

Karmøy kommune

13.03.23

KOMMENTAR TIL KLAGE PÅ VEDTAK

VI HAR MOTTATT KLAGE PÅ VEDTAK OM BYGG PÅ 85/34, DALABREKKÅ FRA NABO I NORD, FAMILIEN OSNES

Vi viser til tidligere besvart merknad her.

Merknad fra gnr.85, bnr.45

Påpeker at solforhold vil bli vesentlig dårligere, at vi mister all sol på sørsiden av eiendommen. Dette vil i stor grad forringe vår bokvalitet, da alle terrasser er plassert på sørsiden av huset. I tillegg til dette vil tiltaket føre til vesentlig økt innsyn, som igjen fører til stor sjenanse.

Svar:

Bebyggelsen er prosjektert innenfor gjeldende regulering og mer enn 4-6meter fra eiendomsgrense, og dermed vil tiltaket kunne vært forutsatt ved planlegging og etablering av eiendom 45. Det er allikevel gjort tiltak for å begrense ulemper for nabo.

Alle byggene er trukket lenger fra nabogrense enn plan og bygningsloven tilsier, og er dempet maksimalt i høyde. Sol og skyggeskjema viser at selv sørsiden av boligen på 45 vil ha tilstrekkelig sol i henhold til føringer.

Etter dialog med nabo er byggene er også sammenstilt og trukket så langt øst og sør som situasjonen tillater, samt at takform er endret for å gi minimal skyggepåvirkning.

I tillegg er oppholdsrom på nye boliger lagt i 1.etasje slik at innsyn blir marginalisert. Det påpekes at eiendom 45 har etablert hekk langs eiendomsgrensen som hindrer innsyn. Denne var på befaring flere meter høy, og vil effektivt hindre innsyn, samt skyggelegge egen hage.

Eksisterende eiendommer her er relativt små og smale, og en ny eiendomstruktur gir muligheter til å optimalisere bebyggelsen og ivareta krav til nye boligbygg.

All nybygging på 85/35 vil uansett gi de kommenterte uønska forhold som nabo påpeker. Men det er her søkt å begrense de uheldige konsekvensene.

Vi viser også at ca. 90% av nabos eiendom ikke er påvirket av skygge eller innsyn fra prosjektert tiltak, samt at tiltaket ikke tar utsikt fra nabobebyggelse. De prosjekterte boligene søker å forholde seg til området i typologi og skala, som erstatning til de boliger som søkes revet, samt opprettholde en ønsket utnyttelse i et sentrumsnært strøk.

Den foreliggende klagen gjentar de samme punktene som tidligere beskrevet og redegjort for. Utbygger og arkitekt har søkt å komme klager i møte ved å trekke boliger lengst mulig bort fra eiendomsgrense, og presse gesimshøyde ned, slik at solforhold ivaretas optimalt på klagers eiendom. Det har gjennom befaringer møter og dialog søkt å komme klagers interesser i møte, noe som vi mener dokumentasjonen underbygger. Og solforhold er nå innenfor offentlige krav, selv på den omtalte terrasse.

Vi påpeker at det er feil at ikke utbygger har gjort endringer for å bedre solforhold på klagers eiendom.

En utbygging i et eksisterende boligmiljø vil måtte ivareta mange interesser, og vi mener at det omsøkte prosjekt er prosjekter med omsorg og respekt for historie, bygninger og naboer, og vil bli en berikelse for et område som over lenger tid har ligget til forfall.

Vi kan ikke se at det her er grunnlag for å påberope strid med grannelova§2, da det oppføres bygg i henhold til gjeldende regulering, samtidig som det er gjort vesentlige tiltak for å imøtekomme nabo.

Vennlig hilsen

ARKITEKTKONTORET
Jan Ove Bjørheim SIV.ARK MNAL