

Omsorgsbygg Vaksdal

Vedlegg til søknad om rammetillatelse – Kommentarer til nabomerknader



Merknader fra Nabo 17/297:

Adresse: Jamne 22, 5725 VAKSDAL

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
17	297	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- ☐ Jeg har ingen merknader
- ☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Merknader til byggeplaner nybygg Jamne 18, 5725 Vaksdal

- Uklart for oss hva som er takhøyde (meter over havet) på selve nybyggets boliger - rett fremfor vårt hus. Takhøyde på nybygget må ikke overskride mønehøyde på nåværende Jamne 20. Så lavt tak som mulig - er ønskelig.

- Vi ønsker veien mellom vårt hus og nybygget stengt for gjennomkjøring.

Da vi kjøpte vår tomt (Jamne 22.g.nr 17 br. Nr 297) var det ikke regulert inn noen gjennomkjøringsvei fremfor huset vårt. Den veien ble laget p.g.a. alle inngangsdørene til eldreboliger Jamne 20 A - G er på baksiden av bygget. Det er en del unødvendig trafikk på denne veien i dag.

- Eldrestova (Jamne 18 h) ble gitt som gave til befolkningen på Vaksdal fra Vaksdal Helselag. Tilsvarende lokale må derfor bli bygget. Skjermet, med mulighet for å leie lokalet til uforstyrret feiring av runde dager og lignende.

- Etterlyser et informasjonsmøte mellom utbygger og naboene til nybygget.

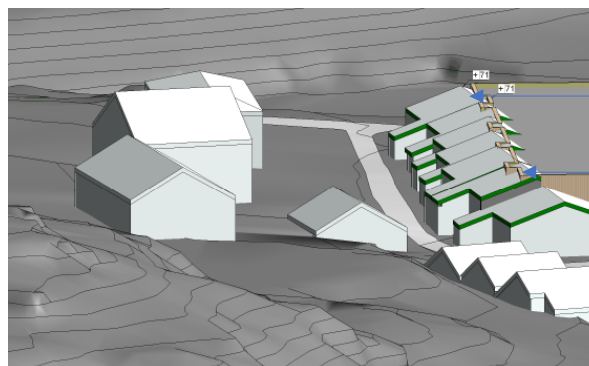
Med vennlig hilsen

John og Selvi Hovlandsdal, Jamne 22, 5725 Vaksdal. Mail: g-hovla@online.no

Svar på merknad:

Kotehøyder nytt og eksisterende bygg :

- Gesimshøyde på boligdel av nybygg er lik høyde som topp møne på eksisterende bygg (se illustrasjon under)



Møne eks. bygg: ca.+71

Gesims boligdel nybygg: ca.+71

Vei

- Det er ikke planlagt å stenge vegen på nordsida
- Omsøkte tiltak vil ikke tilføre vegen større trafikkmengde.

Merknader som gjelder Eldrestova og informasjonsmøte for naboer vedrører ikke selve søknaden og kommenteres derfor ikke her.

Merknader frå Nabo 17/298:

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: MAGNE EMIL H VERPELSTAD

Adresse: Jamne 24, 5725 VAKSDAL

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festnr.:	Seksjonsnr.:
17	298	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

☐ Jeg har ingen merknader

☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Eg viser til motteke nabovarsel og har merknad som i hovudsak knyt seg til overbygg over vinterhage.

På grunnlag av motteke teikningar og info ser det ut til at det er planlagt vinterhage i midten av nybygget. Det ser vidare ut til at det er planlagt eit overbygg over vinterhagen som vil nå rundt 4 meter over takhøgda på bygget, og dekke eit areal på over 350 m2.

Dette høge overbygget vil vesentleg redusere utsyn/utsikt og innslepp av sol til naboar rundt bygget

samtundes som det må vurderast å ha liten direkte nytte knytt til føremål og funksjonalitet for nybygget.

For vår eiendom vil negativ konsekvens i hovudsak knytte seg til redusert utsyn/utsikt, noko usikkert ang sol, men vil truleg vere påverka på delar av eigedomen. For andre naboar vil det nok òg ha negativ konsekvens i høve til redusert sol, i tillegg til utsyn/utsikt/skyggelegging. Dette framstår som ein unødvendig del av tiltaket med store negative konsekvensar for naboar, og liten tilknytning og nytte for føremål og funksjon for nybygget.

Det må la seg gjere å ivareta lysinnslepp/vindu til vinterhagen utan slikt høgt påbygg på taket.

Eg ber såleis om at påbygget/tilbygget over vinterhagen vert fjerna eller vesentleg redusert i høgde i høve til det som er planlagt.

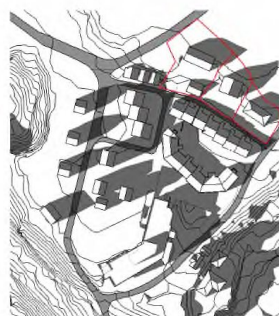
På grunnlag av teikningar og info som er motteke i nabovarselet, er det ynskjeleg at tak/vindu som ser ut til å vere overbygg over vinterhage, vert justert ned i høgde.

Svar på merknad:

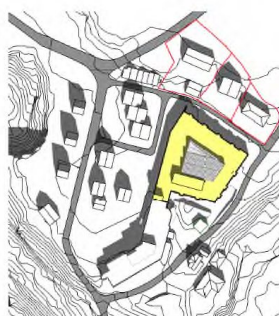
- Solstudie som viser sol-/ skyggeforhold på stedet før og etter tiltak, viser at glasstak over vinterhage ikke vil redusere innslipp av sol for naboer rundt bygget.
- Gesimshøyde på boligdel av nybygg har lik høyde og ligger omtrent på linje som topp møne på eksisterende bygg (se illustrasjon på side 3). Boligdel vil ikke medføre redusert nærutsyn (se illustrasjon under). Glasstak over vinterhage vil kunne medføre noe redusert fjernutsikt mot sør. Evt. Justering av høyde må vurderes i detaljprosjekt. Omsøkte tiltak viderefører løsning som nabovarslet



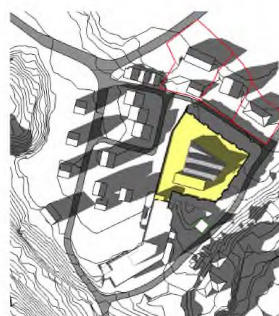
Dagens situasjon
Vår-/høstjevndøgn kl 12:00



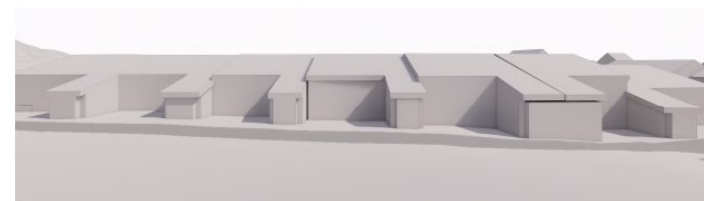
Dagens situasjon
Vår-/høstjevndøgn kl 17:00



Situasjon nybygg
Vår-/høstjevndøgn kl 12:00



Situasjon nybygg
Vår-/høstjevndøgn kl 17:00



Dagens situasjon



Ny situasjon



Merknader frå Nabo 17/313:

Adresse:	Jamne 36, 5725 VAKSDAL		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
17	317	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

☐ Jeg har ingen merknader

☒ Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

1, Mønetopp «vinterhage» vil ifølge ansvarlig arkitekt være ca 8 meter over dagens bakkenivå. Dette vil oppfattes som ruvende sammenlignet med dagens bygningsmasse og anses som en negativ konsekvens. Min eiendom vil som følge av ny bygningsmasse (som jeg er redd vil oppleves / oppfattes som et fabrikk lokale) være mindre attraktiv med tanke på en evt realisering, og byggeplanene har følgelig en negativ økonomisk konsekvens for meg. Tillater reguleringsplanen byggverk med slike høyder av slik utstrekning etablert på denne flate eiendommen?

2, Påbygging til pkt nr 1: Nivå i nordvestre hjørne vil ifølge ansvarlig arkitekt være ca 6 meter over dagens bakkenivå. Dette i kombinasjon med flatt tak vil oppleves betydelig mer dominerende enn dagens bygningsmasse til tross for at bygning trekkes lenger unna eiendomsgrenser enn det som er tilfelle i dag. Valgt design / lay-out vil gjøre at en nå får et «fabrikk lokale» til nabo fremfor et hyggelig, fredelig og velfungerende «tun» hvor dets beboere kan bevege seg på egne veier i eget miljø. Er det føringer til valg av design eksempelvis krav til takvinkler i aktuell reguleringsplan på slike omfangsrike byggverk?

3, En bør tilstrebe å velge løsninger som gir minst mulig sjanse for ethvert nabolag når en skal etablere nybygg. HVAC / Teknisk Rom på taket bør derfor plasseres innenfor vinterhagens utstrekning. Dermed minimerer en de høyeste nivåene på bygget utover det som er nødvendig. Alltså; unngå å gjøre større skade enn nødvendig ved å tilstrebe å beholde så meget utsyn fra min eiendom som mulig.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: nils-terje.boge@akersolutions.com

Telefonnummer: 99288816

Svar på merknad:

1. Høyder i reguleringsplan: Gjeldende reguleringsplan tillater bygg i inntil to etasjer. Det er utover dette ikke angitt høyder i reguleringsplan. Høyeste punkt på topp møne på omsøkte tiltak skal ikke være over 9 m, målt fra gjennomsnittlig terreng iht bestemmelse i pbl. §29-4. Reguleringsplan angir ikke maks. utnyttelsesgrad/ areal av bygg, men angir byggegrense 5m fra eiendomsgrense mot øst. Forøvrig gjelder krav til minimum 4m avstand fra nabogrense. Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense for nordøstre hjørne av nybygget som ligger ca. 0,8m utenfor byggegrense.
2. Føringer mht design (takvinkel) i reguleringsplan: Det er ikke gitt noen bestemmelser i plan angående takvinkler eller design forøvrig.
3. Plassering av teknisk rom på taket: Bygget er ikke ferdig detaljprosjektet. Evt. Justering av plassering må vurderes i detaljprosjekt. Omsøkt tiltak viderefører løsning som nabovarslet