

Knarvik, 14.03.2017

Svar på merknader fra naboer ifbm. byggesak på gnr/bnr 76/103

Viser til mottatte merknader fra naboer ifbm. det omsøkte tiltak på gnr/bnr 76/103 i Modalen kommune. Dette er å betrakte som et felles svar til de naboene som har kommet med merknader, da disse merknadene mer eller mindre er de samme.

Vedrørende byggegrenser er det omsøkte tiltak plassert 1,7m fra kommunal tomt i øst og 3m fra tomtegrense i nord. Som nevnt i dispensasjonssøknaden, har tiltakshaver fått opplyst fra kommunen at det ikke foreligger byggeplaner på den kommunale tomten og at brannkravet i forhold til byggegrenser ikke vil være aktuelt her. Ansvarlig søker ser dermed ingen grunn til å ikke kunne gi dispensasjon i dette tilfellet. Ut fra merknadene fra nabo 76/102, bør det tvert imot ansees som en fordel at den omsøkte boligen legges så tett som mulig opp mot nabogrensen mot den kommunale tomten.

Byggegrensen mot nord er overskredet med 1m, men det er fortsatt 4,5m fra boligens veggliv og til veiskulder, noe som etter ansvarlig søkers erfaring vil være mer enn tilstrekkelig med tanke på vedlikehold av vei og brøyting vinterstid. Tiltakshaver kan imidlertid være villig til å flytte tiltakets plassering 1 m mot sydøst for å imøtekomme nabomerknad her om det er ønskelig.

I flere av nabomerknadene står det at «Mønehøgd og gesimshøgd er 1,9 m over maks fastsett gesimshøgd i reguleringsplan». Dette er ikke korrekt. Reguleringsplanen inneholder ingen maksgrense for mønehøyde, kun en maksgrense for gesimshøyde på 7 m. Om man tar utgangspunkt i at det er krav til saltak og at normal vinkel på vestlandet er ca 35 grader, gir en gesimshøyde på 7m en mønehøyde på ca 10m. Det blir derfor naturlig å anta at maksgrensen for mønehøyde ville vært omtrent 10m om det hadde vært en del av planen.

Den omsøkte boligen har en generell gesimshøyde på 5,9m og en mønehøyde på 8,9 m. Altså 1,1 m *under* det som ville vært maksgrensen for mønehøyde jfr.beregning ovenfor. De to takopplettene får imidlertid en gesimshøyde på litt under 8,9 m og det er kun disse som utløser søknad om dispensasjon.

Ansvarlig søker er imidlertid av den oppfatning at kravet til gesimshøyde på 7 m for toetasjers bygninger i praksis er tilfredsstilt, til tross for de to takopplettene. En enkel gjennomsnittsberegning målt fra terreng viser at snitt gesimshøyde inkludert de to takopplettene vil være 6,5m.

Takkonstruksjonen i det omsøkte tiltak er et saltak med en takvinkel på 35 grader, noe som er i henhold til reguleringsplanen, som kun stiller krav om saltak. Det er ikke krav til en spesifikk møneretning i reguleringsplanen, og som vi ser i feltet ellers, varierer møneretningene fra eiendom til eiendom. Ansvarlig søker ser derfor ingen estetiske hindringer ifbm. det omsøkte tiltak.

Søknaden om dispensasjon vedrørende byggehøyde knytter seg til takopplettene og loftsstuen. Som nevnt ovenfor anser ansvarlig søker kravet til gesimshøyde for å være tilfredsstilt, og merknadene vedrørende solforhold for den omsøkte boligen kan dermed ikke sies å være relevante. Vedrørende økt innsyn til naboeiendommene er ansvarlig søker av den oppfatning at dette vil være marginalt, gitt det relativt sett lille arealet som loftsstuen i dette tilfellet utgjør, se for øvrig vedlagt plantegning av loftsstuen. De to takopplettene medfører ingen økning i

mønehøyden totalt sett, og ansvarlig søker mener derfor at dette bør være tilstrekkelig for å kunne gi dispensasjon i denne anledning.

Vi har forståelse for at det kan oppleves som noe uvant for naboene at boligen har to fulle etasjer, siden det fleste nye husene på Mo kun har 1 ½ etasje. Som vi skriver i dispensasjonssøknaden, er imidlertid flere av de eldre boligene på Mo vesentlig høyere, så også nabohuset på 76/18. Det er naturlig å anta at dette har vært retningsgivende da reguleringsplanen ble vedtatt, jfr. maksimumshøyden ifht. gesimshøyde.

Når det gjelder merknadene om at carporten overstiger den fastsatte grensen på 40m² i reguleringsplanen, er dette en misforståelse. Dette kravet gjelder når det er tale om *frittliggende* garasjer og boder, jf. plan- og bygningsloven. Når garasje er innlemmet i boligkroppen slik den er i dette tilfellet, er det reguleringsplanens krav om utnyttingsgrad på inntil 1/3 av tomteareal som kommer til anvendelse. Dette kravet er overholdt.

Når det gjelder bekymringene for at den omsøkte boligen vil gi skygge på naboeiendommene, er ansvarlig søkers vurdering at boligen vil ikke gi slagskygge mot 76/18 eller 76/85, og ingen eller marginal slagskygge mot 76/86.

På sommeren står solen så høyt, at skyggene trolig kun vil treffe den kommunale tomten mot nordøst og muligens det nordøstre hjørnet av tomten mot sørvest (76/102). 76/102 vil kun bli truffet tidlig på dag og ikke på den delen av tomten som er avsatt til uteareal. Dette gjelder også når solen står lavt på himmelen, vår og høst.

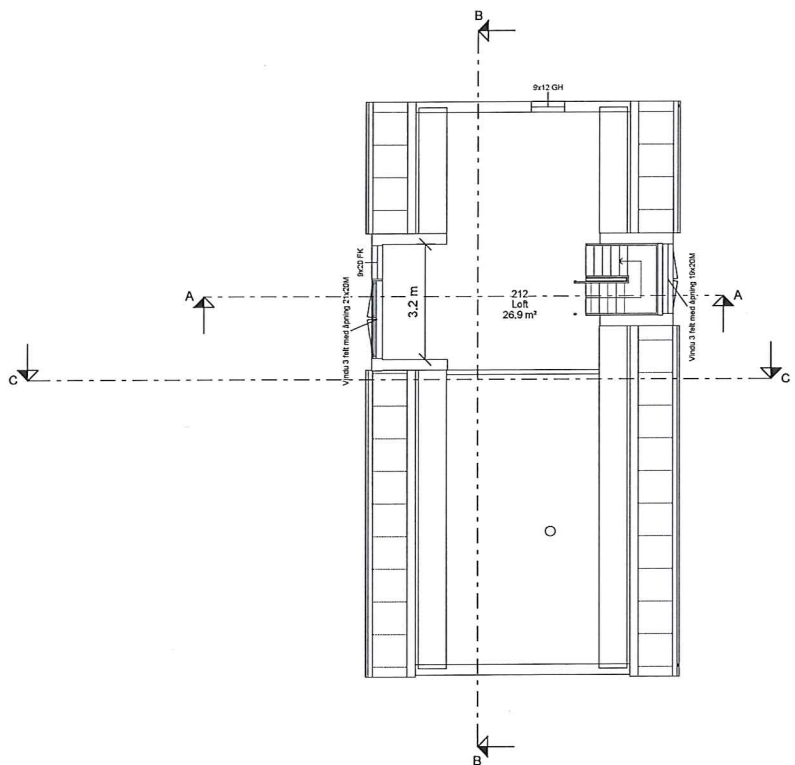
For at den omsøkte boligen skal kunne gi slagskygge inne på nabotomten mot nord (76/66), kreves det at solen står lavere enn 30 grader på himmelen i sørøst eller sør, altså vår eller høst. Mesteparten av tiden solen står så lavt på himmelen vil den være forsvunnet bak fjellet mot sør. For øvrig vil den kun kunne treffe 76/66 på formiddagen. Dersom den omsøkte boligen snus slik flere av naboene ber om, vil den imidlertid kunne gi noe mer skygge mot nord.

Angående utkjøringen fra tomten kan ikke ansvarlig søker se at det vil bedre trafiksikkerheten vesentlig dersom utkjøringen flyttes iht. merknad. Utkjøringen i det omsøkte tiltak tilfredsstiller krav til siktlinjer, og det er heller ikke et krav i reguleringsplan/plankart vedrørende plassering av utkjøring. Vi påpeker også at svært mange av de nyere boligene i feltet allerede har utkjørsel til den samme vei som den omsøkte boligen. Vi kan ikke se at det skal være mer trafikkfarlig at denne boligen har det enn de øvrige.



Vennlig hilsen,
TAULE
ING. TAULE AS
Tlf. 56 35 85 55 - Mob. 908 66 010

Dag Taule
Ing. Taule AS



3 etasje
BRA: 26,9 m²



| | | | |
|---|----------|-------|----|
| TILBYGGING | | EPLAN | |
| BYGGKONTORET | | | |
| BYGGKONTORET | | | |
|  | | | |
| PROJEKTNAVN Hitra | | | |
| REDAKTOR | FAK | | |
| UTVILGERS PROJEKTOR | DRUK | TEI | ØR |
| | | AK | |
| UTGIVELSE | TEI DOK | DRUK | |
| | 02/28/17 | | |
| TITTEL PLANTEGNINGER 100/A3 | | | |
| DOKUMENT 09,03 | | | |