

KOMMENTAR TIL NABOMERKNADER

Følgende merknader er mottatt:

- Håkon Knudsen Kvinnesland, eier av gnr. 149 bnr. 509 – mottatt 11.12.23
- Kristina Yuan Chao Håland, eier av gnr. 149 bnr. 519 – mottatt 11.12.23
- Reza Rajabi, eier av gnr. 149 bnr. 508 – mottatt 11.12.23

Håkon Knudsen Kvinnesland, 149/509

Nabo har merknader til høydeplasseringen og mener boligen ikke er tilpasset terrenget. Det vises til bestemmelsene vedrørende tilpasning og bevaring av terreng. Mener boligen bør oppføres med underetasje og at innkjørsel flyttes til det laveste punktet av vegen.

Bolig er prosjektert med plate på mark og er plassert på høyde med vegen ved innkjørsel. Det er opparbeidet veg både på sør- og vestsiden av tomta. Vegen mot vest er fallende i høyde mot nord, hvor enden av kjørevegen ligger på kote 71,16. Dette vil være hvor nabotomten 149/510 får sin innkjørsel. Det er riktig som nabo skriver at terrenget på 149/510 i dag ligger lavere enn dette, men det er naturlig å anta at terrenget vil bli bygd opp til å tilpasses høyden ved innkjørsel. På grunn av tomta sin størrelse vil det ikke være sannsynlig, om i det hele tatt mulig, å ha innkjørsel som ligger mer enn 1,8m høyere enn gårdsplassen. Dette vil føre til alt for bratt stigning eller en svært lang innkjørsel som tar mye plass på tomta.

Ved å etablere underetasje må vi fortsatt ta hensyn til høyde på terreng/ veg mot sør. Man må regne 3 meter i etasjehøyde, som betyr at gulv i underetasjen kommer 1m lavere enn vegen hvor nabo foreslår å legge innkjørselen. Det vil ikke være naturlig å legge innkjørselen her, men dette skaper også noen utfordringer i forhold til stigning på innkjørsel. (ref. ovenfor)
Ved å etablere terrenget 1m lavere enn vegen vil dette også skape noen føringer for hvor terrenget på nabotomten må ligge. Det vil være unaturlig at dette legges 1m over terreng på omsøkt tomt og nabotomten får dermed igjen problemer med innkjørsel og stigning som nevnt ovenfor.

Høydeforskjellen fra omsøkt høyde og høyde på vegen ved innkjørsel til 149/510 er altså like over 2 meter og terrengendringen vil dermed ikke være så stor som nabo hevder.

Det er lagt opp til at denne høydeforskjellen tas opp med en kombinasjon av støttemur(er) og skråning, men dette vil til dels være midlertidig inntil det er klart hva som blir gjort på nabotomten. Nederste del av mur og skråning vil sannsynligvis bli under terreng når nabotomta er bygget modnet.

Kristina Yuan Chao Håland, 149/519

Mener boligen bør plasseres lavere i terrenget i forhold til høydebeliggenheten på egen bolig. Er bekymret for innsyn/ utsyn for begge parter.

Vedrørende høydebeliggenheten viser vi til redegjørelsen ovenfor.

Når det gjelder innsyn/ utsyn kan vi ikke se at dette er annerledes her enn i de fleste boligområder. Boliger og tomter på samme felt vil naturligvis ofte ligge på samme høyde, hvor det må forventes innsyn mot naboer. I dette tilfellet ligger boligen på motsatt side av vegen og avstanden mellom boligene er dermed større enn mellom boliger som ligger på samme side av vegen. Vi kan dermed ikke se at innsyn er en relevant problemstilling i dette tilfellet.



Reza Rajabi, 149/508

Mener boligen ligger for høyt i terrenget og bør ha underetasje.

Dette vil allerede være svart opp ovenfor.

Oppsummering

Det vil være høydeforskjell på tomta og dette tas opp med støttemurer og skråning. Selv om høydeforskjellen kan virke stor nå vil dette med all sannsynlighet jevne seg noe ut når nabotomt i nord byggemodnes. Løsningen vil også sikre nabotomten mer fleksibilitet i forhold til hvor terreng og innkjørsel etableres enn hvis dette låses ved at omsøkt tiltak etablerer underetasje.

Vi vil også vise til at den omsøkte løsningen er gjengs i området. Terrenget er bratt mange steder og tomtene er bygd opp med en kombinasjon av støttemur og skråning for å tilpasses høyde på veg og innkjørsler. Langs vegen på veg opp mot tomta ser man mange av disse løsningene og hvor nærmeste eksempler til omsøkt tiltak er bolig på 149/505 og 149/521. Begge disse har plate på mark, er tilpasset høyden ved innkjørsel og har skråning ned mot laveste terreng/ veg.

Vi kan dermed ikke se at omsøkt tiltak fremstår som unaturlig eller at tiltaket bryter med de bygde omgivelsene og ber om at merknader ikke tas til følge.

Med vennlig hilsen

Olav Liknes

