

Kommunens saksnr:

Vår Ref.:
2052 - Grefstadviga 26

Dato:
02.10.24

C4 – Kommentarer til nabomerknader – Grefstadviga 26

I forbindelse med planlagt tiltak på Grefstadviga 26, er det kommet merknader fra naboer i Grefstadviga 24, 28, 32, 56 og 62. Vi vil i det følgende svare disse tematisk samlet, vi viser samtidig til vedlagte merknader i sin helhet.

Byggeskikk, høyde og innsyn

Flere naboer, inkludert nr. 24, 56 og 62, mener at det omsøkte tiltaket bryter med den eksisterende byggeskikken i området, hvor hyttene har saltak og ligger lavt i terrenget. De påpeker at bygget, med blant annet takterrasse, skiller seg ut og ikke er tilpasset de omkringliggende omgivelsene.

Naboer i nr. 24, 28 og 62 uttrykker bekymring for at bygget vil virke ruvende i terrenget, spesielt fordi det skal plasseres på påler. De mener dette vil få bygget til å fremstå dominerende og visuelt forstyrrende.

Naboene i nr. 24, 28 og 62, uttrykker bekymring for at takterrassen vil gi uønsket innsyn, og dermed forstyrre privatlivets fred. Takterrassen anses som invaderende og en betydelig forringelse av det visuelle miljøet i området. Nabo i Grefstadviga 62 uttrykker ytterligere bekymring fordi de mener bygget plasseres langs grensen til egen tomt og dermed skaper enda mer innsynsproblematikk.

–

Vi etterkommer naboene i tilbakemeldinger angående byggeskikk, høyde og innsyn ved å fjerne takterrassen og etablerer skrått tak. Bygget vil da få samme mønehøyde som eksisterende fritidsbolig på tomten og harmonere bedre med byggeskikken i området rundt. Bygget følger reguleringsplan med tanke på høyder og byggegrenser.

Bekymringer rundt innsyn fra takterrassen er da imøtekommet, og dette sikrer at tiltaket ikke vil gi uønsket innsyn eller forstyrre naboenes privatliv.

Ved at tilbygget delvis er understøttet av korte søyler/påler fører til at det blir mindre behov for skjæring og fylling slik at bakken vil bevares mest mulig slik den er.

Med endringen til saltak og fjerning av takterrassen, tilpasses bygget ytterligere til områdets estetikk og byggeskikk. Dette vil redusere eventuelle visuelle avvik og gjøre bygget mindre iøynefallende.

Innsyn og privatliv: Bekymringer om innsyn fra takterrassen er løst ved at terrassen fjernes. Dette ivaretar privatlivets fred for de omkringliggende hyttene.

Overskrider maksimal BRA

Nabo i Grefstadviga 24 og 28 bemerker at takterrassen må regnes med i total BRA fordi den vil fungere som en ekstra etasje og dermed et bruksområde. På bakgrunn av dette mener de at bygget dermed vil overskride det maksimalt tillatte bruksarealet for fritidsbebyggelse på 120 kvm.

–

Beregning av Bruksareal (BRA). Grad av utnytting sier at total BRA beregnes på følgende måte
“Bruksareal for alle måleverdige plan, bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplan for området.”

§5-4 veiledning andre ledd sier: *“Bruksareal for en bygning er summen av bruksareal for alle måleverdige plan og etasjer. Detaljerte regler for hva som medregnes i måleverdige plan, fremgår av NS 3940:2012”*

Måleverdig plan er alle plan med omsluttende vegger.

Dermed vil ikke takterrassen beregnes inn i BRA. Dette blir nå uansett ikke relevant da takterrassen fjernes. Det planlagte tiltaket er innenfor det maksimalt tillatte bruksarealet (BRA) for fritidsbebyggelse, og det er ingen fare for overskridelse.

Fare for presedens

Nabo i Grefstadviga 24 og 62 frykter at en godkjenning av en slik takterrasse vil skape en uønsket presedens i området.

–

Bekymringen for at flere i området skal bygge takterrasse er ikke lenger relevant, da takterrassen nå er fjernet fra prosjektet. Dette vil eliminere eventuelle farer for uheldige presedenser i området.

Manglende dokumentasjon

Nabo i Grefstadviga 24 og 56 mener det er lagt ved mangelfull dokumentasjon og etterspør planløsning, snitt og en henvisning i tegning til hva det er som skal rives.

Nabo i Grefstadviga 32 kommenterer at situasjonsskissen er vanskelig å tyde. Det stilles spørsmål rundt hvilket garasjehus det vises til, og at dette må være uteboden. Nabo går også ut ifra at forlengelsen av eksisterende hytte i vest ikke vil komme nærmere nabogrensen enn 4 meter.

–

Planløsning er ikke et krav som vedlegg til nabovarsel jf. §5-2 andre ledd, men legges ved til rammesøknad. Vi anså ikke snitt som nødvendig inne i huset da silhuettsnitt og fasader viser høyder og tilpasning til området. Tydeliggjøring av hvilken bebyggelse som rives er nå markert i situasjonsplanen.

Andre kommentarer

Nabo i Grefstadviga 24 og 56 sier at: *“Om det skal føres opp ny fritidsbolig på tomten, så må takhøyde være retningsgivende, og mener at enhver form for takterrasse vil anses som et særdeles inngripende og forringende element for omkringliggende omgivelser og bebyggelse.”*

Nabo i Grefstadviga 32 bemerker at den tinglyste veiadkomsten for utbygger ikke går frem til tomten, og at retten som foreligger gjelder en gangsti over hans tomt.

–

Tiltakshaver er klar over at parkeringsplassene er tinglyst på anvist sted lenger ned i veien. Når det gjelder adkomsten, er det en tinglyst rett til gangvei over naboens eiendom. Det planlegges ikke noen kjørevei over naboens tomt, så adkomstforholdene er i samsvar med tinglyste rettigheter

Hvilket garasjehus nabo viser til er vi usikre på, slik stipulert i følgebrev til nabovarselet har vi skrevet at tiltakshaver ønsker å rive et eksisterende anneks.

Den blå stiplede linjen viser 4m grensen fra nabo. Forlengelsen av eksisterende hytte på tomta mot vest vil ligge innenfor 4 meteren.

Med hilsen
Marion Teigseth
Arkitekt
Aksetøy Arkitektur AS