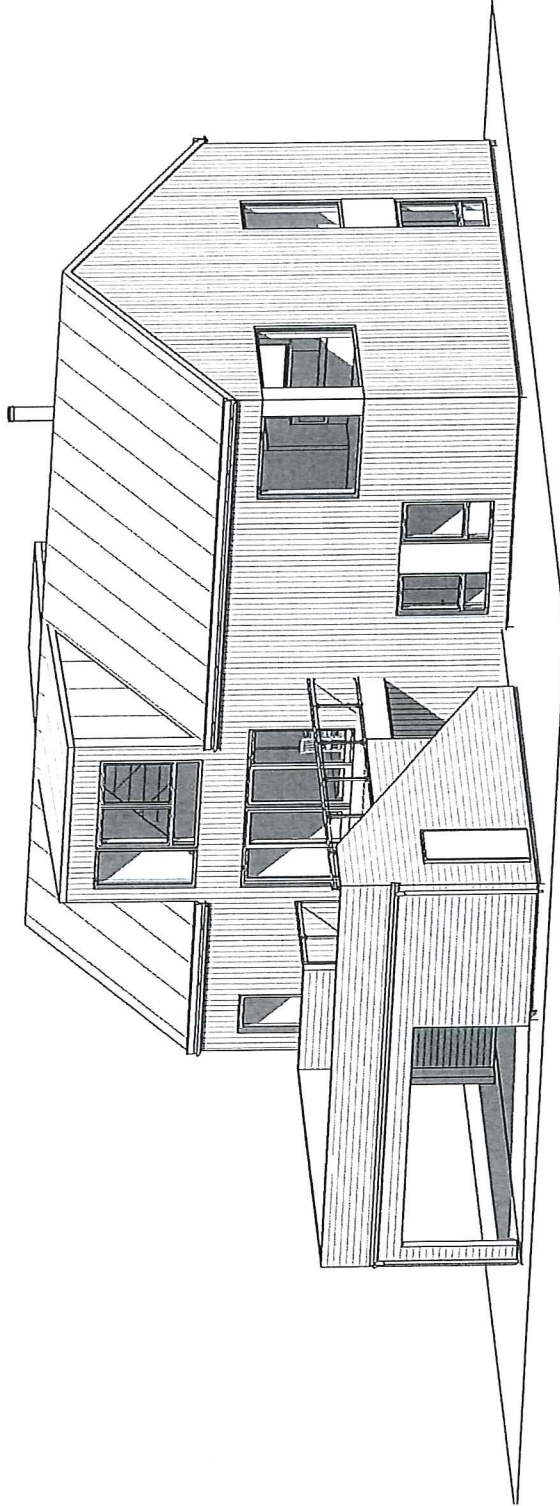




TALUWA
ING. PAULAS AS
 TEL: 56 65 65 55 - NG. 908 66 010



TITULO: DESCRIPCION: DATA: ESPEC. ENT.
 AUTORIZACION:

TITULO: **SYSTEMHUS/BORO**

DESCRIPCION:


TRC
 Construcción de viviendas
 y edificios de uso residencial

PROYECTANTE: **Hitra**

TECNICO:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

PROYECTANTE:

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

REV

REV

REV

REV

REV

REV

REV

3D

09.07

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 tilfredsstillt, 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 tilfredsstillt, 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. maksimumshøyde.

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,

DAG TAULE AS
Tlf. 56 35 85 55 - Mob. 908 66 010

Dag Taule
Ing.Taule AS

3

Modalen kommune
Ved Kjell Langeland

17/838 Rammeløyve gnr 76 bnr 103. Dispensasjon frå PBL og reguleringsløyveføresegnar

Angående punkt om trafikktryggleik er me ikkje einige i vedtaket om dispensasjon fordi avkøyrsla er for nærmt kommunalt kryss. Det er uoversiktleg med mange avkøyrslar så nærmt kommunalt kryss.

Vegnnormal N100:

Kryssløysningar:

Kryss der atkomstvegen endar ut i en veg med overordna funksjon bør utformast etter krav gjeve for den overordna vegen. Kryss utformast i samsvar med kapittel E.1.1 eller E.1.2.

Reguleringsføresegn

6.7 For offentleg veg tillet ein berre avkøyrslar som vist på planen

Reguleringsplanen viser berre sekundærveg som endar ut i primærveg. Primærvegen er regulert i reguleringsplan Mo – Otterstad. I reguleringsplan som omfattar tomt gbnr 76/103 skal avkøyrslar etablerast via regulert adkomstveg (sekundærveg i i byggjefeltet).

Argumentasjon for at avkøyrslar ikkje kan være der den er etablert:

- Avkøyrslar er etablert for nærmt kommunalt vegkryss. Dette gjer at kommunalt kryss vert meir uoversiktleg og trafikkfarleg. Risiko for påkøyrslar aukar når avkøyrslar vert etablert nær vegkryss. For vegkryss vert det stilt høgare krav enn for avkøyrslar til bustadar. (Når to offentlege vegar møtest vil ikkje dette være definert som avkøyrslar men som vegkryss, det same gjeld for gangveg som endar ut i offentleg køyreveg) Mellom 30 og 40 % av alle påkøyrslar som er rapportert inn til politiet skjer i kryss og avkøyrslar. Når avkøyrslar og kryss ligg for tett auker faren for påkøyrslar mellom køyretøy og mellom køyretøy og mjuke trafikantar. Med omsyn til trafikktryggleik langs kommunal veg bør avkøyrslar flyttast til sekundærveg.
- Avkøyrslar som etablert er i strid med reguleringsføresegn for feltet. Kommunal adkomstveg (sekundærveg) er regulert inn for å redusera talet på avkøyrslar til samlevegen (primærveg). Tomter som kan etablere avkøyrslar frå sekundærveg må gjere dette.
- Sekundærvegens hovudoppgåve er å redusere talet på avkøyrslar i primærvegen for å gjere denne vegen meir oversiktleg og trafikksikker.
- Avkøyrslar er etablert over regulert fortau. Avkøyrslar tek det meste av fortauet og utgjer ei trafikkfare for mjuke trafikantar som skal nytte fortau om dette vert bygd. Eigar av avkøyrslar må rygge over fortau for å komme ut i/ inn frå primærvegen. Avkøyrslar utgjer ei stor risiko for påkøyrslar av mjuke trafikantar som nyttar fortau som skuleveg og veg til leikeplass. Dette gjeld om fortauet ikkje er bygd og.

Me ynskjer at innkøyrslar skal flyttast.

Det er søkt om dispensasjon PBL. § 29-4 byggegrense og her seier tiltakshavar at dei kan flytte huset 1 meter mot sydaust dersom det er ynskjeleg. Det er ynskjeleg frå vår side.

Me ynskjer at de utdjupar fordelar og bakdelar med å gje løyve til dei ulike dispensasjonane, me ser kun fordel i søkjar sin favør. Me er ikkje so opptekne av om bygget har gode visuelle kvalitetar. Det vert teke lite omsyn til kringliggjande naboar i høve innsyn. Me ynskjer og at Plan- og bygningstyresmaktene og søkjar føretek ein befaring av tomta og bygningsplassering saman med oss som har merknader til søknaden om dispensasjon for å finne ein god løysing på saka.

Me vil understreke at me ikkje har noko mot at det vert bygd på tomta, men me reagerar på at Plan- og bygningstyresmaktene gjev løyve til så mange dispensasjonar frå reguleringsplanen, då dette vil ha presedens for ettertida og andre søkjarar. Kva er poenget med vedtekter i ein reguleringsplan om det er så lett å få innvilga dispensasjon?

Difor ynskjer me og at kravet om maks gesimshøgde vert halde.

Helsing naboar på Gnr. 76 Bnr.66, gnr. 76 bnr. 18, gnr. 76 bnr. 85, og gnr. 76 bnr.102

4

Fra: Dag Taule <dag@ing-taule.no>
Sendt: fredag 30. juni 2017 13.48
Til: Kjell Langeland
Kopi: Kjersti Vetlejord Børø; Roy Feirud
Emne: Kort referat befarung 76/103 Modalen
Vedlegg: Ønske fra naboer i Modalen vedr plassering hus.pdf

Hei Kjell,

Takk for konstruktiv befarung i dag, sender over et lite referat som avtalt, se nevnte i stikkordsform nedenfor:

- Naboers primære merknader knyttes til avkjøring og høyden på huset, sistnevnte spesielt med tanke på loftsetasjen.
- Hva gjelder avkjøring er man redd for at kryss og avkjøring vil flyte sammen og at det vil bli et uoversiktlig trafikkbilde.
- Ansvarlig søker informerte om at det er plass til å snu på egen tomt og at dette er et krav i plan- og bygningsloven.
- Naboene er også bekymret for at den gjeldende plassering av avkjøring kan skape presedens videre på samme side i byggefeltet.
- Naboene fremførte et ønske om plassering, dette er videreformidlet til tiltakshaver slik jeg tolket det (se vedlagte).
- Kommune og ansvarlig søker forklarte reglene og henviste til gjeldende reguleringsplan hva høyde på huset angår (kravet til gesimshøyde er i praksis oppfylt)
- Kommune og ansvarlig søker henviste og til gjeldende reguleringsplan vedrørende avkjøringen og at det ikke foreligger noen konkrete krav til plassering av avkjøringen i nevnte reguleringsplan.

Ser dette greit ut ? Kom gjerne med supplerende info dersom jeg har oversett noe.

Ha en god helg!

Med vennlig hilsen

Ing. Taule AS

Kvassnesveien 33 – 5914 Isdalstø

Tlf. 56 35 85 55- Faks 56 35 85 56



Dag Taule

Økonomi/Marked

Mob. 930 02 096

dag@ing-taule.no

4



Situasjonskart -

Dato: 30-06-2017



Målestokk: 1:500



