

Nabomerknader mottatt, samlet i 1 dokument:

**Fra:** Fredrik Mikkelsen <[fremik1972@gmail.com](mailto:fremik1972@gmail.com)>

**Sendt:** tirsdag 16. oktober 2018 08.55

**Til:** Torleif Vaardal <[torleif@vaardal.as](mailto:torleif@vaardal.as)>

**Kopi:** [postmottak@tonsberg.kommune.no](mailto:postmottak@tonsberg.kommune.no)

**Emne:** Merknad vedrørende påbygg / fasadeendring for Strandbakken 12 B - 0158/0423

Strandbakken 12 B - 0158/0423 - Påbygg på eksisterende enebolig og fasadeendring - referat fra forhåndskonferanse

Jeg henviser til påbygg / fasadeendring for Strandbakken 12 B - 0158/0423. Jeg Fredrik Mikkelsen (eier av Strandbakken 18) har følgende merknader til det foreslåtte påbygget/fasadeendringen:

1. Utnyttelsesgraden for bopel strandbakken 12B er i dag over tillatte grense. Den foreslåtte endringen vil medføre et enda større utnyttelsesgrad for denne tomten, som igjen vil fortette nabolaget.
2. Dagens bopel med forslag til påbygg/fasadeendring, ligger nærmere enn 4 meter på 3 av 4 sider mot naboene som kravet tilsier. Disse eksisterende målene er heller ikke indikert på mottatte tegninger fra I Bygg AS.
3. Vår hovedutsikt mot sjøen vil vesentlig bli forringet med det planlagte påbygget, dette bør trekkes vestover og høyde bør reduseres.

Mvh

Fredrik Mikkelsen

Gnr. 0158 Bnr. 0484

## 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 spørsmålstegn 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

**Fra:** Tormod Bergan <[tormod.bergan@gmail.com](mailto:tormod.bergan@gmail.com)>

**Dato:** 19. oktober 2018 kl. 09:01:14 CEST

**Til:** [post@vaardal.as](mailto:post@vaardal.as)

**Kopi:** [postmottak@tonsberg.kommune.no](mailto:postmottak@tonsberg.kommune.no), Line Bergan <[line.bergan@gmail.com](mailto:line.bergan@gmail.com)>

**Emne:** Klage på byggesøknad for planlagt ombygging av Strandbakken 12B

Vi som eiere av Strandbakken 10 A og B akseptere ikke ombyggingen av Strandbakken 12B som vist i nabovarsel. Påbygget vil bli svært dominere pga. planlagt høyde,bredde og plassering.

Eksisterende hus har allerede utnyttet tomten langt over tillatt utnyttelsegrad (25%) og ligger i tillegg nærmere enn 4 m fra grensen på 3 av husets sider ( nord, syd og øst ). En så omfattende heving av bygget vil synliggjøre den store utnyttelsegraden og nærheten til tomtegrensen ytterligere.

Vi stiller også spørsmål til om grøntarealet på tomten etter ombygging er stort nok til å kunne ha utleiedel. (150+50m2)

Arkitektens grep med utkraging av 2 etage mot øst aksepteres ikke. Denne utkragingen vil ligge nærmere en 4m fra vår grense.

På tegning av østfasaden er høyde av grunnmur over bakkenivå betydelig redusert i forhold til dagens nivå. Dagens høyde av grunnmur over bakken er ca 1 m. Ytterligere heving av tomt på østsiden av huset aksepteres ikke av oss. Ved bygging av dagens hus ble tomten hevet med mer en 1 m i øst. Regner med at dette er gjort for å få fasaden til å virke mindre.

Den store hevingen i øst vil ha stor påvirkning på solforholden i vår bakhage. Tilsendte bilder av solforhold for 23 juni og 23september kl 18 viser dette tydelig. Skyggen vil bli større og større utover sommeren. Tilnærmet hele bakhagen vil ha skygge fra den ombygde boligen i 12B på ettermiddagen gjennom hele året.

De planlagte store vinduene i hele østfasaden kombinert med 2.etages høyde og plassering vil også gi unødvendig mye insyn i vår ellers skjermede bakhage.

Vi stiller også spørsmål om konstruksjonen i dagens hus tåler det store påbygget. I følge tidligere eiers tekniske undersøkelser ble det konstatert at huset ikke tålte en slik ombygging. Sammen med omfattende fasadeendringer begynner dette å ligne et prosjekt med hvor riving til grunnmur og oppføring av nytt hus vil være det enkleste alternativet.

For oss virker det som utbygger ønsker å maksimere fortjenesten ved ombyggingen av huset på bekostning av verdien av omkringliggende boliger. Den planlagte ombyggingen vil ha stor negativ effekt på verdien av naboers eiendom.

Vi har forståelse for at utbygger ønsker å bygge en 2. etage med sjøutsikt men mener dette kan gjøres på en måte som er til mindre ulempe for naboer. Den planlagt høyden på etageskille og 2.etage bør også reduseres til normal høyde for å redusere total høyde på bygget. Ved å trekke utbygg mot vest, og kun bygge på toppen av bygningskroppen som går øst –vest tror vi det er mulig å finne en løsning som alle parter kan leve med.

Med vennlig hilsen

Solveig Mikkelsen (Strandbakken 10B)

Freddy Mikkelsen (Strandbakken 10B)

Line Mikkelsen Bergan (Strandbakken 10A)

Tormod Bergan (Strandbakken 10A)