

Nabomerknad

Tiltak på eiendom 1/123 Gabriel Lunds gate 11

Det er flere aspekter ved tiltaket som gjør dette vanskelig å vurdere.

1_Dokumentasjon

Tiltaket krever først og fremst nabosamtykke, noe som må fremskaffes før nabovarsling gjøres. Et samtykke må signeres om tiltaket planlegges nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det er redelig å gjøre undersøkelser med naboer i forkant av en varsling for å i det hele tatt vurdere om det er mulig å bygge nærmere enn 4 meter.

Estetisk redegjørelse/ beskrivelse må legges ved nabovarsel. Det må argumenteres i en estetisk redegjørelse om hvilke materialvalg som er tatt, og hva som er formgivende faktorer. Høyder må argumenteres for ihht. eksisterende topografi/ gateløp/ naboforhold. Dispensasjon må legges ved nabovarsel da området ikke er regulert.

Generelt mener vi at et plankrav for en standard enebolig i et område hvor reguleringsplan ikke finnes ikke bør regnes som nødvendig, men i dette tilfellet vurderer vi tiltaket så omfattende og annerledes mtp. arkitektonisk utforming, forringelse av historisk gateløp, sikkerhet mtp. skolebarn og geologisk/ topografisk endring av terrenget at et plankrav bør legges til grunn. Omfanget i denne konteksten tilsier at dette vil være nødvendig. Flere aspekter må vurderes. Dette gjelder spesielt omfanget av parkering/ størrelse på garasjeanlegg. Et historisk gateløp i et tettbebyggt område med svært smale gater egner seg ikke for garasjeanlegg av denne størrelsen og høyden. Det bør vurderes om dette er riktig sted for tiltaket.

Det minnes også om at brannkrav ivaretas om bygningen er nærmere nabogrensen enn 8 meter.

2_Overordnet situasjon

Omkringliggende bygningsstruktur må vektlegges. Varbak består av eldre, tettliggende småhusbebyggelse, hvor luft og lys er og blir ved nye planlagte tiltak svært viktige faktorer. Det er derfor veldig viktig at det ikke bygges for tett da uterommene mellom bygningene er viktige for solforhold og rekreasjon/ privatliv. Grannelovens §2 legges til grunn. Naboer må orienteres på en forståelsesfull god måte hvor deres kvaliteter er søkt ivarettatt da tiltaket legger opp til svært store oppholdsarealer på alle sider av tiltaket. Hvilke kvaliteter er søkt her som er så viktige at de går i stor grad ut over privatlivet til begge naboer? Selve ideen med et tiltak er å skape gode rom for begge parter som ikke fratar den ene partens kvaliteter og som går utover kvalitetene i området for øvrig.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-06-16-15>

3_ Sikkerhet

Tiltaket legger opp til store tilbygg på begge sider av huset, helt på nabogrensen, hvor avstand og høyde ikke tar hensyn til naboeiendommer. Også mot vei skapes en uoversiktlig utkjørselssituasjon, med to garasjeporter og en åpen carport i midten. Denne delen av Gabriel Lunds gate er smal og brukes aktivt av skolebarn. Tiltaket er direkte farlig, og port bør begrenses til maks en dobbel garasje på en side av tomt, hvor det er mest oversiktlig. Garasje bør også trekkes inn fra vei slik eksisterende garasje er.

Grunnen til dette er nettopp sikkerhet. Høyden på port gir assosiasjoner til større kjøretøy, noe som også vekker bekymring.

4_Mangelfulle tegninger

Vedlagte tegningsgrunnlag sett i sin helhet vitner om lite forståelse for tekniske grunnkunnskaper og arkitektoniske ferdigheter. Mål, tegningsnummer, signaturer, datoanmerkninger og beskrivelser mangler og tegningene er utydelige og det er lagt lite vekt på lesbarhet. Grunnet tiltakets høye utnyttelse av tomten, den krevende utkjørselssituasjonen mot Gabriel Lunds gate og voldsomme høyder mtp. garasjeestetikk, kreves det en visualisering av selve tiltaket utover plan, snitt og fasade, 3D el. som viser tiltaket i en større bygningskontekst – med realistiske form- og materialvalg. Det kreves også en eksplisitt argumentasjon for at disse valgene er tatt. At man skal gå trinnfritt ut fra stue/ kjøkken på terrasse aksepteres ikke da dette gir en så voldsom høyde på carport/ garasjer.

Situasjonsplan må vise tiltaket i takplan, med korrekte og tydelige mål/ avstander til nabogrenser. Vedlagt situasjonskart er ikke lesbar, mangler dato og signatur, og er relativt vanskelig å forstå utfra dens formål. Utendørs ny trapp faller inn under nytt tiltak, og mål må tas fra ytterkant til grense.

Snitt må vise terreng, angi kotehøyder og relevante høydemarkeringer. Det er utvendige mål som her vil være relevante.

Vedr. hybel i kjelleretg. Kan vi ikke se at lysforhold er tilstrekkelig for å få dette godkjent. Hybelen får svært dårlige forhold og få kvaliteter.

5_Mangelfull søknad om riving

Det er ikke mottatt nabovarsel vedr. riving. Riving/ endring av bærende konstruksjoner er søknadspliktig og dermed underlagt krav om nabovarsel. Kjellergulv er senket og kjellervegg er fjernet. Vi stiller derfor spørsmål ved om dette er lovstridig og om det kan dokumenteres byggtekniske detaljer av hvordan dette ble gjort. Endringene må ikke påvirke kjellermurens såle og således husets fundament.

6_Geologiske endringer

Topografisk endres eiendommen svært mye om tiltaket gjennomføres. Vi ønsker en geologisk vurdering av grunnforhold, da mye av området består av kombinasjonen leire/ fjell. Utsklidning er ikke nødvendigvis et problem i et enkelt tilfelle, men når dette gjøres flere steder må man stille et krav om en utredning. Til informasjon ble eiendommen nedenfor (Varbakgaten 13) for få år siden bygget ut på samme måte hvor hele kjelleretg. ble gravd ut. Dette garasjeanlegget vises derimot ikke fra gaten og tiltaket ser fint ut.

Det er særdeles viktig å få kartlagt dette. Det er ikke et område som nødvendigvis tillater at større deler av eiendommens masse fjernes da dette potensielt kan skape endringer i massebalanse/ grunnvann. Man kan lett si at dette ikke er et relevant pkt., men poenget er at flere slike tiltak på et eller annet punkt til sammen kan skape en stor endring av terrenget i en bratt skråning. I forhold til dette må det vurderes en konsekvensanalyse, enten fra tiltakshavers side eller fra kommunen. Det er spesielt punkt Miljødirektoratets veiledning pkt 1.2 *Tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene* som vi mener man

bør legge til grunn.<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/krav-om-konsekvensutredning/nar-ma-planen-konsekvensutredes/>

7_Lokalklima

Farsund by og området rundt Varbak kjennetegnes som en hageby, hvor de små hagene i bakkant/ på sidene av husene er viktige grønnsoner, attraktive steder for fugl/ insekter. Det ville være fint med en argumentasjon for hvordan grøntarealet på eiendommen er tenkt ivaretatt, selv om dette ikke er et krav. Problemet er likevel at slike prosjekter som dette skaper en presedensvirkning – en mulighet for flere til å fjerne hagene og erstatte disse med betongplattinger og store treplattinger. Vi mener det historiske bygningsmiljøet er under press her allerede, men at dette prosjektet sprenger grensene for hva som bør tillates. Gatemiljøet (det offentlige rommet) i forkant av bygget bør vektlegges og ikke fjerne de kvalitetene gaterommet allerede har. Dette har dessverre den siste tiden skjedd flere steder i byen, og hagebyen som sted mister sine kvaliteter. Grøntarealer er viktige imellom husene for trivsel og rekreasjon, men også som støyreducerende og karbonfangende tiltak.

Anders Eik Pilskog/ Jan Gunnar Skjeldsøy

Stiv kuling arkitekter
Jøllestø
4560 Vanse