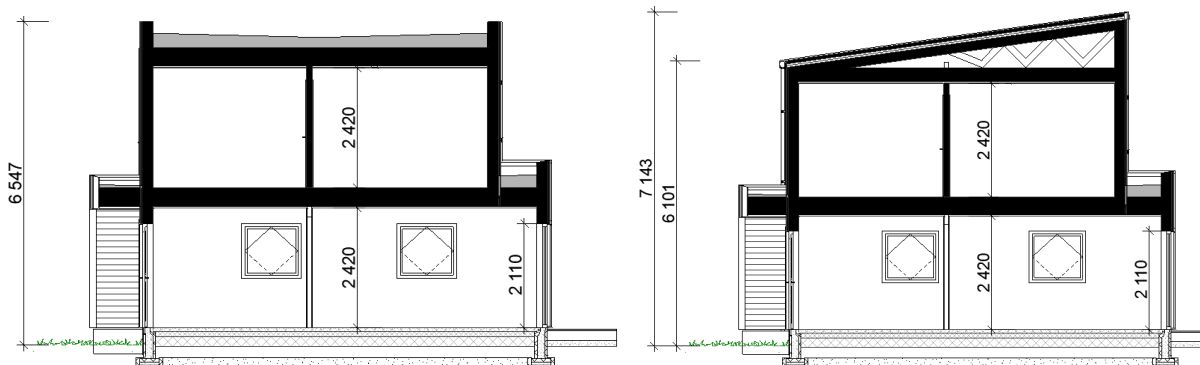


Kommentar til merknad 149/513:

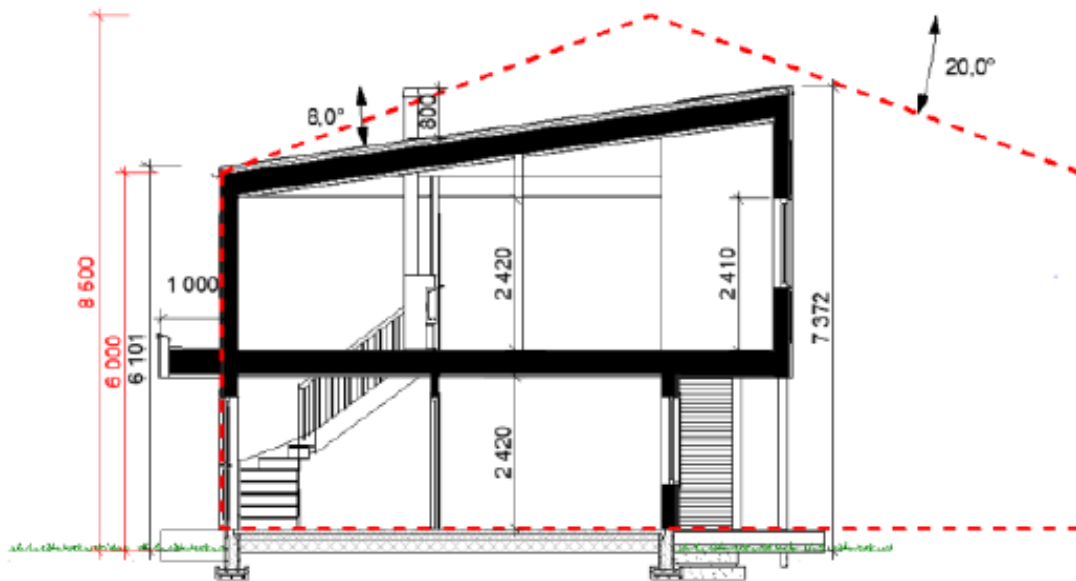
«Dersom dispensasjonssøknad blir innvilget vil huset som allerede ligger på en tomt som er høyere i terrenget enn min tomt, og de fleste omkringliggende tomter, ta mer av utsikt og kveldssolen på min og de andres eiendom. Det er fullt mulig å bygge et lavere hus og fremdeles holde seg til krav om minimum 2,4m takhøyde. Det vil også skape presedens på at alle kan ha høyere hus enn opprinnelig reguleringsplan tilsier.»

Som gjenboer sier, ligger huset på en tomt som er noe høyere i terrenget enn 149/513. Men den ligger ikke høyere i terrenget enn «de fleste omkringliggende tomter». Omsøkt eiendom har eiendomsgrense med 149/518, 149/520 og 149/521. Alle disse ligger høyere i terrenget. Tomtene på nedsiden av veien vil naturligvis ligge noe lavere, men også ha tilkomst fra samme veg, og med det blir ikke høydeforskjellen på plassering av boligene like store (stigningsforhold på avkjørsel på gjenboeres tomt er begrensende). Også siden omsøkt tiltak ligger lavt i terreng på egen tomt. I tillegg til det også god avstand til tomt 149/513. Noe som har mye og si for solforhold på gjenboer sin tomt.

Angående naboens kommentar om at det er fullt mulig å bygge lavere hus med 2,4m etasjehøyde, legger vi til grunn at nabo mener at det kan bygges innenfor reguleringsplanens rammer på 6m gesimshøyde. Det stemmer i den grad at man kan bygge en bolig over en etasje. Men som nevnt i dispensasjonssøknad er ikke tomten egnet for dette, og vil gi en dårligere utnyttelse og uteoppholdsarealer. En bolig over to etasjer er heller vanskeligere. Her er to snitt som viser bolig med flatt tak og bolig med pulttak, over to etasjer. Disse er visualisert med normal oppbygging, og vi ser at en gesimshøyde på 6m ikke kan tilfredsstilles med normal situasjon. Omsøkt tiltak er heller ikke av en karakter der gesimshøyden er høyere enn nødvendig, med tanke på bredden til boligen og et pulttak med svakt fall. Se utklipp:



Gjenboers merknad om presedens faller noe bort da det er gitt dispensasjon for gesimshøyde i feltet tidligere. Samtidig bemerker vedkommende at man kan bygge høyere hus enn det reguleringsplanen tilsier. Ønsker med det å bemerke at det er gesimshøyden som blir høyere enn reguleringsbestemmelsene, og ikke selve boligen, da tiltaket er over 1,1m innenfor maksimalt tillatt byggehøyde (møne). Som illustrert i dispensasjonssøknad vil omsøkt tiltak (i snittet) være helt innenfor den rammen som settes for boliger med saltak (se utklipp under). Ved å åpne for andre takformer i området, ser vi på det som nærmest en «glipp» at gesimshøyde for flatt tak/pulttak ikke samtidig blir differensiert fra gesimshøyder for tak med møne. Refererer også her til plan og bygningslovens § 29-4 - differanse på gesims- og mønehøyde på 1m mot reguleringsplanens differanse på 2,5m.



Mvh

Eirik Taklo

Vestlandshus Arkitekter AS

07.10.22