

Meland Kommune

Byggesaksavdeling

Postadresse: Po.boks79

5609 Frekhaug

Tilsvaret på nabomerknader vedrørende søknad om 1. byggetrinn på Elvaåsen Meland kommune.

1. Merknad fra Frode Sagstad mfl, eier av 23/399 vedrørende høyder som kommenterer at de omsøkte byggene er for høye i forhold til omliggende bebyggelse.

Boligene som er tegnet er to etasjer med et flatt tak for å redusere høyden og et mindre, tilbaketrukket trappehus på rekkehus for adkomst til takterrasse. Tomannsboliger har en utvendig trappeadkomst med en åpen pergola på tomannsboliger. Boligene er planlagt og tegnet ihht. til gitt høyde i reguleringsplan.

Boligene er it tillegg redusert i fotavtrykk fra foreslått omfang i reguleringsplan for å bli mindre og passe bedre sammen med nabobebyggelse og arkitekt kan ikke se at bebyggelsen vil redusere verdien av omliggende eiendommer.

2. Merknad fra Stine Brandsdal, eier av 23/520 (via Henning Bøe, arkitektkontoret Stav) vedrørende maksimal mønehøyde.

Kommentar: Tilsvarende klage fra Stine Brandsdal vedrørende høyder for bygg i feltet (hovedsakelig for hennes nabotomt BK20) er allerede behandlet av kommunen i forbindelse med godkjenning av vedtak for reguleringsplan for Elvaåsen.

Svar:

I gjeldende reguleringsplan § 3.1.2 står det at maksimal mønehøyde for bygg er 9 meter over planeringsnivå.

I nyere reguleringsplaner er høyde satt til maksimal byggehøyde, ikke gesims eller mønehøyde. Topp byggehøyde for boligene er 8,85 meter over planert terreng. Møne på takoppbygg for trappehus er 8,85 m over planert terreng med falloppbygging fra midt tak og ut til renne. Dette er et skråtak/mønetak med 3 graders helning.

Boligene er i to etasjer med et mindre, tilbaketrukket trappehus på toppen (en åpen pergola uten takflate på tomannsboliger). Ansvarlig søker har jobbet grundig med å få til en god terrengtilpassning; bygg som passer godt inn i nærmiljøet i størrelse og omfang og materialitet som passer godt inn i det frodige nærmiljøet på Elvaåsen. Dette er illustrert i 3d vedlegg med oversiktsbilder og tegningsmateriale for øvrig.

Det er ønskelig at boligene i omfang passer inn med eksisterende bebyggelse men at samtidig skal de fremstå som moderne boliger med attraktive fasader.

TYSSELAND ARKITEKTUR AS

Attn : Olafia Zoega

Frekhaug 12.02.16

Klage på prosjekt Elvaåsen, Plan ID 1256 2011 0003

Viser til mottatt prospekt og nabovarsel for ovennevnte prosjekt.

Vi ber om at der planlegges for 2 etasje hus og ikke 3 etasjer grunnet:



- Vårt boligområde er i dag bebygd med eneboliger og lave to-mannboliger.
- Husene dere planlegger vil ruve i terrenget og ta utsikt fra oss.
- Boligene dere planlegger blir så høye at der bli direkte innsyn inn i våre hager og hus.
- Boligene dere planlegger vil redusere verdien av våre eiendommer.

Vi er positive til å få nye naboer og prosjektet fremstår som attraktivt.

Likevel ber vi dere om å redusere høyder.

Navn

Gnr. Bnr

Ane Leka	23/451
Anders Lund	23/504
John R. Fløysand	23/468
Mananne Kundsén	23/ 504 99
Marit Fløysand	23/460
Torge A. Husa.	23/492
	23/503
Monica Hjelmtrøit 	23/493
Morten Sakuteb	23/92
Monte D. D. sin, Talle D. D. sin	23/100
Frøde Sagstad	23/399

Cc: Meland Kommune

**Tysseland Arkitektur AS**

v/ Olafia Zoega
Valkendorfgaten 9
5012 Bergen

Dato: 18.02.2016
Vårt prosj.nr.: 921.16
Deres ref.:

Vedr. Nabovarsel – Utbygging Elvaåsen Merknad fra eier av eiendommen 23/520

Viser til utsendt nabovarsel for opparbeidelse av veier og fellesområder, samt utbygging av delfeltene BK01, BK02, BK03, BK04 og BK10.

Vi er engasjert av eier av eiendommen 23/520, Stine Brandsdal, for å utforme merknad til nabovarselet.

Gesimshøyde på omsøkte bygg

Boligbygg for de varslede delfeltene er planlagt med gesimshøyde på inntil 8,85 meter (ifølge utsendte tegninger). Vi finner ikke at dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

I reguleringsbestemmelsene for Elvaåsen er maksimal mønehøyde satt til 9 meter. Det er imidlertid ikke angitt maksimal gesimshøyde. Da er det i utgangspunktet plan- og bygningslovens bestemmelser som gjelder, hvor maksimal gesimshøyde er angitt til 8 meter.

De planlagte boligene er dermed avhengig av dispensasjon fra høydebestemmelsene for å kunne oppføres som vist på nabovarslede tegninger.

Det er ikke nabovarslet dispensasjon for dette forholdet.

Generelle bemerkninger for fremtidig planlegging av BK20

På kartene som er utsendt med nabovarsel er bolighuset på eiendommen 23/520 ikke inntegnet. Det forventes at oppdatert kartgrunnlag innhentes før videre planlegging påbegynnes for reguleringsplanens delfelt BK20.

Dette delfeltet er det som ligger nærmest eiendommen til Brandsdal, og som vil ha størst konsekvens for eksisterende bolig.

Planeringshøyden i delfelt BK20 er regulert ca 6 meter høyere enn terrenghøyden ved Brandsdals bolig, og det stilles spørsmål til om konsekvenser for eiendommen er tilstrekkelig vurdert ved reguleringen.

Ved planlegging av bygg i BK20 må konsekvensene for eiendommen 23/520 belyses og hensyntas. Spesielt gjelder dette solforholdene som antas å bli vesentlig redusert.

Brandsdal vil motsette seg en evt. dispensasjon for høyder i BK20, ref. ovenstående merknad.

Konklusjon

Med utgangspunkt i ovennevnte forventes det at nytt nabovarsel med bygg i tråd med reguleringsplanen, alternativt begrunnet søknad om dispensasjon for planlagt gesimshøyde, utsendes for uttale.

Ved planlegging av bygg i delfelt BK20 forventes det at konsekvensene for eiendommen 23/520 belyses og hensyntas, spesielt med tanke på solforholdene.

Det forventes at sol- og skyggediagram vedlegges ved fremtidig nabovarsling av delfelt BK20.

Med vennlig hilsen
Arkitektkontoret STAV AS

(sign.)
Henning Bøe
Daglig leder