



Deres brev :

Deres ref.:

Vår ref.:

Aksdal

220-0623-eh 01/10

16.10.2020

Søknad om tillatelse til tiltak,
Oppføring av enebolig med garasje.
Forstøtningsmur.
Gnr. 71, Bnr. 377.

Det søkes med dette om ett-trinns søknad for oppføring av enebolig med garasje. Grunnet tomtens topografi må det tilføres noe masser til tomten for å sikre gode utearealer, adkomst og manøvreringsareal på egen tomt. Det søkes om oppføring av forstøtningsmur i sørøstre del av tomten.

Estetikk.

Tiltaket oppføres i bindingsverk med en kombinasjon av pulltak og flatt tak(takterrasse). Boligen fremstår som en moderne 2 etasjers bolig med store vindusflater i oppholdsrom og mot utsikt. Fasader får liggende royalimpregnert kledning.

Etasjeantall tilsvarer etasjeantall og høyder på nærliggende bebyggelse. Tiltaket er tilpasset omkringliggende omgivelser i høyde og volum.

Boligen blir plassert med minste avstand til nabogrense i vest på 2m, avstandserklæring fra nabo 71/1 er signert. Boligen blir plassert med en avstand til nabogrense i øst på 3m, avstandserklæring fra naboer 71/22 er signert. Minste avstand til nabogrense gnr/bnr 71/499 i øst er 3,4m om en måler til utkraget bygningsdel. Utkragningen er 0,9m. Viser til TEK 17 §6-3 Avstand. Dette vil si at avstanden til nabogrensen er 4,3m.

Adkomst.

Adkomst fra privat veg i nord.

Arealer.

BYA

Bolig	132,1 kvm
garasje og utv. bod	46,4 kvm
=	<u>178,6kvm</u>

Parkeringsareal på terreng er ikke medtatt i utregning av BYA da det er plass til to biler i garasje.

BRA

P1:	
- bolig	74,0 kvm
- garasje	41,0 kvm
- <i>åpent utv. under P2</i>	27,0 kvm
P2:	
- bolig	98,7 kvm

Dispensasjoner

Takvinkel

Det dispenseres fra takvinkel i bestemmelsene. Tiltaket bygges med en kombinasjon av pulltak og flatt tak(takterrasse). Total høyden på tiltaket vil harmonere med høyden på omkringliggende bebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve at bygninger i same grupper eller langs same vegstrekning skal ha lik takform. Tomannsbolig mot nordøst er oppført med flatt tak + samtlige boliger i forkant av tiltaket. Det vil da være naturlig å oppføre tiltaket med en moderne takform og ikke saltak eller valmet tak som reguleringsbestemmelsene beskriver.

Hensikten med bestemmelsen synes å være at bebyggelsen skal ha et helhetlig uttrykk hvor alle skal ha saltak slik at det oppnås en viss likhet og harmoni i omgivelsene. Omsøkt tiltaks volum og takform er mer tilpasset omkringliggende bebyggelse enn en bolig i 1 ½ etg med saltak og grunnmur på 70cm.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at bebyggelsen blir mer tilpasset omkringliggende bebyggelse og samlet lavere og mindre dominerende enn tilsvarende bolig med kun saltaksløsning.

Etasjeantall

Reguleringsplan spesifiserer at bebyggelsen skal være i 1 1/2.etg med grunnmur ikke mer enn 70cm. Hvor tomteforholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredning i underetasje.

Boligen fremstår som en moderne 2 etasjers bolig med takterrasse over garasje. Etasjeantall tilsvarer etasjeantall og høyder på nærliggende bebyggelse.

Hensikten med bestemmelsen synes å være å begrense høyde og å bevare småhus typologien i området. Omsøkt bolig i 2 etasjer vil være mindre dominerende enn en bolig i 1 1/2 etasjer med saltak + 70cm sokkel.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med 2 etasjer er klart større i forhold til en alternativ saltaksløsning, dette for omgivelsene og i forhold til bruk og nytte for tiltakshaver.

Utnyttelsesgrad

Tomten er 606kvm. I hht. reguleringsbestemmelsene kan tomten bebygges med inntil 1/5 av sitt nettoareal. I tillegg kommer garasje. Grunnflate på garasje maks 50kvm.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Ut fra situasjonskart mottatt fra kommunen ser det ut til at tomten har grenser som ikke er påvist. Det er i dette i området regulert til LNF. Det er ikke er samsvar mellom eiendomsgrense og reguleringsgrensen. Vi antar at hensikten med reguleringen/ tomtedelingen har vært at hele tomtearealet skal være regulert til bolig. Dette tilsvarer denne utnyttelsesgraden;

1/5 av tomt =	121,2 kvm
Tillatt størrelse garasje =	50,0 kvm
Maks tillatt utnyttelse av tomten =	171,2 kvm = 28,2% av tomt.

Total utnyttelse tomt:

Bolig med garasje

= 178,6 kvm = 29,5% av netto tomt.

Som vist ovenfor overskrider vi kun maks total utnyttelse av tomten med 7,4m² som tilsvarer 1,3%.

Parkeringsareal på terreng er ikke medtatt i utregning av BYA da det er plass til to biler i garasje. Reguleringsbestemmelsenes utnyttelsesgrad tilsvarer også "eldre" bestemmelser hvor parkering på terreng ikke medregnes.

Utnyttelsesgrad til omsøkt tiltak tilsvarer en utnyttelsesgrad som er kjent i nyere reguleringsplaner.

Hensynet bak bestemmelsene er å sikre "småhusbebyggelse" og nok uteareal på tomten.

Utkraget bygningsdeler har en BYA på 45,5m². Dette arealet opptar ikke noe uteareal på tomten. Derimot tilfører tiltaket gode overbyggede utearealer til tomten. Om disse arealene ikke ble medtatt i utregningen hadde BYA vært på 21,9%.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt da det fortsatt er nok ute-oppholdsareal og god plass til parkering og manøvreringsareal på tomten samt at volum, høyde og tilpasning til omgivelse er ivaretatt.

Avstand til nabogrense

Avstandserklæring fra naboer gnr/bnr 71/1 og 71/22 er signert. Dispensasjon for plassering av bolig og forstøtningsmur mindre enn 4 meter fra nabogrense til disse eiendommene utgår. Tiltak blir også utført brannteknisk på en slik måte at det ikke får konsekvenser for nabo til å føre opp tiltak på sin eiendom.

Det søkes om dispensasjon for plassering av forstøtningsmur mindre enn 4 meter fra nabogrense gnr/bnr 71/499. Forstøtningsmur plasseres med overkant mur på kote38. Dette tilsier at høyde går fra 0,7m til høyest 2m mot gnr/bnr 71/499 på en lengde a 4,3m. Mur plasseres i grense på overgrodd skråning som ikke er et brukende uteareal for gnr/bnr 71/499. Vegetasjon vil trolig skjule hele tiltaket. Det vil på 71/377 beplantes i forkant av mur slik at forstøtningsmur blander mest mulig inn i terrenget.

Representant fra Byggfirmaet Bjelland og Lilleskog har vært på plassen og forklart for naboer hvor forstøtningsmur ønskes oppført, men de ønsker fortsatt ikke å signere avstandserklæring av prinsipielle grunner. Det søkes derfor om dispensasjon.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Minste avstand til forstøtningsmur til bolig på tomt 71/499 er 18,3m. Det er en høydeforskjell på ca 8m fra uteareal på gnr/bnr 71/499 og overkant forstøtningsmur.

Naboer er bekymret for at forstøtningsmur vil gi fare for at løse stener vil falle ned i deres hage. Forstøtningsmur er der for å sikre masser ikke for å forverre situasjonen. Forstøtningsmur og sikring av løse masser skal sikres gjennom ansvarsrett i byggesaken.

Ved å flytte forstøtningsmur inn 1m og redusere høyde til max 1m vil det ikke være nødvendig med avstandserklæring fra nabo. Ved å gjøre dette mister 71/377 ca 20 kvm uteareal. Dette mener vi er unødvendig da en plassering av forstøtningsmur i grensen ikke er i sjenanse for naboene og vil gi en god sikring av løsmasser mot deres eiendom.

Fordelene med oppføring av forstøtningsmur i nabogrense er klart større i forhold til en alternativ løsning, dette for omgivelsene og i forhold til bruk og nytte for tiltakshaver.

Nabovarsling.

Nabo er varslet om:

Oppføring av enebolig med garasje og forstøtningsmur

- Dispensasjon fra takvinkel / etasjeantall
- Dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad.
- Dispensasjon fra plassering av bolig/garasje mindre enn 4 meter fra nabogrense.
- Dispensasjon fra plassering av forstøtningsmur mindre enn 4 meter fra nabogrense.

Merknader til nabovarslet:

Asparsletta 84B,- gnr/bnr 71/17/0/2

Her søkes det om to etasjer i tillegg til 1,3 meter forhøyet tak på boligen. I henhold til reguleringsplanen til Frakkagjerdalen (plan id 200037) er eiendom regulert til område for boligbygging som reguleres av reguleringsføringer §2-§6.

Her står det i §2 at boliger ikke skal overstige 1,5 etasjer og ikke en grunnmur mer enn 70 cm over terrenget.

Det vil være en forringelse av vår eiendom (Gnr/Bnr 71/17) dersom det gis dispensasjon fra takvinkel/etasjeantall (§2 i reguleringsbestemmelsene). Derfor må det ikke gis dispensasjon fra denne bestemmelsen. Dette vil ta fra oss privatliv i vår egen hage da det vil gi direkte innsikt i hele hagen. Det vil også skygge for solen i hele hagen på ettermiddag og kveld. Bygningen vil framstå som veldig ruvende fra vår hage og fra alle våre vinduer som er vendt mot det huset. Dette mener vi må tas til følge på spørsmålet om dispensasjon og at det derfor ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det planlegges også en støttemur som ikke er beskrevet med høyde i vedlagte illustrasjoner (003 Anders Hovland fasader.pdf, 004 Anders Hovland fasader.pdf og 008 Anders Hovland illustrasjoner.pdf), men av tegningene ser det ut som den skal være rundt en 2 meter høy mot

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

Gnr/Bnr 71/17. Dette vil øke høyden mot oss ytterligere enn husets 6,5 meter. Av fasadetegning 003 kan man anta at det vil gi en høyde fra terrenget til tak på 7 til 8 meter. Dette vil være langt over 1,5 etasjer som området er regulert til.

Vedlagte fasadetegninger og illustrasjoner viser at bygningen ikke følger terrenget og at det hovedsakelig skal bygges over terrengnivå, se vedlegg 004 Anders Hovland fasader.pdf «Fasade mot øst».

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven om å bygge støttemur mindre enn 4 meter fra eiendomsgrense vil vi heller ikke at skal gis. Det vil medføre en høy risiko for at eventuelle løse stener vil falle ned i vår og naboenes hage, da terrenget er veldig bratt og det er en flere meter høy fjellveg ned til vår hage. Dette vises ikke av illustrasjonene gitt i nabovarselet. Det er også en slik beskaffenhet av fjellet at det kan kategoriseres som veldig lite kompetent og at dette også kan utgjøre en risiko. Dette baserer jeg på min kompetanse og utdanning som sivilingeniør innen tekniske geofag.

Eiendommen er ikke egnet til dette huset, da det ikke oppfyller kravene til reguleringsplanen for området. Her må man følge de gitte bestemmelsene og endre design slik at det er i henhold til reguleringsplanen. Jeg presiserer at jeg ikke godtar at det plasseres bolig/garasje eller støttemur mindre enn 4 meter fra min eiendomsgrense.

Kommentar:

Reguleringsplan spesifiserer at bebyggelsen skal være i 1 1/2.etg med grunnmur ikke mer enn 70cm. Hvor tomteforholdene tilsier det kan bygningsrådet tillate innredning i underetasje. Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen skal fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i same grupper eller langs same vegstrekning skal ha lik takform.

En bolig i 1 1/2.etg med grunnmur på 70cm vil gi samme innsyn til deres tomt. Det er tomtens beliggenhet som gir innsyn i deres hage, ikke tiltakets etasjehøyde. Private uteområder uten innsyn er ikke en selvfølge i et byggefelt. Omsøkt tiltak er 4m fra deres eiendomsgrense.

Bygningsrådet kan kreve at bygninger i same grupper eller langs same vegstrekning skal ha lik takform. Tomannsbolig mot nordøst er godkjent med flatt tak + samtlige boliger i forkant av tiltaket. Det vil da være naturlig å oppføre tiltaket med en moderne takform og ikke saltak eller valmet tak som reguleringsbestemmelsene beskriver.

Total høyden på tiltaket vil harmonere med høyden på omkringliggende bebyggelse.

Hensikten med bestemmelsen synes å være at bebyggelsen skal ha et helhetlig uttrykk hvor alle skal ha saltak slik at det oppnås en viss likhet og harmoni i omgivelsene. Omsøkt tiltaks volum og takform er mer tilpasset omkringliggende bebyggelse enn en bolig i 1 1/2.etg med saltak og grunnmur på 70cm.

Takform på omsøkte tiltak vil ha omtrent samme mønehøyde som tilsvarende bolig med saltak.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at bebyggelsen blir mindre dominerende enn tilsvarende bolig med saltaksløsning på hele bygningskroppen.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

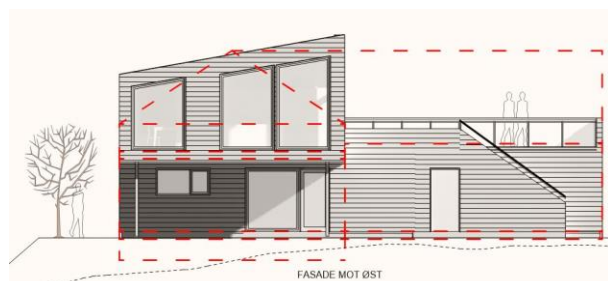
post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA



Illustrert bygningsmasse i 1 1/2 etg. m. saltak

En bolig i 1 1/2.etg med grunnmur på 70cm og saltak på hele bygningskroppen vil fremstå mer ruvende fra deres tomt enn omsøkt tiltak. Tiltaket vil ikke skygge for solen i hele hagen på ettermiddag og kveld. Se vedlagte solstudier tegn.nr 010.

Bolig, garasje og støttemur plasseres 4 meter fra eiendomsgrense til Asparsletta 84B,- gnr/bnr 71/17/0/2. Merknader til nabovarsel på dette punkt kommenteres derfor ikke. Bekymring ang løse stener og beskaffenhet av fjellet blir tatt til etterretning og belegges med ansvar i byggesaken.

Omsøkte bolig skal oppføres på en tomt som har stor høydeforskjell fra adkomst veg og ned til enden av tomta i sør. Det kreves noe fylling på tomten for å få gode tilgjengelige uteområder. Tiltaket er ikke plassert over terrengnivå, det er hovedsakelig uteareal mot sørøst som tilføres noe masser. Ferdig gulv høyde i P1 er på samme høyde som tomannsbolig på nabolomt. En bolig i 1 1/2.etg med underetasje ville ikke harmonert med omkringliggende bebyggelse.

Asparsletta 86A,- gnr/bnr 71/499/0/1

Det søkes om flere unntak fra Reguleringsplanen for Frakkagjerddalen (ID 2000-37). Vi ser ingen fordeler, men flere betydelige ulemper for vår eiendom.

1. Det søkes om oppsetting av støttemur 2 meter fra vår eiendomsgrense. Dette vil resultere i betydelig reduksjon i vår tilgang til vår eiendom når det blir aktuelt med arbeid på denne delen av vår tomt. Vår del av eiendommen sperres i praksis inne, som bidrar til reduksjon i verdi av vår eiendom.
 2. Støttemuren det søkes om vil komme nært vår tomtegrense. Grunnarbeidet vil kunne få konsekvenser for grunnmassene i tilknytning til en bergvegg på vår eiendom som ligger nært vår bolig. Endringer i disse grunnmassene vil være en sikkerhetsrisiko og vil derfor ha negativ påvirkning på vår eiendom.
 3. Det søkes om støttemur for å heve grunnen der eneboligen skal bygges. Grunnforholdene tilsier at dette ikke er nødvendig, da en kan grave ut for å klargjøre boligbygging uten å heve grunnen for eneboligen.
 4. Det søkes om fritak fra §2 i Reguleringsplan om bygging av enebolig med 1,5 etasje og 70 cm grunnmur. Det søkes om 2 meter støttemur og 2,5 etasjer. Dette vil resultere i betydelig nivåheving av eneboligen som bidrar til reduserte solforhold og betydelig innsyn på vår eiendom/terrasse. Vi ser ingen grunn til at Reguleringsplanen skal tilsidesettes her. Vinduer på boligen er vinklet til å få direkte innsyn på vår eiendom.
 5. Det søkes om unntak fra Reguleringsplan om at enebolig ikke skal utgjøre mer enn 1/5 del av eiendommen. Vi ser bare ulemper for oss med dette unntaket, da boligen vil bli større enn planen tilsier, mer ruvende i terrenget, og bidra til forringelsen av verdien på vår eiendom.
- Vi ønsker at Reguleringsplanen skal følges på alle områder, da nevnte unntak i søknaden vil medføre reduserte solforhold, betydelig innsyn, økt sikkerhetsrisiko og betydelig reduksjon i verdi av

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Akksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

vår eiendom.

Kommentar:

1 og 2.

Støttemur blir plassert i grense og vil ikke påvirke tilgang til deres eiendom, utover det som er forholdene i dag. Eiendommen sperres ikke inne, minste avstand fra deres bolig til forstøtningmur er 18,3m. Forstøtningmuren blir plassert på et skrånet overgrodd område som ikke er tilgjengelig eller brukervennlig grunnet skjæring.

En regner med at verdi på gnr/bnr 71/499/0/1 er satt på bakgrunn av at eiendommen er omgitt av andre boligeiendommer. Vi tror ikke at verdien på boligen reduseres av omsøkte tiltaket.

Bekymring ang endringer av grunnmasser og forstøtningmur blir tatt til etterretning og belegges med ansvar i byggesaken.

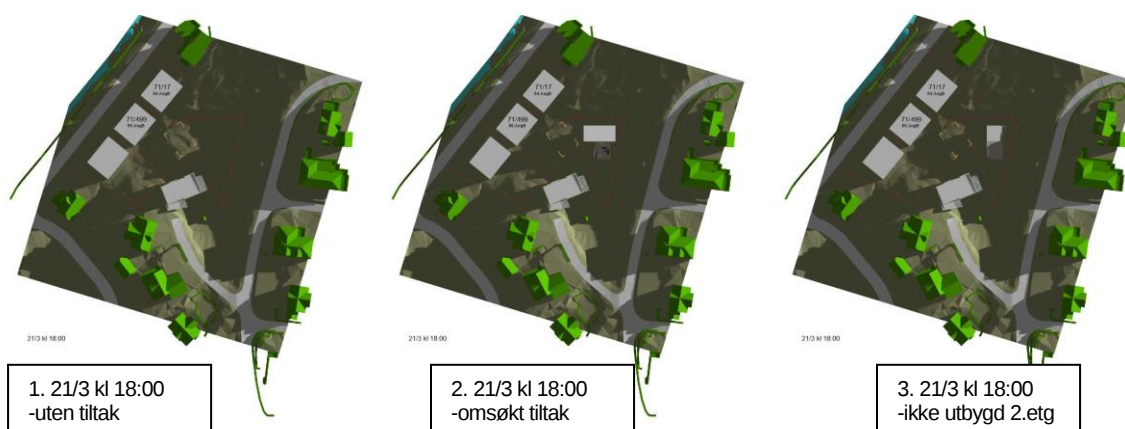
3. Det er valgt en plassering på tiltak som er tilpasset terreng i både i forkant og bakkant av tomten. Ved å plassere en bolig lengre ned i terreng tilsvarer dette en vesentlig høyere skjæring i bakkant av bolig. Omsøkt plassering av tiltak harmonerer med omkringliggende bebyggelse.

4. En bolig i 1 1/2.etg med grunnmur på 70cm vil gi tilsvarende innsyn til deres tomt som omsøkt tiltak. Det er tomtens beliggenhet som gir innsyn i deres hage. Private uteområder uten innsyn er ikke en selvfølge i et byggefelt. Vinduer på bolig er vinklet i henhold til utsikt mot Akسدalsvannet, noe som tilfører tiltaket en vesentlig høyere markedsverdi. Omsøkt tiltak er mer enn 4m fra deres eiendomsgrense.

En bolig i 1 1/2.etg med saltak og grunnmur på 70cm vil skygge mer og fremstå mer ruvende enn omsøkt tiltak. Viser til illustrasjon i kommentar på merknad til [Asparsletta 84B,- gnr/bnr 71/17/0/2](#). Omsøkt tiltaket vil ikke skygge for solen i hele hagen på ettermiddag og kveld. Se vedlagt solstudier tegn nr. 010.

Ved vårjevndøgn vil tiltak skygge noe på 71/499 kl.18:00. Dette kun på et skrånet område som ikke blir brukt til ute- og oppholdsareal, se illustrasjon nr 2. Illustrasjon 1 viser at resterende uteområde på dette tidspunkt allerede er undersøkt uten omsøkt tiltak.

Illustrasjon nr 3. viser tiltak i kun 1etg på gnr/bnr 71/377. Dette tiltaket gir samme skygge som illustrasjon nr2. dvs omsøkt byggehøyde har lite å si for solforhold på gnr/bnr 71/499.



kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Akسدal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA

5. Det søkes om dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgrad. Overskridelsen er av mindre art og tilsvarer utnyttelsesgrad som er kjent i nyere reguleringsplaner.

Asparsletta 84A,- gnr/bnr 71/17/0/1

Vi er ikke enige i at det skal gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2, jf. reguleringsplans id 200037, da dette vil være sjenerende for vår eiendom og dermed en forringelse.

- Vi mener også at eneboligen må bygges i henhold til reguleringsbestemmelsene, samt plan- og bygningsloven, og at det ikke gis dispensasjon fra disse.

- Vi ønsker ikke/gir ikke tillatelse til at det bygges nærmere enn 4 meter fra våre eiendomsgrenser (eksempelvis støttemur, byggemasse m.m.).

Kommentar:

Ingen tiltak på omsøkt eiendom er nærmere Asparsletta 84A enn 4m.

Omsøkt tiltak er tilpasset omkringliggende bebyggelse i forhold til plassering volum og takform. Vi kan ikke se at tiltak vil være til sjenanse for naboer.

Konklusjon:

Avstandserklæring fra naboer gnr/bnr 71/1 er signert. Bolig blir da flyttet 1,1m mot vest. Dette for å bidra til å bedre solforhold og innsyn til naboer. Naboer er informert om dette og er positive til dette, men ønsker ikke å trekke merknader av prinsipp.

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt da det fortsatt er nok ute-oppholdsareal på tomten samt at volum, høyde og tilpasning til omgivelse er ivaretatt.

Med vennlig hilsen



arkitektfirmaet Knut Kolstø as

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@kolstoe.net

bankforbindelse

Den Norske Bank
5081.05.84618

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA