

Oslo, 10.08.2017

### **Nabomerknader med kommentarer – Voll terrasse 28**

Det er mottatt tre nabomerknader innen fristen. En av merknadene er en fellesmerknad fra to naboer. Da alle merknader også er sendt til Bærum kommune kommenterer vi merknadene punktvis da det er noen gjentakelser.

#### **Merknad fra gnr./bnr. 37/184, Rachel Groux Nürnberg og Erik Nürnberg:**

- Nabo bemerker at det er uheldig å sende nabovarsel i fellesferien.

Kommentar: Tidspunktet for nabovarsling er ikke optimalt, men vi har valgt å prioritere raskere innsendelse av endringssøknad for å få rettet de ulovlige forholdene, da vi har vurdert endringene til å berøre naboer og/eller gjenboere i liten grad. Verken lov, forskrift eller veiledning til forskrift fraråder nabovarsling i deler av året.

- Nabo finner etterspør mer informasjon enn vedlagte tegninger.

Kommentar: Vi har valgt å nabovarsle i hht. SAK § 5-2. Vedleggene beskriver endringen som omsøkes og i mindre grad det som forblir uendret fra tidligere gitte tillatelser.

- Nabo ønsker at det gjøres en ny vurdering av utnyttelsesgrad og etterspør informasjon om tiltak for sikring av bratt terreng på tomten.

Kommentar: Søknaden innebærer ingen endring av grad av utnytting og vi kan derfor ikke se at det er relevant i denne omgang. At bygget nå omsøkes med endret plassering medfører omprosjektering som ivaretas av ansvarlig foretak.

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1 og vi har ikke registrert noe særskilt krav fra kommunen om redegjørelse for sikringstiltak utover brev datert 16.01.17 med henvisning til kravene i pbl. med forskrifter. Eiendommen er sikret med gjerde.

- Nabo oppfordrer kommunen til å følge saken tett.

Kommentar: Tas til etterretning.

#### **Merknad fra gnr./bnr. 37/351, Alexander Åbyholm og Vibeke Åbyholm:**

- Nabo bemerker at det er uheldig å sende nabovarsel i fellesferien.

Kommentar: Tidspunktet for nabovarsling er ikke optimalt, men vi har valgt å prioritere raskere innsendelse av endringssøknad for å få rettet de ulovlige forholdene, da vi har vurdert endringene til å berøre naboer og/eller gjenboere i liten grad. Verken lov, forskrift eller veiledning til forskrift fraråder nabovarsling i deler av året.

- Nabo etterspør snittegninger i større målestokk.

Kommentar: Snittegninger var vedlagt i målestokk 1:200 sammen med fasadetegninger i målestokk 1:100, samt situasjonskart. Da omsøkt endring gjelder ny plassering av bygget som helhet mener vi dette bør være tilstrekkelig informasjon for naboene. Dersom kommunen ikke er enig i dette ber vi om tilbakemelding.

- Nabo ber om tydeliggjøring av hvilken retning man søker om å flytte bygget.

Kommentar: Det søkes om å flytte bygget 2 meter nærmere veien. Hvis søknaden innvilges betyr det at feilplassert fundament kan beholdes og et betydelig terrenginngrep kan unngås. Vi understreker at bygget ikke kommer nærmere nabogrensene, med unntak av veien, enn tidligere omsøkt og godkjent.

- Nabo etterspør begrunnelse for at bygget er omsøkt senket med 30 cm og bemerker at dette ikke er tydeliggjort i tegningene.

Kommentar: Det er oppgitt kotehøyder for etasjene i tegninger vedlagt nabovarsel. Sammenligner man disse med tegningene vedlagt forrige nabovarsel vil man se at bygget er senket. Reduksjonen i høyde er et resultat av de utførte grunnarbeidene. Man har etterstrebet å legge bygget så lavt som mulig for å bedre tilpasse seg eksisterende terreng. Når grunnarbeidene tillot en reduksjon på 0,3 m har man valgt å omsøke denne. Gesimshøyde og alle etasjenivåer senkes 0,3 m.

**Merknad fra gnr./bnr. 37/208, Marit Øveraasen og Erling Ophaug og gnr./bnr. 37/416, Arthur Melhoos og Rie Melhoos:**

- Nabo bemerker at det er uheldig å sende nabovarsel i fellesferien og ber om redegjørelse for hvorfor arbeidet med søknaden har tatt tid fra avviket ble oppdaget og påpekt (februar 2017).

Kommentar: Tidspunktet for nabovarsling er ikke optimalt, men vi har valgt å prioritere raskere innsendelse av endringssøknad for å få rettet de ulovlige forholdene, da vi har vurdert endringene til å berøre naboer og/eller gjenboere i liten grad. Verken lov, forskrift eller veiledning til forskrift fraråder nabovarsling i deler av året.

Skaara Arkitekter har ikke detaljkunnskap om prosjektet i februar 2017. Vårt inntrykk er at tiltakshaver har vurdert sitt handlingsrom i etterkant av pålegg om stans fra kommunen, fram til vi valgte å påta oss rollen som ny ansvarlig søker i mai/juni. Det har ikke vært mulig å nabovarsle tidligere da tegningene for søknaden ikke ble ferdigstilt før juni 2017 (tegningene er datert).

- Nabo påpeker flere ting ved nabovarselet:
  - Spørsmål om frafall av ansvarsrett, kartgrunnlag og signatur på situasjonskart.

Kommentar: Foretaket Lierbygg AS, der Woyseth nå jobber, vil ha ansvarsrett som prosjekterende foretak. Revidert gjennomføringsplan sendes til kommunen med søknad.

- Misvisende himmelretninger sammenlignet med adresser.

Kommentar: Vi kan ikke se å ha vist til noen spesifikke naboer med himmelretning i vårt nabovarsel, men har generelt vist til "alle naboer (nord, vest og sør)". Gjenboer Voll terrasse 31 (øst?) er ikke nevnt, da tiltaket, slik det påpekes i merknaden, omsøkes 2 m nærmere dem enn opprinnelig rammesøkt.

- Uenighet om i hvilken grad nabo Voll Terrasse 31 berøres av endringen.

Kommentar: Avstanden til Voll terrasse 31 er over 20 m og området er et eksisterende boligområde hvor bebyggelse må kunne påregnes, selv om bygging langs vei til en viss grad er dispensasjonsavhengig, gitt den etablerte praksisen langs veien. Vi mener derfor gjenboers interesser i dette tilfellet er berørt i mindre grad.

- Uenighet om i hvilken grad nabo Voll Terrasse 30 berøres av endringen.

Kommentar: Avstanden til Voll terrasse 30 er over 8 m og området er et eksisterende boligområde hvor bebyggelse må kunne påregnes. Vi mener derfor nabos interesser i dette tilfellet er berørt i mindre grad.

- Etterspør avkjøring til garasje og høydekote på atkomstvei.

Kommentar: Utomhusplan med stigningsforhold vedlegges søknad.

- Etterspør redegjørelse av parkeringsregnskap og overvannshåndtering.

Kommentar: Parkeringsregnskap endres ikke som følge av søknaden. Overvannshåndtering endres heller ikke og vil skje til terreng på egen tomt.

- Etterspør ny beregning av grad av utnyttning.

Kommentar: Grad av utnyttning endres ikke som følge av søknaden.

- Etterspør definisjon av eksisterende terreng.

Kommentar: Eksisterende terreng beregnes ut i fra terrenget slik det var før tiltaket ble påbegynt.

- Etterspør årsak til reduksjon av byggets høyde.

Kommentar: Det er oppgitt kotehøyder for etasjene i tegninger vedlagt nabovarsel. Sammenligner man disse med tegningene vedlagt forrige nabovarsel vil man se at bygget er senket. Reduksjonen i høyde er et resultat av de utførte grunnarbeidene. Man har etterstrebet å legge bygget så lavt som mulig for å bedre tilpasse seg eksisterende terreng. Når grunnarbeidene tillot en reduksjon på 0,3 m har man valgt å omsøke denne. Gesimshøyde og alle etasjenivåer senkes 0,3 m.

- Etterspør at det opplyses om alle dispensasjonsforhold i saken.

Kommentar: Alle tidligere dispensasjonsforhold er nabovarslet og godkjent av kommunen. I denne søknaden søkes det kun om redusert avstand til kommunal vei.

- Nabo kommenterer tidligere saksgang.

Kommentar: Tas til etterretning.



Med vennlig hilsen  
Jo Daniel Storengen  
SKAARA ARKITEKTER AS