

Til Meland Kommune
Avd byggesak
På 79
59006 FREKHAUG

Frekhaug den 22 desember 2014

Kommentarer/Merknader til Nabovarsel (tiltak på eiendom gnr 23 Bnr 524 Nybygg av garasje)

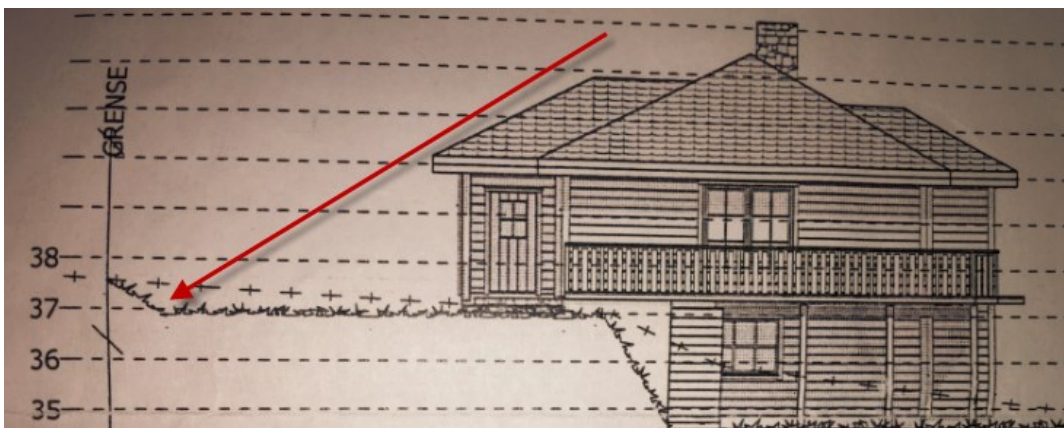
Kommentarer punktvis

1. I henhold til gjeldene reguleringsplan vil ny garasje bryte maks kotehøyde på 42 meter og mottatt terrengprofil fra Arkoconsult stemmer ikke med de faktiske forholdene.
2. Eksisterende bolig har et takfall på 23 grader og valmet tak. Ny garasje er tegnet med et takfall på 38 grader og saltak. Hele 15 graders forskjell i mellom disse byggene.
3. På mottatt situasjonsplan er bolig og tiltenkt garasje «krympet» sterkt slik at en skal på en oppfatning av at det er bedre plass på tomt enn det som er reelt er.
4. Kommentarer til «Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan» fra Arkoconsult.

Punkt 1.

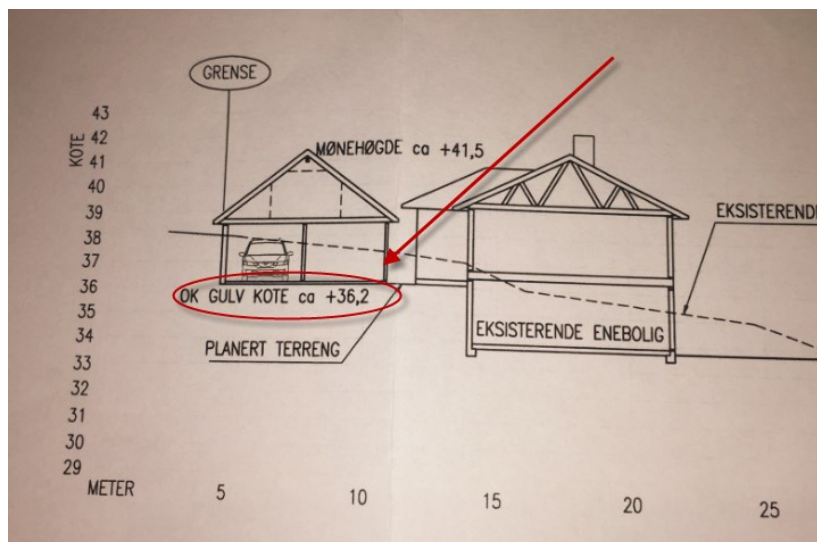
I henhold til gjeldene reguleringsplan for boligfeltet er maks kotehøyde 42 meter. Utkast til ny garasje bryter denne grensen på 42 meter med over 1 meter.

På eksisterende hus er OK Gulv på ca 37,3 meter (se vedlagte skisse jeg har mottatt fra Arkoconsult tidligere) På søknad om nybygg av garasje er den nå endret til OK Gulv 36,2 meter, noe som ikke stemmer med de faktiske forhold og tidligere informasjon jeg har mottatt.



Viser også til vedtak fra kommuneadministrasjonen datert 08.07.2013 (journalID 13/10179)

Under ser en kotehøyde på 36,2 meter fra tegninger mottatt i nabovarsel den 22 desember fra Arkoconsult. Som en ser et det avvik på over 1 meter i forhold til de faktiske forhold, Her ser en også tydelig at det er hele 15 graders forskjell på takfallet mellom bolig og tiltenkt garasje.



Punkt 2.

For å ikke bryte kotehøyden på 42 meter ble takfall på eksisterende bolig endret fra 27 til 23 grader. Dette står også kommentert i samme brev fra kommuneadministrasjonen datert 08.07.2013 (journalID 13/10179)

Arkoconsult skriver også at «Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse» og «med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger»

Med å endre taktype fra valmet tak (bolig) til saltak (ny garasje) og øke takfall med 15 grader strider imot det som de selv skriver i nabovarsel/søknad om dispensasjon fra reguleringsplan. Det er ikke en naturlig utforming å ha flere bygg på samme tomt med forskjellig takkonstruksjon.

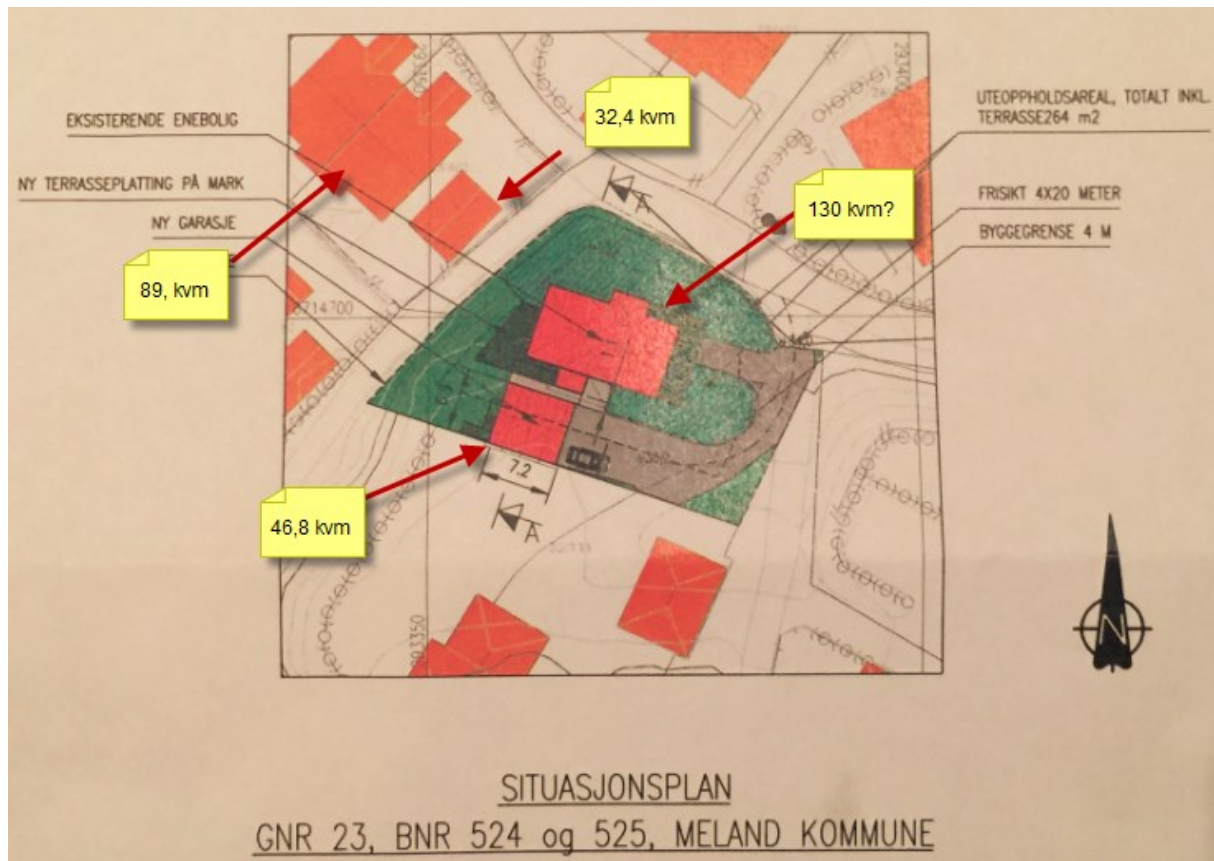
Punkt 3.

På mottatt situasjonsplan er bolig og tiltenkt garasje «krympet» sterkt slik at en skal på en oppfatning av at det er bedre plass på tomt enn det som er reelt er.

Hvordan kan en tiltenkt garasje på 46,8 kvm være mindre enn en garasje på 32,4 kvm slik som situasjonsplanen under viser? Det er en forskjell på 14,4 kvm.

De vertikaldelte boligene på samme situasjonsplan har en grunnflate på 89 kvm, hvordan kan da en enebolig med en større grunnflate vises som like stor som de vertikaldelte boligene på situasjonsplanen når den faktisk er betydelig større?

Det er sjeldent jeg ser en situasjonsplan som er en så sterkt «fortegnet» slik at de som skal vurdere saken skal få et inntrykk av at det er bedre plass på tomt enn det som i realiteten er.

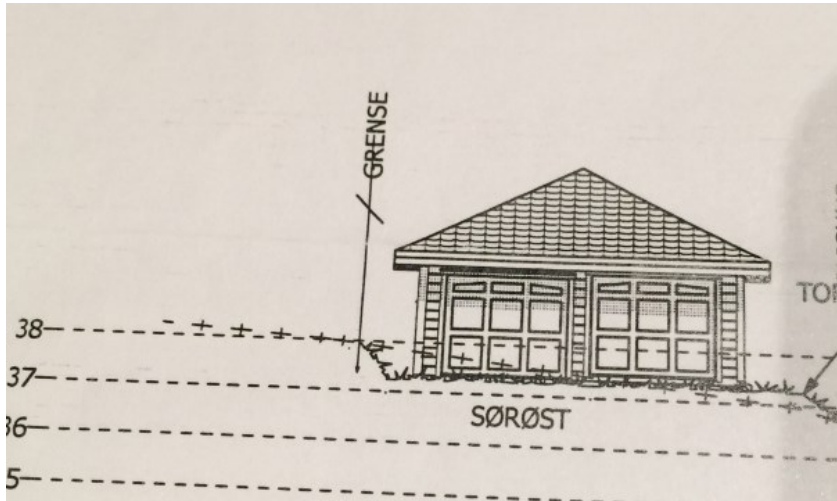


Punkt 4.

Ber også kommuneadministrasjonen se vekk i fra de siste avsnittene i «Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan» Arkoconsult v/Tom Andre Sivertsen da dette er punkt/argument som ikke er relevant for saken om å øke utnyttelsesgraden på eiendom fra 20% til 26,5 %. Hva tiltakshaver ønsker/tenker om sportsbod/lagringsplass er ikke relevant for søknaden. Det er også klart at når en har valgt å leie ut deler av boligen blir det mindre plass til dette. Det som skrives om estetikk stemmer heller ikke, å bygge med to forskjellige takkonstruksjoner og forskjellig takfall på samme tomt vil ikke gi et mer helhetlig preg heller ikke innordne seg med eksisterende bebyggelse.

Bli garasjen bygget slik nabovarsel viser, blir den høyere enn eksisterende bolig som står på tomten i dag samt bryte max kotehøyde i henhold til reguleringsplan. Et godt alternativ er å senke/endre taket på ny garasje til valmet tak og et takfall på 23 grader tilsvarende eksisterende bolig, dette vil gi mening i forhold til det som Arkoconsult skriver i sin dispensasjonssøknad og naboers kommentarer i forhold til høyde/innsyn som har vært kommentert tidligere i forhold til boligen.

Se også tidligere tegning som er mottatt fra Arkoconsult av en tiltenkt garasje på Gnr 23 Bnr 524. Den viser også OK Gulv 37,5 meter og med valmet tak uten loft.



Ber om at avd for byggesaker tar hensyn til kommentarer og i tillegg tar en befaring på stedet slik at en ser de faktiske forhold er slik. Det er heller ikke sendt nabovarsel til alle berørte naboer som grenser til tomt.

Med hilsen
Rune Takvam