
Mottatt nabovarsel 1.sept 2018

Vi bemerker at rekommandert sending nabovarsling var sendt kun til den ene av oss. Dette skulle vært sendt ut på korrekt måte slik at ikke den ene parten var avskåret fra å hente ut nabovarselet.

Vi har i størst mulig grad tilpasset oss omkringliggende bygninger og miljø i forbindelse med oppføring av vår bolig. Vi ser at nabo 202/130 likevel ønsker å utnytte eiendommen sin på en annen måte på grunn av bygging av vårt hus. Det har vi forståelse for og vi er selvfølgelig opptatt av at både 202/130 og vi skal trives mest mulig. Vi ser oss imidlertid nødt til å belyse de sider av saken som er viktig for oss, spesielt da vi ser at nabovarselet inneholder feil og mangler og at den angitte hensikten med prosjektet -å dempe vårt innsyn mot 202/130- kan oppnås på bedre måter enn det som er skissert av En Til En Arkitekter.

Innsigelser til utforming av selve søknaden og tegninger

Kart og skissering av eiendommen 202/130 og omkringliggende forhold er mangelfulle og uriktige. Vi ber om at dette rettes opp og sendes oss snarest for kommentar. Ber om at arkitekt vurderer om naboene har fått tilstrekkelig informasjon i nabovarselet eller om dette bør forbedres og sendes ut på nytt.

Vedlagte kart og skisser viser ikke de faktiske forhold. Vi opplever at tegningene mangler nok opplysninger til å gi en korrekt, detaljert oversikt over situasjonen, spesielt for kommunen som skal fatte vedtak i saken.

- Det at det allerede eksisterer en tredje bygning, i teksten omtalt som utebod, viser ikke på tegningen.
- Tilbygg på garasjen til 202/130 er ikke tegnet inn.
- Vårt hus og garasje på 202/86 er ikke tegnet inn.
- Hverken regulert eller faktisk vei mellom vår eiendom og 202/130 er tegnet inn på situasjonskartet. På kart «utklipp fra reguleringsplan» vises veien slik den tidligere var tegnet inn på reguleringskartet. Nå er imidlertid veien, blant annet etter 202/130 sitt ønske og samtykke, justert for å passe bedre inn.
- Det er oppgitt at grunnen for å bygge hagestuen er å begrense innsyn, og det påstås at dette er til gjensidig nytte. Sistnevnte er vi ikke enig i slik det er tegnet pr i dag, tiltaket vil kun være til fordel for tiltakshaver – og da kun for et svært begrenset innsyn til et lite kjøkkenvindu.

Manglende kvalitet på søknadstegningene gjør at nabovarsel ikke viser tydelig alle ulemper det faktisk vil gi å tillate en slik plassering. Vi har imidlertid god kjennskap til området slik at vi uansett ser unødvendigheten og ulempene med å tillate dette slik det er søkt om. For vår del har vi nok informasjon til å imøtegå søknad om tiltaket da vi ser at dette uansett er en lite hensiktsmessig plassering.

Vi bemerker også at fasadetegningene mangler nord/sør orientering. Spesielt da bygningen har skulpturell og kunstnerisk utforming bør dette være med for å tydeliggjøre hva som er tenkt. Vi anmoder også om at tiltaket settes inn i et reellt foto fra tomte og/eller at det utarbeides 3D tegninger som blant annet kan støtte påstandene om hvordan vi skal få «gjensidig ly og nytte» av dette bygget, og at dette «responderer til tomt og omliggende bygg». Tegningene som er utarbeidet støtter slik vi ser det ikke disse påstandene.

Innsigelser til tiltaket

Vi er ikke enig i arkitektens konklusjon at «fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene». Vi har følgende merknader og innsigelser til selve tiltaket:

Fyring/brannsikkerhet

Vi legger merke til at det er tegnet inn fyringsmulighet i bygget. Det er ikke oppgitt planeringshøyde i det vi har fått tilsendt, men vi legger til grunn at det skal bygges på samme plan som de tre andre bygningene på 202/130. Planer for fyring gir enda en grunn til at tiltaket bør ha størst mulig avstand til vårt hus: Dette vil ligge helt tett i vårt friskluftinntak for ventilasjon, og kan fylle huset vårt med dårlig luft og lukt. Om dette skulle bli et problem for vårt inneklima kan ombygging av vår ventilasjon bli en omfattende, kostbar affære.

Det står i søknad at «utestua ligger mer enn 8 meter fra nabobygg». Det får vi ikke til å stemme ut fra tegningene. Igjen, så er tegningene mangelfulle her. Ber om at det tegnes inn riktige avstander til nabobygg på reelle kart.

Utforming og estetikk

Arkitekt Bjerkestrand mener at «Utestuas utforming responderer til tomt og omliggende bygg». Dette er vi dessverre uenig i. Slik utestuen er tegnet kan vi ikke se at dette passer inn med hverken bygninger på tomte eller i boligområdet for øvrig.

Kart i nabovarsel er merket med «utestua» og «utestue 17». Et kjapt søk på nett gir oss informasjon om at dette er et ferdigprodukt. Det vil si at tiltaket ikke er spesielt tilpasset tomte eller omkringliggende bygg, slik det kan virke som arkitekten forsøket gi et inntrykk av. Videre påstås det at «utestua har en skulpturell utforming som bidrar til en forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten». Vi deler ikke denne oppfatningen.

Under planlegging av vår bolig (år 2018) la vi vekt på å passe best mulig inn i området, følgelig da også å tilpasse oss 202/130. Nye og fremtidig oppførte bygg i boligområdet er også bundet av tradisjonell stil ut fra reguleringsplanen. Dette bør følges også av 202/130 slik at utformingen faktisk responderer til tomt og omliggende bygg.

Vi kan ikke helt se hvordan «utestuas plassering vil bidra til at nabetomtene får en gjensidig nytte av den ly som skapes». Men om tiltaket endres og tilføres kvaliteter som at det faktisk

passer estetisk inn, og plasseres fornuftig og innenfor byggegrense, vil det i alle fall ha mindre negative virkninger for miljøet rundt det.

«Praktiske utfordringer»

Vi stiller oss undrende til at det påstås at hagestuen ikke kan plasseres innenfor byggegrense på 4 meter «på grunn av mulig konflikt med vannledning og således uforholdsmessige kostnader».

Vi kan ikke se noen grunn til at tiltakshaver ikke vet, eller ikke kan finne ut, hvor egen vannledning til eiendommen ligger. Vi er kjent med at eiendommen er tilkoblet kommunalt vann, og forventer at det kan fremskaffes dokumentasjon på hvor ledningene går.

Det at det skulle skape «uforholdsmessige kostnader» å flytte den aktuelle vannledningen setter vi spørsmål ved i seg selv. Spesielt når dette er et prosjekt som påkostes kunstneriske arkitekttegninger og kledning i kostbar malmfuru. I planleggingen av vår eiendom ble vi kjent med at 202/130 sine vann- og avløpsledninger lå svært grunt og at tiltakshaver ikke var interessert i å utbedre dette. (Blant annet dette førte til at vi investerte i eget borehull for vann og avløp). Vi ser derfor det ikke som sannsynlig at å flytte en så grunn vannledning over noen meter skulle medføre uforholdsmessige kostnader.

Slik vi forstår tegningen skal bygget oppføres tett i grense for fremtidig vei. Dette kan komme i konflikt med den praktiske utførelsen av dette. Kartene i prosjekteringen bør vise dette tydelig.

Negativ holdning til regulering/utbygging av området – en dispensasjonsgrunn?

Vi oppfatter at tiltakshaver har en generell fullt ut negativ holdning til reguleringsplanen og forandringer rundt seg. Disse holdningene skal ikke vi legge oss videre opp i, men vi ønsker å generelt kommentere at eiendommen også er tilført positive kvaliteter av endringene som for eksempel forbedret veisystem, nytt vann- og avløpsanlegg, fasiliteter i forbindelse med oppretting av ordnet velforening etc. At det presenteres som en overraskende, negativ sak at 202/130 har 4 meter byggegrense er underlig – denne eiendommen har alltid hatt denne byggegrensen.

«Omfattende grunnarbeider og nærliggende nybygg fjerner utsikt og gir innsyn» skrives det, som argument for å få dispensasjonen. Dette oppfatter vi som at det fremmes utelukkende negative virkninger av at eiendommen vår er omgjort fra eldre fritidsbolig til nyere enebolig. Vi forstår at dette er en endring for 202/130, men også her blir det uriktig å ta dette frem som utelukkende negativt og nærmest en dispensasjonsgrunn. Vår bygning har ikke forringet 202/130 sin utsikt. Dette ut fra boligens orientering, og slik forholdene har vært på 202/86 de siste ca 30 år (overgrodd med 3 falleferdige, lite estetiske bygg). 202/130 har også fått langt bedre sol- og lysforhold av vårt tiltak.

At tiltaket vårt «gir innsyn» vil vi påstå er relativt, se vedlagt situasjonskart. Utover det viser vi igjen til generell utforming av boligen og området rundt.

Konklusjon

Ved å gi dispensasjon til tiltaket gir dette en **større** ulempe for omgivelsene enn om tiltakshaver holder seg til reglene om byggegrense og overholder byggeskikk. Samme fordeler for tiltakshaver kan oppnås uten dispensasjon og med mindre ulempe for naboer.

Forslag til løsning

Vi foreslår følgende løsning: Tiltakshaver overholder sine byggegrenser og byggeskikk for området, og sørger for adekvat beplantning for eksempel i sin grense mot vei mellom våre eiendommer. Sistnevnte vil gi ly og dempe innsyn. Dette er alle parter tjent med.

Vennlig hilsen

Heidi Styve & Inge Eikanger

Hjelmås, 6.sept 2018

Vedlegg: Vårt situasjonskart samt nylige foto fra 202/130.



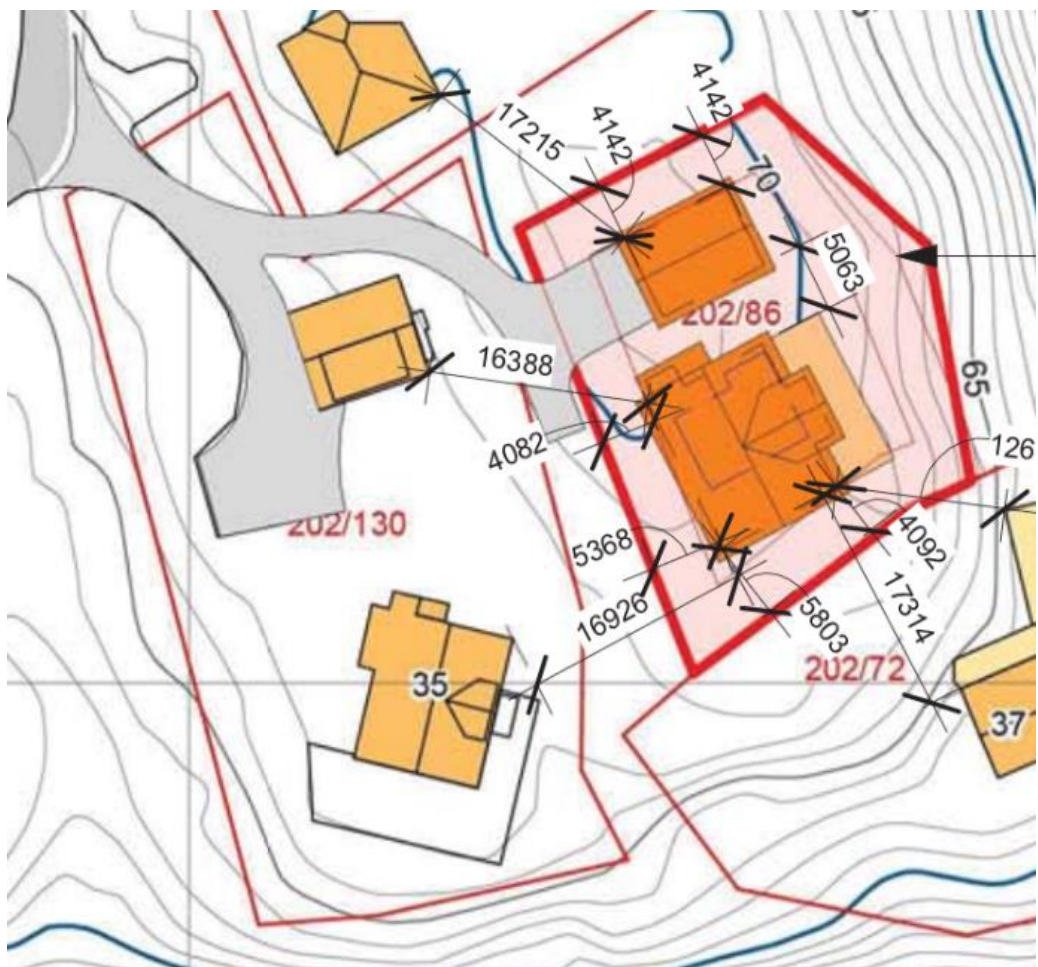
202/130 sett mot vestlig retning



202/130 sett mot sørlig retning



202/130 sett fra innkjørsel, sørlig retning



Situasjonskart vedlagt vår byggesøknad, 2018