

Merknader til nabovarsel for Strandbakken 12B

Vi viser til nabovarsel for tilbygg og fasadeendring for boligeiendom i Strandbakken 12B.

Først og fremst ser vi det som positivt at man ønsker å gjøre endringer av eksisterende bygningsmasse på eiendommen og rydde opp i parkeringsforholdene på eiendommen.

I mottatte søknad ønsker vi å påpeke at med vedlagte planer vil vi ikke anse dette som kun et tilbygg og fasadeendring, men en totalombygging/nybygg av bolig. Eksisterende bygning er enkle konstruksjoner fra 1980-tallet og vi tviler vi på at det er konstruksjoner til å bære et slikt tilbygg. Vi antar derfor at byggherren må underveis rive og sette opp bygget på nytt. Dette bør derfor anses som hovedombygging og dermed følge regler for nybygg.

Når det gjelder volumet på foreslått bygg i fremlagte tegninger være et svært dominerende bygg som vil skille seg ut i eksisterende bebyggelse. Med et tomteareal på 519,3 kvm er allerede utnyttelsesgraden på tomten vesentlig over de tillatte 25% i gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Volumet for boligen vil ikke, slik vi ser det, være iht. fortettingsstrategien i kommunen. Reguleringsplanen tillater 2 etasjer. Eiendommen vil få to etasjer over terreng, men underetasjen er godt over terreng ved deler av boligen. Ved tidligere salg har underetasjen vært innredet til varig oppholdsrom. I fremlagte tegninger er det mangelfullt hvor terrenget faller og viser heller ikke at det er areal i kjeller under hele boligen, kun deler av boligen. Det fremgår ikke av tegningene om underetasjen er 1,5 m over terreng.

Iht kommuneplanens punkt 1.3.2 skal parkering utomhus på terreng beregnes i BYA. I tegningene er det ikke oppgitt BYA.

Eiendommen ligger i dag mindre enn 4 meter fra tomtegrenser i 3 av 4 retninger, hvorav ca 2,5 meter fra vår grense mot nord. Tegninger viser gesims høyde på 6,5 m i 2,5 meters avstand. I tillegg kommer møne på 8,5 meter. Dette vil være påtrengende og øke innsyn samt skygge for sol på det meste av tomten vår hele året.

Det er på eiendommen tinglyst heftelse, dagboknr. 502740, 05.05.1980 hvor det konkret fremkommer at «kommunen gir veirett under forutsetning av at det oppføres et hus tilpasset den lille tomte (...)».

Da boligen er planlagt over 6 meter høyt kun 2,5 meter fra vår eiendom vil vi få vesentlig innsyn og vil betrakte dette som en betydelig naboulemp.

Arkitektonisk skiller dette bygget seg ut. Hele området er samsvarende med saltak øst-vest. Her har takkonstruksjonen fått andre vinkelgrader og «skjevstilt» saltak, mot alle andre som er symmetriske. Det er ikke fremlagt plan for material og fargevalg. Vi tar derfor forbehold om at dette er noe vi eventuelt ønsker å ettersende anmerkninger på.

Vi stiller spørsmålstejn også til høyden på bygget med så mye som 600mm etasjeskiller og 2,75m takhøyde i andre etasjen, samt et loft over dette. Det er ikke gjort noen forsøk på å dempe uttrykket for boligen i høyde og utforming fra tiltakshaver.

Iht. kommuneplanens punkt 1.3.3 tillates ikke takterrasse. Her er det planlagt både takterrasse og overbygget takterrasse.

Foreslåtte uteoppholdsareal ses mangelfulle. Iht kommuneplanens punkt 1.12.2. «Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholdsareal Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, være

sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter.» Det er iht plan kun satt av en liten stripe langs husveggene for boligen som knapt kan sies å være i nærheten av 5 meter. Totalt uteoppholdsareal på 150kvm for hovedenhet og 50 kvm for uteleiedel ser ikke ut å være overholdt i foreslått tegning.

Parkeringsareal ble i 2014 ble betraktelig utvidet av forrige eier. Eiendommen har lite grøntarealer i dag og i tegning store arealer til parkering som får innvirkning på den arkitektoniske utformingen i området.

Da det kun er fremlagt fasadetegninger, snittegning og plan, flere uten vesentlige mål, har vi ikke grunnlag for å vurdere om det er tenkt søkt dispensasjon for tiltaket.

Vi håper tiltakshaver finner gode løsninger som passer inn i området og som alle kan være fornøyd med.

Med vennlig hilsen

Kaia og Thomas Hostvedt Dahle

Strandbakken 12a

Tlf. 90982998