

Svar til nabomerknad

Vestre Grøm 11 – oppføring av tomannsbolig

Til: Roy Woxholt og Therese Broman Woxholt

Fra: Kjetil-André Jensen

Hei, og takk for tilbakemeldingene.

Dette dokumentet er utarbeidet for å besvare og forhåpentligvis oppklare spørsmål og merknader som er fremsatt av Roy og Therese Woxholt.

Jeg har respekt for det arbeidet som er lagt ned i området gjennom årene, og for de planer og den videre utviklingen som er tenkt for området i fremtiden. Jeg ønsker derfor å gjøre det jeg kan for at dette skal bli et tiltak som fungerer godt for alle parter, og som bidrar positivt til nærmiljøet. Dette har vært et sentralt mål helt fra starten av prosjektet, blant annet ved å involvere berørte naboer i planleggingsfasen og være åpen for innspill underveis. Vi har hatt et ønske om en inkluderende prosess hele veien. Naboer har også blitt orientert om de mest vesentlige endringene i prosjektet etter hvert som planene har utviklet seg.

Det er samtidig et naturlig ønske å utnytte tomten på en hensiktsmessig måte, der det har vært viktig å tilpasse tiltaket til eksisterende bebyggelse og gjeldende regelverk. Målet har hele tiden vært å finne gode løsninger som både oppfyller dagens regelverk og samtidig tar hensyn til naboenes interesser på en god måte.

I det følgende går jeg gjennom hvert enkelt punkt fra merknaden og redegjør for mine vurderinger, slik jeg ser situasjonen fra min side som tiltakshaver.

1. Avstand til eiendomsgrenser

«På situasjonsplanen ser det ut til at bygget er plassert svært nær eiendomsgrensen mot vår eiendom (gnr./bnr. 1/413). Kan dere redegjøre for den planlagte avstanden til grensen, og hvordan dette er tenkt løst?»

- Tiltaket er prosjektert i samsvar med gjeldende avstandskrav, minimum 4 meter til nabogrenser og 8 meter mellom bygninger. Plassering er valgt for å ivareta regelverket og tilpasse seg eksisterende bebyggelse og omkringliggende reguleringer.
- Ifølge arkitektens beregninger i situasjonsplanen har det omsøkte tiltaket en avstand på om lag 13–15 meter til gnr./bnr. 1/413, noe som er i samsvar med gjeldende avstandskrav.
- De aktuelle avstandene som omfattes av tiltaket er målsatt og illustrert i situasjonsplanen for å tydeliggjøre plasseringen i forhold til omkringliggende eiendommer.

2. Bodens plassering

«Vi ser også at boden er inntegnet med en avstand på 1,1 meter fra eiendomsgrensen. Er denne plasseringen i samsvar med gjeldende regler, eller er det gitt eller søkt om nødvendig dispensasjon?»

- Bodenes plassering og størrelse er i samsvar med **SAK 10: § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse: "a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen."**

3. Vinduer og innsyn

«Fasadetegningene viser at bygget vil ha to vinduer vendt mot vår eiendom. Vi er bekymret for hvordan byggets høyde og plassering, sammen med disse vinduene, vil påvirke innsynet og vårt privatliv.»

- Bekymringen for innsyn og privatliv er noe vi tar på alvor – og en slik bekymring skal ikke avfeies. Dette har også vært en bevisst del av planleggingen fra vår side, ikke noe som er kommet opp først nå som følge av merknaden.
- Ingen vinduer fra oppholdsrom som stue eller andre sosiale soner er vendt mot deres eiendom, av denne grunn. Vinduene som er plassert på siden mot dere er soveromsvindu og et mindre kjøkkenvindu beregnet på dagslys og ventilasjon, noe som i praksis gir vesentlig mindre bruk og dermed mindre innsyn enn det man ville hatt fra et ordinært oppholdsrom.
- Selv om plasseringen etter min vurdering er godt gjennomtenkt og tar hensyn til begge parter interesser, er jeg fortsatt åpen for konkrete tilpasninger som kan redusere den opplevde nærheten ytterligere – for eksempel noe justert vindusplassering, endret høyde på vinduskarm eller delvis «fryste» glass. Jeg tenker dette er noe vi kan finne en god løsning på sammen, uten at det går på bekostning av funksjonaliteten i huset.

4. Trafikkforhold

«Vi ønsker også en vurdering av hvordan tiltaket vil påvirke trafikkforholdene i området, både under byggeperioden og etter at bygget er tatt i bruk.»

- Jeg har forståelse for at et byggeprosjekt i nærområdet kan skape spørsmål knyttet til trafikk, både i anleggsperioden og etter at tiltaket er ferdigstilt.
- I byggeperioden vil det naturligvis være noe anleggstrafikk i forbindelse med levering av materialer og utførelse av arbeider, slik det er ved tilsvarende byggeprosjekter.

- Etter bygget er tatt i bruk forventes en naturlig, men begrenset økning i trafikk som følge av tiltaket. Ettersom aktuell eiendom er plassert før deres eiendom, sett fra adkomstveien, vurderes påvirkningen på deres daglige adkomst å være minimal.
- Det er lagt opp til tilstrekkelig parkering på egen tomt, slik at tiltaket ikke skal medføre behov for parkering i gate eller belastning på omkringliggende eiendommer.

Avsluttende kommentar

Jeg håper redegjørelsen over gir en tydeligere forståelse av de vurderingene som ligger til grunn for prosjektet, og at den viser at merknadene deres er tatt på alvor og vurdert opp mot det som er praktisk og hensiktsmessig å tilpasse.

Jeg håper også at gjennomgangen illustrerer at det ligger grundige og bevisste vurderinger bak de løsningene som er valgt, og at det i liten grad er gjort tilfeldige valg i forbindelse med utformingen av søknaden.

Ta gjerne kontakt dersom det er spørsmål eller behov for ytterligere avklaringer.

Med vennlig hilsen

Kjetil-André Jensen