

Jostein Høysæter
Nothenget 20
7130 BREKSTAD

30. april 2020

Sivilarkitekt Steinar Uddu
Rådhusveien 21
7100 RISSA

SVAR på nabovarsel for bygging av bolig i Ivers vei 12.

Med henvisning til avtale med arkitekt S. Uddu om noen dagers utsettelse på høringsfristen, oversender vi nå merknadene til oppføringen av bolig i Ivers vei 12.

Vi velger å bruke følgende inndeling av momentene:

Redusert utsiktssektor
Reduserte lys- og solforhold
Endret innsyn fra gårds plass
Store vinduer mot nord, fasade 3
Økt støy og lys fra biler
Dårligere bo-kvalitet og verditap for Nothenget 20
Generelt

Redusert utsiktssektor

Nothenget 14 - 20 ble i sin tid bygget med avtrapping i retning mot Ivers vei 12, slik at Nothenget 20's hus tangerte nord-østlige hjørne på huset i Ivers vei 12. Dette ble, etter sigende gjort, fordi eierne av nr. 12 klaget på at de ville tape utsikt når den nye husrekken skulle oppføres. Når nybygget nå trekkes 4m frem mot øst og har en høyde på ca 6 m over gulv, vil boligene i Nothenget 14 - 20 få en **vesentlig redusert utsiktssektor**.

Reduserte lys- og solforhold

Vi ba om å få tilsendt sol- og skyggeillustrasjoner gjennom hele året og fikk tilsendt illustrasjoner for klokken 12 og 18 for de 4 årstidene. Kl. 18.00 er helt irrelevant for saken, fordi solen har passert Ivers vei 12 på dette tidspunkt. S. Uddu konkluderer i mailen med at forholdene ikke blir "nevneverdig problematisk" og at "solforholdene blir fortsatt akseptable i Nothenget 20". Vi er **helt** uenige i S. Uddus konklusjon. Det er sol-, lys- og skyggeforholdene mellom kl. 10.00 og kl.16.00 som har betydning for oss. Vi ser nemlig at skyggen faller helt inn til eiendomsgrensen mellom Ivers vei 12 og Nothenget 20 kl.12.00 **midtsommers**. Dette viser at det blir langt større skyggeproblemer med nytt hus. Vi antar at problemene vil var mer **enn halve**

Året. Å kalle de nye sol- og skyggeforholdene for "nevneverdig problematisk" er et sterkt underdrevet og direkte misvisende utsagn.

Endret innsyn fra gårdsplass

Vårt uteareal er tilpasset naboeiendommen før rivingen av det gamle huset. Det er ingen høydeforskjell langs nabogrensen.

Tegningene viser at gulvnivået i nybygget er 20 cm høyere enn gulvet i vår bolig. Mot nord langs vår grense, foreslås det at gårdsplassen heves i høyde med det nye husets inngang og garasjergulv. Jeg har fått vite av S. Uddu at mot øst og sjøen skal gårdsplassen ligge 40 cm lavere i forhold til nivået i nord.

Høydeforskjellen utlignes mellom inngangsparti og østlige hjørne på utbygg.

Våre terrasser ved inngangspartiet og mot sjøen, vil bli liggende 30 cm lavere enn det nye husets gårdsplass ved inngangspartiet og garasjene. Oppfyllingen på østsiden av den nye boligen vil selvfølgelig bli høyere enn vår plen.

Resultatet av det vi beskriver er at Ivers vei 12 får en helt annen oversikt over vårt uteareal og i tillegg innsyn gjennom vårt stuevindu i forhold til tidligere. Vi vil i tillegg se biler parkert 30 cm over vårt terrassenivå.

Det er vanskelig å se av tilsendte tegninger hvordan avslutningen mot vår felles grense er tenkt løst.

Vi skal fortsatt ha trappefri tilkomst til gangveien langs vår felles grense mot Ivers vei 12. *Det er ingen selvfølge at vi godtar oppfylling på vår grunn.*

Store vinduer mot nord, fasade 3

På tegningen som nevnes er det plassert et ca 2 m høyt vindu hele fire meter over bakken i det nordøstlige hjørnet av huset. Dette vinduet er plassert slik at det gir full oversikt over vår terrasse og plen mot sjøsiden og det vil være umulig for oss å skjerme oss mot følelsen av å bli "overvåket".

På samme tegning sees det 4 vinduer ved inngangspartiets først og andre etasje. Disse gir også den samme muligheten til "overvåking", minus en liten del av terrassen.

Økt støy og lys fra biler

Ved kjøring mot inngangspartiet/garasjen må bilene ta en krapp sving ved det nord-østlige hushjørnet. Første delen på nordsiden har en stigning langs vår grense. Bilene vil da kjøre ca 2 meter fra vår stuevegg, delvis i stigning og langs hele gavlveggen vår. Bilene vil kjøre ca 20 cm over vår gulvhøyde.

Liten avstand mellom husene og høye vegger vil gi en lydforsterkning på grunn av "tunneleffekten" som blir mellom veggene. Lydene vil slå rett gjennom veggene inn i vår stue.

Høyden på gårdsplassen og stigningen vil gjøre at billysene vil sveipe over de nærmeste husene i Nothenget og Ivers vei 10 til stor sjenanse. Vi vil få lysene inn i stuen.

Dårligere bo-kvalitet og verditap for Nothenget 20.

Økt innsyn, uheldig plassering av vinduer, store vinduer, bråk og blending fra biler, dårligere lysforhold, mer skygge, dominerende vegg mot sør (minst 140 kvadratmeter: ca 24 m lang og opp til 7m høy), gjør at vi får dårligere bo-kvalitet og verditap på boligen.

Generelt

Tegningene av den nye boligen viser et radikalt brudd med den bebyggelsen som allerede er i de nærmeste omgivelsene. Det er langt flere enn vi som bor nærmest som vil bli berørt av planlagt høyde på bygget.

Vi har lest med stor interesse henvisningene som Terje og Janne K. Hovde Sigurdsen har i henhold til lover og reguleringsbestemmelser. Vi vil presisere at det er svært viktig at nybygg i området passer inn i allerede eksisterende omgivelser.

Vi håper det som påpekes kan være med å påvirke utformingen av Ivers vei 12 mer i pakt med naboenes ønsker.

Forslag til endringer

- Hus, gårds plass og hage senkes ned med ca 1,5 m. Da blir tomte høyden ca 50 cm over gangvegen, altså på lik høyde med boligene som ligger langs den nevnte gangveien fra Kulturhuset og sørover
Dette vil lavhusbebyggelsen i Nothenget ha nytte av samt at husveggen mot oss vil bli langt mindre dominerende
- Flytte innkjørsel for garasjene til motsatt side, parallelt med grensen til Ivers vei 10. Utkjørselen blir langt mer trafikksikker. Støy og sjenerende billys blir sterkt redusert
- Fjerne vinduet på vegg ved nord-østre hjørne og redusere arealet på vinduene ved inngangspartiet i begge etasjene. Dette vil minske muligheter for innsyn til vår eiendom betydelig

Med vennlig hilsen

Mette Koksvik Høysæter og Jostein Høysæter

Kopi til Ørland kommune, saksnummer 20/3661. Dokumentet består av 3 sider