

Oslo, 10.08.2017

### **Følgerebrev til søknad om endring av gitt tillatelse – Voll terrasse 28**

Viser til pågående byggesak (15/46679) på eiendom med gnr/bnr. 37/443, Voll terrasse 28.

Skaara Arkitekter AS har blitt kontaktet av tiltakshaver i saken for å ta over rollen som ansvarlig søker etter foretaket Lierbygg AS. Erklæring om ansvarsrett med revidert gjennomføringsplan er vedlagt.

#### **Søknad om endring av gitt tillatelse:**

Som dere er kjent med har tiltaket, som et resultat av feil, blitt plassert nærmere kommunal vei enn hva rammetillatelse og dispensasjon, datert 04.09.15, tillater. Tiltakshaver har etter kommunalt tilsyn fått pålegg om å rette feilen, noe som i praksis tilsier at utførte grunn- og fundamentarbeider må pigges opp og potensielt nye store terrengarbeider må utføres. Dette er ikke ønskelig for tiltakshaver og vi søker derfor om endring av gitt tillatelse med ny plassering og høydeplassering samt et nytt rom i kjelleretasjen som følge av de utførte terrengarbeidene.

Følgende endringer omsøkes:

- Ny plassering m/ minsteavstand til kommunal vei, Voll terrasse (se egen begrunnelse og søknad om dispensasjon).
- Ny høydeplassering (se snittegninger).
- Nytt rom i kjelleretasje under omsøkt garasje (se kjellerplan).
- Nye ansvarsretter.

For ordens skyld understreker vi at naboenes opplevelse av bygget ikke vil endres utover lavere gesimshøyde (0,3 m) og ny plassering (2 m nærmere vei).

#### **Nabovarsel:**

Nabovarsel ble sendt rekommandert 06.07.17. Det er mottatt tre merknader innen fristen, der en merknad er signert i fellesskap av to naboer.

I denne saken har vi sammen med tiltakshaver vurdert at nabovarsling i juli kan forsvares med at endringene i liten grad berører naboene og at rask innsending av endringssøknad for retting av ulovlige forhold på eiendommen derfor prioriteres. Tiltaket er fremdeles mer enn 8 m fra alle nærliggende boliger og mer enn 4 m fra eiendomsgrense.

Merknader og våre kommentarer følger i eget vedlegg.

#### **Søknad om ny dispensasjon - avstand til vei:**

Ny plassering av bygget medfører en ytterligere redusert avstand til kommunal vei, Voll terrasse. Det ble godkjent en minsteavstand på 14 fra senter vei for boligen i rammetillatelse m/disp, 04.09.15. Ny plassering har en minsteavstand til senter vei på 11,87 (rundet opp til 12 m på utomhusplan).

Vi søker om dispensasjon for ny minsteavstand til Voll terrasse for boligen på 11,8 m.

Ansvarlige foretak innrømmer at det har blitt begått feil i saken som gjør at man nå har mindre avstand til vei enn opprinnelig omsøkt. Samtidig vurderer vi at reduksjonen i avstand ikke har vesentlige konsekvenser for hensynene den generelle byggegrensen i vegloven er ment å ivareta.

Voll terrasse har en svak kurve ved eiendommen, men byggets reduserte avstand til vei vil ikke påvirke frisikt i en såpass slak kurve. Vi mener miljø- og samfunnshensyn ikke gjør seg gjeldene i dette tilfellet da området er et eksisterende boligområde med boliger og tilhørende bebyggelse langs begge sider av veien. At boligen kommer omtrent 2 m nærmere veien vil i vår vurdering ikke være noe nytt for området og vil forverre forholdene for snøbrøyting eller annet vedlikehold.

I rammetillatelse med dispensasjon, 04.09.15 står det blant annet:

*"Øvrige bolighus langs Voll terrasse er plassert i avstand ca 9 – 15 m fra veimidte."*

Våre egne undersøkelser tilsier at for eksempel nabo i nord har en minsteavstand til senter vei på omtrent 11 m. Vi mener derfor en innvilgelse av dispensasjon for ny minsteavstand til vei, ikke vil medføre ny uheldig presedens og at vi håper, på tross av beklaglige feil, at Voll terrasse 28 vil likebehandles med sammenlignbare eiendommer i området. Vår vurdering er at fordelene for dispensasjon i denne saken veier klart tyngre enn ulempene, noe som tilsier at dispensasjon kan gis.

Vi avventer deres tilbakemelding og håper på positivt svar.



Med vennlig hilsen  
Jo Daniel Storengen  
SKAARA ARKITEKTER AS