

AD. Nybygg bolig mm. i Ivers vei 12, kommentar til klage på gitt rammetillatelse

Det vises til søknad om rammetillatelse av 05.05.2020, gitt tillatelse den 23.06.2020, og felles naboklage på vedtak i sak 166/23 pr. 10.07.2020.

Som arkitekt/ansvarlig søker og tiltakshaver må man forholde seg til en rekke rammebetingelser. En overordnet ramme defineres i PBL. På neste nivå i forhold til et byggeprosjekt ligger gjeldende kommuneplan og evt. lokal reguleringsplan med ditto planbestemmelser.

Når planlagte og omsøkt tiltak innordner seg disse forutsetningene, og ikke er til større ulempe for naboer enn det må påregnes i et boligområde, kan man forvente at det gis byggetillatelse.

Vårt utgangspunkt i forbindelse med planlegging og søknad om ny bolig i Ivers vei 12 har hele tiden vært å innfri betingelsene for å oppnå «byggeretten» som omtalt i plan- og bygningsloven.

Vi har lest en utførlig saksfremstilling som ivaretar dette og konkluderer med positivt vedtak, fulgt opp av Planutvalget etter befaring og saksbehandling.

Naboene har imidlertid valgt å definere egne kriterier for hva som kan/skal godkjennes og klager på forhold som må kunne aksepteres i et boligfelt.

Samtidig påberoper de seg tilsynelatende bedre kompetanse på bygningers visuelle kvalitet enn arkitekt/tiltakshaver og kommunal saksbehandler.

I den aktuelle situasjonen har det stått en bolig og garasje på eiendommen før naboene kom til området. Ved planlegging av et nytt boligprosjekt kan det ikke påregnes/forlanges at dette ikke skal overstige det opprinnelige i utstrekning. Her er det overordnet lov- og planverk som gjelder.

Naboene vil nødvendigvis risikere endringer av eksisterende situasjon, med ulik grad av «belastning». I det foreliggende prosjektet er det gjort grundige vurderinger mht. naboer, tomt/tomte-situasjon/omgivelser og tiltakshavers behov/ønsker til ny bolig. Virkninger tiltaket har i forhold til utsikt og solforhold er grundig dokumentert og komplettert etter kommunikasjon med naboene.

For å begrense endringer av eksisterende situasjon ønskes opprinnelig adkomst til eiendommen beholdt som i dag. Høyde på terreng mot naboer beholdes som i dag. Lokale tilpasninger gjøres av uteareal mot sør/vest og nødvendig tilrettelegging av innkjøring til eiendom og garasje.

En foreslått senking av tomt/bolig på 1,5 fra naboenes side avvises som meningsløs i landskaps-sammenheng. Det vil gi en dårlig tomtetilpasning og løsninger som ikke ivaretar TEK tilstrekkelig.

Naboene hevder at foreliggende prosjekt vil gi lys- og lydproblemer pga avkjørselens plassering. Dette oppleves som en meget søkt problemstilling, og må forventes dokumentert faglig hvis det skal tas på alvor. Med flystøyproblematikk og tiltak knyttet til dette, bør lyd fra biler i gangfart bli til å leve med. Boligens utforming med fremstikkende/skråstilt inngangsparti vil dessuten bidra til redusert forplantning av lyd.

Når det gjelder utsikt, vil klager nødvendigvis bli berørt ved at ny bolig fremstår annerledes enn opprinnelig. Dette er imidlertid innenfor hva som må aksepteres. Tidligere oversendte illustrasjoner viser omfanget av dette. For naboer i Nothenget 13, 15 og 17 vil størrelse av ny bolig begrense utsikten mot vest, men pga riving av eksisterende garasje vil det bli en større åpning og bedret utsikt mellom ny bolig og Nothenget 20.

Denne situasjonen er forøvrig ytterligere dokumentert i foto vedlagt naboklagen. Dette viser opprinnelig bolig, en større bjørk (en av flere som er fjernet i forbindelse med ny bolig) og et

tydelig stakittgjerd mellom eiendommene.

Utsikt fra Ivers vei 10 er belyst i klagen med fotografier fra kjøkken og soverom plassert midt i huset. Imidlertid er det flere stuevinduer og et uteoppholdsareale som gir betydelig bedre utsikt nedover langs Ivers vei. Det underslås også at treet som vises på foto og begrenset utsikten tidligere, nå er fjernet.

Fra Nothenget 20 er utsikt forbedret etter fjerning av garasjen.

Naboene fokuserer på bygningsvolum uten å reflektere over egen situasjon;

Gjeldende reguleringsplan for Brekstad sør viser situasjonen før 1989.
Her er det tegnet inn «små» eneboliger langs Ivers vei.

Gjeldende kartunderlag viser at det har foregått en betydelig endring her, ikke minst når det gjelder klager i Ivers vei 10. Når man måler på kartet, dvs. inkl. takutstikk, viser det et areal (BYA) på ca 260m² for eiendommen. Korrekt areal er helt klart noe lavere, men areal og volum oversteg i betydelig grad det som var status i Ivers vei 12 den gang... og vil ikke være særlig underlegent ny bolig i Ivers vei 12, som har BYA 261,5m².

Videre er Nothenget 13, 15 og 17 en samlet bygningsmasse/volum på ca 320 m² (målt inkl. takutstikk) mens Nothenget 14, 16, 18 og 20 har et areal på ca 430m² (målt inkl. takutstikk).

I klagen anføres at undertegnede har gitt feilaktige opplysninger om høyde i brevet datert 05.05.20 I brevet som følger rammesøknaden er det kun gitt en referanse på gulvnivå i opprinnelig bolig, til cote 7,7-7,8. Dette ble ikke målt før riving, men vurdert etter foto tatt på stedet.

Utover dette er snitt-tegninger vist med coter og høyder over ferdig gulv 1.etg (cote 7,5) og dekketykkelse 0,3m. Dvs høyde over gjennomsnittlig terrengnivå ca 7,2m.

Dette er ingen kritisk høyde i noen lovmessig sammenheng, og heller ikke spesielt fokusert på. Det er i stedet fokusert på oppsplitting av bygningsvolumet for å begrense høyden. Utforming av ny bolig i Iversgate 12 baserer seg på en «modernisering» av saltakshuset, ved tillegging av sidevolum med flatt tak og redusert høyde. Motivet/hensikten med dette er som omtalt i rammesøknaden; en « redusert tilstedeværelse » i forhold til bygning med kun saltak. Det kan her også understrekes at brukte takvinkel er den slakkeste som er gitt i reguleringsbestemmelsene. Et brattere tak ville gitt tydeligere bygningsvolum, men også « større tilstedeværelse ».

Reguleringsplanen har ikke angitt møneretning for eiendommen, men vår løsning har vært å formidle overgangen fra møneretning langs Ivers vei over til møneretning langs gangvei/sjøsiden.

Vi registrerer at det er bygget flere nye boliger på Brekstad sør, hvor hele bygningen har flatt tak. Dette er de sist ankomne boligene, hvor man trolig har ønsket seg et « moderne » hus. Gjennom en dispensasjonssøknad ville sannsynligvis dette gitt presedens for godkjenning også i Ivers vei 12.

Dette er bevisst unngått gjennom omsøkte løsning, hvor ny bolig blir en moderne « megler » mellom bygninger av ulik karakter og retning. Plassering på hjørnetomta gjør dette mulig/naturlig. Tilliggende bygninger har ikke karakter eller kvalitet som gjør dem spesielt retningsgivende for ny bolig, selv om naboene ønsker dette.

Vi vil med bakgrunn i overstående be om at Planutvalgets avgjørelse stadfestes.

Mvh

Steinar Uddu
Sivilarkitekt MNAL

Vedlegg.

Steinar Uddu. Sivilarkitekt MNAL * Rådhusveien 21. 7100 Rissa * tlf 950 53 681 * epost suddu@online.no

