

BJØRKEVEGEN 20
GNR 114 BNR 148

TILSVAR TIL NABOMERKNADER

Anne Marie Tørresdal (Gnr 114 Bnr 95 + 129)

Tørresdal påpeker følgende:

- 1) Saltak gir mer luft mellom husene.
- 2) Takterrasse gir innsyn til naboer.
- 3) Vil at huset skal ligge lavere i terrenget.
- 4) Omsøkt hus vil bli svært sjenerende for boligene rundt.
- 5) Vil ikke at terrenget heves inn mot hennes eiendom.

Vårt tilsvaer:

- 1) Saltak oppå taket vil gi et langt større volum på bygningen. Uansett ønsker tiltakshaver å ha flatt tak på huset slik det er tillatt på 7 av 9 hus i gata.
- 2) Det er ikke noe forbud i reguleringsplanen mot å bygge takterrasse.
- 3) Huset er tilpasset eksisterende terrenget på en god måte. Høydeforskjellen på tomta er over 10 meter. Tegningen «oppriis naboer» viser at omsøkt hus ligger vesentlig lavere enn linje trukket mellom naboene i sør og nord sin mønehøyde. Kommunen har gitt oss beskjed om at de ikke kan godkjenne søknad om dispensasjon for å bygge tre etasjer. Da kan ikke garasje ligge i en eventuell første etasje og bygget må ligge lengre vest på tomta for å få plass til frittliggende garasje.
- 4) Husets høyde er en konsekvens av naboenes klage på vår søknad om å bygge tre etasjer med garasje i første etasje og dermed kommunens negative holdning til samme søknad. Huset er godt tilpasset terrenget på tomta.
- 5) Terrenget skal ikke heves inn mot hennes eiendom.

Ole Johannes Stople (Gnr 113 Bnr 73)

Stople påpeker følgende:

- 1) Takterrasse med gjerde på ca. 1.20 m vil føre til at opplevd byggehøyde blir enda høyere enn oppgitt.
- 2) Den nye gesimshøyden er ikke tatt med i nabovarselet. Hvorfor det? Synes det er rart at et bygg som ikke gikk gjennom søknaden forrige gang på dette punktet, skal erstattes av et nesten 2 meter høyere bygg. Dette vil være svært sjenerende for boligene rundt.
- 3) Takterrassen vil ta utsikt og vil oppleves som et utkikstårn inn i nærliggende boliger.
- 4) Forrige søknad var på et hus med tre etasjer. Dette huset ligger høyere i terrenget.
- 5) Det nye huset vil bli svært ruvende dersom det blir gitt tillatelse til å bygge så mye høyere enn det reguleringsplanen i området tillater. Huset er lagt for høyt i terrenget.
- 6) Håper man kan finne en løsning som er til det beste for alle parter.

Vårt tilsvaer:

- 1) Det er ikke noe forbud i reguleringsplanen mot å bygge takterrasse. Rekkverket på takterrassen

teller ikke med i gesimshøyden. Vi viser til veilederen «Grad av utnytting», side 47: «Åpent transparent (spiler, glass e.l.) rekkverk får ingen konsekvens for gesimsfastsettelsen. Dette forutsetter imidlertid at rekkverket ikke monteres i flukt med eller ligger på utsiden av fasadelivet. Det vil si at rekkverket må være tilbaketrukket på gesimsens taksider».

2) Vi tenker at Stople etterlyser søknad om dispensasjon for gesimshøyde. Omsøkt høydeplassing er innenfor kravet til gesimshøyde i reguleringsplanen. Søknad om dispensasjon for gesimshøyde er derfor ikke nødvendig. Forrige søknad krevde dispensasjon både fra antall etasjer og gesimshøyde. Kommunen har gitt tilbakemelding på at dispensasjon sannsynligvis ikke ville bli godkjent. Derfor har vi omprosjektert og tilpasset oss krav til etasjeantall og gesimshøyde i reguleringsplanen. Konsekvensen av dette er at omsøkt hus ligger høyere i terrenget enn tidligere omsøkt hus.

3) Innsyn fra naboer må påregnes i tettbebygde strøk. Stople sitt hus ligger høyt i terrenget og han har innsyn mot mange naboer fra sin terrasse.

4) Viser til svar i punkt 2.

5) Omsøkt høydeplassing er i henhold til reguleringsbestemmelsene. Vi mener at huset er svært godt tilpasset eksisterende terreng.

6) Vi har tidligere søkt om å bygge et hus som lå lavere i terrenget. Men naboer la inn merknader. Vi antar at nabomerknader hadde en virkning (mer eller mindre) på kommunens negative holdning til å gi dispensasjon for etasjeantall og gesimshøyde.

Rudin Atle Frøyland (Gnr 113 Bnr 72 + Gnr 114 Bnr 330)

Frøylands merknad er neste lik Stoples og vi gjentar derfor ikke vårt tilsvarende til de samme argumentene. Utover Stoples argumenter påpeker Frøyland:

Sist gang var det en underetasje med garasje, for oss var dette en bedre løsning. Nå er det istedenfor underetasje en meget høy grunnmur og frittstående garasje på nedsiden (mot øst). Huset er da inntrukket langt mer inn mot vår eiendom. I tillegg er dette huset blitt langt høyere og disse 2 faktorene vil forringe vårt bomiljø ganske kraftig. Når huset lå lengre fram trukket kunne man få et flott uteområde bak huset, istedenfor takterrasse som det nå søkes om. Ifht byggefirma ønsker de et godt forhold til alle naboer her, men synes de oppfører seg på grensen til arrogant når de tar så lite hensyn til merknader på forrige prosjekt som var tegnet inn. Samt merknader fra kommunen på forrige prosjekt. Ref. takform og total byggehøyde bl.a.

Vårt tilsvarende:

Vår tidligere søknad viste et prosjekt som vi mente var bra for tiltakshaver og naboer. Men det kom nabomerknader, også fra Frøyland, noe som påvirket kommunen i mer eller mindre grad til å være negativ til vår søknad om dispensasjoner som måtte til. Når vi ikke kunne ha garasjen i underetasjen, er konsekvensen at huset må ligge lengre mot vest mot Frøyland sin eiendom. Og som en konsekvens av plasseringen må huset ligge høyere i terrenget på grunn av at terrenget stiger mot vest.