

deres ref.:
22/25482

vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

dato:
14.06.2022 Trondheim

Merknader ved nabovarsel

I. Bakgrunn

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 137, 187 283 og 407. Dette prosjektet utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnessvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Omsøkt tiltak ble nabovarslet 13.05.2022, og Arc Arkitekter har mottatt 2 merknader til tiltaket.

II. Kommentarer til merknader

Merknad #1, Haugvegen 7

«Bruvegen

Vi har tilkomst til vår eigedom, haugvegen 7, via Bruvegen. Denne tilkomsten brukar vi dagleg til all handling i sentrum.

Til og frå offentleg kommunikasjon, og til alle ærend i sentrum. Vi treng også den tilkomsten til levering av større vareleveransar som. f.eks stein og materialar som må leverast med kranbil og til alle høve der vi ikkje treng å nytte privat bil. Denne vegen er viktig for branntryggleiken.

Ved ei evt. brannutrykking vil ein få ei større responstid, då tilkomsten til Haugvegen ofte er hindra av parkerte bilar, og i tillegg er der mange straumleidningar som er til hinder for ein stor brannbil med kran.»

Kommentar:

Tilkomsten det er snakk om er ei trapp ned til Burvegen (vest), denne vil ikke endres av tiltaket annet enn an det som i dag er kjøreveg blir en ren gang- og sykkelveg i tråd med sentrumsplanen. Bruk av denne vegen til annen transport utgår som følge av reguleringsplanen, ikke byggesaken. Utrykningskjøretøy som brannbil, ambulanse o.l. vil fortsatt kunne kjøre på vegen.

«Bygghøgde

Den nye planen viser til ei byggehøgde som er høgare enn dei første planane. Dette vil avvike sort frå eksisterande busetnad. Idag ser vi ned på den aktuelle tomte. Etter planlagt utbygging, vil Bygg 1 koma rundt 8 meter frå huset vårt. Huset vårt er 4 meter frå Bruvegen. Bruvegen er 6 meter breid. Til næraste hus skal det vera 4 meter frå der igjen. Det vil sei at avstanden frå oss og til bygg 1 skal vera 4 meter + 6 meter + 4 meter. Minimum 14 meter. I planen står oppført 8 meter. Dette vert mykje for nært. Byggja vil oså skjerma for både utsyn, lys og sol. Høgda vil ikke vera itråd med eksisterande busetnad. Det vert uakseptabel høgde.»

Kommentar:

Avstandskravet det vises til er det generelle kravet om byggegrense etter §29-4 i PBL. Det konkrete leddet i paragrafen angir følgende:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Kapittel 11 og 12 omhandler reguleringsplaner. Dvs. at første del av §29-4 slår inn, da det i sentrumsplanene er angitt egne byggegrenser som overstyret det generelle avstandskravet. Det er forståelig at naboen reagerer, da de vil tape utsikt mot vest, men det er i den omsøkte bebyggelsen tatt langt mer hensyn til naboer enn det sentrumsplanen i utgangspunktet legger opp til ved å konsentrere utbyggingsvolumet mot øst og nord.

Når det kommer til solforhold så er det hovedsakelig tidlig på morgenen at naboen blir berørt, og ikke i nevneverdig grad. (dette er omtalt og illustrert i dispensasjonssøknaden som fulgte nabovarselet. For å svare ut sol- og utiskforhold sjekker vi forholdene nærmere i 3D modell.

«Støy

Ser at soveromma i dei nye byggja skal skjermast mot støy. Det er bra. Men kva med oss ? Kvar er den skjerminga.? Etter den nye planen skal alle terrassar/balkongar vendast mot vår soverom med den støyen vi veit det medfører. Dersom desse planane vert realiserte, vil det verta langt over vår tålegrense. Vi kan heller ikkje sjå at ein nabo berre kan fjerna ein offentleg tilkomstveg til oss og naboen ved sida av.»

Kommentar:

Støyskjermingen det er snakk om er mot vegstøy, noe som forventes redusert for merknadsstiller som følge av omgjøring av del av Bruvegen (vest) til gang- og sykkelveg.

Støy fra ordinær bruk av uteppholdsarealer for boliger kan kanskje virke skjemmende men utgjør ikke støynivå etter statlige retningslinjer som tilsier behov for støyskjerming.

Igjen så vil vi påpeke at tilkomstvegen ikke fjernes, men omgjøres til gang- og sykkelveg som regulert i sentrumsplanen. Det vil fortsatt være mulig

Merknad #2, Rabben velforening

Merknaden har mange punkt som i det store og hele går på o_GF5 i sentrumsplanen, der det konkluderes med følgende:

«Konklusjon:

En omgjøring av trekanten fra dagens bruk til grøntareal vil medføre økt press på trafikale forhold for både biler og fotgjengere i sterk grad. Vi mener hele området rundt krysset mellom Deres utbyggingsprosjekt, trekanten og Rabben velforening bør ses under ett. Trafikken i dette krysset vil øke betraktelig når leilighetene står klare. Vi ser det som hensiktsmessig å ta hensyn til tiltak som kan dempe presset, og mener derfor at trekanten fortsatt i størst mulig grad bør brukes som i dag, og at grensen mellom trekanten og Bruvegen 60 ikke blir stengt.»

Kommentar:

Slik vi leser merknaden er det i hovedsak kritikk til sentrumsplanen som egentlig har lite med det omsøkte tiltaket å gjøre, utover at det er stilt et rekkefølgekrav til opparbeiding. Opparbeidingen vil ikke utføres i forbindelse med det omsøkte tiltaket, men er del av de samlede tiltakene i utbyggingsavtalen på bakgrunn av planens rekkefølgebestemmelser. Det vil si at merknaden først blir relevant på et senere tidspunkt når o_GF5 skal opparbeides, og det anbefales at merknaden fremmes på nytt da.