østrem	St. Olavsgt. 2	143

fremmes klage på høyhusets tillatte høyde, plassering og volum.

Klagen støttes av Sameiet St. Olav v/styret. Sameiet fremhever at selv om oppfyllelse av forskriftskrav ikke hindres, vil tiltaket ramme langt flere enn 16 boliger og gi negative utslag for bomiljøet. Dette ved negativ effekt på vind, lys, utsyn, trafikk i gågate mm.

ADVOKATFIRMA SEKSE & CO AS

**PARTNERE:** ADVOKAT MED MØTERETT FOR HØYESTERETT **PER T. SEKSE** | ADVOKAT & BEDRIFTSØKONOM **JAN ERIK KULLERUD** | ADVOKAT **JANNE K. RASMUSSEN**  
ADVOKAT & SIVILØKONOM **NHH HOGNE SKJERPE** | ADVOKAT **VEGARD F. BRÅSTEIN** | ADVOKAT **KINE BRÅTEN** | ADVOKAT & ADVOKATMEKLER **CECILIE ENGBRETSSEN**  
**ANSATT ADVOKAT:** ADVOKAT **ANNE HØLLAND** | MEDLEMMER AV ADVOKATFORENINGEN

POST PB 3214 | 4398 SANDNES | **BESØK** JÆRVEIEN 15 | 4319 SANDNES | T 51 60 95 70 | F 51 60 95 80 | E-POST [POST@SEKSE.NO](mailto:POST@SEKSE.NO)

**ORGANISASJONSNUMMER** NO 989 416 995 MVA | **DRIFTSKONTO** 5081.05.95296 | **KLIENTKONTO** 5081.06.75419

Tillatt høyhus på 62 meter, plassert fra 6 til 11 meter fra klagernes boliger vil i urimelig grad blokkere dagslys og føre til totalt tap av beboernes mulighet for utsyn. At bygget over 6. etasje krager ut og tangerer nabogrense mot St. Olav forsterker skadevirkningene. 16 leiligheter i St. Olavs gt. 2 og 4 vil etter tiltaket få dagslysforhold som ligger markant under dagens forskriftskrav. Tapet av lys og utsyn vil ha uheldige virkninger for beboernes helse og trivsel.

Leilighetene vil i tillegg få et betydelig verditap som konsekvens av naboens utbyggingsinteresser.

Mulig tilbud om avbøtende tiltak om innglassing av eksisterende terrasser vil ikke gi nevneverdig mer dagslys i eller bedre muligheten for utsyn fra stue og beboelsesrom.

Boliger som direkte berøres av reguleringstiltaket burde vært inkludert i planområdet og om nødvendig omregulert til annet enn beboelse.

I saksutredningen fremgår at det er igangsatt sak med forslag om reguleringsendring av plan 1107 for St. Olavbebyggelsen. Denne tenkes behandlet administrativt.

Beboerne i leilighetene som berøres stiller seg spørrende til om kommunen har kompetanse til administrativt å kunne endre gjeldende plan for St. Olav slik at dagslysforholdene i dagens boliger svekkes og bringes i strid med någjeldende lov og forskriftskrav. Tiltakene vil kreve byggetillatelse som presumtivt bør fastsettes å måtte oppfylle lovens krav.

I reguleringsbestemmelsens pkt. 9.5 er det inntatt bestemmelse om at naboer som rammes skal gis tilbud om avtale om avbøtende tiltak for å bedre lysforholdene. Hva som må eller skal tilbys og hvor store svekkelser boligeierne forutsettes å måtte tåle står uklart. Beboernes rettsstilling svekkes ytterligere ved at det i saksutredningen s 31 øverst står at dersom endring av gjeldende reguleringsplan for St. Olav ikke blir vedtatt og byttetillatelse til innglassing ikke innvilges utgår kravet.

Etter vårt syn ligger innholdet i reguleringsbestemmelsene pkt. 9.5 utenfor rammene av hva kommunen etter pbl. § 12-7 kan treffe bestemmelse om ved godkjenning av privat detaljreguleringsplan for Knud Holmsgt. 8.

Plan- og bygningslovens formål er å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte sameier og fremtidige generasjoner.

Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Planmyndighetene har plikt til å påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes og at hensynet til helse og gode bomiljø ivaretas.

Tiltak på eksisterende byggverk kan bare tillates så langt de oppfyller lovens krav og gjeldende plan.

Etter pbl. § 29-5 annet ledd skal bygning med oppholdsrom for mennesker prosjekteres og utføres slik at krav til utsyn og lysforhold blir oppfylt. Dette utfylles av teknisk forskrift § 13-7 som krever at rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys og § 13-8 som sier at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn.

Detaljreguleringsplanen for Knud Holmsgt. oppfyller ikke plan- og bygningslovens krav til innhold og vedtaket overskriver lovens rammer.

Reguleringsvedtaket kreves opphevet.

Med vennlig hilsen

Per T. Sekse  
sekse@sekse.no

FOR